31. 1. 2025

Ceny nemovitostí v Moravskoslezském kraji v letech 2021 až 2023

Ceny rodinných domů v Moravskoslezském kraji v roce 2023 klesly meziročně o 0,8 %, ceny bytů se snížily ve stejném období o 7,5 %. V roce 2023 dosáhla průměrná kupní cena za čtvereční metr rodinného domu v Moravskoslezském kraji částky 41 462 Kč, v případě bytu se cena snížila na 38 362 Kč. Meziroční pokles úhrnného indexu cen bytů a rodinných domů v Moravskoslezském kraji v roce 2023 činil 4,6 % a ve srovnání s republikovou hodnotou byl o 1,2 procentního bodu vyšší.

**Ceny nemovitostí v roce 2023**

Nejvyšší průměrné kupní ceny rodinných domů byly v roce 2023 evidovány v Praze (111 087 Kč/m2), dále ve Středočeském (64 031 Kč/m2) a Jihomoravském kraji (49 904 Kč/m2). Moravskoslezský kraj se s cenou 41 462 Kč/m2 umístil na 8. pozici. Nejméně zaplatili kupci za rodinný dům ve Zlínském kraji (37 219 Kč/m2). Ceny rodinných domů v Moravskoslezském kraji v roce 2023 byly ve srovnání s předešlým rokem (dle cenových indexů s bazickým rokem 2015) nižší o 0,8 %. Došlo tak k zastavení růstu cen, neboť v roce 2022 činil meziroční nárůst 14,0 %. Meziročně nižší kupní cenu za rodinný dům v roce 2023 zaznamenaly vedle Moravskoslezského kraje další tři kraje – Ústecký (pokles o 2,7 %), Vysočina (o 2,4 %) a Jihomoravský (o 1,1 %). V Pardubickém kraji ceny rodinných domů stagnovaly. V ostatních krajích se přírůstek pohyboval v rozmezí od 1,0 % v kraji Karlovarském a Olomouckém do 4,6 % v hlavním městě Praze.



V rámci okresů Česka byly „nejdražší“ rodinné domy v již zmíněném hlavním městě Praze a dále ve středočeských okresech Praha-západ (89 694 Kč/m2) a Praha-východ (88 141 Kč/m2). S nejnižší průměrnou kupní cenou ve výši 33 049 Kč/m2 žebříček uzavíral okres Uherské Hradiště. Průměrné ceny zjištěné v okresech Moravskoslezského kraje patřily s výjimkou jednoho k těm nižším. Konkrétně se jednalo o okres Ostrava-město, který s částkou 53 006 Kč/m2 obsadil 9. nejvyšší pozici z celkem 77 okresů. Ve zbývajících okresech kraje nabývaly průměrné kupní ceny nižších částek. Okres Frýdek-Místek se s 42 853 Kč/m2 umístil na 31. příčce, okres Nový Jičín na 48. příčce (40 521 Kč/m2), okres Opava na 54. pozici (38 791 Kč/m2), okres Karviná na 59. příčce (38 069 Kč/m2) a okres Bruntál na 71. místě (34 733 Kč/m2).

Ve všech krajích Česka byl v roce 2023 zaznamenán meziroční pokles cen bytů. V Moravskoslezském kraji se průměrné kupní ceny bytů meziročně snížily o 7,5 %, což byl mezi kraji druhý největší pokles. Nejvyšší snížení cen bylo zaznamenáno v Pardubickém kraji (o 7,6 %) a naopak nejnižší na Vysočině (o 2,3 %). I v případě kupních cen bytů došlo k zastavení tempa růstu, neboť v roce 2022 krajské ceny meziročně vzrostly o 20,5 %. Nejvyšší průměrnou kupní cenu bytů v roce 2023 vykázalo hlavní město Praha (103 693 Kč/m2), následované Jihomoravským (65 525 Kč/m2) a Středočeským krajem (52 768 Kč/m2). Nejnižší průměrné kupní ceny bytů pak byly evidovány v Karlovarském (33 664 Kč/m2), Ústeckém (33 679 Kč/m2) a Moravskoslezském kraji (38 362 Kč/m2).



Mezi okresy Česka vykázalo nejvyšší průměrnou kupní cenu bytů již zmíněné hlavní město Praha, druhý v pořadí byl okres Brno-město s cenou 77 827 Kč/m2 a třetí okres Kladno s průměrnou cenou dosahující hodnoty 59 469 Kč/m2. Na opačném konci žebříčku se s 26 110 Kč za 1 m2 umístil okres Sokolov. Průměrná kupní cena bytů v okrese Opava byla v uvedeném srovnání 37. nejvyšší (43 002 Kč/m2) a v okrese Ostrava-město 39. nejvyšší (42 813 Kč/m2). Naopak k nejnižším v republice patřily ceny zjištěné v okresech Karviná (29 369 Kč/m2) a Bruntál (29 415 Kč/m2) a v žebříčku 77 okresů se zařadily na 74., resp. 73. příčku.

**Ceny nemovitostí v období 2021 až 2023 (tříleté průměry)**

Průměrná jednotková kupní cena rodinných domů v Moravskoslezském kraji dosáhla v letech 2021–2023 (tříletý průměr) 38 753 Kč za 1 m2, tj. 83,3 % republikového průměru (46 541 Kč/m2) a pátá nejnižší hodnota mezi kraji. Nejvíce se za rodinné domy nabízelo v hlavním městě Praze (102 456 Kč/m2, tj. více než dvojnásobek republikového průměru) a nadprůměrné ceny byly zjištěny také ve Středočeském kraji (62 004 Kč/m2, tj. 133,2 % průměru). Na opačné straně žebříčku se umístil Zlínský kraj, v němž 1 m2 rodinného domu stál v průměru „pouze“ 35 544 Kč (76,4 % průměru), těsně následovaný Ústeckým (35 857 Kč) a Karlovarským krajem (35 862 Kč).



V průměru let 2021–2023 bylo v Moravskoslezském kraji realizováno 2 233 převodů (prodejů) rodinných domů, přičemž největší část těchto domů se nacházela v obcích s 2 000 až 9 999 obyvateli (38,6 %). Z celkového počtu prodávaných rodinných domů v letech 2021–2023 se nejdražší rodinné domy v rámci kraje prodávaly v okrese Ostrava-město (47 733 Kč/m2), z pohledu velikostních skupin obcí pak v obcích s více než 50 tisíci obyvateli, do této kategorie v našem regionu patří mj. Ostrava (52 816 Kč/m2), Frýdek-Místek (54 106 Kč/m2) či Opava (51 515 Kč/m2). Nejlevnější rodinné domy bylo možné pořídit v okrese Bruntál (31 198 Kč/m2).



Z porovnání všech okresů Česka vyplývá, že nejdražší rodinné domy byly v průměru období 2021–2023 prodávány v hlavním městě Praze (102 456 Kč/m2). Více než 85 tisíc Kč za 1 m2 by zájemce zaplatil v okresech Praha-východ a Praha-západ. Z okresů Moravskoslezského kraje se nejvýše umístil okres Ostrava-město (11. místo; 47 733 Kč/m2), následoval okres Frýdek-Místek (32. místo; 40 503 Kč/m2), okres Karviná (48. místo; 37 593 Kč/m2), okres Opava (52. místo; 37 336 Kč/m2), okres Nový Jičín (59. místo; 36 402 Kč/m2) a meziokresní tabulku pak s nejnižší kupní cenou uzavřel okres Bruntál (77. místo; 31 198 Kč/m2).

Průměrná velikost prodávaných rodinných domů v úhrnu let 2021–2023 byla v Moravskoslezském kraji i v celém Česko stejná a činila 86 m2. Nejmenší rodinné domy v kraji byly prodávány v okrese Bruntál (81 m2), největší v okrese Ostrava-město (94 m2).

V případě bytů se 1 m2 v Moravskoslezském kraji v průměru let 2021–2023 prodával za 38 484 Kč. V porovnání s celorepublikovým průměrem (57 899 Kč) to bylo o 33,5 % (o 19 415 Kč) méně. Jednoznačně nejdražší byty byly k dispozici v hlavním městě Praze (105 082 Kč/m2), nejlevnější v krajích Karlovarském (33 094 Kč/m2) a Ústeckém (33 451 Kč/m2). Výše zmíněná cena v Moravskoslezském kraji byla v mezikrajském srovnání třetí nejnižší.



Napříč okresy Česka byly nejvyšší kupní ceny bytů zjištěny v hlavním městě Praze (již zmíněných 105 082 Kč/m2), nejnižší v okrese Sokolov (25 794 Kč/m2). Mezi okresy Moravskoslezského kraje se nejvýše s cenou 43 486 Kč/m2 umístil okres Ostrava-město (31. pozice), na 37. místě následoval okres Opava (42 200 Kč/m2), na 42. pozici okres Frýdek-Místek (41 328 Kč/m2), na 61. pozici okres Nový Jičín (36 891 Kč/m2), na 74. pozici okres Karviná (29 653 Kč/m2) a nejlevněji se byty prodávaly v okrese Bruntál (29 263 Kč/m2, 75. příčka v meziokresním žebříčku).



V průběhu sledovaného tříletého období bylo v Moravskoslezském regionu realizováno 5 113 převodů bytů, téměř jedna třetina (32,7 %) prodejů se uskutečnila v okrese Ostrava-město, naopak v okrese Opava bylo realizováno pouze 9,2 % z celkového počtu převodů.

Byty prodávané v Moravskoslezském kraji měly v průměru 59 m2, což bylo o 2 m2 méně, než činil republikový průměr. Průměrná velikost bytů v rámci krajů Česka se pohybovala od 58 m2 v Ústeckém kraji do 64 m2 v Jihomoravském kraji. V Moravskoslezském kraji byly nejmenší byty prodávány v okrese Karviná (57 m2), naopak největší byty byly v nabídce v okrese Opava (64 m2).

*Poznámky:*

*Nová publikace Ceny nemovitostí v letech 2021–2023 navazuje na obdobné publikace vydávané od konce roku 2022.*

*ČSÚ v letech 2000 až 2020 vydával Ceny sledovaných druhů nemovitostí. Data byla založena výlučně na údajích pořizovaných finančními úřady a obsažených v daňových přiznáních o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě prodeje. Pořizování se opíralo o zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Ke dni 26. září 2020 však došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, a to se zpětnou účinností pro případy, kdy byl vklad práva do katastru nemovitostí proveden v prosinci 2019 a později. V důsledku toho zcela zaniknul stávající datový zdroj. Publikace proto skončila posledním referenčním rokem 2019.*

*Pro zajištění alespoň částečné návaznosti původních statistik se ČSÚ pokusil využít jakožto alternativní zdroj údaje z katastru nemovitostí, kterými disponuje Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK). Primární nezpracovaná data jsou sice prakticky vyčerpávající, avšak chybí mnohé cenotvorné informace, které do dosavadních dat vkládali odhadci při individuálním posouzení charakteristik dané nemovitosti. Pro účely dalšího zpracování je dále potřeba data doplnit o související údaje z Registru sčítacích obvodů a budov spravovaného ČSÚ (RSO) a z Registru územní identifikace, adres a nemovitostí spravovaného ČÚZK (RÚIAN). Vzhledem k jisté nekonzistenci RSO a původního zdroje (katastr nemovitostí) není možno propojit všechna data a původní zdroj tak ztrácí do jisté míry charakteristiku vyčerpávajícího souboru.*

*Účelem vytvářeného systému v nové publikaci Ceny nemovitostí je poskytování informací o rozložení cenové hladiny bytů a rodinných domů, jakož i vývoj tohoto rozložení v čase. Avšak podobně jako tomu bylo u předchozí publikace, účelem nové publikace není vytvářet detailní cenové mapy. Na rozdíl od předchozího zdroje nemá nyní ČSÚ spolehlivé zdroje k vytváření cenových statistik stavebních pozemků a bytových domů.*

**Zdroj:**

[Ceny nemovitostí – 2021–2023](https://csu.gov.cz/produkty/ceny-nemovitosti-5lpxoy8542)

**Kontakt:**

Patrik Szabo

Krajská správa ČSÚ v Ostravě

Tel.: 595 131 220

E-mail: patrik.szabo@csu.gov.cz