

KOMENTÁŘ

4. 2. 2025

Ceny nemovitostí v Pardubickém kraji v letech 2021 až 2023

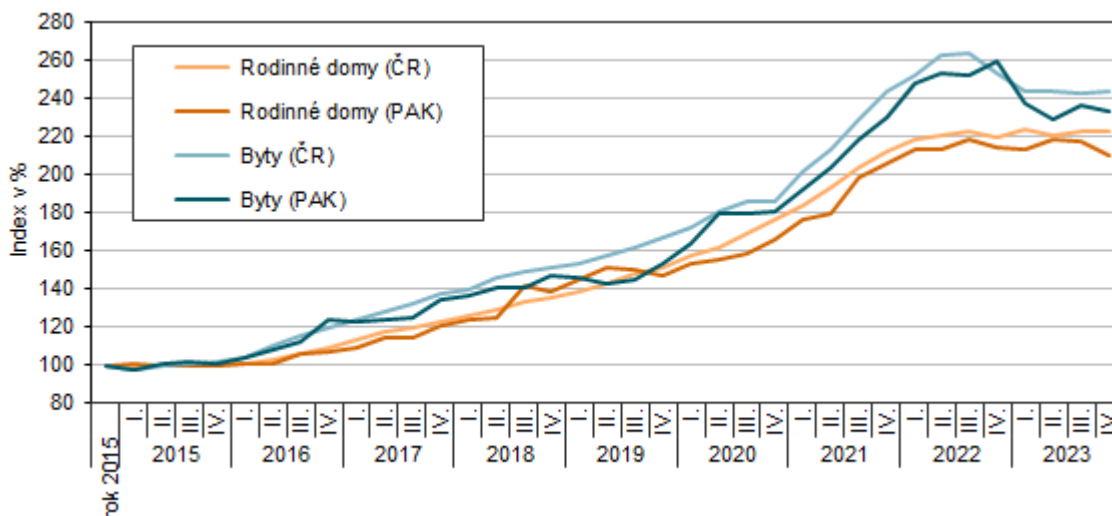
Pokles cen nemovitostí v roce 2023 znamenal ukončení desetiletého cenového růstu. Výraznější cenový propad zaznamenáváme u kupní ceny bytů než rodinných domů. Nejdražší rodinné domy v kraji se prodávají v okrese Pardubice a jsou zároveň i 7. nejvyšší mezi okresy v Česku. Ceny bytů v pardubickém okrese jsou nejvyšší v kraji a 6. nejvyšší mezi okresy v republice.

Trh nemovitostí v Česku zažíval období cenového růstu od roku 2013, až v roce 2023 nastal meziroční pokles cen. Na růst cen nemovitostí během uplynulého desetiletého období měly vliv vysoká poptávka a nízké úrokové sazby. S ukončením pandemické situace, která s sebou přinesla významná omezení ekonomiky a částečné zmrazení trhu, bylo spojeno další zrychlení tempa růstu cen nemovitostí. V roce 2023 však vysoká inflace a nárůst úrokových sazeb ovlivnily a zbrzdily trh s nemovitostmi nejen v Česku. Z úhrnného meziročního indexu cen nemovitostí v Česku (byty, rodinné domy, samostatné stavební pozemky) v roce 2023 je patrný pokles o 2,7 %.

Kupní **ceny bytů** se v roce 2023 ve srovnání s předchozím rokem snížily ve všech krajích Česka. Maximální **meziroční** pokles cen bytů byl evidován právě v Pardubickém kraji (-7,6 % při celorepublikovém poklesu o 5,6 %).

Ceny **rodinných domů** se v roce 2023 v republikovém průměru **meziročně** zvýšily o 1,0 %. Vyšší jednotkovou cenu rodinných domů zaznamenalo devět krajů s maximem v Praze (+4,6 %). V Pardubickém kraji se cena rodinných domů v roce 2023 meziročně nezměnila. Ve čtyřech krajích průměrné ceny rodinných domů poklesly s maximem v Ústeckém kraji (-2,7 %).

Indexy cen nemovitostí v Pardubickém kraji a ČR v letech 2015 až 2023 dle čtvrtletí (rok 2015 = 100 %)



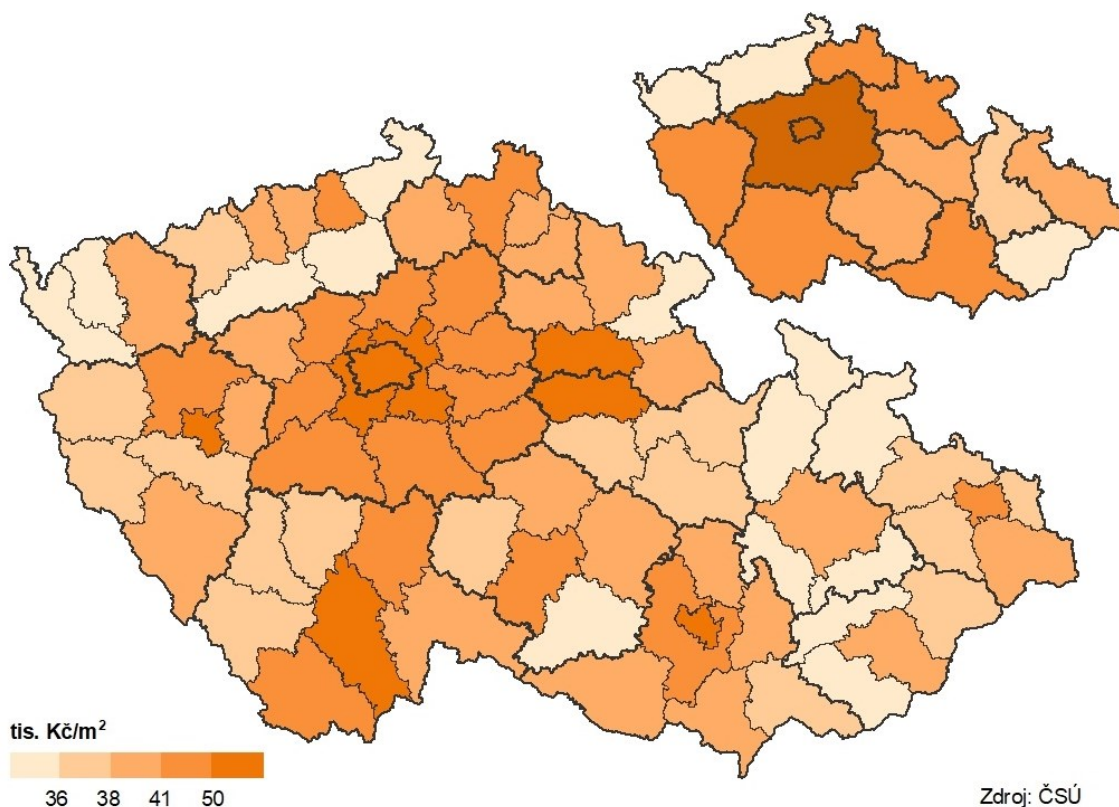
KOMENTÁŘ

Podrobnější informaci o **vývoji cen nemovitostí** v Pardubickém kraji a v Česku poskytuje časová řada cenových indexů v jednotlivých čtvrtletích s bazickým rokem 2015, jak naznačuje výše v textu umístěný graf. Na úrovni republiky i kraje zaznamenáváme plynulý růst cen bytů s kulminací na konci roku 2022 a výrazným poklesem v roce následujícím. Růst cen rodinných domů byl pozvolnější než u bytů a vrcholu dosáhl na začátku roku 2023. Krajské hodnoty cen nemovitostí většinou kopírovaly republikové trendy, cenový propad bytů v kraji na začátku roku 2023 byl však výraznější než na celostátní úrovni.

Rodinné domy

Kupní cena rodinných domů v Pardubickém kraji se v průměru let 2021–2023 nacházela na úrovni 84,7 % kupní ceny v Česku. V mezikrajském srovnání byla průměrná cena rodinných domů v Pardubickém kraji (39 420 Kč/m²) sedmá nejnižší. Nejdražší rodinné domy se ve sledovaném období prodávaly v Hlavním městě Praze (220,1 % průměru ČR; 102 456 Kč/m²), nejlevnější ve Zlínském kraji (76,4 % průměru ČR; 35 544 Kč/m²).

Průměrné kupní ceny rodinných domů podle okresů a krajů v letech 2021–2023



Mezi 77 **okresy** České republiky včetně Prahy byly v průměru let 2021–2023 nejdražší jednotkové kupní ceny rodinných domů převyšující 70 tis. Kč/m² evidovány v Praze (102 456 Kč/m²) a v okresech Praha-východ (87 665 Kč/m²), Praha-západ (85 231 Kč/m²) a Brno-město (71 967 Kč/m²). Z okresů Pardubického kraje se na nejvyšší 7. pozici umístil okres

KOMENTÁŘ

Pardubice (51 361 Kč/m²). Nejlevněji se rodinné domy prodávaly v okresech Bruntál (31 198 Kč/m²), Jeseník (31 400 Kč/m²) a Louny (31 900 Kč/m²). Z okresů Pardubického kraje se na 18. nejnižší pozici umístil okres Svitavy (36 284 Kč/m²).

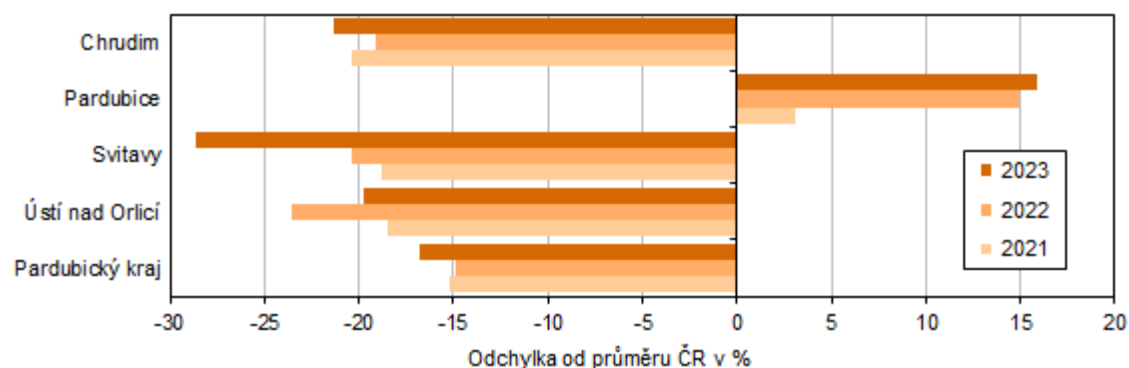
Z rozdělení obcí do velikostních skupin podle počtu obyvatel je patrné, že nejdražší rodinné domy v Pardubickém kraji se prodávaly ve městě Pardubice, které jako jediné v kraji spadá do nejvyšší kategorie obcí s více než 50 tisíci obyvateli. S nižším počtem obyvatel v obci souvisí i nižší průměrná kupní cena rodinného domu. Polovina prodejů rodinných domů v kraji se uskutečnila v nejmenších obcích do 2 tis. obyvatel, téměř 30 % koupí nemovitostí se realizovalo v obcích od 2 do 10 tisíc obyvatel.

Průměrné kupní ceny rodinných domů podle velikostních skupin obcí v Pardubickém kraji v letech 2021–2023

	Průměrná kupní cena (Kč/m ²)			Celkem v letech 2021–2023		
	2021	2022	2023	kupní cena (Kč/m ²)	počet převodů	průměrná velikost RD (m ²)
Pardubický kraj	36 512	42 356	40 448	39 420	1 008	82
obce podle počtu obyvatel						
do 1 999	35 018	39 150	36 284	36 598	506	81
2 000–9 999	37 152	42 933	40 408	39 980	289	84
10 000–49 999	36 511	43 507	41 763	39 920	174	80
50 000 a více	60 867	66 974	78 809	69 657	39	80

Průměrná velikost prodávaných rodinných domů v období let 2021–2023 činila na celostátní úrovni 86 m², v Pardubickém kraji dosáhla hodnoty 82 m², což byla společně s Krajem Vysočina třetí nejnižší hodnota ve srovnání krajů. Rozlohou nejmenší rodinné domy v kraji v závislosti na velikosti obcí dle počtu obyvatel se prodávaly v obcích od 10 tisíc obyvatel a v krajském městě a měly průměrnou velikost 80 m². Největší rodinné domy s průměrnou velikostí 84 m² se prodávaly v obcích od 2 do 10 tisíc obyvatel.

Odchylna průměrných kupních cen rodinných domů v okresech Pardubického kraje od celostátního průměru v letech 2021, 2022 a 2023



KOMENTÁŘ

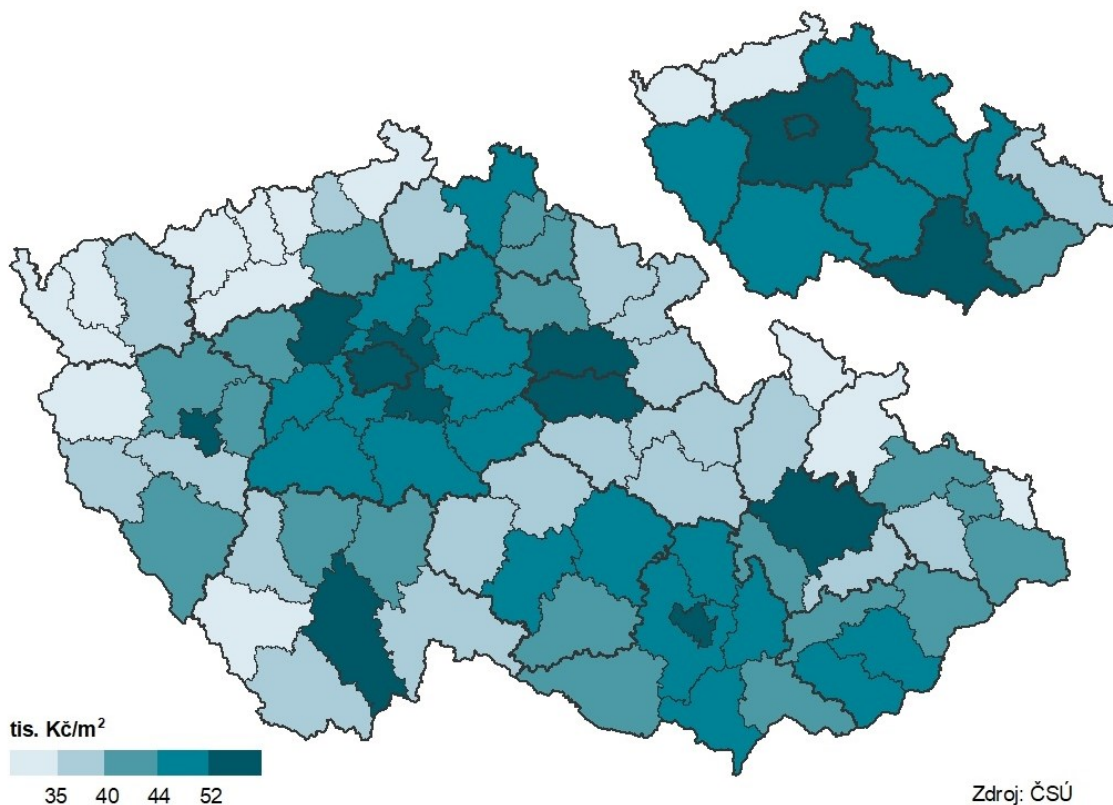
Výše umístěný graf porovnává kupní ceny rodinných domů v okresech Pardubického kraje s celostátním průměrem. Z grafu je zřejmé, že pouze v okrese Pardubice se ve všech sledovaných letech prodávaly rodinné domy za ceny vyšší, než činil průměr v ČR a nejvyšší kladná odchylka byla zaznamenána v roce 2023 (+15,9 %). Ve zbylých okresech kraje byly ceny rodinných domů v jednotlivých letech 2021 až 2023 nižší než republikový průměr. Nejvyšší záporná odchylka byla evidována v roce 2023 v okrese Svitavy (-28,6 %).

Byty

Jednotková cena prodávaných bytů v Pardubickém kraji v průměru let 2021–2023 (47 195 Kč/m²) byla nižší než průměrná hodnota v Česku o 18,5 % a v mezikrajském srovnání se jednalo o 5. nejvyšší cenu. Nejdražší byty se prodávaly v Hlavním městě Praze (181,5 % průměru ČR; 105 082 Kč/m²) a Jihomoravském kraji (108,1 %; 62 580 Kč/m²); nejlevnější v Karlovarském (57,2 % průměru ČR; 33 094 Kč/m²) a Ústeckém kraji (57,8 % průměru ČR; 33 451 Kč/m²).

Při bližším pohledu na průměrné ceny prodávaných bytů v okresech ČR se na nejvyšší pozici dlouhodobě umísťuje Praha (105 082 Kč/m²) a okres Brno-město (76 704 Kč/m²). Z okresů Pardubického kraje se nejvýše umístil okres Pardubice na 6. pozici (56 218 Kč/m²). Za nejnižší cenu se v průměru let 2021–2023 prodávaly byty v okrese Sokolov (25 794 Kč/m²) a Chomutov (27 474 Kč/m²). Z okresů Pardubického kraje se na nejnižší 22. pozici umístil okres Ústí nad Orlicí (38 536 Kč/m²).

Průměrné kupní ceny bytů podle okresů a krajů v letech 2021–2023



KOMENTÁŘ

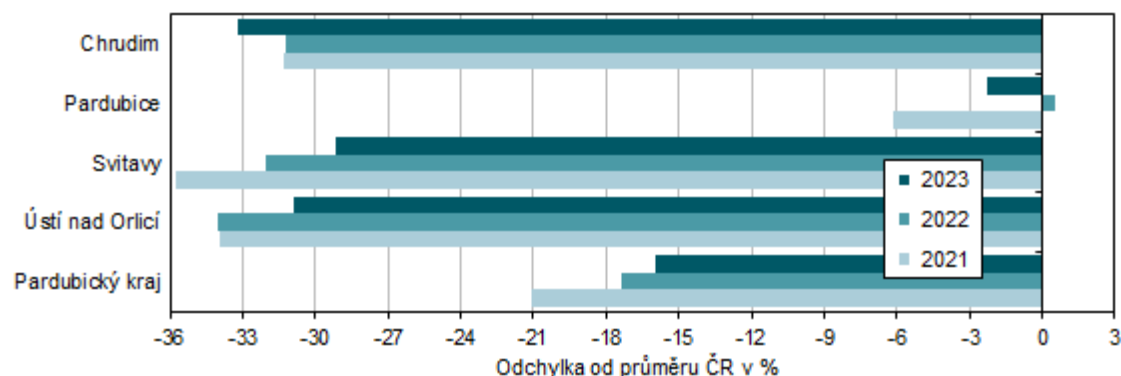
Průměrný počet převodů bytů se v kraji výrazně liší dle jednotlivých okresů. V pardubickém okrese byla v letech 2021–2023 evidována téměř polovina prodejů bytů realizovaných v rámci kraje (953), na druhém místě se umístil okres Ústí nad Orlicí s přibližně pětinovým zastoupením (424). Nejméně převodů bytů bylo zaznamenáno v okrese Chrudim (14,8 % krajského úhrnu, 294 převodů). V závislosti na velikosti obce byla více než třetina prodejů bytů v kraji realizována v krajském městě (50 tisíc obyvatel a více) a nejméně v obcích do 2 tisíc obyvatel, a to 10,7 % krajského úhrnu.

Průměrné kupní ceny bytů podle velikostních skupin obcí v Pardubickém kraji v letech 2021–2023

	Průměrná kupní cena (Kč/m ²)			Celkem v letech 2021–2023		
	2021	2022	2023	kupní cena (Kč/m ²)	počet převodů	průměrná velikost bytu (m ²)
Pardubický kraj	42 994	51 039	49 255	47 195	1 992	61
obce podle počtu obyvatel						
do 1 999	27 453	34 782	34 530	31 471	214	63
2 000–9 999	35 877	43 364	42 155	40 045	626	62
10 000–49 999	40 864	44 801	43 025	42 597	424	61
50 000 a více	55 456	67 792	60 918	60 644	728	60

Byty prodávané v Pardubickém kraji v letech 2021–2023 měly v průměru 61 m², což je stejná velikost jako na celostátní úrovni. Průměrná velikost bytů v rámci krajů Česka se pohybovala od 58 m² v Ústeckém kraji po 64 m² v Jihomoravském kraji. V rámci kraje se největší byty prodávaly v okrese Chrudim (63 m²), nejmenší velikost prodávaných bytů byla evidována v okrese Pardubice (60 m²). V závislosti na velikosti obce byly největší byty v kraji prodávány v obcích do 2 tisíc obyvatel (63 m²).

Odchylka průměrných kupních cen bytů v okresech Pardubického kraje od celostátního průměru v letech 2021, 2022 a 2023



Z výše přiloženého grafu je patrné, že při porovnání kupních cen bytů ve všech okresech kraje s celostátním průměrem byly ceny nižší ve všech sledovaných letech 2021, 2022 a 2023. Výjimku představuje rok 2022, kdy ceny bytů v okrese Pardubice jen nepatrně převýšily republikový průměr (+0,5 %). Nejvyšší rozdíl byl dosažen v okrese Svitavy (-35,8 %) v roce 2021.

KOMENTÁŘ

Nová publikace Ceny nemovitostí v letech 2021–2023 navazuje na publikaci Ceny nemovitostí v letech 2020–2022, která vyšla koncem roku 2023.

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.

Více informací naleznete:

[Ceny nemovitostí - 2021–2023 \(publikace ČSÚ\)](#)

[Statistická ročenka Pardubického kraje - 2024](#)

[Veřejná databáze ČSÚ](#)

Kontakt:

Ing. Monika Mikanová

Oddělení informačních služeb KS ČSÚ v Pardubicích

T: 466 743 421

M: 736 509 030

E: monika.mikanova@csu.gov.cz