

KOMENTÁŘ

1. 2. 2024

Ceny nemovitostí v Ústeckém kraji v letech 2020 až 2022

Úhrnný index cen bytů a rodinných domů v Ústeckém kraji byl v roce 2022 v porovnání s rokem 2015 nejvyšší mezi kraji. V posledním čtvrtletí roku 2022 byl jak v kraji, tak i celorepublikově patrný výraznější pokles cenového indexu bytů proti pomalejšímu poklesu cenového indexu rodinných domů. Průměrná kupní cena 32 690 Kč za 1 m² u rodinných domů v Ústeckém kraji v letech 2020 až 2022 byla v mezikrajovém srovnání třetí nejvyšší, cena u bytů 30 299 Kč byla v republice druhá nejvyšší.

Od roku 2019 jsou zdrojem dat pro tuto oblast údaje Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ČÚZK) z jednotlivých řízení, u nichž byl zapsaný cenový údaj. V předchozích letech přebíral Český statistický úřad data výlučně z údajů finančních úřadů obsažených v daňových přiznáních o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě prodeje. Ke dni 26. září 2020 však došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí a v důsledku toho zanikl i tento datový zdroj.

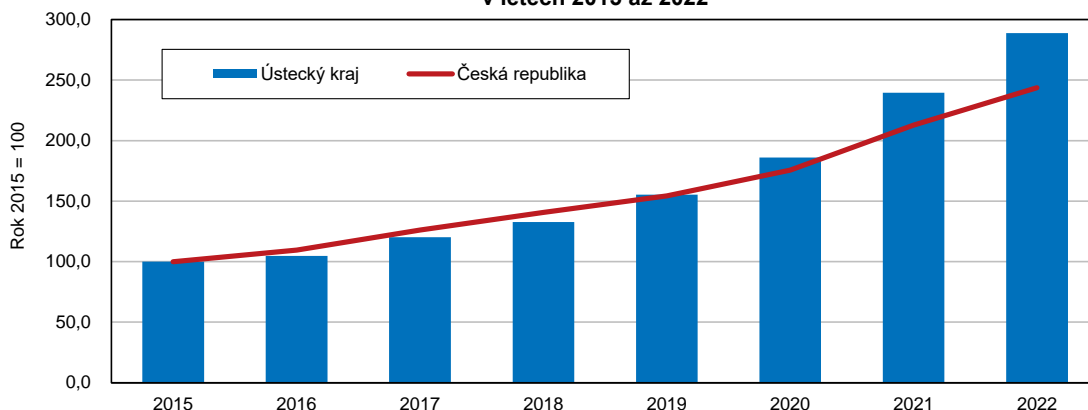
Pro účely dalšího zpracování bylo potřeba data ČÚZK doplnit o další charakteristiky ze statistického registru sčítacích obvodů a budov (RSO) a registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) tak, aby se volně navázalo na dříve užívané zdroje. Z důvodu rozdílných zdrojů a metodik však jsou data plně srovnatelná.

Cenový vývoj v závislosti na čase je vyjádřen formou cenového indexu. Vzhledem ke kompatibilitě s jinými cenovými statistikami je používán bazický index s pevnými váhami, jedná se o index porovnávající hodnoty určitého ukazatele v jednotlivých obdobích s hodnotou téhož ukazatele ve zvoleném stále stejném období, které je vzato za základní srovnání. Indexním bazickým obdobím pro konstrukci indexu byl v našem případě vybrán rok 2015. Cenové indexy byly spočteny z nového zdroje na srovnatelných datech.

Úhrnný index cen bytů a rodinných domů o základu roku 2015 = 100 dosáhl v roce 2022 v Ústeckém kraji hodnoty 288,9 % a byl nejvyšší mezi kraji. Na úrovni celé ČR představoval 243,6 % (jedná se o průměry roku).

KOMENTÁŘ

Úhrnný index cen rodinných domů a bytů v Ústeckém kraji a v České republice v letech 2015 až 2022

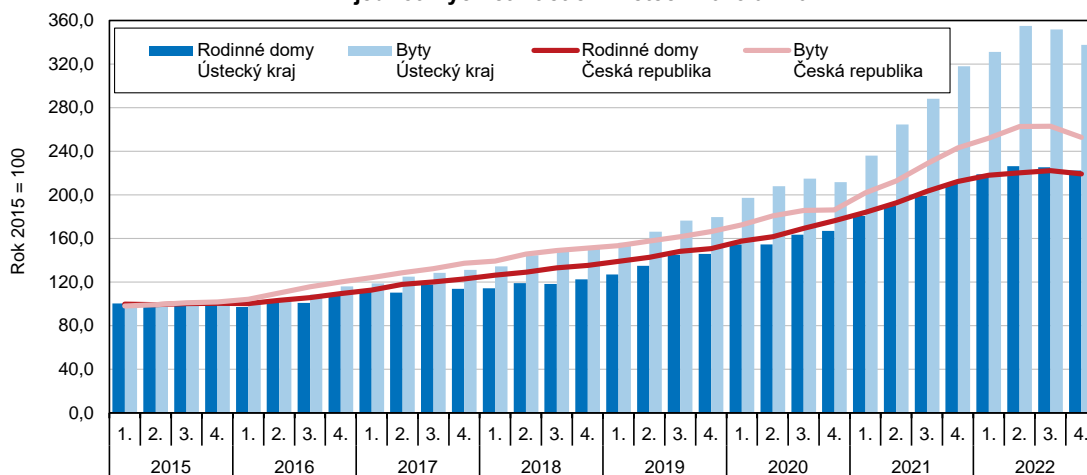


Ceny rodinných domů i bytů vykazovaly na základě časové řady cenových indexů dostupných do 4. čtvrtletí 2022 v porovnání s bazickým rokem 2015 na republikové úrovni průběžný růst s poklesem pouze ve 3 případech u rodinných domů (2. čtvrtletí 2015, 1. čtvrtletí 2016 a 4. čtvrtletí 2022), u bytů byl růst až na poslední čtvrtletí roku 2022 nepřetržitý. V Ústeckém kraji převažoval rovněž růst, k poklesu došlo u rodinných domů celkem 10x, a to převážně v první polovině sledovaného období a v posledních dvou čtvrtletích roku 2022. U bytů se pokles mezi obdobími projevil 5x, z toho mírně ve 2. čtvrtletí 2015, v 1. čtvrtletí 2016, ve 4. čtvrtletí 2020 a rovněž ve 3. a 4. čtvrtletí 2022, nejvýraznější pokles jsme zaznamenali právě v posledním čtvrtletí 2022.

Cenový index rodinných domů s bází roku 2015 = 100 se v Ústeckém kraji ve 4. čtvrtletí 2022 nacházel na úrovni 222,4 % a byl o 3,0 procentní body nad republikovou úrovní. Krajský index cen bytů vzrostl na hodnotu 337,7 % a byl proti republikovému průměru vyšší o 84,8 procentního bodu. V posledním čtvrtletí roku 2022 byl patrný výraznější pokles cenového indexu bytů než pokles cenového indexu rodinných domů, a to jak v Ústeckém kraji, tak v celé ČR.

KOMENTÁŘ

**Indexy cen rodinných domů a bytů v Ústeckém kraji a v České republice
v jednotlivých čtvrtletích v letech 2015 až 2022**

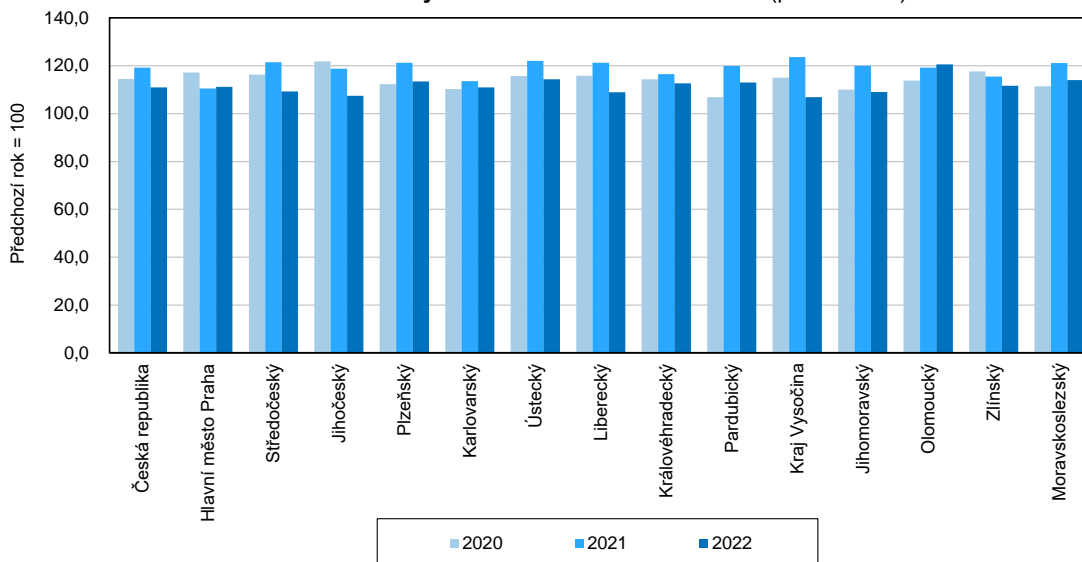


Následující dva grafy ukazují **meziroční růst indexu cen** rodinných domů a bytů v jednotlivých krajích. **U rodinných domů** byl ve většině krajů nejvyšší cenový nárůst v roce 2021 s výjimkou hlavního města Prahy, Jihočeského a Zlínského kraje, kde byl v porovnání s předchozím rokem index cen nejvyšší v roce 2020, a v Olomouckém kraji, kde byl nejvyšší index cen evidován v roce 2022.

Nejvyšší meziroční růst indexu cen (roční průměr) u rodinných domů byl v mezikrajovém srovnání v roce 2020 v Jihočeském kraji (121,8 %), v roce 2021 v Kraji Vysočina (123,6 %) a v roce 2022 to bylo v Olomouckém kraji (120,6 %). Naproti tomu nejnižší meziroční růst indexu cen evidujeme v roce 2020 v Pardubickém kraji (106,9 %), v roce 2021 v hlavním městě Praze (110,5 %) a v roce 2022 v Kraji Vysočina (106,9 %). Meziroční růst indexu cen v Ústeckém kraji v roce 2020 (115,7 %) byl mezi kraji šestý nejvyšší, v roce 2021 a 2022 (122,0 resp. 114,4 %) druhý nejvyšší.

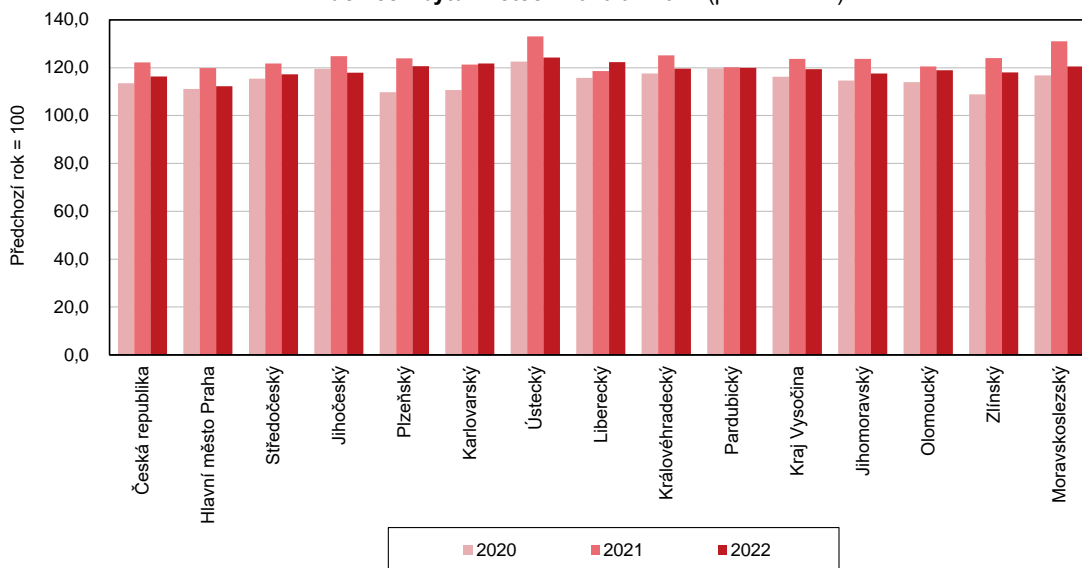
KOMENTÁŘ

Index cen rodinných domů v letech 2020 až 2022 (průměr roku)



U bytů byl ve většině krajů nejvyšší cenový nárůst v roce 2021 s výjimkou Karlovarského a Libereckého kraje, kde byl v porovnání s předchozím rokem index cen nejvyšší v roce 2022. Nejvyšší meziroční růst indexu cen (roční průměr) u bytů byl v mezikrajovém srovnání v letech 2020 až 2022 v Ústeckém kraji (122,6 resp. 133,1 resp. 124,3 %). Naproti tomu nejnižší meziroční růst zaznamenali v roce 2020 ve Zlínském kraji (108,9 %), v roce 2021 v Libereckém kraji (118,6 %) a v roce 2022 v hlavním městě Praze (112,3 %).

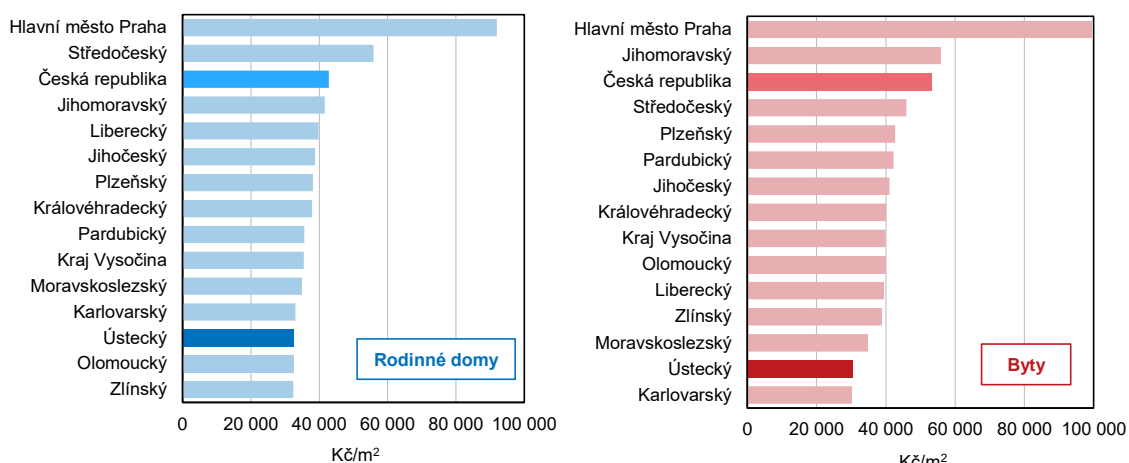
Index cen bytů v letech 2020 až 2022 (průměr roku)



KOMENTÁŘ

Průměrná kupní cena rodinných domů za období let 2020 až 2022 činila v Ústeckém kraji 32 690 Kč za 1 m² obytné plochy a byla třetí nejnižší ze všech krajů ČR a o 10,1 tis. Kč/m² pod republikovým průměrem. Proti hlavnímu městu Praze, kraji s nejvyšší průměrnou cenou, byl 1 m² obytné plochy rodinných domů v Ústeckém kraji levnější o 59,3 tis. Kč/m². V letech 2020 až 2022 došlo v Ústeckém kraji celkem k 1 694 převodům rodinných domů, kraj se tak umístil na 5. nejvyšší mezikrajské pozici. Nejvyšší počet převodů se uskutečnil ve Středočeském kraji, a to 4 439, naproti tomu pouze 562 převodů proběhlo v letech 2020 až 2022 v Karlovarském kraji. Prodané rodinné domy v Ústeckém kraji měly průměrnou velikost 87 m². Nejmenší rodinné domy, o průměrné velikosti 81 m², se prodávaly v Pardubickém kraji a v Kraji Vysočina, a největší, o velikosti 102 m², pak v hlavním městě Praze.

Průměrná kupní cena rodinných domů a bytů podle krajů v letech 2020 až 2022

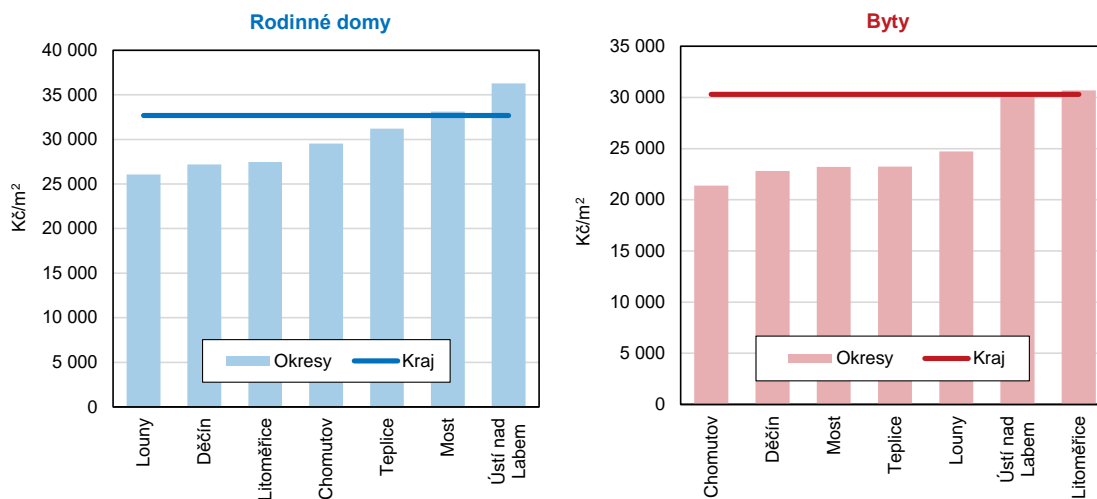


Průměrná kupní cena za 1 m² u bytů v Ústeckém kraji dosáhla v letech 2020 až 2022 hodnoty 30 299 Kč a byla druhá nejnižší mezi kraji. Republikový průměr byl vyšší o 22,9 tis. Kč a kupní cena v Praze převyšovala krajský průměr o 69,2 tis. Kč. Počet převodů bytů (4 437) v kraji byl pátý nejvyšší mezi kraji. Nejvíce převodů se uskutečnilo v hlavním městě Praze (12 241), na opačném konci žebříčku se umístil Zlínský kraj, kde bylo převedeno 1 786 bytů. Byty prodávané v Ústeckém kraji měly průměrnou velikost 58 m², tedy o 3 m² menší než republikový průměr. Největší byty, s průměrnou rozlohou 65 m², se kupovaly v Jihomoravském kraji. Republikově nadprůměrné ceny bytů měl jak Jihomoravský kraj (55 888 Kč), tak zejména hlavní město Praha (99 503 Kč), kde průměrná kupní cena představovala 1,9 násobek průměrné ceny bytů v ČR.

Mezi roky 2020 a 2022 vzrostly kupní ceny rodinných domů v Ústeckém kraji o 10 651 Kč/m², tj. o 37,7 %, v ČR pak o 12 590 Kč/m² (o 33,8 %). Relativní nárůst v Ústeckém kraji byl šestý nejvyšší v porovnání s ostatními kraji. **U bytů** se ceny v kraji navýšily o 12 609 Kč/m² (o 54,0 %) a v ČR o 17 715 Kč/m² (o 40,2 %). Procentní růst v Ústeckém kraji byl u bytů třetí nejvyšší v republice. Absolutní navýšení kupní ceny v Ústeckém kraji mezi roky 2020 a 2022 bylo u rodinných domů i u bytů druhé nejnižší v ČR.

KOMENTÁŘ

Průměrná kupní cena rodinných domů a bytů v okresech Ústeckého kraje v letech 2020 až 2022



V rámci Ústeckého kraje se za nejvyšší kupní ceny prodávaly rodinné domy v okrese Ústí nad Labem, kde v období let 2020 až 2022 měla průměrná kupní cena hodnotu 41 501 Kč/m². Nejvyšší kupní ceny u bytů evidovali v okrese Litoměřice 37 181 Kč/m². Nejvyšší nárůst kupních cen mezi roky 2020 a 2022 byl v absolutním i relativním vyjádření u rodinných domů v okrese Louny, ceny zde vzrostly o 13 334 Kč (o 51,6 %) za 1 m² obytné plochy. U bytů vykázali nejvyšší nárůst v okrese Litoměřice, a to o 16 602 Kč za 1 m² bytu. Z pohledu relativního nárůstu připadlo prvenství okresu Děčín (+62,3 %).

Rodinné domy se v kraji nejlevněji prodávaly v okrese Louny, kde průměrná kupní cena představovala 29 597 Kč/m². Nejméně za byty utratili zájemci v okrese Chomutov, jejich průměrná kupní cena dosáhla 25 022 Kč/m².

Rodinné domy se na území kraje nejvíce kupovaly v okrese Litoměřice, za roky 2020 až 2022 zde proběhlo 431 převodů. Průměrná cena 32 097 Kč za 1 m² obytné plochy rodinného domu byla v kraji třetí nejnižší. Nejméně převodů rodinných domů se uskutečnilo v okrese Ústí nad Labem (104), jejich kupní cena však byla v rámci kraje nejvyšší, jak je uvedeno výše.

Prvenství v počtu prodejů bytů v Ústeckém kraji dosáhl okres Chomutov, následovaný okresem Ústí nad Labem, mezi lety 2020 až 2022 v nich proběhlo 1 049 resp. 1 014 převodů bytů. Průměrná kupní cena v okrese Chomutov byla, jak je zmíněno výše, nejnižší mezi okresy kraje, zatímco průměrná kupní cena v Ústeckém okrese (35 477 Kč/m²) byla druhá nejvyšší. Nejméně bytů se prodalo v okrese Most, kde se uskutečnilo pouze 351 převodů s průměrnou kupní cenou 28 254 Kč za 1 m², která byla v rámci kraje čtvrtá nejnižší.

KOMENTÁŘ

Více informací naleznete v publikaci [Ceny nemovitostí 2020-2022](#)

Kontakt:

Růžena Funková
Krajská správa ČSÚ v Ústí nad Labem
Tel.: 605 452 027
E-mail: ruzena.funkova@czso.cz