

KOMENTÁŘ

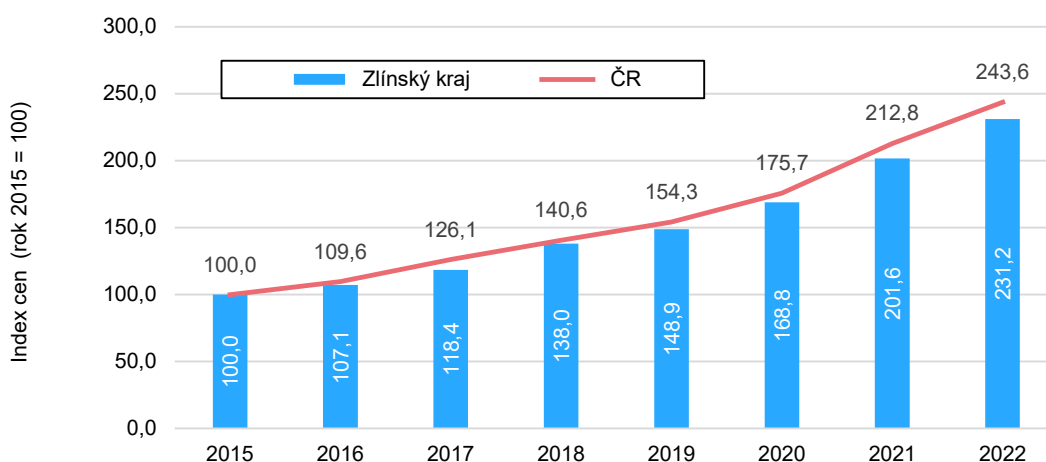
30. 1. 2024

Ceny nemovitostí ve Zlínském kraji v letech 2020 až 2022

Mezi roky 2020 a 2022 vzrostly průměrné jednotkové kupní ceny rodinných domů ve Zlínském kraji o 10,9 tis. Kč (38,6 %), u bytů se navýšily o 16,6 tis. Kč (53,6 %). Jednotková kupní cena rodinných domů 32 356 Kč byla v letech 2020 až 2022 nejnižší ze všech krajů, byty se vyznačovaly čtvrtou nejnižší cenou 38 849 Kč a nejnižším počtem převodů v rámci České republiky.

Na konci roku 2023 vydal ČSÚ publikaci s názvem [Ceny nemovitostí - 2020–2022](#), navazující na publikaci [Ceny nemovitostí - 2019–2021](#). Zdrojem dat se staly údaje Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ČÚZK) o jednotlivých řízeních se zapsaným cenovým údajem. Při zpracování údajů byly další charakteristiky doplňovány ze statistického registru sčítacích obvodů a budov (RSO) a registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN). Uvedené publikace volně navázaly na publikace ČSÚ s názvem Ceny sledovaných druhů nemovitostí. Poslední z nich vyšla ke konci roku 2020 s údaji za roky 2017 až 2019 : [Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2017–2019](#). Z důvodu rozdílných zdrojů a metodik data z nich nelze s údaji současných aktuálních publikací srovnávat. Cenové indexy byly spočteny z nového zdroje na srovnatelných datech. Za rodinné domy byly považovány nemovitosti s jedním až třemi byty a jedním až třemi podlažími. Jednotková cena rodinného domu byla definována jako cena za 1 m² jeho obytné plochy a jednotková cena za 1 m² bytu jako celková cena bytu dělená celkovou podlahovou plochou.

Úhrnný index cen bytů a rodinných domů ve Zlínském kraji a v ČR v letech 2015 až 2022

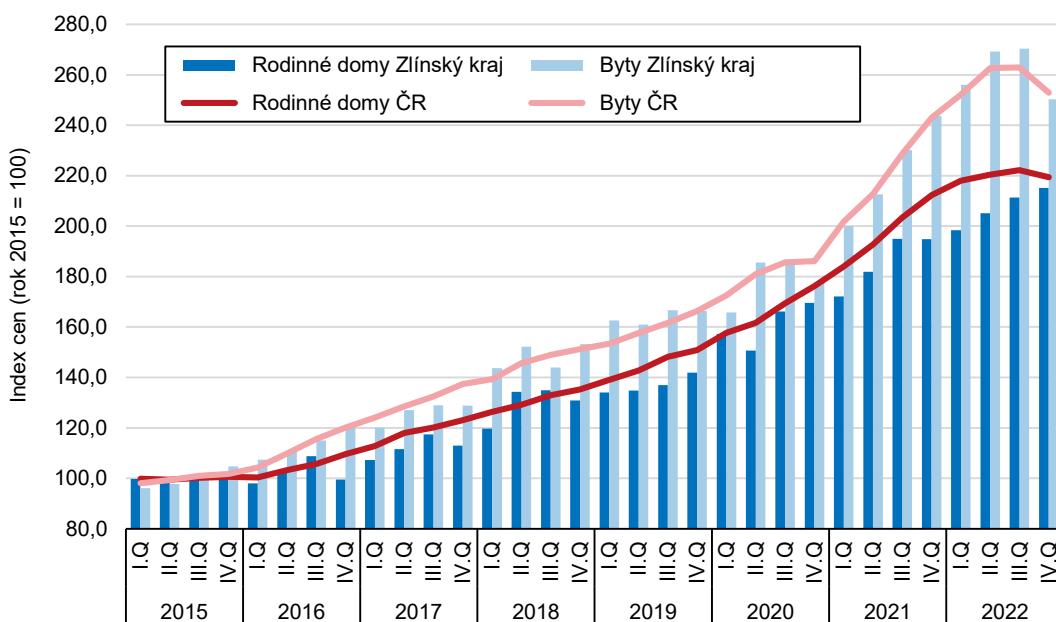


KOMENTÁŘ

Hodnoty **úhrnného indexu cen bytů a rodinných domů o základu roku 2015 = 100** se nepřetržitě zvyšovaly a v roce 2022 dosáhly ve Zlínském kraji 231,2 %, na úrovni celé ČR 243,6 % (jedná se o průměry roku). Z pohledu **čtvrtletních cenových indexů s bazickým rokem 2015** došlo ve čtvrtém čtvrtletí 2022 k výraznějšímu poklesu a úhrnný index cen rodinných domů a bytů v ČR vykázal 240,4 %, ve Zlínském kraji 230,6 %. Pokles se dotkl většiny krajů s výjimkou Královéhradeckého, Libereckého, Pardubického a Karlovarského.

Cenový index (s bází roku 2015 = 100) rodinných domů měl v ČR ve 4. čtvrtletí 2022 hodnotu 219,4 % a **cenový index bytů** 252,9 %, což znamenalo snížení přibližně na výši prvního čtvrtletí 2022. Ve Zlínském kraji cenový index rodinných domů pokračoval ve vzrůstající tendenci, vyšplhal se na 215,2 % a byl o 4,2 procentních bodů pod republikovou úrovní. Republikový vývoj tak kopíroval se svými 250,4 % jen krajský index cen bytů, který byl od republikového indexu nižší pouze o 2,5 procentního bodu.

Indexy cen bytů a rodinných domů ve Zlínském kraji a v ČR v jednotlivých čtvrtletích roku 2015 až 2022

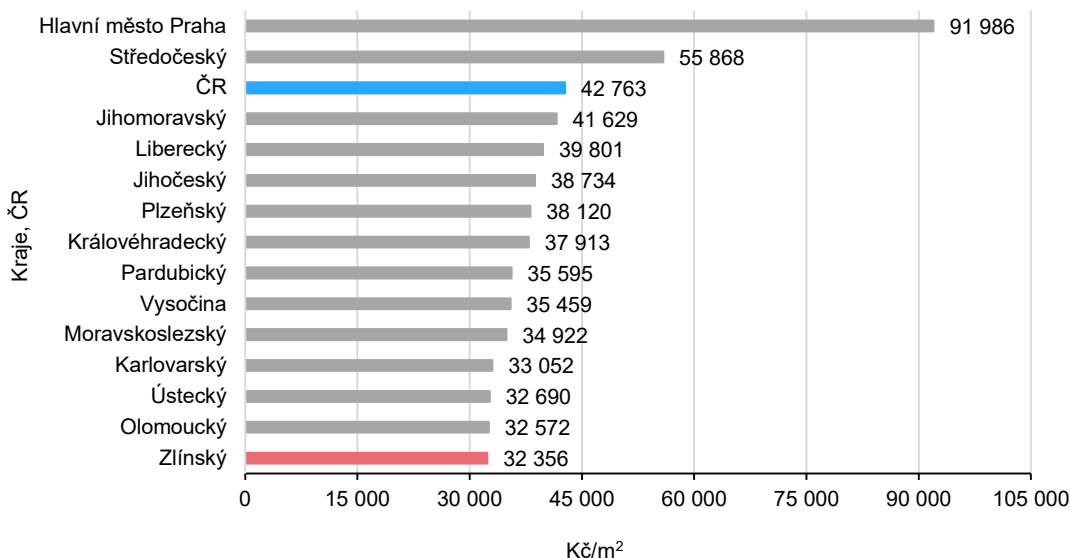


Průměrná kupní cena rodinných domů za období let 2020 až 2022 činila ve Zlínském kraji 32 356 Kč za 1 m² obytné plochy a byla nejnižší ze všech krajů ČR, o 10,4 tis. Kč pod republikovým průměrem. Počtem 1 581 převodů rodinných domů se kraj začlenil na šestou nejvyšší mezikrajskou pozici. Prodané rodinné domy v kraji měly průměrnou velikost 82 m². Největší rodinné domy, o průměrné velikosti 102 m², se prodávaly v Hlavním městě Praze a nejmenší, o velikosti 81 m², v Kraji Vysočina a v Pardubickém kraji. Za republikově nadprůměrné kupní ceny proběhly prodeje rodinných domů v Hlavním městě Praze (2,2 násobek republikového průměru), ale také ve Středočeském kraji (1,3 násobek průměrné

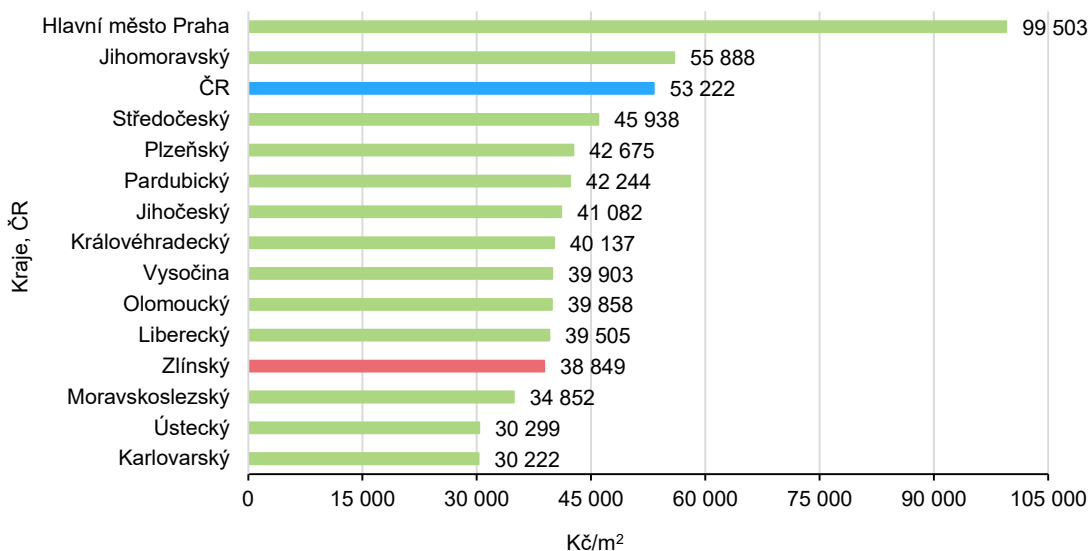
KOMENTÁŘ

ceny v ČR), v němž se zároveň uskutečnil nejvyšší počet převodů, a to 4 439. Nejméně převodů rodinných domů, pouze 562, proběhlo v Karlovarském kraji.

Průměrná cena rodinných domů podle krajů v období let 2020 až 2022



Průměrná cena bytů podle krajů v období let 2020 až 2022



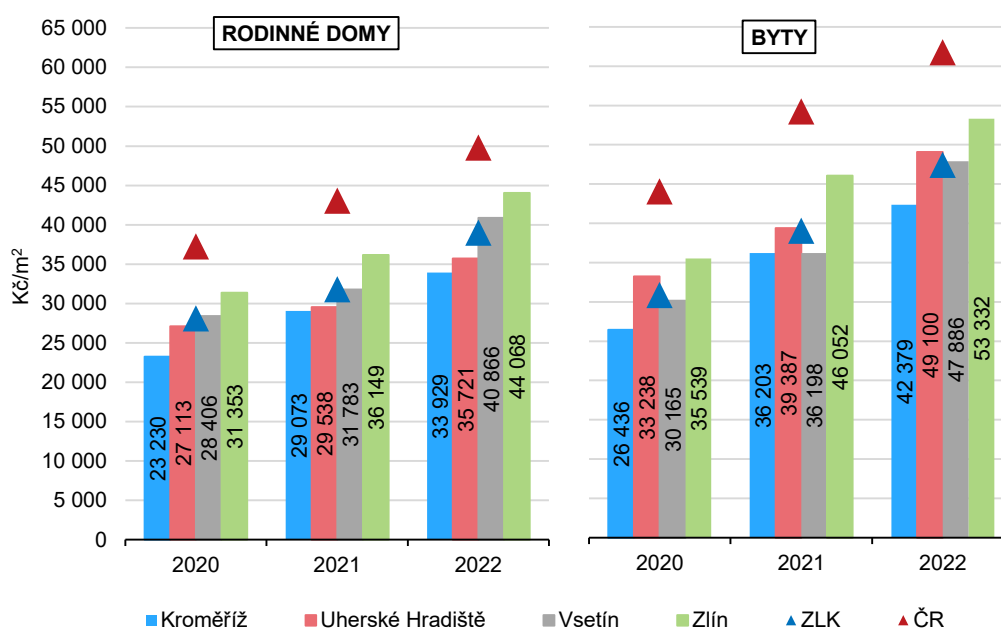
U bytů dosáhla **průměrná jednotková kupní cena** ve Zlínském kraji za roky 2020 až 2022 hodnoty 38 849 Kč, čtvrté nejnižší mezi kraji. Republikový průměr ji převýšil o 14,4 tis. Kč. Počet 1 786 převodů bytů v kraji byl republikově nejnižší. Opakem bylo Hlavní město Praha s 12 241 převody. Byty ve Zlínském kraji měly průměrnou velikost 62 m², o 1 m² větší proti

KOMENTÁŘ

republikovému průměru. Největší byty, s průměrnou plochou 65 m², se kupovaly v Jihomoravském kraji. Převody bytů o nejmenší průměrné velikosti, pouze 58 m², se uskutečnily v Ústeckém kraji. Za nejnižší průměrnou jednotkovou kupní cenu 30 222 Kč se převáděly byty v Karlovarském kraji. Republikově nadprůměrné jednotkové ceny bytů měl kraj Jihomoravský (1,1 násobek republikového průměru) a především Hlavní město Praha (1,9 násobek průměrné ceny v ČR).

Mezi roky 2020 a 2022 vzrostly jednotkové kupní ceny rodinných domů ve Zlínském kraji o 10,9 tis. Kč (38,6 %), v ČR o 12,6 tis. Kč (33,8 %). U bytů se jednotkové ceny navýšily o 16,6 tis. Kč (53,6 %) v kraji a v ČR o 17,7 tis. Kč (40,2 %). V rámci Zlínského kraje byl nárůst jednotkových kupních cen rodinných domů i bytů mezi roky 2020 a 2022 procentuálně nejvyšší v okrese Kroměříž, následoval Vsetín, Zlín a Uherské Hradiště. V okrese Kroměříž ceny za 1 m² rodinného domu vzrostly o 46,1 % a bytu o 60,3 %.

**Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů v období let 2020 až 2022
v okresech Zlínského kraje**



Za krajsky nejvyšší jednotkové kupní ceny se prodávaly rodinné domy i byty **v okrese Zlín**, kde v období let 2020 až 2022 měla průměrná kupní cena za 1 m² rodinného domu hodnotu 36 410 Kč, bytu 44 561 Kč. **V okrese Kroměříž** se dle průměrné kupní ceny prodávaly rodinné domy i byty v kraji nejlevněji, průměrná jednotková cena rodinných domů 28 563 Kč za roky 2020 až 2022 byla druhou nejnižší ze všech okresů ČR. Počtem 260 převodů byly rodinné domy okresu Kroměříž zároveň nejméně prodávány v kraji. Byty zde měly průměrnou jednotkovou cenu 34 972 Kč. Na území kraje se rodinné domy kupovaly nejvíce **v okrese Uherské Hradiště**, za roky 2020 až 2022 v něm proběhlo 535 převodů. Průměrná cena

KOMENTÁŘ

30 094 Kč za 1 m² obytné plochy rodinného domu zde byla krajsky druhá nejnižší a šestá nejnižší z okresů ČR. Současně se zde prodalo nejméně bytů, zapsáno bylo pouze 309 převodů s průměrnou kupní cenou 39 481 Kč za 1 m². Nejvyšší počet prodaných bytů v kraji zaznamenal **okres Vsetín**. Za druhou nejnižší jednotkovou cenu v kraji, 38 027 Kč, v něm v období let 2020 až 2022 proběhlo 558 převodů bytů. Rodinných bytů, v průměru o 5,0 tis. Kč/m² levnějších, zde bylo prodáno jen 297, tzn. druhý nejnižší počet na území kraje.

Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů v okresech Zlínského kraje v závislosti na velikosti obcí v období let 2020 až 2022

| Kraj, okresy | Rodinné domy | | | | | | |
|---------------------|------------------------------------|--------------------------------|---------------|--------------------------------|---------------|-----------------|---------------|
| | Průměrná velikost v m ² | Kupní cena v Kč/m ² | Počet převodů | Velikost obcí (obyvatelé) | | | |
| | | | | do 1 999 | 2 000 - 9 999 | 10 000 - 49 999 | 50 000 a více |
| | | | | Kupní cena v Kč/m ² | | | |
| Zlínský kraj | 82 | 32 356 | 1 581 | 28 706 | 30 773 | 35 547 | 48 982 |
| v tom okresy: | | | | | | | |
| Kroměříž | 79 | 28 563 | 260 | 26 997 | 30 052 | 32 359 | x |
| Uherské Hradiště | 78 | 30 094 | 535 | 27 821 | 29 747 | 36 053 | x |
| Vsetín | 85 | 33 074 | 297 | 31 291 | 31 696 | 36 379 | x |
| Zlín | 87 | 36 410 | 489 | 29 792 | 31 947 | 36 873 | 48 982 |
| Kraj, okresy | Byty | | | | | | |
| | Průměrná velikost v m ² | Kupní cena v Kč/m ² | Počet převodů | Velikost obcí (obyvatelé) | | | |
| | | | | do 1 999 | 2 000 - 9 999 | 10 000 - 49 999 | 50 000 a více |
| | | | | Kupní cena v Kč/m ² | | | |
| Zlínský kraj | 62 | 38 849 | 1 786 | 27 471 | 34 293 | 39 738 | 50 014 |
| v tom okresy: | | | | | | | |
| Kroměříž | 64 | 34 972 | 520 | 27 169 | 31 905 | 38 256 | x |
| Uherské Hradiště | 61 | 39 481 | 309 | 28 894 | 38 634 | 41 149 | x |
| Vsetín | 58 | 38 027 | 558 | 24 945 | 33 841 | 38 998 | x |
| Zlín | 65 | 44 561 | 399 | 29 327 | 35 776 | 47 102 | 50 014 |

Ve Zlínském kraji a jeho okresech se ceny zvyšovaly s velikostní skupinou obcí. Ve skupině s 50 tis. a více obyvateli, zahrnující pouze krajské město Zlín, byly průměrné kupní ceny rodinných domů proti skupině nejmenších obcí do 1 999 obyvatel vyšší o 20,3 tis. Kč/m² (70,6 %) a bytů o 22,5 tis. Kč/m² (82,1 %).

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

Kontakt:

Ing. Ludmila Žampachová
 Oddělení informačních služeb – KS ČSÚ ve Zlíně
 T: 577 004 936
 E: ludmila.zampachova@czso.cz

Oddělení informačních služeb – Krajská správa ČSÚ ve Zlíně

Informace o inflaci, HDP, obyvatelstvu, průměrných mzdách a mnohé další najdete na stránkách Českého statistického úřadu: www.zlin.czso.cz | tel.: 577 004 932, e-mail: infoservis-zl@czso.cz