

KOMENTÁŘ

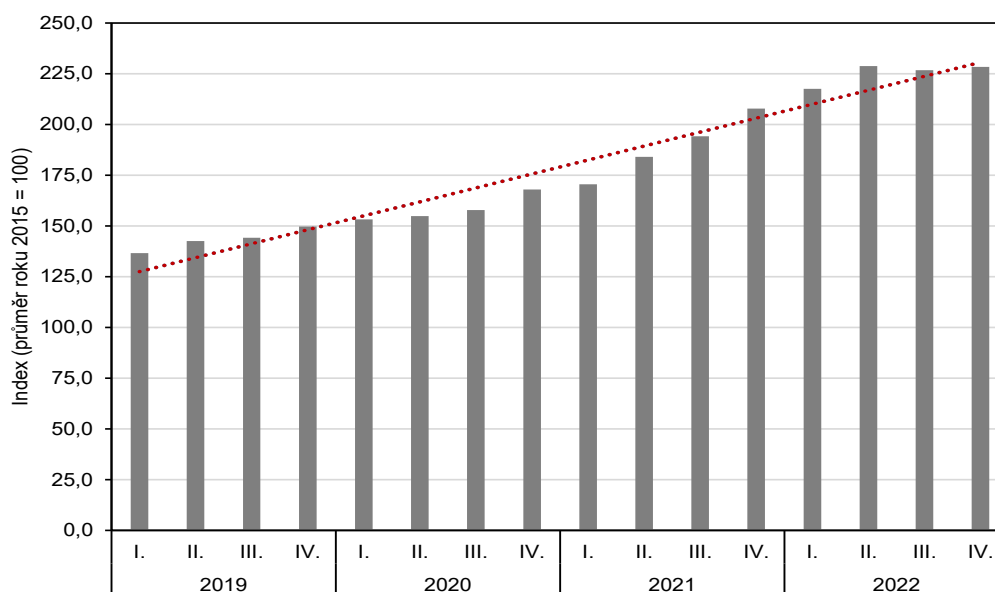
28. 2. 2024

Ceny nemovitostí v Karlovarském kraji v letech 2020 až 2022

Ve tříletém období 2020 až 2022 vzrostla průměrná kupní cena rodinného domu v Karlovarském kraji o více než třetinu na 33 052 Kč/m² (o 34,6 %). Růstový trend vykazovala také průměrná kupní cena bytů, která se během sledovaného období zvýšila dokonce o více než polovinu na 30 222 Kč/m² (o 52,2 %). I přes tento výrazný nárůst průměrné kupní ceny bytů jde však stále o nejnižší hodnotu tohoto ukazatele v mezikrajském srovnání. Cenový nárůst se nevyhnul ani cenám stavebních pozemků, které meziročně vzrostly ve všech regionech ČR. Index jejich průměrné cenové hladiny roste kontinuálně a ve dvou posledních letech 2021 a 2022 dokonce ještě rychleji, než tomu bylo v uplynulém období.

Koncem roku 2023 vydal Český statistický úřad publikaci Ceny nemovitostí - 2020 až 2022. Jde o novou publikaci, která plynule navazuje na zrušenou, původně v pravidelných tříletých intervalech vydávanou publikaci Ceny sledovaných druhů nemovitostí. Její data byla založena výlučně na údajích pořizovaných finančními úřady obsažených v daňových přiznáních, tj. cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a cenách sjednaných v případě jejich prodeje. Změnou legislativy však došlo ke dni 26. září 2020 ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí a v důsledku toho tak stávající datový zdroj zanikl. Zdrojem dat nové publikace jsou údaje ČÚZK (Český úřad zeměměřičský a katastrální).

Úhrnný index cen bytů a rodinných domů v Karlovarském kraji za jednotlivá čtvrtletí let 2019 až 2022 (základ rok 2015 = 100)



KOMENTÁŘ

Rodinné domy

Průměrná kupní cena rodinného domu v Karlovarském kraji dosahovala ve tříletém období 2020 až 2022 výše 33 052 Kč/m². V mezikrajském srovnání jde čtvrtou nejnižší hodnotu, jež se pohybuje 9 711 Kč/m² pod průměrem ČR (42 763 Kč/m²). Nižší průměrnou kupní cenu za 1 m² zaznamenal již pouze kraj Zlínský (32 356 Kč/m²), Olomoucký (32 572 Kč/m²) a Ústecký (32 690 Kč/m²).

Průměrné kupní ceny rodinných domů v krajích ČR v letech 2020 až 2022 (v Kč/m²)

	Průměrná kupní cena			Celkem v letech 2020 - 2022		
	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	Kupní cena	Počet převodů	Velikost RD v m ²
Česká republika	37 244	43 075	49 834	42 763	23 511	88
v tom kraje						
Hl. město Praha	79 703	96 498	104 195	91 986	1 200	102
Středočeský	47 670	57 831	65 912	55 868	4 439	93
Jihočeský	33 414	39 259	46 849	38 734	946	90
Plzeňský	32 923	39 014	43 695	38 120	1 574	84
Karlovarský	28 661	32 529	38 580	33 052	562	90
Ústecký	28 258	32 152	38 909	32 690	1 694	87
Liberecký	34 316	39 631	47 222	39 801	908	91
Královéhradecký	32 374	37 856	45 609	37 913	1 167	87
Pardubický	30 526	35 929	41 861	35 595	1 242	81
Vysočina	30 393	35 435	41 510	35 459	1 077	81
Jihomoravský	35 685	43 094	48 001	41 629	2 676	87
Olomoucký	27 107	32 696	38 518	32 572	1 762	82
Zlínský	28 130	31 798	38 995	32 356	1 581	82
Moravskoslezský	30 126	34 650	41 301	34 922	2 683	86

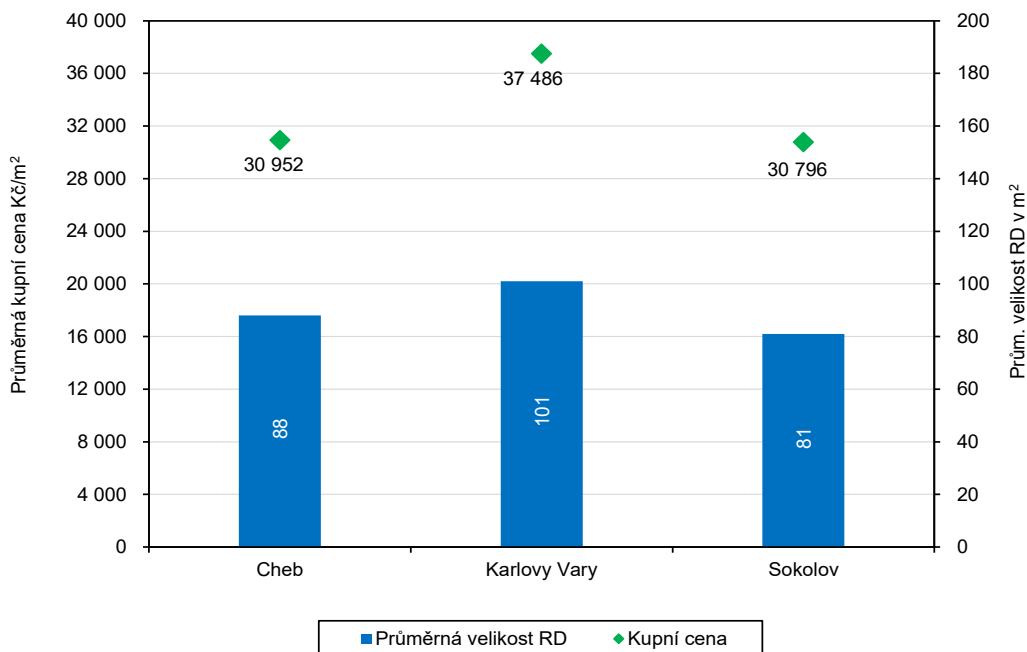
Průměrná výše kupní ceny 1 m² u rodinných domů se v průběhu let vyznačuje rostoucím trendem, a to ve všech regionech ČR bez výjimky. Během tříletého období 2020 až 2022 vzrostla její hodnota v Karlovarském kraji o více než třetinu (o 34,6 %) a tento cenový nárůst se pohyboval 0,8 procentního bodu pod celorepublikovým průměrem.

V mezikrajském srovnání zaznamenal ve sledovaném období nejméně nárůst průměrné kupní ceny, o více než dvě pětiny, Olomoucký kraj (o 42,1 %), naopak nejméně si při nákupu rodinných domů připlatili obyvatelé Hl. města Prahy, a to o méně než třetinu (o 30,7 %).

Počet převodů v našem kraji zaznamenal ve srovnání s předchozím obdobím let 2019 až 2021 mírný pokles (o 2,6 %) a v mezikrajském srovnání se tradičně jednalo o jejich nejnižší počet (562 převodů). Nejvyšší počet převodů mezi okresy karlovarského regionu, více než jedna třetina z jejich celkového počtu v kraji, se uskutečnil v okrese Cheb (194 převodů).

KOMENTÁŘ

Průměrné velikosti a kupní ceny rodinných domů dle okresů Karlovarského kraje v letech 2020 až 2022



Z dostupných dat vyplývá, že rodinné domy se v našem kraji v letech 2020 až 2022 prodávaly za nejvyšší průměrnou kupní cenu v okrese Karlovy Vary, a to za 37 486 Kč/m². V tomto okrese se také nacházely rodinné domy s největší průměrnou plochou (101 m²). Naopak nejnižší průměrnou kupní cenu rodinných domů vykázal ve sledovaném období okres Sokolov (30 796 Kč/m²), ve kterém se současně uskutečnil nejnižší počet jejich převodů (183 převodů).

Průměrné kupní ceny rodinných domů v okresech Karlovarského kraje v závislosti na velikosti obcí v letech 2020 až 2022 (v Kč/m²)

Okres	Období 2020 - 2022			Období			Období 2020 - 2022			
	Prům. velikost RD v m ²	Kupní cena	Počet převodů	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	VELIKOST OBČÍ (obyvatelé)			
							do 1999	2000 - 9999	10000 - 49999	50000 a více
				Kupní cena			Kupní cena			
Kraj celkem	90	33 052	562	28 661	32 529	38 580	32 832	31 689	34 704	x
v tom okresy										
Cheb	88	30 952	194	28 201	28 662	36 863	30 037	29 928	32 924	x
Karlovy Vary	101	37 486	185	32 215	36 175	45 600	36 970	36 001	39 211	x
Sokolov	81	30 796	183	25 953	31 891	34 416	30 816	30 823	30 696	x

Zaměříme-li se na vztah výše kupní ceny a velikosti obcí, ve kterých se rodinné domy kupovaly, zjistíme, že nejvyšší průměrná kupní cena byla zaznamenána ve všech třech okresních městech našeho regionu (34 704 Kč/m²), zatímco nejnižší hodnoty dosahovala u obcí s počtem obyvatel v rozmezí 2 000–9 999 (31 689 Kč/m²).

KOMENTÁŘ

Byty

Ve tříletém období 2020 až 2022 vzrostla v Karlovarském kraji průměrná kupní cena bytu na úroveň 30 222 Kč/m². V mezikrajském srovnání se jednalo o nejnižší kupní cenu bytů, která se pohybovala hluboko pod celorepublikovým průměrem ČR (53 222 Kč/m²) a představovala pouze 56,8 % jeho hodnoty. Náš region tak převzal dlouhodobé prvenství nejnižší průměrné kupní ceny bytů od Ústeckého kraje, jehož průměrná kupní cena bytů je nyní po našem regionu druhá nejnižší (30 299 Kč/m²). Naopak nejdražší byty bylo možné pořídit tradičně v Hl. městě Praze a v Jihomoravském kraji, kde se 1 m² kupoval v průměru za 99 503 Kč/m², resp. za 55 888 Kč/m².

Průměrné kupní ceny bytů, jejich velikost a počty převodů v krajích ČR v letech 2020 až 2022 (v Kč/m²)

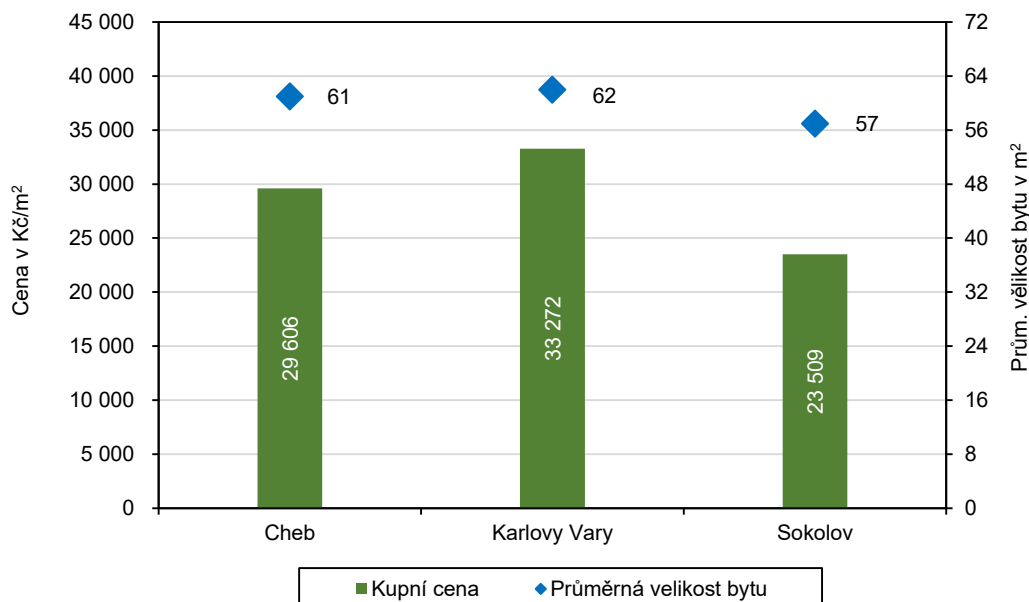
	Průměrná kupní cena			Celkem v letech 2020 - 2022		
	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	Kupní cena	Počet převodů	Prům. vel. bytu v m ²
Česká republika	44 082	54 260	61 797	53 222	57 107	61
v tom kraje						
Hl. město Praha	85 784	100 727	112 677	99 503	12 241	60
Středočeský	37 326	46 444	55 558	45 938	4 897	63
Jihočeský	32 986	41 688	49 746	41 082	3 157	63
Plzeňský	34 071	42 549	51 984	42 675	3 565	61
Karlovarský	23 707	29 893	36 077	30 222	3 454	61
Ústecký	23 343	30 620	35 952	30 299	4 437	58
Liberecký	31 559	39 361	48 694	39 505	2 714	62
Královéhradecký	32 113	41 035	48 007	40 137	1 941	61
Pardubický	35 067	42 839	50 596	42 244	2 275	61
Vysočina	32 865	39 605	48 727	39 903	1 854	62
Jihomoravský	46 551	56 752	67 223	55 888	5 639	65
Olomoucký	32 158	39 727	48 451	39 858	3 429	62
Zlínský	30 878	39 065	47 441	38 849	1 786	62
Moravskoslezský	27 131	35 131	41 921	34 852	5 718	59

Podobně jako u cen rodinných domů, tak i v případě nákupu bytů zaznamenala jejich průměrná kupní cena v průběhu sledovaného tříletého období 2020 až 2022 významný nárůst, a to opět ve všech regionech ČR bez výjimky.

V Karlovarském kraji vzrostla průměrná kupní cena 1 m² o více než polovinu (o 52,2 %) z 23 707 Kč/m² v roce 2020 na 36 077 Kč/m² v roce 2022 a v mezikrajském srovnání tak zaznamenala šestý nejvyšší nárůst. Navýšení průměrné kupní ceny bytů v našem regionu převýšilo ve sledovaném tříletém období nárůst průměrné kupní ceny bytů v ČR dokonce o 12 procentních bodů. Nejvýraznější nárůst přitom dosáhla průměrná kupní cena bytů v Moravskoslezském kraji, kde si kupující museli připlatit za 1 m² dokonce o 54,5 % více, naopak nejnižší nárůst průměrné kupní ceny, o méně než třetinu, zaznamenalo Hl. město Praha (o 31,3 %).

KOMENTÁŘ

Průměrné velikosti a kupní ceny bytů dle okresů Karlovarského kraje v letech 2020 až 2022



V Karlovarském kraji dosáhla v letech 2020 až 2022 průměrná kupní cena bytu nejvyšší úrovně tradičně v okrese Karlovy Vary, ve kterém se kupoval 1 m² bytové jednotky průměrně za 33 272 Kč. Naopak nejnižší úrovně dosáhla průměrná kupní cena bytů v okrese Sokolov, ve kterém bylo možné pořídit 1 m² bytového prostoru v průměru za 23 509 Kč.

Zatímco u rodinných domů zaznamenal počet převodů při srovnání dvou tříletých období mírný pokles (o 2,6 %), počet převodů bytů naopak mírně vzrostl (o 3,4 %). Téměř polovina převodů bytů byla uskutečněna v okrese Karlovy Vary (49,4 % převodů), naopak nejnižší počet převodů, méně než pětinu z celkového počtu převodů v kraji (19,6 %), zaznamenal okres Sokolov.

Průměrné kupní ceny bytů v okresech Karlovarského kraje v závislosti na velikosti obcí v letech 2020 až 2022 (v Kč/m²)

Okres	Období 2020 - 2022			Období			Období 2020 - 2022			
	Prům. velikost bytu v m ²	Kupní cena	Počet převodů	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	VELIKOST OBCÍ (obyvatelé)			
							do 1999	2000 - 9999	10000 - 49999	50000 a více
				Kupní cena			Kupní cena			
Kraj celkem	61	30 222	3 454	23 707	29 893	36 077	22 620	24 144	31 770	x
v tom okresy										
Cheb	61	29 606	1 068	23 895	29 578	35 427	19 762	29 368	30 329	x
Karlovy Vary	62	33 272	1 708	25 816	32 684	40 291	26 450	23 655	34 908	x
Sokolov	57	23 509	678	17 647	22 219	28 310	19 474	21 940	24 541	x

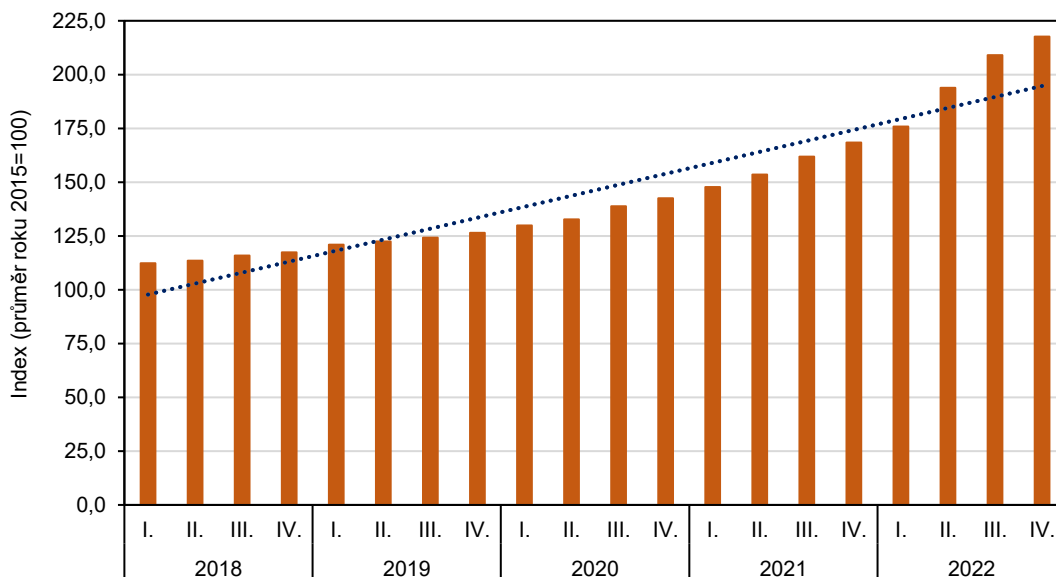
KOMENTÁŘ

Ve sledovaném tříletém období dosáhla nejnižších hodnot průměrná kupní cena bytů v obcích do 2 000 obyvatel (22 620 Kč/m²), naopak nejvyšší částky zaplatili kupující v okresních městech, tj. v obcích s počtem obyvatel v rozmezí 10 000–49 999, a to v průměru 31 770 Kč/m².

Stavební pozemky

Ceny stavebních pozemků se v Karlovarském kraji během sledovaného tříletého období 2020 až 2022 pohybovaly, stejně jako u jiných druhů nemovitostí, vysoko nad cenovou hladinou roku 2015 a nadále mají rostoucí tendenci.

Index cen stavebních pozemků v Karlovarském kraji za jednotlivá čtvrtletí let 2018 až 2022 (základ rok 2015 = 100)



Index průměrné cenové hladiny stavebních pozemků v Karlovarském kraji v jednotlivých letech 2018 až 2022 zaznamenal ve srovnání s rokem 2015 absolutně nejvyšší nárůst v roce 2022, ve kterém dosáhl téměř dvojnásobného navýšení. Nejrychlejší nárůst cen stavebních pozemků je evidován právě v posledních dvou letech 2021 a 2022.

Další informace k cenám nemovitostí lze nalézt v publikaci [Ceny nemovitostí v letech 2020 - 2022](#).

Kontakt:

Ing. Iveta Šedá
Krajská správa ČSÚ v Karlových Varech
Tel.: 353 114 529
E-mail: iveta.seda@czso.cz