

KOMENTÁŘ

26. 4. 2023

Ceny nemovitostí v Ústeckém kraji v letech 2019 až 2021

Úhrnný index cen bytů a rodinných domů v Ústeckém kraji byl v roce 2021 v porovnání s rokem 2015 nejvyšší mezi kraji. V posledním čtvrtletí roku 2021 byl jak v kraji, tak i celorepublikově patrný prudší růst cenového indexu bytů proti pomalejšímu nárůstu cenového indexu rodinných domů. Průměrná kupní cena 28 891 Kč za 1 m² u rodinných domů v Ústeckém kraji v letech 2019 až 2021 byla v mezikrajovém srovnání třetí nejnižší, cena u bytů 25 469 Kč byla v republice nejnižší.

Od roku 2019 jsou zdrojem dat pro tuto oblast údaje Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ČÚZK) z jednotlivých řízeních, 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.

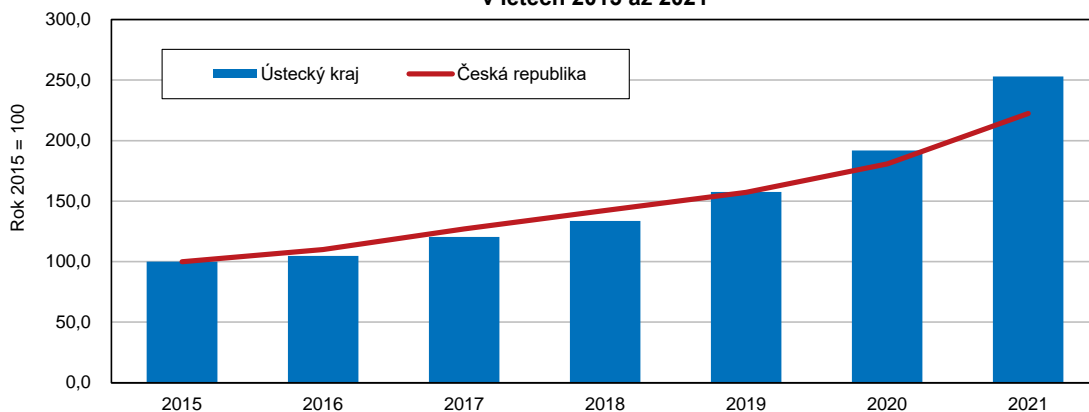
Pro účely dalšího zpracování bylo potřeba data ČÚZK doplnit o další charakteristiky ze statistického registru sčítacích obvodů a budov (RSO) a registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) tak, aby se volně navázalo na dříve užívané zdroje. Z důvodu rozdílných zdrojů a metodik však nejsou 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 2021 v Ústeckém kraji hodnoty 253,0 % a byl nejvyšší mezi kraji. Na úrovni celé ČR představoval 222,5 % (jedná se o průměry roku).

KOMENTÁŘ

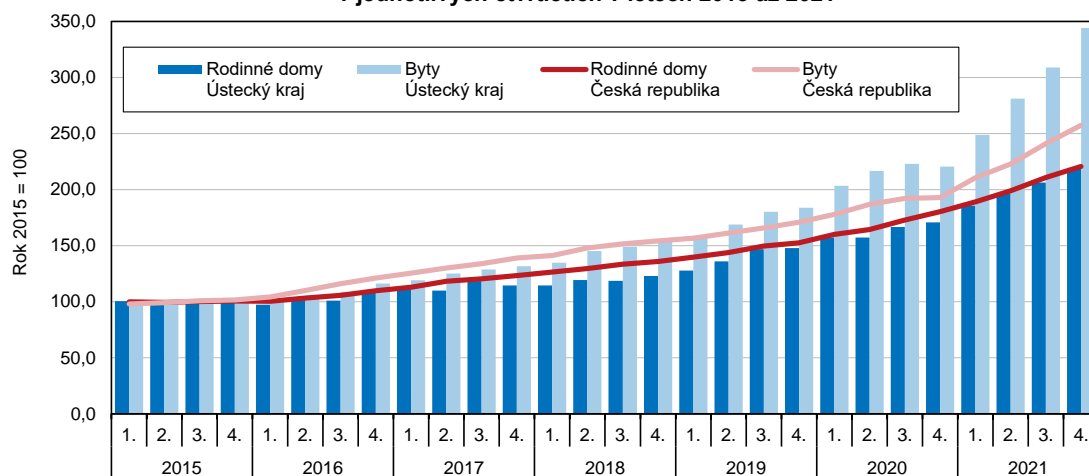
Úhrnný index cen rodinných domů a bytů v Ústeckém kraji a v České republice v letech 2015 až 2021



Ceny rodinných domů i bytů vykazovaly na základě časové řady cenových indexů dostupných do 4. čtvrtletí 2021 v porovnání s bazickým rokem 2015 na republikové úrovni průběžný růst s poklesem pouze ve 2 případech u rodinných domů (2. čtvrtletí 2015 a 1. čtvrtletí 2016), u bytů byl růst nepřetržitý. V Ústeckém kraji převažoval rovněž růst, k poklesu došlo u rodinných domů celkem 8x, a to převážně v první polovině sledovaného období. U bytů se pokles mezi obdobími projevil pouze 3x, z toho mírně ve 2. čtvrtletí 2015 a v 1. čtvrtletí 2016, výraznější pokles jsme zaznamenali ve 4. čtvrtletí 2020.

Cenový index rodinných domů s bází roku 2015 = 100 se v Ústeckém kraji ve 4. čtvrtletí 2021 nacházel na úrovni 219,3 % a byl o 1,4 procentního bodu pod republikovou úrovní. Zatímco krajský index cen bytů vzrostl na hodnotu 344,2 % a byl proti republikovému průměru vyšší o 86,7 procentního bodu. V posledním čtvrtletí roku 2021 byl patrný prudší růst cenového indexu bytů proti pomalejšímu nárůstu cenového indexu rodinných domů.

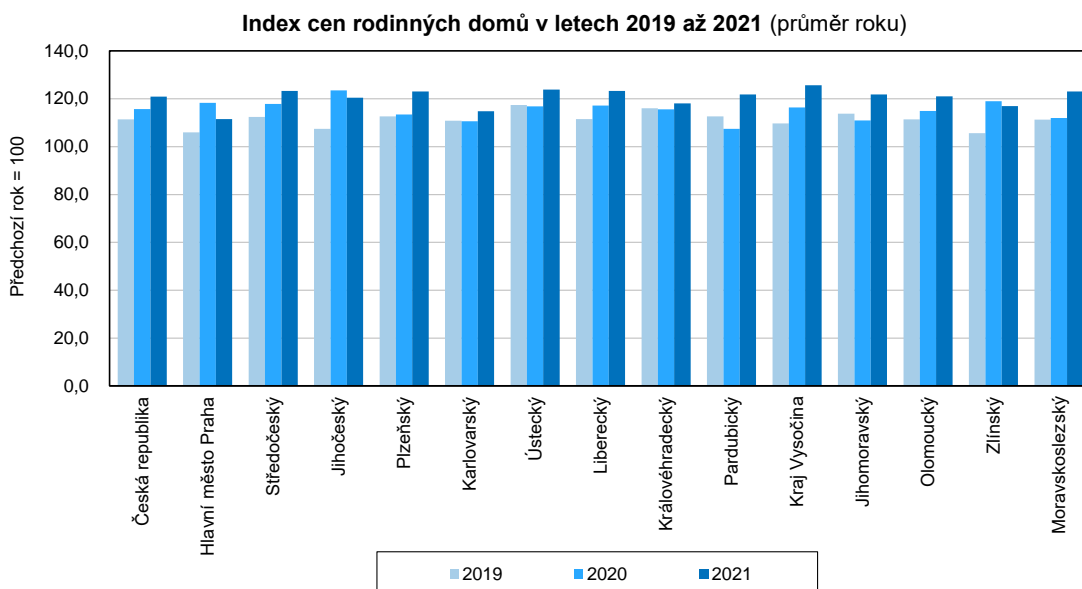
Indexy cen rodinných domů a bytů v Ústeckém kraji a v České republice v jednotlivých čtvrtletích v letech 2015 až 2021



KOMENTÁŘ

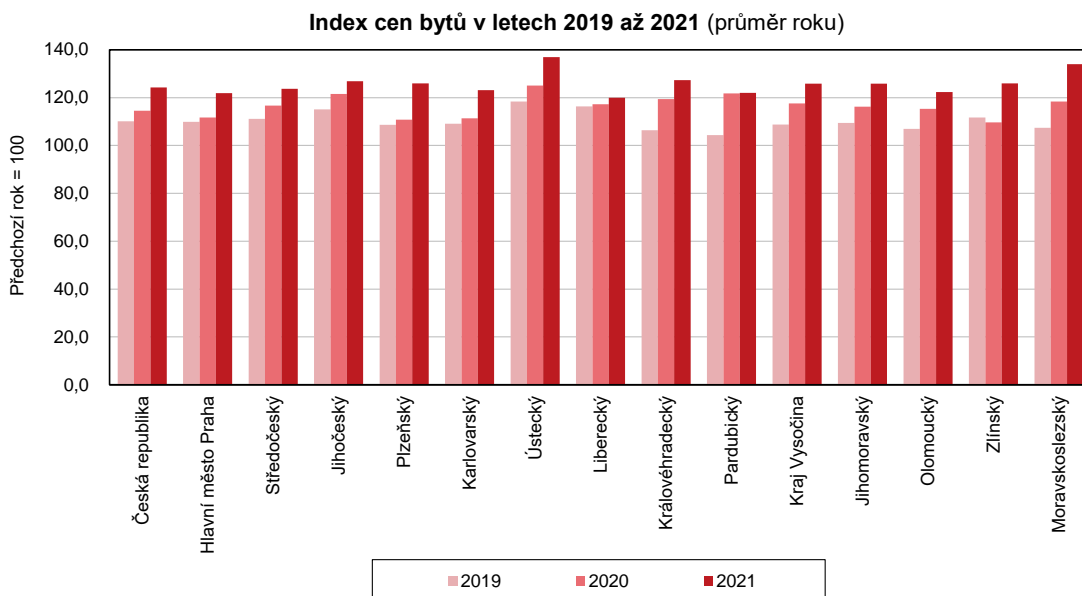
Následující dva grafy ukazují **meziroční růst** indexu cen rodinných domů a bytů v jednotlivých krajích. **U rodinných domů** byl ve většině krajů nejvyšší cenový nárůst v roce 2021 s výjimkou hlavního města Prahy, Jihočeského a Zlínského kraje, kde byl v porovnání s předchozím rokem index cen nejvyšší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

Nejvyšší meziroční růst indexu cen (roční průměr) u rodinných domů byl v mezikrajovém srovnání v letech 2019 a 2021 v Ústeckém kraji (117,4 resp. 123,9 %), v roce 2020 v Jihočeském kraji (123,5 %). Naproti tomu nejnižší meziroční růst indexu cen evidujeme v roce 2019 ve Zlínském kraji (105,6 %), v roce 2020 v Pardubickém kraji (107,5 %) a v roce 2021 v hlavním městě Praze (111,5 %).



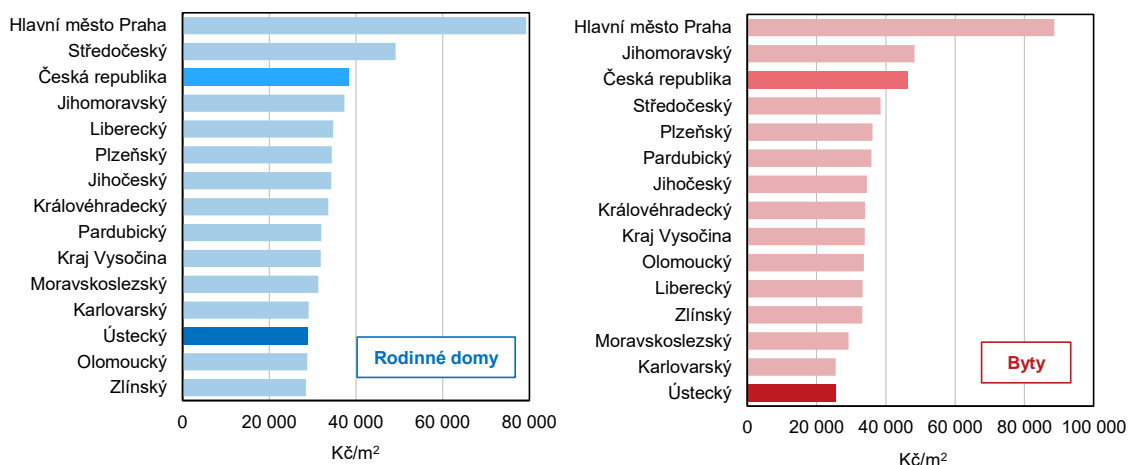
Nejvyšší nárůst indexu cen **u bytů** byl ve všech třech letech v Ústeckém kraji (118,4 resp. 125,1 resp. 137,0 %). Naproti tomu nejnižší nárůst v roce 2019 vykázali v Pardubickém kraji (104,3 %), v roce 2020 ve Zlínském kraji (109,7 %) a v roce 2021 v Libereckém kraji (120,0 %).

KOMENTÁŘ



Průměrná kupní cena rodinných domů za období let 2019 až 2021 činila v Ústeckém kraji 28 891 Kč za 1 m² obytné plochy a byla třetí nejnižší ze všech krajů ČR a o 9,5 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 nižší o 50,4 tis. Kč/m². V letech 2019 až 2021 došlo v Ústeckém kraji celkem k 1 747 převodům rodinných domů, kraj se tak umístil na 5. nejvyšší mezikrajské pozici. Nejvyšší počet převodů se uskutečnil ve Středočeském kraji, a to 5 231, naproti tomu pouze 577 převodů proběhlo v letech 2019 až 2021 v Karlovarském kraji. Prodané rodinné domy v Ústeckém kraji měly průměrnou velikost 88 m². Nejmenší rodinné domy, o průměrné velikosti 80 m², se prodávaly 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 2019 až 2021

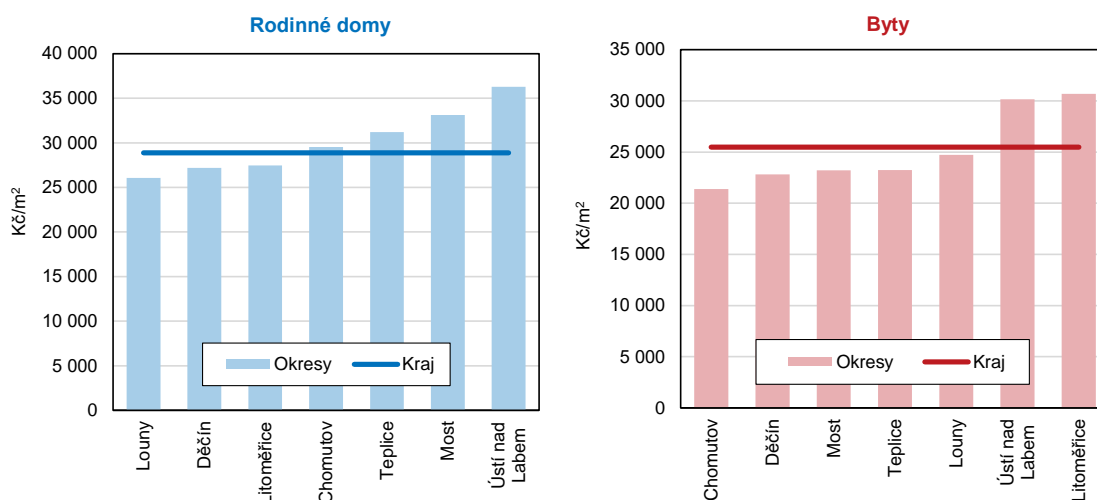


KOMENTÁŘ

Průměrná kupní cena za 1 m² u bytů v Ústeckém kraji dosáhla v letech 2019 až 2021 hodnoty 25 469 Kč a byla nejnižší mezi kraji. Republikový průměr byl vyšší o 20,9 tis. Kč a kupní cena v Praze převyšovala krajský průměr o 63,2 tis. Kč. Počet převodů bytů (4 082) v kraji byl pátý nejvyšší mezi kraji. Nejvíce převodů se uskutečnilo v hlavním městě Praze (12 731), na opačném konci žebříčku se umístil Zlínský kraj, kde bylo převedeno 1 865 bytů, druhý nejnižší s počtem 1 969 převodů bytů byl Kraj Vysočina. 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 kraj Jihomoravský (48 273 Kč) a zejména hlavní město Praha (88 629 Kč) s 1,9 násobkem průměrné ceny v ČR.

Mezi roky 2019 a 2021 vzrostly kupní ceny rodinných domů v Ústeckém kraji o 6 795 Kč/m² (+ 26,8 %), v ČR pak o 8 535 Kč/m² (+ 24,7 %). Relativní nárůst v Ústeckém kraji byl šestý nejnižší v porovnání s ostatními kraji. U bytů se ceny v kraji navýšily o 10 666 Kč/m² (+ 53,5 %) a v ČR o 14 954 Kč/m² (+ 38,0 %). Procentní růst v Ústeckém kraji byl nejvyšší v republice.

Průměrná kupní cena rodinných domů a bytů v okresech Ústeckého kraje v letech 2019 až 2021



V rámci Ústeckého kraje se za nejvyšší kupní ceny prodávaly rodinné domy v okrese Ústí nad Labem, kde v období let 2019 až 2021 měla průměrná kupní cena u rodinného domu hodnotu 36 293 Kč/m². Nejvyšší kupní ceny u bytů evidovali v okrese Litoměřice 30 688 Kč/m². Nejvyšší nárůst kupních cen mezi roky 2019 a 2021 jak u rodinných domů, tak u bytů byl v absolutním vyjádření v okrese Litoměřice, ceny zde vzrostly o 10 781 Kč za 1 m² obytné plochy rodinného domu a o 14 043 Kč za 1 m² bytu. Z pohledu relativního nárůstu připadlo u rodinných domů prvenství okresu Litoměřice (+ 48,0 %), u bytů okresu Louny (+ 60,9 %), nárůst bytů v okrese Litoměřice (+ 58,3 %) byl druhý nejvyšší.

Rodinné domy se v kraji nejlevněji prodávaly v okrese Louny, kde průměrná kupní cena představovala 26 071 Kč/m². Nejméně za byty utratili zájemci v okrese Chomutov, jejich průměrná kupní cena činila 21 380 Kč/m².

KOMENTÁŘ

Rodinné domy se na území kraje nejvíce kupovaly v okrese Litoměřice, za roky 2019 až 2021 zde proběhlo 451 převodů. Průměrná cena 27 472 Kč za 1 m² obytné plochy rodinného domu byla v kraji třetí nejnižší. Nejméně převodů rodinných domů se uskutečnilo v okrese Ústí nad Labem (113), jejich kupní cena byla v rámci kraje nejvyšší (36 293 Kč/m²), zmiňováno výše.

Prvenství v počtu prodejů bytů v Ústeckém kraji dosáhl okres Ústí nad Labem, mezi lety 2019 až 2021 zde proběhlo 923 převodů bytů. Průměrná kupní cena 30 152 Kč/m² byla druhá nejvyšší mezi okresy. Nejméně bytů se prodalo v okrese Most, kde se uskutečnilo pouze 255 převodů s průměrnou kupní cenou 23 224 Kč za 1 m², která byla v rámci kraje třetí nejnižší.

Více informací naleznete v publikaci [Ceny nemovitostí 2019-2021](#)

Kontakt:

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