

KOMENTÁŘ

20. 2. 2023

Ceny nemovitostí v Libereckém kraji v letech 2019 až 2021

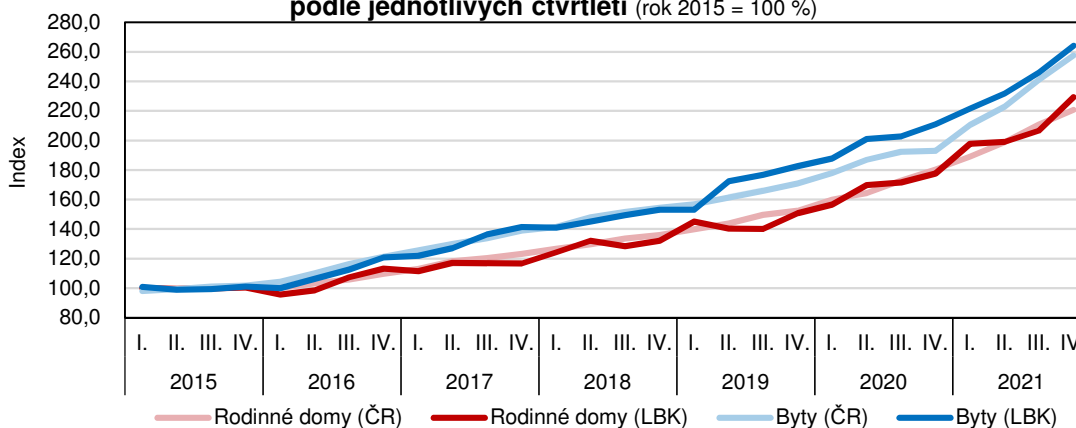
Indexy cen nemovitostí rostou na krajské i republikové úrovni, výraznější nárůst je patrný v případě cen bytů než rodinných domů. Průměrná jednotková kupní cena rodinných domů v letech 2019–2021 (tříletý průměr) v Libereckém kraji dosáhla 34 746 Kč/m², stejnou výměru bytu bylo možné pořídit za 33 253 Kč.

Publikace Ceny nemovitostí 2019–2021 vydaná na konci roku 2022 navazuje na již zrušenou publikaci Ceny sledovaných druhů nemovitostí, která vyšla naposledy koncem roku 2020 s daty za roky 2017 – 2019. ČSÚ v letech 2000 až 2020 vydával Ceny sledovaných druhů nemovitostí. Data byla založena 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. Ke dni 26. září 2020 však došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. V důsledku toho zcela zaniknul stávající datový zdroj. Publikace proto skončila posledním referenčním rokem 2019.

Nová publikace Ceny nemovitostí využívá údaje z katastru nemovitostí, kterými disponuje Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK). Pro účely dalšího zpracování jsou doplněny o údaje z Registru sčítacích obvodů a budov spravovaného ČSÚ (RSO) a z Registru územní identifikace, adres a nemovitostí spravovaného ČÚZK (RÚIAN). Zdrojem dat jsou údaje ČÚZK o jednotlivých řízeních o koupi nemovitosti, při nichž byl zapsán cenový údaj.

S ohledem na přechod k novým zdrojům i metodikám nejsou údaje o kupních cenách srovnatelné s daty v dříve vydávaných publikacích o cenách nemovitostí. Jednotkovou cenou u rodinných domů je nově cena za 1 m² obytné plochy rodinného domu (v předchozích publikacích se jednalo o cenu za 1 m³ obestavěného prostoru).

Indexy cen nemovitostí v Libereckém kraji a ČR v letech 2015 až 2021
podle jednotlivých čtvrtletí (rok 2015 = 100 %)



KOMENTÁŘ

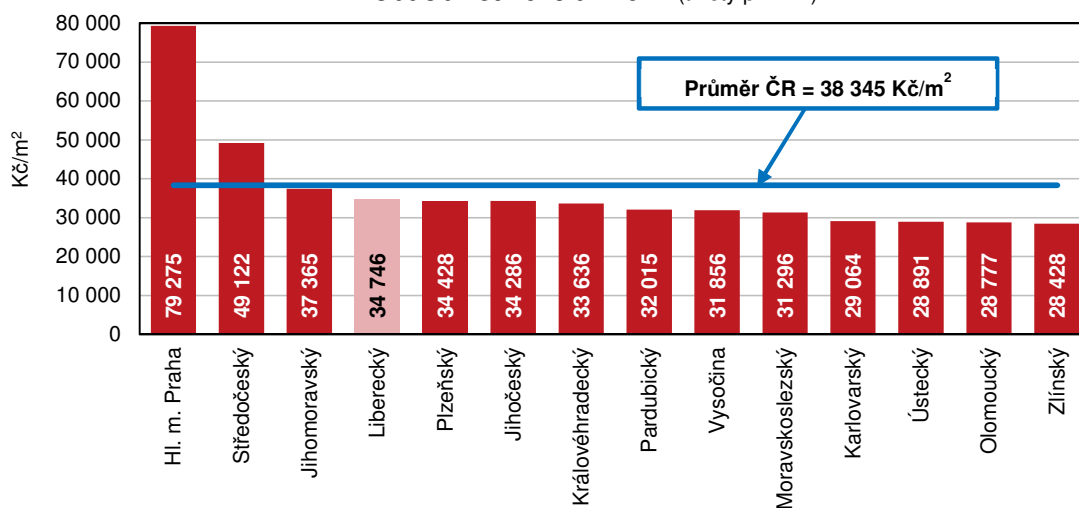
Vývoj cen nemovitostí v Libereckém kraji i v České republice ilustruje časová řada cenových indexů v jednotlivých čtvrtletích let 2015 až 2021 s bazickým rokem 2015. Zatímco republikový vývoj cen rodinných domů i bytů je v zásadě plynulý, na úrovni kraje jsou patrné určité výkyvy. Výraznější kolísání pak v kraji zaznamenaly ceny rodinných domů – po poklesu cen, který probíhal v 2. a 3. čtvrtletí 2015 a dále také v 1. a 2. čtvrtletí 2016, již následoval cenový růst s krátkodobými poklesy (v 1., 3. a 4. čtvrtletí 2017, 3. čtvrtletí 2018 a 2. a 3. čtvrtletí 2019). V následujícím období již ceny nepřetržitě rostly. Index cen rodinných domů v úhrnu za Českou republiku s bazickým rokem 2015 dosáhl ve 4. čtvrtletí roku 2021 hodnoty 220,7 %, v případě Libereckého kraje tato hodnota činila 229,3 %.

Krajské cenové indexy bytů od 4. čtvrtletí 2015 vykazují jednoznačně rostoucí tendenci a jejich mírný pokles byl zaznamenán pouze v 1. čtvrtletích let 2016, 2018 a 2019. Hodnota zatím posledního dostupného cenového indexu bytů s bazickým rokem 2015 v České republice ve 4. čtvrtletí roku 2021 dosáhla 257,5 %, v Libereckém kraji pak 264,1 %.

Rodinné domy

Průměrná jednotková kupní cena rodinných domů v Libereckém kraji dosáhla v letech 2019–2021 (tříletý průměr) 34 746 Kč za 1 m², tj. 90,6 % republikového průměru (38 345 Kč/m²) a 4. nejvyšší hodnota mezi kraji. Nejdražše se rodinné domy prodávaly v hlavním městě Praze (79 275 Kč/m², tj. 206,7 % průměru ČR) a nadprůměrné ceny byly zjištěny ještě také ve Středočeském kraji (49 122 Kč/m², tj. 128,1 % průměru). Naopak tomu bylo v kraji Zlínském, ve kterém se 1 m² mohl v průměru pořídit „pouze“ za 28 428 Kč (74,1 % průměru).

**Průměrná kupní cena rodinných domů podle krajů
v období let 2019 až 2021 (tříletý průměr)**



V průměru let 2019–2021 bylo v Libereckém kraji realizováno 978 převodů (prodejů) rodinných domů, přičemž největší část těchto domů se nacházela v obcích s méně než 2 000 obyvateli (38,7 %). Z celkového počtu prodávaných rodinných domů v letech 2019–2021, při jejichž prodeji je na katastrálním úřadu zároveň veden i záznam o ceně, se nejdražší rodinné domy se v rámci

KOMENTÁŘ

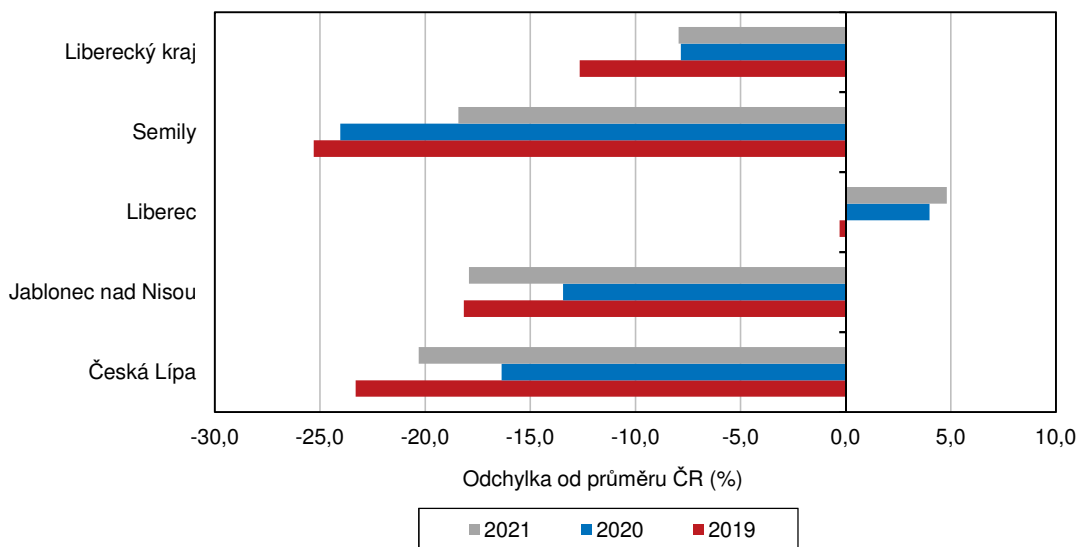
kraje prodávaly v okrese Liberec (39 595 Kč/m²), z pohledu velikostních skupin obcí pak v obcích s více než 50 tis. obyvateli, do této kategorie v našem regionu patří pouze město Liberec (51 542 Kč/m²). Nejlevnější rodinné domy bylo možné pořídit v okrese Semily (30 091 Kč/m²).

Z porovnání 77 okresů České republiky vyplývá, že nejdražší rodinné domy byly v průměru období 2019–2021 prodávány v hlavním městě Praze (79 275 Kč/m²). Více než 50 tis. Kč za 1 m² by zájemce zaplatil také v okrese Praha-východ, Praha-západ a Brno-město. Z okresů našeho kraje se nejvýše umístil okres Liberec (11. místo), následoval okres Jablonec nad Nisou (33. místo), okres Česká Lípa (49. pozice) a okres Semily (51. pozice). Meziokresní tabulku pak s nejnižší jednotkovou cenou uzavřel okres Kroměříž (24 607 Kč/m²).

Průměrné ceny rodinných domů v období let 2019–2021 v rámci našeho kraje překročily krajský i republikový průměr pouze v okrese Liberec (+14,0 %, resp. +3,3 %). V ostatních okresech kraje těchto hodnot nedosahovaly – v okrese Semily byly ceny v případě krajského průměru nižší o 13,4 %, v případě celorepublikového průměru o 21,5 %. Z hlediska velikostních skupin obcí byly nejdražší rodinné domy v případě skupiny do 2 000 obyvatel a s 10 000–49 999 obyvateli prodávány v obcích okresu Jablonec nad Nisou, ve zbývajících skupinách (2 000–9 999 obyvatel a více než 50 tis. obyvatel) pak v obcích okresu Liberec.

Průměrná velikost prodávaných rodinných domů v úhrnu let 2019–2021 za Českou republiku činila 88 m², v našem regionu byly rodinné domy ještě o 3 m² větší. Nejmenší rodinné domy v kraji byly prodávány v okrese Semily (85 m²), největší v okrese Jablonec nad Nisou (98 m²).

Odchylka průměrných kupních cen rodinných domů v okresech Libereckého kraje od celostátního průměru v letech 2019 až 2021

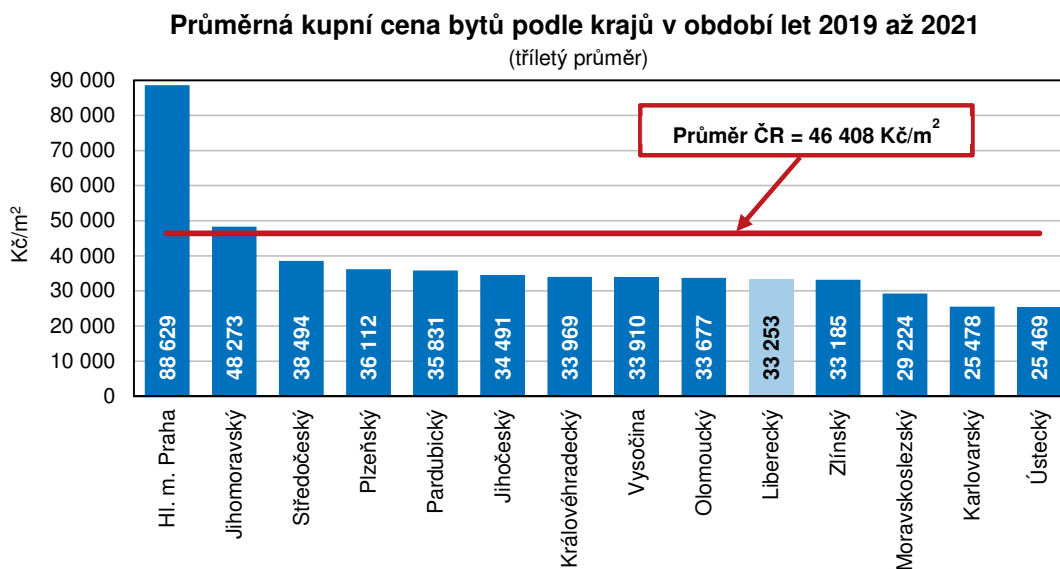


Byty

V případě bytů se 1 m² v Libereckém kraji v průměru let 2019–2021 prodával za 33 253 Kč. V porovnání s celorepublikovým průměrem je to o 28,3 % (13 155 Kč) méně. Nejdražší byty se prodávaly v hlavním městě Praze (88 629 Kč/m², tj. 191,0 % průměru ČR), nejlevnější pak

KOMENTÁŘ

v Ústeckém kraji (25 469 Kč/m², tj. 54,9 % průměru ČR). Výše zmíněná cena v našem kraji byla 5. nejnižší.



Napříč 77 okresy České republiky byly nejvyšší kupní ceny bytů zjištěny v hlavním městě Praze (88 629 Kč/m²), nejnižší v okrese Sokolov (19 101 Kč/m²). Mezi okresy Libereckého kraje se nejvýše s cenou 39 089 Kč/m² umístil okres Liberec (11. pozice), na 37. místě následoval okres Jablonec nad Nisou (31 176 Kč/m²), na 52. pozici okres Semily (29 128 Kč/m²) a nejlevněji se byty prodávaly v okrese Česká Lípa (25 172 Kč/m², tj. 67. příčka žebříčku).

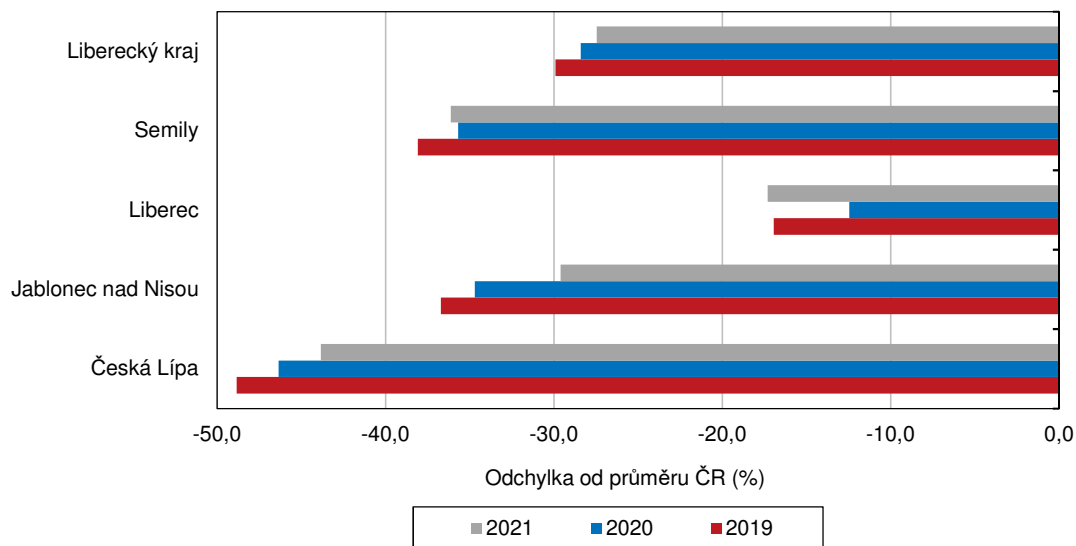
V průběhu sledovaného tříletého období bylo v našem regionu realizováno 2 761 převodů (prodejů) bytů, téměř 45 % se uskutečnilo v okrese Liberec. Naopak v okrese Semily bylo uskutečněno pouze 7,8 % z celkového počtu převodů.

Vůbec nejdražší byty se v rámci našeho kraje prodávaly ve městě Liberec, když zde průměrná cena v rámci sledovaného období dosáhla 43 007 Kč/m². V případě velikostní skupiny 2 000–9 999 a 10 000–49 999 obyvatel byly nejdražší byty prodávány v okrese Semily. Nejdražší byty v obcích do 2 000 obyvatel vykazoval okres Liberec.

Byty prodávané v Libereckém kraji měly v průměru 62 m², což je o 1 m² více než činil republikový průměr. Průměrná velikost bytů v rámci krajů České republiky se pak pohybovala od 58 m² v Ústeckém do 65 m² v Jihomoravském kraji. V našem kraji byly nejmenší byty prodávány v okrese Česká Lípa (60 m²), největší pak v okrese Liberec a Jablonec nad Nisou (shodně 63 m²).

KOMENTÁŘ

Odchylka průměrných kupních cen bytů v okresech Libereckého kraje od celostátního průměru v letech 2019 až 2021



Podrobnější informace naleznete v publikaci Ceny nemovitostí – 2019–2021

<https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-nemovitosti-2019-2021>

Kontakt:

Hana Kořátková

Krajská správa ČSÚ v Liberci

Oddělení informačních služeb

Tel.: 485 238 811

E-mail: infoservislbcb@czso.cz

KOMENTÁŘ

Přílohy:

Průměrné kupní ceny rodinných domů podle velikostních skupin obcí v Libereckém kraji a jeho okresech v letech 2019–2021

Kč/m²

Kraj, okresy	Celkem	v obcích podle počtu obyvatel			
		do 1 999	2 000–9 999	10 000–49 999	50 000 a více
Liberecký kraj	34 746	28 515	31 363	33 517	51 542
v tom okres:					
Česká Lípa	30 188	28 521	31 396	32 285	x
Jablonec nad Nisou	31 778	30 571	30 604	34 452	x
Liberec	39 595	26 721	32 329	x	51 542
Semily	30 091	29 147	30 574	32 861	x

Průměrné kupní ceny bytů podle velikostních skupin obcí v Libereckém kraji a jeho okresech v letech 2019–2021

Kč/m²

	Celkem	v obcích podle počtu obyvatel			
		do 1 999	2 000–9 999	10 000–49 999	50 000 a více
Liberecký kraj	33 253	23 063	25 096	30 976	43 007
v tom okres:					
Česká Lípa	25 172	17 697	22 633	26 625	x
Jablonec nad Nisou	31 176	24 511	23 336	33 732	x
Liberec	39 089	25 425	26 420	x	43 007
Semily	29 128	21 997	27 365	38 587	x