

## KOMENTÁŘ

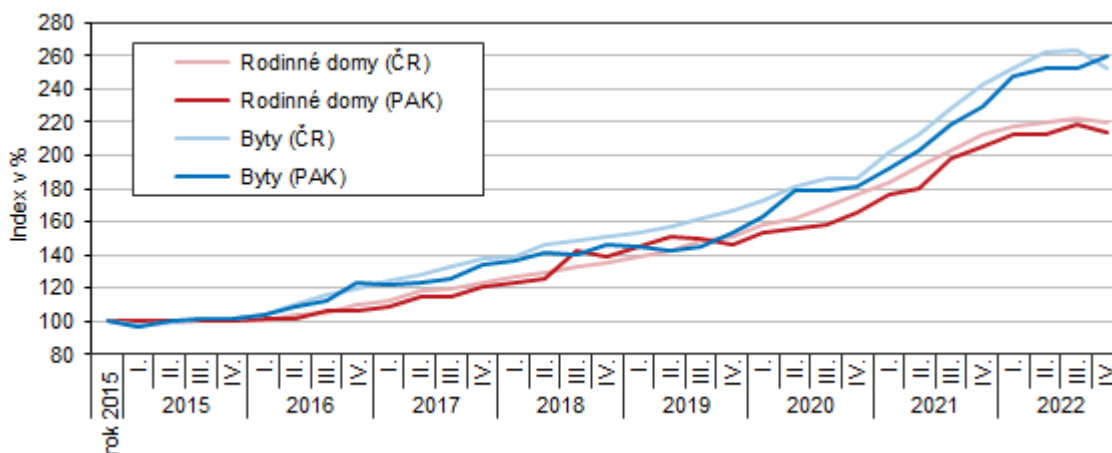
14. 2. 2024

### Ceny nemovitostí v Pardubickém kraji v letech 2020 až 2022

Indexy cen nemovitostí rostou na krajské i republikové úrovni. Strměji rostou ceny bytů než rodinných domů. Nejdražší rodinné domy v kraji se prodávají v okrese Pardubice, kde jsou zároveň i 7. nejvyšší mezi všemi okresy v republice. Ceny bytů v pardubickém okrese jsou nejvyšší v kraji a 6. nejvyšší mezi okresy ČR.

Informaci o vývoji cen nemovitostí v Pardubickém kraji a v České republice poskytuje časová řada cenových indexů v jednotlivých čtvrtletích s bazickým rokem 2015. Celostátně zaznamenáváme plynulý nárůst u cen rodinných domů i bytů s kulminací a následným poklesem v roce 2022. Ve sledovaném období ceny bytů v ČR rostly strměji než ceny rodinných domů a pokles na konci roku 2022 byl u bytů výraznější než u rodinných domů. Krajské hodnoty cen nemovitostí většinou kopírovaly republikové trendy. Pouze ve 4. čtvrtletí roku 2022 tempo růstu cen bytů na krajské úrovni nezpomalilo a index cen bytů v kraji byl vyšší (259,7 % proti průměru roku 2015) než na celostátní úrovni (252,9 %).

**Indexy cen nemovitostí v Pardubickém kraji a ČR v letech 2015 až 2022 dle čtvrtletí (rok 2015 = 100 %)**



Ceny rodinných domů se v roce 2022 v republikovém průměru meziročně zvýšily o 11,0 %. Vyšší jednotkovou cenu rodinných domů zaznamenaly v roce 2022 všechny kraje. Relativní přírůstek se pohyboval od 6,9 % v Kraji Vysočina po 20,6 % v Olomouckém kraji. Pardubický kraj (s 13,0 %) se umístil na páté nejvyšší pozici. V roce 2021 činil relativní meziroční přírůstek ceny rodinných domů na úrovni republiky 19,2 %, v Pardubickém kraji dosáhl 19,9 % a byl 8. nejvyšší.

Ceny bytů se v roce 2022 ve srovnání s předchozím rokem v ČR zvýšily o 16,3 %, v našem regionu se zvýšily o 20,0 % a tento nárůst byl 6. nejvyšší v mezikrajském srovnání. Nejvyšší nárůst kupních cen bytů v roce 2022 proti předchozímu roku byl zaznamenán v Ústeckém kraji (+24,3 %), nejnižší v Hlavním městě Praze (+12,3 %). V roce 2021 činil průměrný meziroční nárůst cen bytů v ČR 22,2 %, na krajské úrovni činil přírůstek 20,2 % a byl třetí nejvyšší.

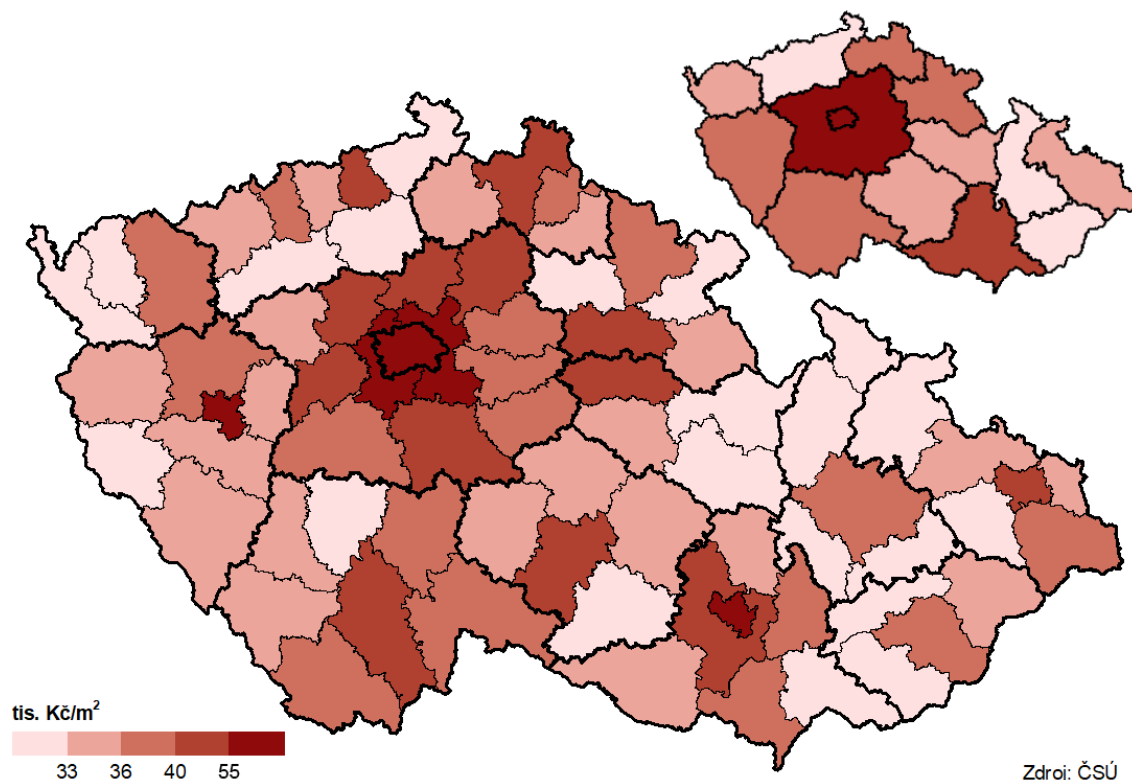
## KOMENTÁŘ

### Rodinné domy

Průměrné jednotkové kupní ceny rodinných domů v kraji byly v letech 2020–2022 (tříletý průměr) v Pardubickém kraji na úrovni 83,2 % republikového průměru. V mezikrajském srovnání byla průměrná cena rodinných domů v Pardubickém kraji (35 595 Kč/m<sup>2</sup>) sedmá nejnižší. Nejdražší rodinné domy se prodávaly v Hlavním městě Praze (215,1 % průměru ČR; 91 986 Kč/m<sup>2</sup>), nejlevnější ve Zlínském kraji (75,7 % průměru ČR; 32 356 Kč/m<sup>2</sup>).

Z celkového počtu prodávaných rodinných domů v letech 2020–2022 (součástí řízení je kupní smlouva) je patrné, že nejdražší rodinné domy v rámci kraje se prodávaly v okrese Pardubice (46 187 Kč/m<sup>2</sup>), nejlevnější v okrese Ústí nad Orlicí (32 674 Kč/m<sup>2</sup>), za kterým následovaly okresy Svitavy (32 922 Kč/m<sup>2</sup>) a Chrudim (33 852 Kč/m<sup>2</sup>).

### Průměrné kupní ceny rodinných domů podle okresů a krajů v letech 2020–2022



Mezi 77 okresy České republiky včetně Prahy byly v průměru let 2020–2022 nejdražší jednotkové kupní ceny rodinných domů převyšující 47 tis. Kč/m<sup>2</sup> evidovány v Praze (91 986 Kč/m<sup>2</sup>), okrese Praha-východ (78 744 Kč/m<sup>2</sup>), Praha-západ (75 499 Kč/m<sup>2</sup>), Brně-městě (64 207 Kč/m<sup>2</sup>) a Plzni-městě (55 657 Kč/m<sup>2</sup>). Z okresů Pardubického kraje se na nejvyšší 7. pozici umístil okres Pardubice. Nejlevněji se rodinné domy prodávaly v okresech Bruntál (28 289 Kč/m<sup>2</sup>), Kroměříž (28 563 Kč/m<sup>2</sup>) a Přerov (28 977 Kč/m<sup>2</sup>), z okresů Pardubického kraje se na 18. nejnižší pozici umístil okres Ústí nad Orlicí, následovaný okresy Svitavy (21. nejnižší pozice) a Chrudim (28. nejnižší pozice).

## KOMENTÁŘ

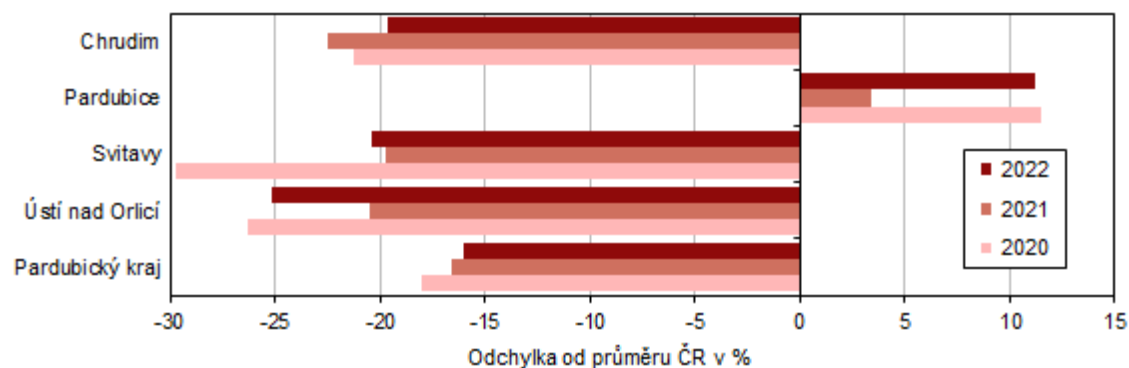
Z rozdělení obcí do velikostních skupin podle počtu obyvatel je patrné, že nejdražší rodinné domy v Pardubickém kraji se prodávaly ve městě Pardubice, které jako jediné v kraji spadá do nejvyšší kategorie obcí s více než 50 tisíci obyvateli. S nižším počtem obyvatel v obci souvisí i nižší průměrná kupní cena rodinného domu. Polovina převodů rodinných domů v kraji se uskutečnila v nejmenších obcích do 2 tis. obyvatel, přibližně 30 % koupí nemovitostí se realizovalo v obcích od 2 do 10 tisíc obyvatel.

### Průměrné kupní ceny rodinných domů podle velikostních skupin obcí v Pardubickém kraji v letech 2020–2022

|                           | Průměrná kupní cena (Kč/m <sup>2</sup> ) |               |               | Celkem v letech 2020–2022       |               |  |
|---------------------------|--|---------------|---------------|---------------------------------|---------------|--|
|                           | 2020                                     | 2021          | 2022          | kupní cena (Kč/m <sup>2</sup> ) | počet převodů | průměrná velikost RD (m <sup>2</sup> ) |
| <b>Pardubický kraj</b>    | <b>30 526</b>                            | <b>35 929</b> | <b>41 861</b> | <b>35 595</b>                   | <b>1 242</b>  | <b>81</b>                              |
| obce podle počtu obyvatel |  |               |               |                                 |               |  |
| do 1 999                  | 28 329                                   | 34 434        | 39 006        | 33 346                          | 638           | 79                                     |
| 2 000–9 999               | 29 639                                   | 36 391        | 42 226        | 35 864                          | 351           | 85                                     |
| 10 000–49 999             | 31 919                                   | 36 231        | 43 008        | 36 525                          | 201           | 81                                     |
| 50 000 a více             | 51 883                                   | 60 225        | 65 322        | 57 783                          | 52            | 81                                     |

Průměrná velikost prodávaných rodinných domů v období let 2020–2022 činila na celostátní úrovni 88 m<sup>2</sup>, v Pardubickém kraji dosáhla hodnoty 81 m<sup>2</sup>. Rozlohou nejmenší rodinné domy v kraji v závislosti na velikosti obcí dle počtu obyvatel se prodávaly v nejmenších obcích do 2 tisíc obyvatel a měly průměrnou velikost 79 m<sup>2</sup>. Největší rodinné domy s průměrnou velikostí 85 m<sup>2</sup> se prodávaly v obcích od 2 do 10 tisíc obyvatel.

### Odchylna průměrných kupních cen rodinných domů v okresech Pardubického kraje od celostátního průměru v letech 2020, 2021 a 2022



Výše umístěný graf porovnává kupní ceny rodinných domů v okresech kraje s celostátním průměrem. Vidíme, že pouze v okrese Pardubice se ve všech sledovaných letech prodávaly rodinné domy za ceny vyšší, než činil průměr v ČR. V ostatních okresech kraje byly ceny rodinných domů v letech 2020, 2021 a 2022 nižší než republikový průměr. Nejvyšší záporná odchylka byla zaznamenána v roce 2020 v okrese Svitavy (-29,7 %).

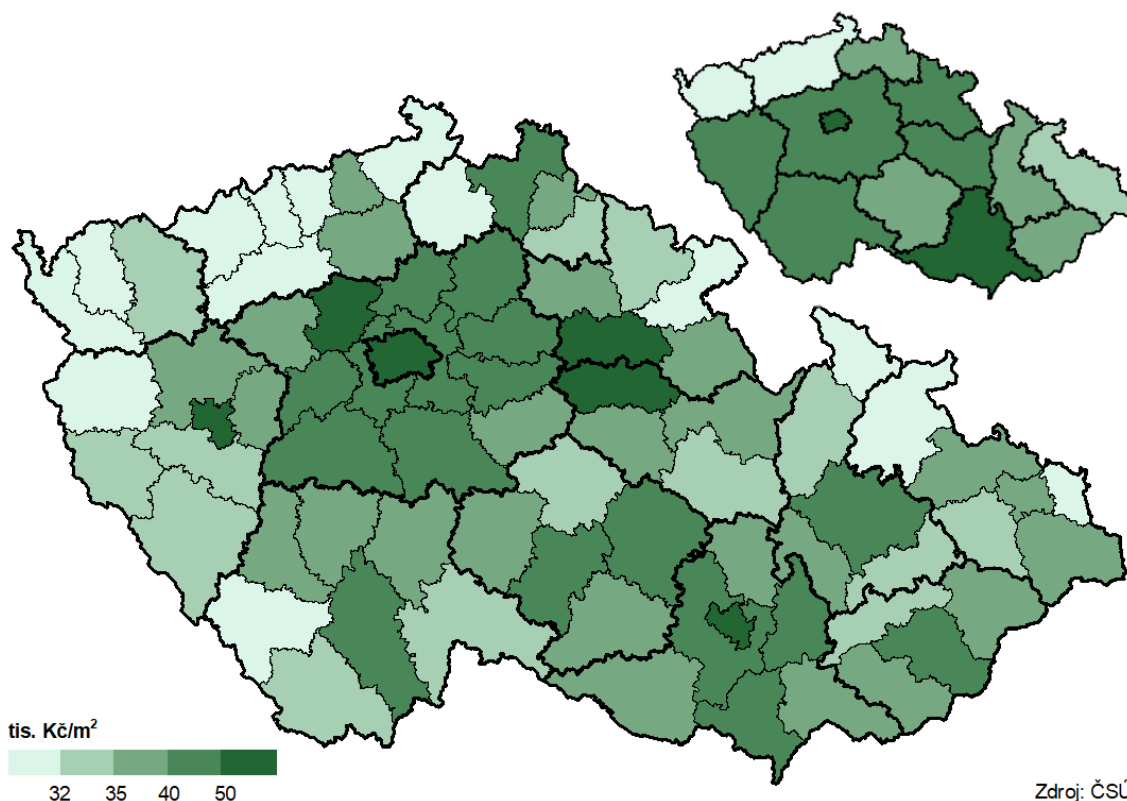
## KOMENTÁŘ

### Byty

Jednotkové ceny prodávaných bytů v kraji v průměru let 2020–2022 (42 244 Kč/m<sup>2</sup>) byly nižší než republikový průměr o 20,6 %, v mezikrajském srovnání se jednalo o 5. nejvyšší ceny. Nejdražší byty se prodávaly v Hlavním městě Praze (187,0 % průměru ČR; 99 503 Kč/m<sup>2</sup>) a Jihomoravském kraji (105 %; 55 888 Kč/m<sup>2</sup>); nejlevnější v Karlovarském (56,8 % průměru ČR; 30 222 Kč/m<sup>2</sup>) a Ústeckém kraji (56,9 % průměru ČR; 30 299 Kč/m<sup>2</sup>).

Při bližším pohledu na průměrné ceny prodávaných bytů v okresech ČR se na nejvyšší pozici umístila Praha (99 503 Kč/m<sup>2</sup>), okres Brno-město (69 210 Kč/m<sup>2</sup>), Hradec Králové (55 793 Kč/m<sup>2</sup>) a Kladno (54 817 Kč/m<sup>2</sup>). Z okresů Pardubického kraje se nejvýše umístil okres Pardubice na 6. pozici (50 069 Kč/m<sup>2</sup>). Za nejnižší cenu se v průměru let 2020–2022 prodávaly byty v okrese Sokolov (23 509 Kč/m<sup>2</sup>) a Chomutov (25 022 Kč/m<sup>2</sup>). Z okresů Pardubického kraje se na nejnižší 24. pozici umístil okres Svitavy (34 613 Kč/m<sup>2</sup>) a na 30. přičce okres Ústí nad Orlicí (35 104 Kč/m<sup>2</sup>).

### Průměrné kupní ceny bytů podle okresů a krajů v letech 2020–2022



Průměrný počet převodů bytů se v kraji výrazně liší dle jednotlivých okresů. V pardubickém okrese byl v letech 2020–2022 evidován téměř 50% objem prodeje bytů realizovaných v rámci kraje, na druhém místě se umístil okres Ústí nad Orlicí (21,3 %) a nejméně převodů bylo zaznamenáno v okrese Svitavy (15,2 %). Nejčetnější prodeje bytů v závislosti na velikosti obcí proběhly v největším městě kraje Pardubicích (50 tisíc obyvatel a více) a v obcích od 2 do 10 tisíc obyvatel.

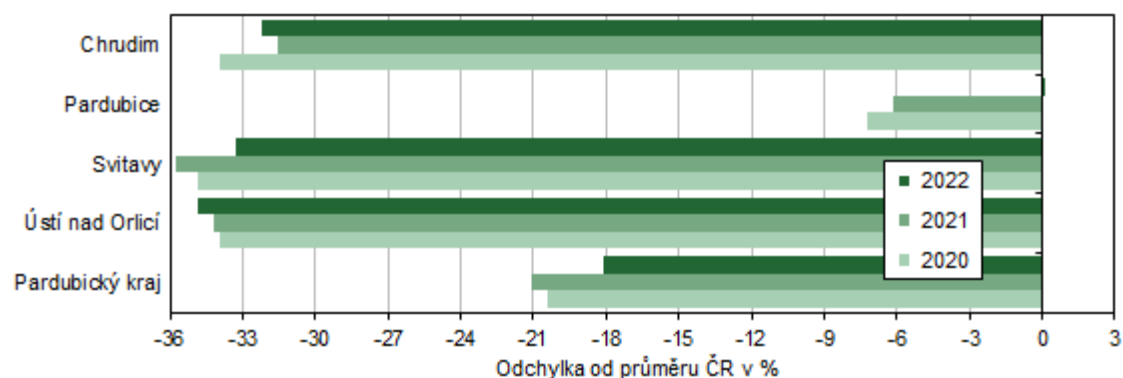
## KOMENTÁŘ

### Průměrné kupní ceny bytů podle velikostních skupin obcí v Pardubickém kraji v letech 2020–2022

|                           | Průměrná kupní cena (Kč/m <sup>2</sup> ) |               |               | Celkem v letech 2020–2022       |               |  |
|---------------------------|--|---------------|---------------|---------------------------------|---------------|--|
|                           | 2020                                     | 2021          | 2022          | kupní cena (Kč/m <sup>2</sup> ) | počet převodů | průměrná velikost bytu (m <sup>2</sup> ) |
| <b>Pardubický kraj</b>    | <b>35 067</b>                            | <b>42 839</b> | <b>50 596</b> | <b>42 244</b>                   | <b>2 275</b>  | <b>61</b>                                |
| obce podle počtu obyvatel |  |               |               |                                 |               |  |
| do 1 999                  | 22 812                                   | 27 003        | 34 676        | 28 111                          | 242           | 63                                       |
| 2 000–9 999               | 29 108                                   | 35 769        | 43 126        | 35 627                          | 680           | 62                                       |
| 10 000–49 999             | 31 478                                   | 40 703        | 43 600        | 38 084                          | 532           | 60                                       |
| 50 000 a více             | 44 652                                   | 55 451        | 67 375        | 54 585                          | 821           | 61                                       |

Byty prodávané v Pardubickém kraji v letech 2020–2022 měly v průměru 61 m<sup>2</sup>, což je stejná velikost jako na republikové úrovni. Průměrná velikost bytů v rámci krajů České republiky se pohybovala od 58 m<sup>2</sup> v Ústeckém kraji po 65 m<sup>2</sup> v Jihomoravském kraji. V rámci kraje se největší byty prodávaly v okrese Chrudim (63 m<sup>2</sup>) a Svitavy (62 m<sup>2</sup>), nejnižší velikost prodávaných bytů byla evidována v okrese Ústí nad Orlicí (60 m<sup>2</sup>). V závislosti na velikosti obce byly největší byty v kraji prodávány v obcích do 2 tisíc obyvatel (63 m<sup>2</sup>).

### Odchylka průměrných kupních cen bytů v okresech Pardubického kraje od celostátního průměru v letech 2020, 2021 a 2022



Z výše přiloženého grafu je patrné, že při porovnání kupních cen bytů ve všech okresech kraje s celostátním průměrem byly ceny nižší ve všech sledovaných letech 2020, 2021 a 2022. Výjimku představuje rok 2022, kdy ceny bytů v okrese Pardubice jen nepatrně převýšily cenu republikového průměru (+0,03 %). Nejvyšší rozdíl byl dosažen v okrese Svitavy (-35,7 %) v roce 2021.

*Nová publikace Ceny nemovitostí v letech 2020–2022 navazuje na publikaci Ceny nemovitostí v letech 2019–2021, která vyšla koncem roku 2022.*

*ČSÚ v letech 2000 až 2020 vydával Ceny sledovaných druhů nemovitostí. Data byla založena výlučně na údajích pořizovaných finančními úřady a obsažených v daňových přiznáních*

## KOMENTÁŘ

*o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě prodeje. Pořizování se opíralo o zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Ke dni 26. září 2020 však došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, a to se zpětnou účinností pro případy, kdy byl vklad práva do katastru nemovitostí proveden v prosinci 2019 a později. V důsledku toho zcela zaniknul stávající datový zdroj. Publikace proto skončila posledním referenčním rokem 2019.*

*Pro zajištění alespoň částečné návaznosti původních statistik se ČSÚ pokusil využít jakožto alternativní zdroj údaje z katastru nemovitostí, kterými disponuje Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK). Primární nezpracovaná data jsou sice prakticky vyčerpávající, avšak chybí mnohé cenotvorné informace, které do dosavadních dat vkládali odhadci při individuálním posouzení charakteristik dané nemovitosti. Pro účely dalšího zpracování je dále potřeba data doplnit o související údaje z Registru sčítacích obvodů a budov spravovaného ČSÚ (RSO) a z Registru územní identifikace, adres a nemovitostí spravovaného ČÚZK (RÚIAN). Vzhledem k jisté nekonzistenci RSO a původního zdroje (katastr nemovitostí) není možno propojit všechna data a původní zdroj tak ztrácí do jisté míry charakteristiku vyčerpávajícího souboru.*

*Účelem vytvářeného systému v nové publikaci Ceny nemovitostí je poskytování informací o rozložení cenové hladiny bytů a rodinných domů, jakož i vývoj tohoto rozložení v čase. Avšak podobně jako tomu bylo u předchozí publikace, účelem nové publikace není vytvářet detailní cenové mapy. Na rozdíl od předchozího zdroje nemá nyní ČSÚ spolehlivé zdroje k vytváření cenových statistik stavebních pozemků a bytových domů.*

### Více informací naleznete:

[Ceny nemovitostí - 2020–2022](#) (publikace ČSÚ)

[Statistická ročenka Pardubického kraje - 2023](#)

[Veřejná databáze ČSÚ](#)

### Kontakt:

Oddělení informačních služeb KS ČSÚ v Pardubicích

Ing. Monika Mikanová, Tel.: 466 743 421, E-mail: [monika.mikanova@czso.cz](mailto:monika.mikanova@czso.cz)

Ing. Hedvika Fialová, Tel.: 466 743 418, 737 857 459, E-mail: [hedvika.fialova@czso.cz](mailto:hedvika.fialova@czso.cz)