9. 2. 2024

Ceny nemovitostí v Moravskoslezském kraji v letech 2020 až 2022

Ceny bytů v Moravskoslezském kraji v roce 2022 vzrostly meziročně o více než pětinu, ceny rodinných domů se zvýšily ve stejném období o 14 %. V roce 2022 dosáhla průměrná kupní cena za čtvereční metr rodinného domu v Moravskoslezském kraji částky 41 301 Kč, v případě bytu se cena vyšplhala na 41 921 Kč. Meziroční růst úhrnného indexu cen bytů a rodinných domů v Moravskoslezském kraji v roce 2022 činil 17,6 % a ve srovnání s republikovou hodnotou byl o 3,1 procentního bodu vyšší.

**Ceny nemovitostí v roce 2022**

Ceny rodinných domů v Moravskoslezském kraji v roce 2022 byly ve srovnání s předešlým rokem vyšší o 14,0 %. Došlo tak ke zpomalení tempa růstu cen, neboť v roce 2021 činil meziroční nárůst 21,1 %. Nejvyšší průměrná kupní cena byla v roce 2022 zaznamenána v hlavním městě Praze (104 195 Kč/m2), následoval Středočeský (65 912 Kč/m2) a dále Jihomoravský kraj (48 001 Kč/m2). Moravskoslezský kraj se s cenou 41 301 Kč/m2 umístil na páté nejnižší pozici. Nejméně zaplatili kupci za rodinný dům v Olomouckém kraji a to 38 518 Kč/m2. Meziročně vyšší kupní cenu za rodinný dům zaznamenaly v roce 2022 všechny kraje a relativní přírůstek se pohyboval v rozmezí od 6,9 % v Kraji Vysočina do 20,6 % v Olomouckém kraji. Hodnota přírůstku v případě Moravskoslezského kraje byla třetí nejvyšší.



V rámci okresů České republiky byly „nejdražší“ rodinné domy v již zmíněném hlavním městě Praze a dále v okresech Praha-východ (95 418 Kč/m2) a Praha-západ (94 004 Kč/m2). S nejnižší průměrnou kupní cenou ve výši 33 007 Kč/m2 žebříček uzavíral okres Bruntál. Průměrné ceny zjištěné v okresech Moravskoslezského kraje patřily ve dvou případech k těm vyšším. Konkrétně okres Ostrava-město s částkou 49 813 Kč/m2 obsadil 11. nejvyšší pozici a okres Frýdek-Místek se s 43 783 Kč/m2 umístil na 26. příčce. Ve zbývajících okresech kraje nabývaly průměrné kupní ceny nižších částek. Okres Karviná se umístil na 42. příčce (41 301 Kč/m2), okres Opava na 46. pozici (40 473 Kč/m2), okres Nový Jičín na 67. příčce (37 437 Kč/m2) a okres Bruntál na již zmiňovaném posledním 77. místě.

V roce 2022 se průměrné kupní ceny bytů v Moravskoslezském kraji meziročně zvýšily o 20,5 %, což byl mezi kraji pátý nejvyšší nárůst. Nejvyšší růst cen byl zaznamenán v Ústeckém kraji (o 24,3 %) a naopak nejnižší v Praze (o 12,3 %). I v případě kupních cen bytů došlo ke zpomalení tempa růstu cen, neboť v roce 2021 byly krajské ceny meziročně vyšší o 31,1 %, což byla po Ústeckém kraji druhá nejvyšší hodnota. Nejvyšší průměrnou kupní cenu bytu v roce 2022 vykázalo hlavní město Praha (112 677 Kč/m2), následované Jihomoravským (67 223 Kč/m2) a Středočeským krajem (55 558 Kč/m2). V těchto krajích byl zároveň zaznamenán nejnižší meziroční nárůst cen bytů. Nejnižší průměrné kupní ceny bytů pak byly evidovány v Ústeckém (35 952 Kč/m2), Karlovarském (36 077 Kč/m2) a Moravskoslezském kraji (41 921 Kč/m2).



Mezi okresy České republiky vykázalo nejvyšší průměrnou kupní cenu bytů již zmíněné hlavní město Praha, druhý v pořadí byl okres Brno-město s cenou 83 188 Kč/m2 a třetí okres Hradec Králové s průměrnou cenou dosahující hodnoty 69 077 Kč/m2. Na opačném konci žebříčku se s 28 310 Kč za 1 m2 umístil okres Sokolov. Průměrná kupní cena bytů v okrese Ostrava-město byla v uvedeném srovnání 33. nejvyšší (47 226 Kč/m2), naopak cena zjištěná v okrese Bruntál obsadila 74. příčku ze 77 okresů (32 499 Kč/m2).

**Ceny nemovitostí v období 2020 až 2022 (tříleté průměry)**

Průměrná jednotková kupní cena rodinných domů v Moravskoslezském kraji dosáhla v letech 2020–2022 (tříletý průměr) 34 922 Kč za 1 m2, tj. 81,7 % republikového průměru (42 763 Kč/m2) a pátá nejnižší hodnota mezi kraji. Nejvíce se za rodinné domy nabízelo v hlavním městě Praze (91 986 Kč/m2, tj. více než dvojnásobek republikového průměru) a nadprůměrné ceny byly zjištěny ještě také ve Středočeském kraji (55 868 Kč/m2, tj. 130,6 % průměru). Na opačné straně žebříčku se umístil Zlínský kraj, v němž 1 m2 rodinného domu stál v průměru „pouze“ 32 356 Kč (75,7 % průměru), těsně následovaný Olomouckým (32 572 Kč) a Ústeckým krajem (32 650 Kč).



V průměru let 2020–2022 bylo v Moravskoslezském kraji realizováno 2 683 převodů (prodejů) rodinných domů, přičemž největší část těchto domů se nacházela v obcích s 2 000 až 9 999 obyvateli (39,1 %). Z celkového počtu prodávaných rodinných domů v letech 2020–2022 se nejdražší rodinné domy v rámci kraje prodávaly v okrese Ostrava-město (41 683 Kč/m2), z pohledu velikostních skupin obcí pak v obcích s více než 50 tisíci obyvateli, do této kategorie v našem regionu patří mj. Ostrava (45 412 Kč/m2), Opava (46 997 Kč/m2) či Frýdek-Místek (48 966 Kč/m2). Nejlevnější rodinné domy bylo možné pořídit v okrese Bruntál (28 289 Kč/m2).



Z porovnání všech okresů České republiky vyplývá, že nejdražší rodinné domy byly v průměru období 2020–2022 prodávány v hlavním městě Praze (91 986 Kč/m2). Více než 70 tisíc Kč za 1 m2 by zájemce zaplatil v okrese Praha-východ a Praha-západ. Z okresů našeho kraje se nejvýše umístil okres Ostrava-město (12. místo; 41 683 Kč/m2), následoval okres Frýdek-Místek (31. místo), okres Opava (43. pozice), okres Karviná (45. pozice), okres Nový Jičín (63. pozice) a meziokresní tabulku pak s nejnižší kupní cenou uzavřel okres Bruntál (28 289 Kč/m2).

Průměrná velikost prodávaných rodinných domů v úhrnu let 2020–2022 za Českou republiku činila 88 m2, v Moravskoslezském kraji byly rodinné domy o 2 m2 menší. Nejmenší rodinné domy v kraji byly prodávány v okrese Bruntál (81 m2), největší v okrese Ostrava-město (95 m2).

V případě bytů se 1 m2 v Moravskoslezském kraji v průměru let 2020–2022 prodával za 34 852 Kč. V porovnání s celorepublikovým průměrem (53 222 Kč) to bylo o 34,5 % (o 18 370 Kč) méně. Jednoznačně nejdražší byty byly k dispozici v hlavním městě Praze (99 503 Kč/m2), nejlevnější v krajích Karlovarském (30 222 Kč/m2) a Ústeckém (30 299 Kč/m2). Výše zmíněná cena v Moravskoslezském kraji byla v mezikrajském srovnání třetí nejnižší.



Napříč okresy Česka byly nejvyšší kupní ceny bytů zjištěny v hlavním městě Praze (již zmíněných 99 503 Kč/m2), nejnižší v okrese Sokolov (23 509 Kč/m2). Mezi okresy Moravskoslezského kraje se nejvýše s cenou 39 119 Kč/m2 umístil okres Ostrava-město (27. pozice), na 35. místě následoval okres Opava (37 604 Kč/m2), na 42. pozici okres Frýdek-Místek (36 608 Kč/m2), na 63. pozici okres Nový Jičín (32 619 Kč/m2), na 73. pozici okres Karviná (27 684 Kč/m2) a nejlevněji se byty prodávaly v okrese Bruntál (26 112 Kč/m2, tj. 75. příčka meziokresního žebříčku).



V průběhu sledovaného tříletého období bylo v našem regionu realizováno 5 718 převodů bytů, více než třetina (35,2 %) prodejů se uskutečnila v okrese Ostrava-město, naopak v okrese Opava bylo realizováno pouze 9,1 % z celkového počtu převodů.

Byty prodávané v Moravskoslezském kraji měly v průměru 59 m2, což bylo o 2 m2 méně, než činil republikový průměr. Průměrná velikost bytů v rámci krajů České republiky se pohybovala od 58 m2 v Ústeckém kraji do 65 m2 v Jihomoravském kraji. V Moravskoslezském kraji byly nejmenší byty prodávány v okrese Karviná (56 m2), naopak největší byty byly v nabídce v okrese Opava (65 m2).

*Poznámka:*

*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 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.*

**Zdroj:**

[Ceny nemovitostí – 2020–2022](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-nemovitosti-l2qll64pxr)

**Kontakt:**

Patrik Szabo

Krajská správa ČSÚ v Ostravě

Tel.: 595 131 220

E-mail: patrik.szabo@czso.cz