

KOMENTÁŘ

4. března 2026

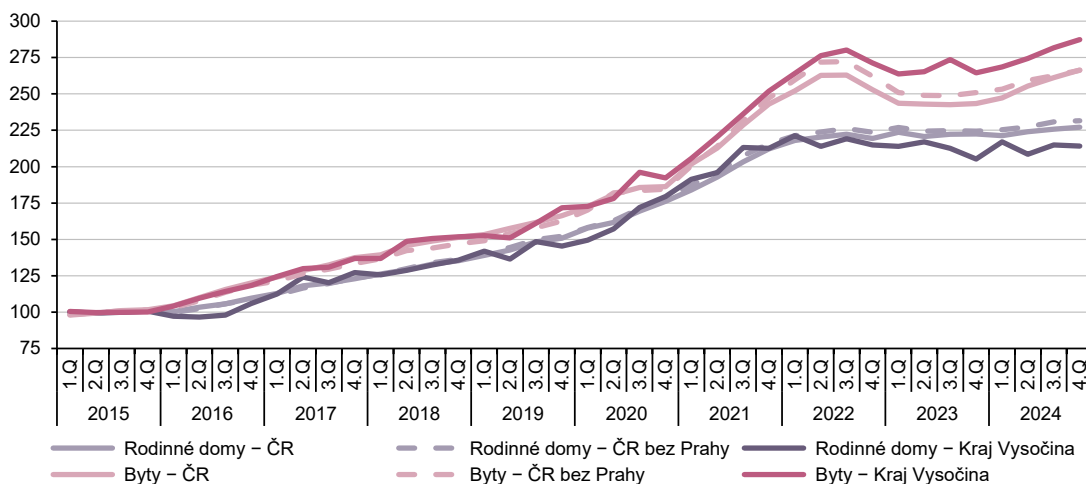
Ceny nemovitostí v Kraji Vysočina opět rostou

Ceny rodinných domů a bytů v Kraji Vysočina kopírují trendy vývoje cen nemovitostí v Česku. V období 2022–2024 činila průměrná cena rodinných domů v kraji 43 216 Kč/m², převody bytů byly realizovány v průměrné ceně 48 951 Kč/m². Z meziokresního srovnání plyne, že se nemovitosti s nejvyššími cenami nachází v okresech Jihlava a Žďár nad Sázavou.

Podrobné informace přináší publikace Ceny nemovitostí v letech 2022–2024¹ zveřejněná na webu Českého statistického úřadu. Zdrojem údajů jsou data převzatá z Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ČÚZK).

Informaci o vývoji cen nemovitostí v Česku a jednotlivých krajích poskytuje časová řada cenových indexů v jednotlivých čtvrtletích s bazickým rokem 2015. Celostátně zaznamenáváme plynulý nárůst u cen rodinných domů i bytů, přičemž ceny bytů ve sledovaném období rostly strměji než ceny rodinných domů. Od konce roku 2022 sledujeme u cen nemovitostí výraznou změnu trendu. U rodinných domů dochází ke zpomalení růstu jejich kupních cen, v několika čtvrtletích dochází dokonce k propadům, meziročně však až dosud stále rostou. Ceny bytů se v tomto období vyvíjely poměrně dramatičtěji. V posledním čtvrtletí roku 2022 zažily výrazný pokles. Tuto úroveň vykazovaly i po celý rok 2023, což se projevilo v meziročním poklesu kupních cen bytů v Česku. Tento propad vymazaly až v průběhu roku 2024.

Graf 1 Indexy cen nemovitostí v Kraji Vysočina a v Česku v letech 2015 až 2024
(rok 2015 = 100 %)



Zdroj: ČÚZK

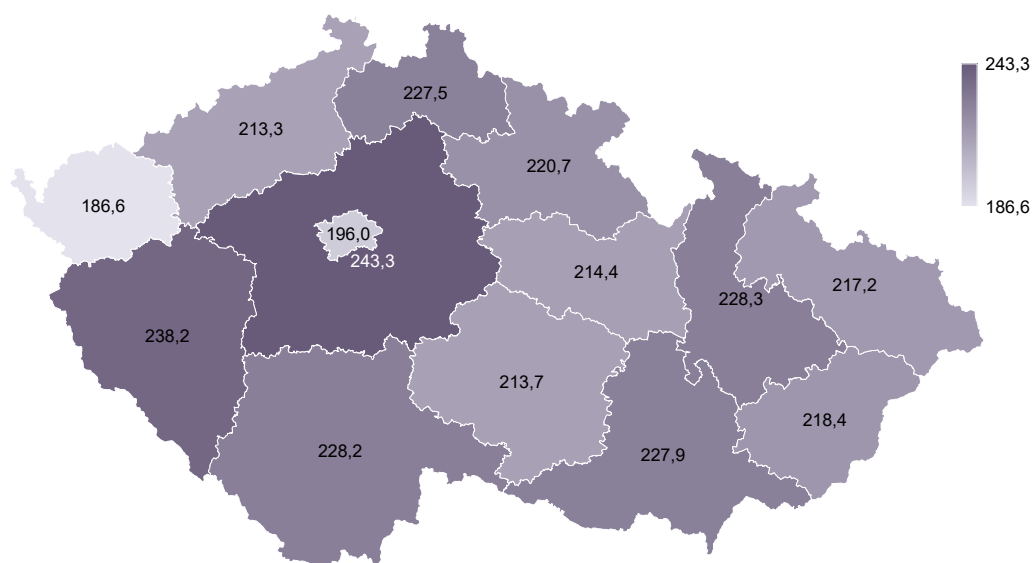
Hodnoty cen nemovitostí v Kraji Vysočina většinou kopírovaly republikové trendy. Od roku 2020 sledujeme vyšší tempo růstu cen bytů na krajské úrovni než celostátní, ceny rodinných domů v kraji rostly od roku 2020 také rychleji než celostátní, ale od roku 2022 je to naopak. Cenový

KOMENTÁŘ

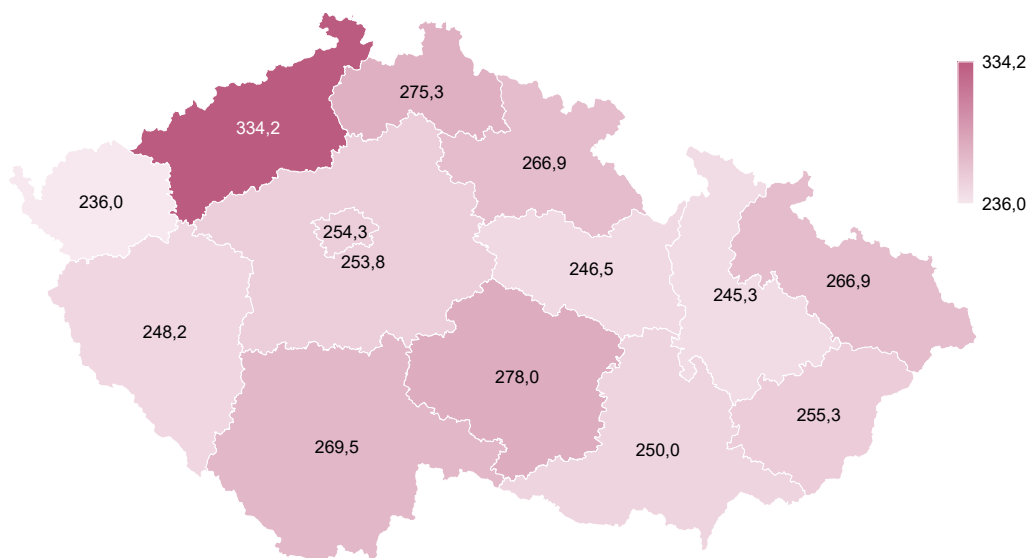
propad v roce 2023 na krajské úrovni vykazaly jak ceny rodinných domů, tak i bytů. V roce 2024 opět vzrostly.

Nejvyšší nárůst cen od roku 2015 zažily rodinné domy ve Středočeském kraji a byty v kraji Ústeckém. Nejnižší růst cen rodinných domů i bytů nastal za stejné období v Karlovarském kraji.

KTG 1 Index cen rodinných domů – průměr roku 2024 (2015 = 100)

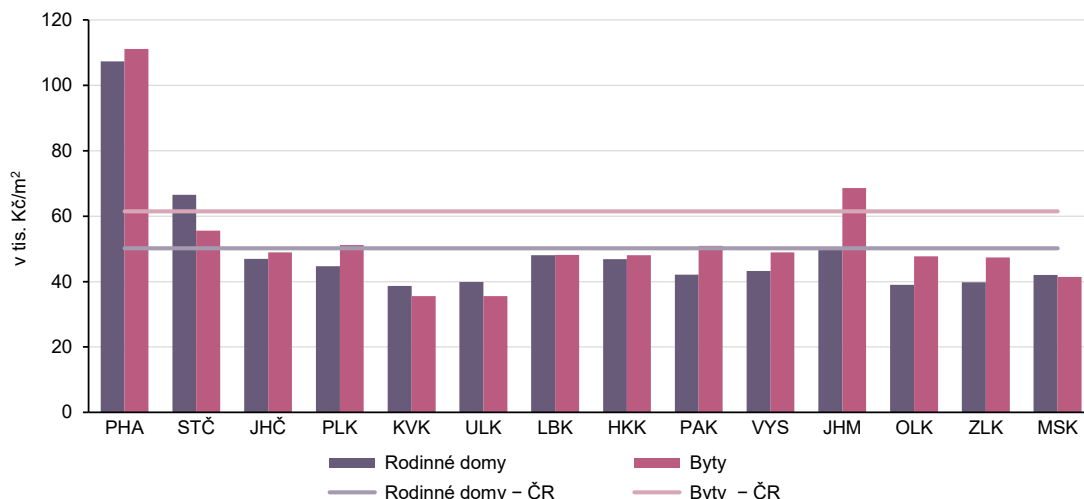


KTG 2 Index cen bytů – průměr roku 2024 (2015 = 100)



KOMENTÁŘ

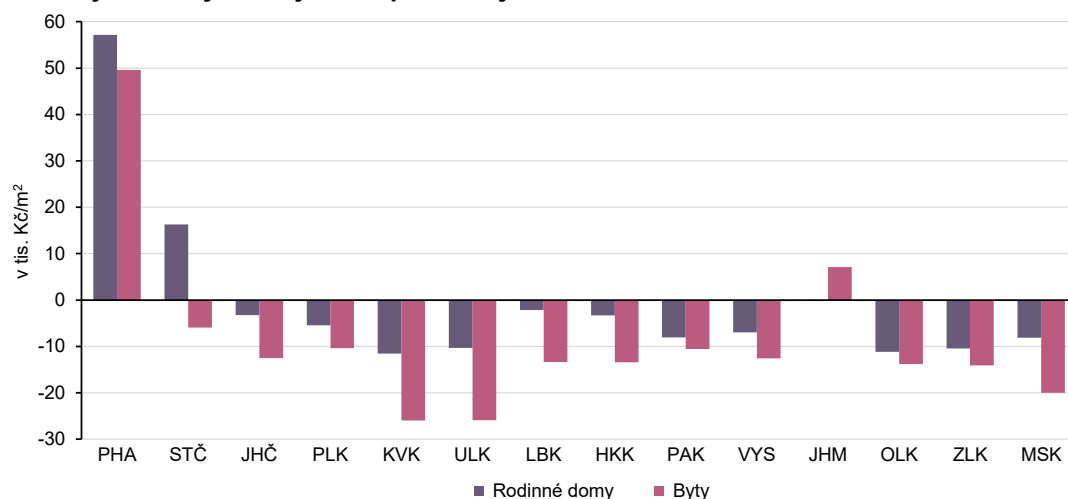
Graf 2 Průměrné kupní ceny nemovitostí v letech 2022–2024 podle krajů



Zdroj: ČÚZK

V období 2022–2024 byla průměrná cena rodinných domů v republice 50 185 Kč/m². Nejvyšší průměrná cena byla zaznamenána v Praze (107 339 Kč/m²). Za cenu nad průměrnou republikovou se rodinné domy prodávají v kraji Středočeském (66 493 Kč/m²) a Jihomoravském (50 219 Kč/m²). V průměru nejlevněji kupující pořídí rodinné domy v kraji Karlovarském (38 642 Kč/m²). Kupní cena rodinných domů v Kraji Vysočina se v průměru let 2022–2024 nacházela na úrovni 86 % kupní ceny v Česku, v mezikrajském srovnání byla sedmá nejnižší.

Graf 3 Rozdíly průměrných kupních cen RD a bytů v letech 2022–2024 v jednotlivých krajích od průměrných cen v Česku



Zdroj: ČÚZK

Průměrná cena bytů v Česku v období 2022–2024 činila 61 483 Kč/m². Nejvyšší průměrnou jednotkovou cenu bytu v roce 2024 vykazovala Praha (111 088 Kč/m²), s velkým odstupem následovaná krajem Jihomoravským (68 583 Kč/m²). Ceny bytů v ostatních krajích nepřesáhly průměrnou cenu bytů v Česku. Za nejnižší průměrnou cenu se byty kupovaly v kraji

KOMENTÁŘ

Karlovarském (35 543 Kč/m²) a Ústeckém (35 567 Kč/m²). Kupní cena bytů v Kraji Vysočina se v průměru let 2022–2024 nacházela na úrovni 80 % kupní ceny v Česku, mezi kraji byla osmá nejnižší.

Tab. 1 Průměrné kupní ceny nemovitostí v Kraji Vysočina v letech 2022–2024 podle okresů

Zdroj: ČÚZK

v Kč/m²

	Období 2022–2024			Období			Období 2022–2024				
	Průměrná velikost v m ²	Kupní cena	Počet převodů	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Velikost obcí (obyvatelé)				
							do 1 999	2 000–9 999	10 000–49 999	50 000 a více	
Kraj Vysočina	Rodinné domy										
	81	43 216	876	41 874	40 623	46 400	40 778	41 040	46 589	65 348	
	Havlíčkův Brod	82	42 174	186	41 926	40 592	43 940	39 666	39 779	48 513	x
	Jihlava	82	48 698	179	49 102	46 320	50 735	42 790	40 082	x	65 348
	Pelhřimov	81	39 703	115	38 557	36 032	43 790	36 035	37 225	46 631	x
	Třebíč	78	40 497	164	39 139	35 937	44 548	41 305	40 137	36 521	x
	Žďár nad Sázavou	81	43 484	232	39 887	41 317	47 671	41 632	46 886	48 293	x
	Byty										
Kraj Vysočina	63	48 951	1 602	48 960	46 665	50 560	35 545	44 189	50 169	57 108	
Havlíčkův Brod	65	43 130	253	43 282	42 280	43 608	34 165	41 450	46 936	x	
Jihlava	61	54 599	517	55 544	51 502	55 993	36 980	46 906	x	57 108	
Pelhřimov	65	43 828	230	44 529	41 765	44 957	30 693	38 940	48 927	x	
Třebíč	62	47 620	338	45 078	47 062	50 151	39 369	44 536	50 886	x	
Žďár nad Sázavou	65	49 638	264	51 397	45 664	50 963	34 185	50 575	52 499	x	

Rodinné domy

Kupní cena rodinného domu v Kraji Vysočina činila v období 2022–2024 v průměru 43 216 Kč/m². Meziročně vyšší ceny byly vykázány ve všech okresech kraje. Nad krajským průměrem se pohybovaly kupní ceny rodinných domů v okresech Jihlava (48 698 Kč/m²) a Žďár nad Sázavou (43 484 Kč/m²). Následuje okres Havlíčkův Brod, kde činila průměrná cena rodinných domů 42 174 Kč/m², a Třebíč s průměrnou cenou 40 497 Kč/m². Za nejnižší cenu se kupují rodinné domy v okrese Pelhřimov (39 703 Kč/m²). V okrese Třebíč byl zaznamenán nejvyšší přírůstek průměrné kupní ceny roku 2024 oproti roku 2023 (+8 611 Kč/m²), čímž Třebíčsko cenou rodinných domů (44 548 Kč/m²) sesadilo z třetí příčky okres Havlíčkův Brod.

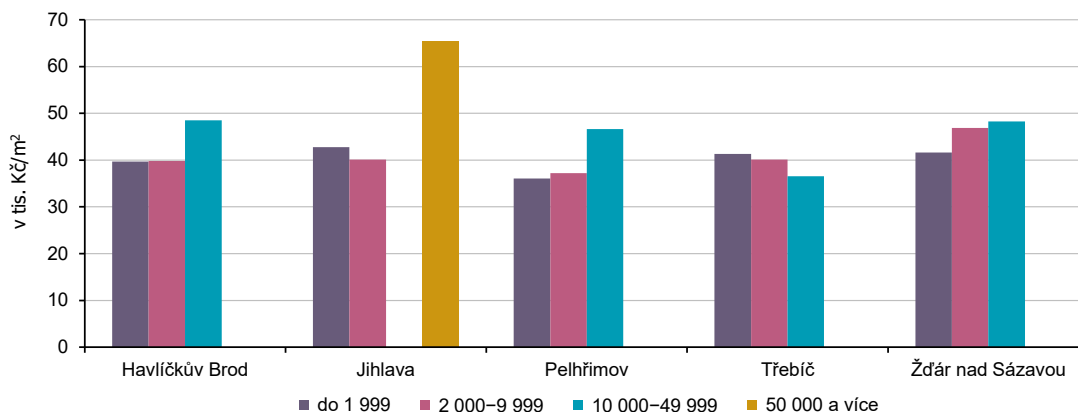
Obecně můžeme říct, že se průměrná kupní cena zvyšuje s rostoucí velikostí obce, v níž se rodinný dům nachází. Dle průměrných kupních cen rodinných domů za tříleté období 2022 až 2024 toto zcela platilo o cenách za kraj a v okresech Havlíčkův Brod, Pelhřimov a Žďár nad Sázavou. V okrese Jihlava mírně převyšovala průměrná kupní cena rodinných domů stojících v obcích do 1 999 obyvatel průměrnou cenu rodinných domů v obcích od 2 000–9 999 obyvatel. Na Třebíčsku s velikostí obce naopak průměrné ceny RD klesají.

V období let 2022–2024 se v Kraji Vysočina uskutečnilo 876 převodů rodinných domů, největší aktivita byla v okrese Žďár nad Sázavou (232 převodů). Více než polovina převodů proběhla v nejmenších obcích do 1 999 obyvatel, domy měly průměrně 77 m². Čtvrtina koupí rodinných domů se realizovala v obcích od 2 000–9 999 obyvatel. V Jihlavě se realizovalo 53 převodů

KOMENTÁŘ

domů o průměrné velikosti 90 m². Průměrná velikost prodávaných rodinných domů v Kraji Vysočina dosáhla hodnoty 81 m², na celostátní úrovni činila 85 m².

Graf 4 Průměrné kupní ceny rodinných domů podle velikosti obcí v okresech Kraje Vysočina v letech 2022–2024



Zdroj: ČÚZK

Byty

Průměrná kupní cena metru čtverečního bytové jednotky dosáhla v Kraji Vysočina v období 2022–2024 částky 48 951 Kč. Vzrostly ceny ve všech okresech. Stejně jako v případě rodinných domů také u bytů jsou nejvyšší průměrné ceny v okrese Jihlava (54 599 Kč/m²). Další dvě příčky v pořadí obsadily okresy Žďár nad Sázavou (49 638 Kč/m²) a Třebíč (47 620 Kč/m²). Za nimi následuje okres Pelhřimov (43 828 Kč/m²). Nejnižší ceny jsou v okrese Havlíčkův Brod (43 608 Kč/m²). Krajskou průměrnou cenu převyšovaly ceny v okresech Jihlava a Žďár nad Sázavou.

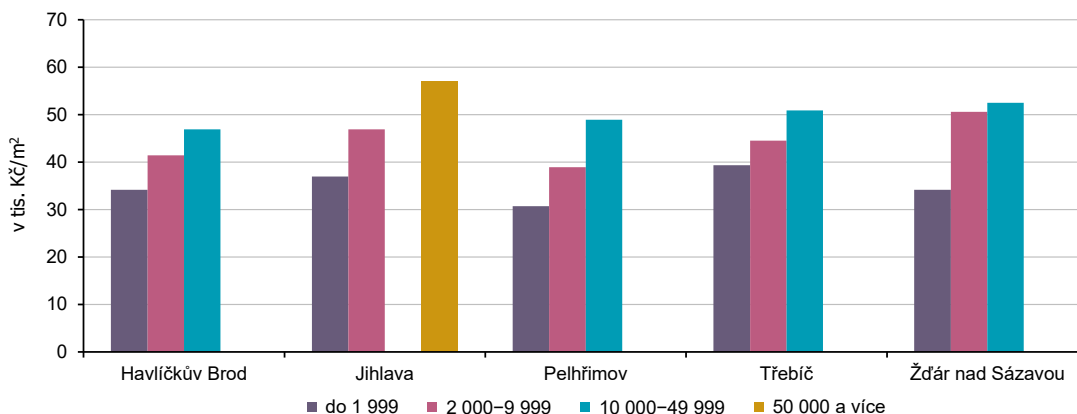
I v případě bytů se průměrná kupní cena bytu zvyšuje s rostoucí velikostní skupinou obce, v níž se byt nachází. V období 2022–2024 to v Kraji Vysočina platilo bez výjimky ve všech okresech. V průměru za více jak 57 000 Kč/m² se prodával byt v krajském městě Jihlava. Ve velikostní skupině obcí 10 000–49 999 obyvatel se projevil jako nejdražší okres Žďár nad Sázavou (52 499 Kč/m²), kam spadají města Žďár nad Sázavou a Velké Meziříčí. Přes 50 tis. Kč/m² vyšplhala průměrná cena ještě v obcích stejné velikostní skupiny na Třebíčsku. Následují okresy Pelhřimov (48 927 Kč/m²) a Havlíčkův Brod (46 936 Kč/m²). Ve velikostní skupině obcí od 2 000–9 999 obyvatel jsou nejdražší byty ve žďárském okrese (50 575 Kč/m²), nejlevnější v okrese Pelhřimov (38 940 Kč/m²). Mezi nejmenšími obcemi mají nejvyšší cenu byty na Třebíčsku (39 369 Kč/m²) a nejnižší též na Pelhřimovsku (30 693 Kč/m²).

V letech 2022–2024 proběhlo v kraji 1 602 převodů bytů, nejvíce (necelá třetina) v jihlavském okrese. V závislosti na velikosti obcí se nejvíce bytů prodalo v obcích od 10 000–49 999 obyvatel (612 převodů), 421 převodů proběhlo v Jihlavě. Byty prodávané v kraji v tomto období měly v průměru 63 m², byly o 2 m² větší než průměrný byt v republice. V okresech Havlíčkův Brod, Pelhřimov a Žďár nad Sázavou činila průměrná velikost kupovaných bytů 65 m².

KOMENTÁŘ

V třebíčském a jihlavském okresech měly v průměru 62 resp. 61 m². V závislosti na velikosti obce byly největší byty v kraji prodávány v obcích do 1 999 obyvatel (69 m²).

**Graf 5 Průměrné kupní ceny bytů podle velikosti obcí v okresech
Kraje Vysočina v letech 2022–2024**



Zdroj: ČÚZK

Kontakt:

Ing. Štěpánka Vampolová
Oddělení informačních služeb, Krajská správa ČSÚ v Jihlavě
E-mail: stepanka.vampolova@csu.gov.cz
Tel.: 567 109 080

Podrobné údaje:

[Ceny nemovitostí - 2022–2024](#)

[Ceny nemovitostí](#)

[Ceny nemovitostí - VDB](#)

ⁱ 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

KOMENTÁŘ

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.