

KOMENTÁŘ

11. března 2025

Ceny nemovitostí v Kraji Vysočina v roce 2023

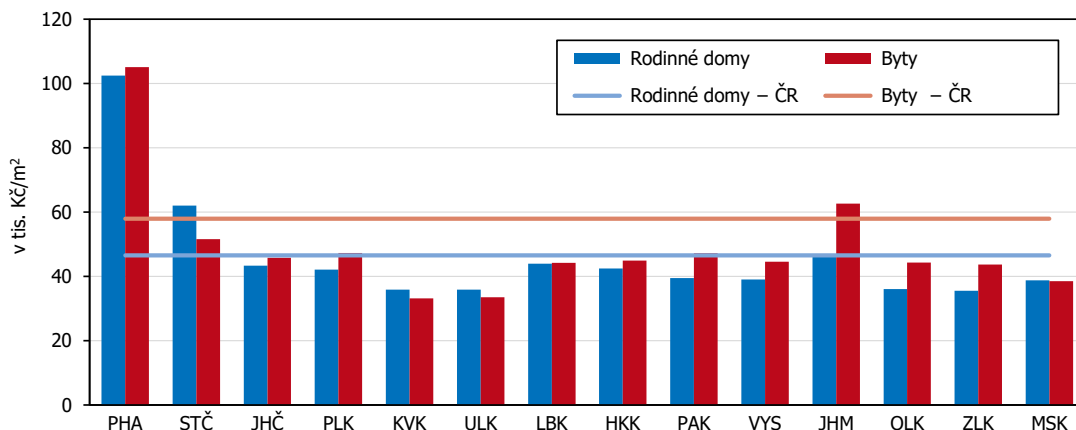
Ceny rodinných domů v České republice v roce 2023 vzrostly meziročně o 1 %, ceny bytů klesly o 5,6 %. Meziroční pokles cen bytů nastal ve všech krajích za sledované období poprvé. V Kraji Vysočina klesly ceny rodinných domů o 2,4 % a ceny bytů o 2,3 %. Cena rodinných domů v kraji byla v průměru 40 933 Kč/m², převody bytů byly realizovány v průměrné ceně 46 665 Kč/m².

Podrobné informace přináší publikace Ceny nemovitostí v letech 2021–2023¹ zveřejněná na webu Českého statistického úřadu. Zdrojem údajů jsou data převzatá z Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ČÚZK).

Ceny **rodinných domů** v České republice v roce 2023 vzrostly meziročně o 1 %, v roce 2022 byly vyšší oproti předešlému roku o 11,0 % a v roce 2021 vzrostly meziročně o 19,2 %. Sledujeme zpomalení růstu cen. V roce 2023 byla průměrná cena rodinných domů v republice 48 596 Kč/m². Nejvyšší průměrná cena byla zaznamenána v Praze (111 087 Kč/m²). Za cenu nad průměrnou republikovou se rodinné domy prodávají v kraji Středočeském (64 031 Kč/m²) a Jihomoravském (49 904 Kč/m²). Nejlevněji kupující pořídí rodinné domy v kraji Zlínském (37 219 Kč/m²) a Karlovarském (37 335 Kč/m²).

Ceny **bytů** v České republice za sledované období v roce 2023 poprvé meziročně klesly, a to o 5,6 %. V roce 2022 se ve srovnání s předchozím rokem zvýšily o 16,3 %, v roce 2021 byly meziročně vyšší dokonce o 22,2 %. V roce 2023 byla průměrná cena bytů v České republice 58 641 Kč/m². Nejvyšší průměrnou jednotkovou cenu bytu v roce 2023 vykazovala Praha (103 693 Kč/m²), následovaná krajem Jihomoravským (65 525 Kč/m²). Ceny bytů v ostatních krajích nepřesáhly průměrnou cenu bytů v České republice. Za nejnižší průměrnou cenu se byty kupovaly v kraji Karlovarském (33 664 Kč/m²) a Ústeckém (33 679 Kč/m²).

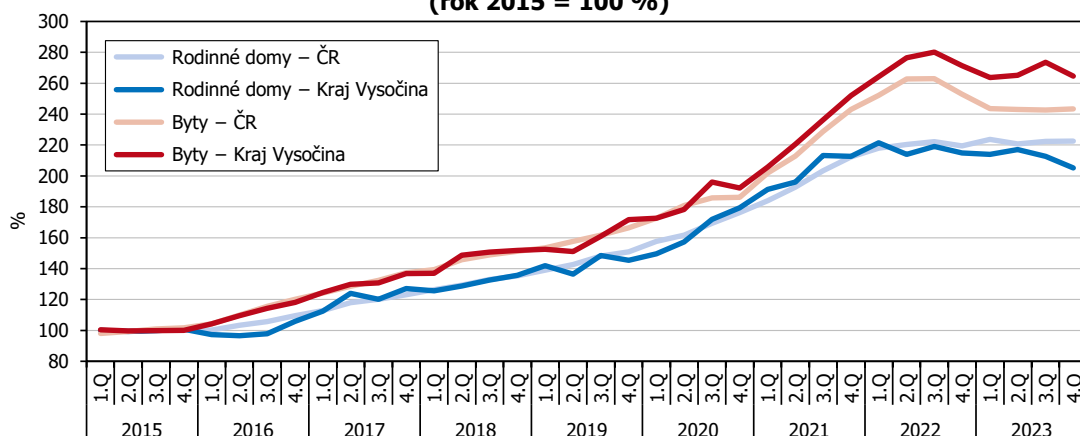
Průměrné kupní ceny nemovitostí v letech 2021–2023 podle krajů



KOMENTÁŘ

Informaci o vývoji cen nemovitostí v Kraji Vysočina 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 závěru roku 2022 a stagnací v roce 2023. 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. 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.

**Indexy cen nemovitostí v Kraji Vysočina a ČR v letech 2015 až 2023
(rok 2015 = 100 %)**



**Průměrné kupní ceny nemovitostí v Kraji Vysočina v letech 2021–2023
podle okresů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)**

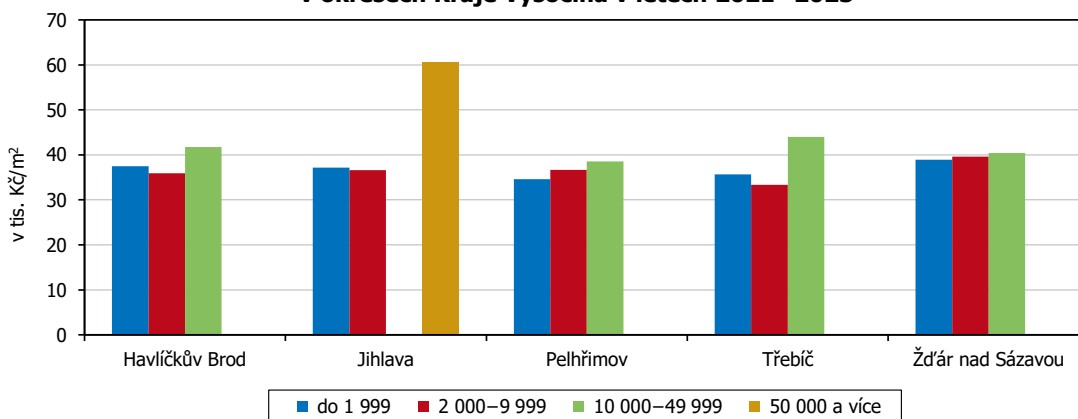
	Období 2021–2023			Období			Období 2021–2023			
	Průměrná velikost v m ²	Kupní cena	Počet převodů	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	VELIKOST OBCÍ (obyvatelé)			
							do 1 999	2 000–9 999	10 000–49 999	50 000 a více
Rodinné domy										
Kraj Vysočina	82	39 036	934	35 732	41 874	40 933	37 111	36 223	40 964	60 502
Havlíčkův Brod	81	38 176	224	33 881	41 926	41 200	37 479	35 887	41 735	x
Jihlava	83	44 493	194	39 886	49 102	46 320	37 199	36 617	x	60 502
Pelhřimov	83	36 168	130	34 962	38 557	36 032	34 600	36 677	38 548	x
Třebíč	77	35 914	172	33 178	39 139	37 021	35 687	33 341	43 972	x
Žďár nad Sázavou	83	39 242	214	36 999	39 887	41 317	38 922	39 628	40 446	x
Byty										
Kraj Vysočina	63	44 518	1 633	39 919	48 960	46 665	31 190	38 210	46 649	52 028
Havlíčkův Brod	65	38 963	242	33 373	43 282	42 280	27 398	37 968	42 733	x
Jihlava	61	49 034	547	43 939	55 544	51 502	39 090	37 016	x	52 028
Pelhřimov	66	39 380	229	32 395	44 529	41 765	25 205	33 197	45 110	x
Třebíč	62	43 595	356	40 229	45 078	47 062	32 527	40 582	47 148	x
Žďár nad Sázavou	63	45 984	259	41 660	51 397	45 664	33 239	41 760	49 703	x

KOMENTÁŘ

Rodinné domy

Kupní cena rodinného domu v Kraji Vysočina činila v roce 2023 v průměru 40 933 Kč/m², což proti roku 2022 znamená pokles o 941 Kč/m². V předchozím meziročním srovnání vychází přírůstek 6 142 Kč/m². Z okresů Vysočiny byly nejvyšší průměrné kupní ceny rodinných domů v okrese Jihlava (46 320 Kč/m²). Rovněž zde byl zaznamenán i nejvyšší pokles průměrné kupní ceny. Cenově byl jihlavský okres následován okresy Žďár nad Sázavou (41 317 Kč/m²) a Havlíčkův Brod (41 200 Kč/m²). V těchto dvou okresech se průměrná kupní cena rodinných domů přehoupala přes průměrnou cenu v kraji. Za cenu pod krajským průměrem se kupují rodinné domy v okresech Třebíč (37 021 Kč/m²) a Pelhřimov (36 032 Kč/m²). Všechny uvedené ceny za okresy se pohybují výrazně pod republikovou průměrnou cenou rodinných domů (48 596 Kč/m²).

**Průměrné kupní ceny rodinných domů podle velikosti obcí
v okresech Kraje Vysočina v letech 2021–2023**



Obecně můžeme říci, 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 2021–2023 toto zcela platilo v okresech Pelhřimov a Žďár nad Sázavou. V okresech Havlíčkův Brod, Jihlava a Třebíč 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. Mezi obcemi velikosti od 10 000–49 999 obyvatel se rodinné domy za nejvyšší cenu prodávají v okrese Třebíč (43 972 Kč/m²). Tato cena převyšuje o více než 8 tis. Kč průměrnou cenu rodinných domů v okrese za stejné období bez zohlednění velikostí obcí. Nejvyšší průměrná cena rodinných domů vychází v Jihlavě (60 502 Kč/m²), jediné obci v největší velikostní skupině v našem kraji. Nejmenší rozdíly mezi cenami rodinných domů dle velikostních skupin obcí jsou v okrese Žďár nad Sázavou.

V období let 2021–2023 se v Kraji Vysočina uskutečnilo 934 převodů rodinných domů, největší aktivita byla v okrese Havlíčkův Brod (224 převodů). Více než polovina převodů proběhla v nejmenších obcích do 1 999 obyvatel, domy měly průměrně 76 m². Čtvrtina koupí rodinných domů se realizovala v obcích od 2 000–9 999 obyvatel. V Jihlavě se realizovalo 62 převodů domů o průměrné velikosti 88 m². Průměrná velikost prodávaných rodinných domů v Kraji Vysočina dosáhla hodnoty 82 m², na celostátní úrovni činila 86 m².

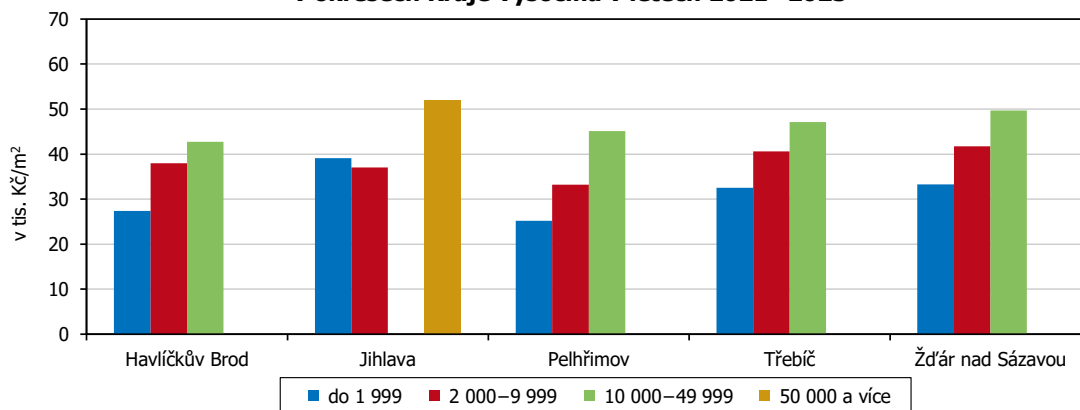
KOMENTÁŘ

Byty

Průměrná kupní cena metru čtverečního bytové jednotky dosáhla v Kraji Vysočina v roce 2023 částky 46 665 Kč, proti roku 2022 se jedná o pokles o 2 295 Kč za m². Tento meziroční pokles poprvé přerušuje řadu předchozích přírůstků během sledovaného období. Stejně jako v případě rodinných domů také u bytů jsou nejvyšší průměrné ceny v okrese Jihlava (51 502 Kč/m²). Dále se ale pořadí okresů liší. Nižší kupní ceny bytů jsou v rámci kraje evidovány v okresech Třebíč (47 062 Kč/m²) a Žďár nad Sázavou (45 664 Kč/m²). Nejnížší ceny jsou v okresech Havlíčkův Brod (42 280 Kč/m²) a Pelhřimov (41 765 Kč/m²). Všechny uvedené ceny za okresy se pohybují výrazně pod republikovou průměrnou cenou bytů (58 641 Kč/m²), krajskou průměrnou cenu ve výši 46 665 Kč/m² převyšovaly ceny v okresech Jihlava a Třebíč.

Opět je patrné, že se průměrná kupní cena bytu zvyšovala s rostoucí velikostní skupinou obce, v níž se byt nachází. Neplatí to v okrese Jihlava u nejnižších velikostních skupin obcí. V průměru za více jak 52 000 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 (49 703 Kč/m²), kam spadají města Žďár nad Sázavou a Velké Meziříčí. Následují okresy Třebíč, Pelhřimov a Havlíčkův Brod (42 733 Kč/m²). Ve velikostní skupině obcí od 2 000–9 999 obyvatel jsou nejdražší byty ve žďárském okrese (41 760 Kč/m²), nejlevnější v okrese Pelhřimov (33 197 Kč/m²). Mezi nejmenšími obcemi mají nejvyšší cenu byty na Jihlavsku (39 090 Kč/m²) a nejnižší též na Pelhřimovsku (25 205 Kč/m²).

**Průměrné kupní ceny bytů podle velikosti obcí
v okresech Kraje Vysočina v letech 2021–2023**



V letech 2021–2023 proběhlo v kraji 1 633 převodů bytů, nejvíce (asi třetina) v jihlavském okrese. V závislosti na velikosti obcí se nejvíce bytů prodalo v obcích od 10 000–49 999 obyvatel (639 převodů), 435 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 rámci kraje se největší byty prodávaly v okrese Pelhřimov (66 m²) a nejmenší na Jihlavsku (61 m²). V závislosti na velikosti obce byly největší byty v kraji prodávány v obcích do 1 999 obyvatel (66 m²).

KOMENTÁŘ

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 - 2021–2023](#)

[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 zanikl 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.