

KOMENTÁŘ

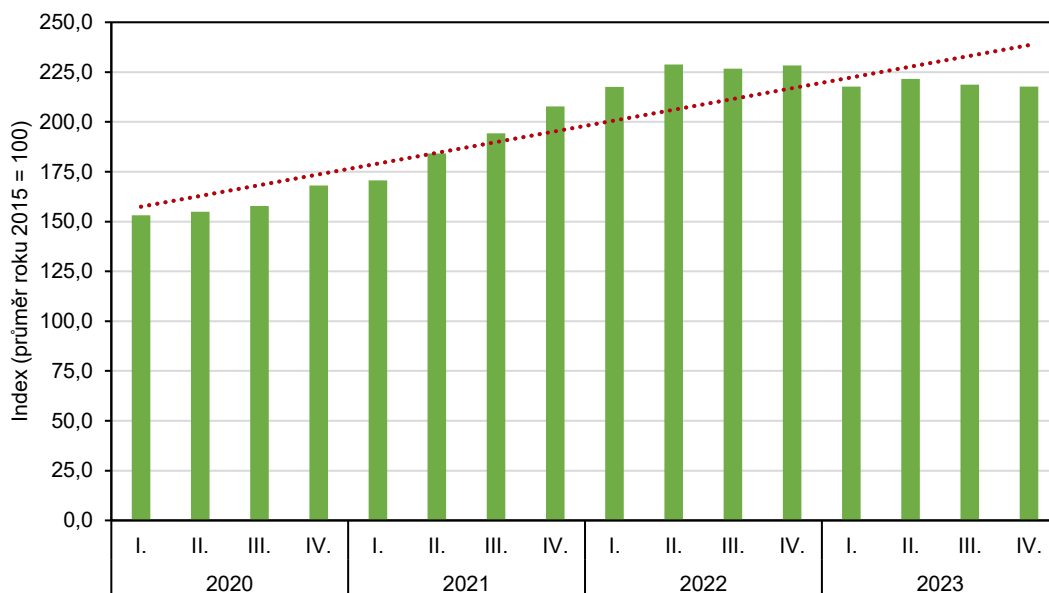
24. 2. 2025

Ceny nemovitostí v Karlovarském kraji v letech 2021 až 2023

V letech 2021 až 2023 dosáhla průměrná kupní cena rodinného domu v Karlovarském kraji výše 35 862 Kč/m² a ve srovnání s obdobím let 2020 až 2022 vzrostla o 8,5 %. Podobně tomu bylo také u průměrné kupní ceny bytů (33 094 Kč/m²), která doznala ve srovnání se shodným obdobím nárůst o 9,5 %. I přes tento růstový trend průměrných kupních ceny rodinných domů i bytů jde však stále o druhou nejnižší nebo dokonce nejnižší hodnotu tohoto ukazatele v mezikrajském srovnání. Cenový nárůst se nevyhnul ani cenám stavebních pozemků.

Koncem roku 2024 vydal Český statistický úřad publikaci Ceny nemovitostí - 2021 až 2023. Zdrojem dat této publikace jsou údaje ČÚZK (Český úřad zeměměřičský a katastrální).

Úhrnný index cen bytů a rodinných domů v Karlovarském kraji za jednotlivá čtvrtletí let 2020 až 2023 (základ rok 2015 = 100)



Rodinné domy

Průměrná kupní cena rodinného domu v Karlovarském kraji dosáhla ve tříletém období 2021 až 2023 výše 35 862 Kč/m². V mezikrajském srovnání jde o třetí nejnižší hodnotu, jež se pohybuje 10 679 Kč/m² pod průměrem ČR (46 541 Kč/m²). Nižší průměrnou kupní cenu za 1 m² zaznamenal pouze kraj Zlínský (35 544 Kč/m²) a Ústecký (35 857 Kč/m²).

KOMENTÁŘ

Průměrná kupní cena rodinných domů v krajích ČR v letech 2021 až 2023 (v Kč/m²)

	Průměrná kupní cena			Celkem v letech 2021 - 2023		
	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Kupní cena	Počet převodů	Velikost RD v m ²
Česká republika	43 044	49 782	48 596	46 541	18 875	86
v tom kraje						
Hl. město Praha	95 870	105 434	111 087	102 456	806	97
Středočeský	58 253	66 053	64 031	62 004	3 336	91
Jihočeský	39 495	47 320	45 525	43 274	752	88
Plzeňský	39 338	43 989	44 192	42 055	1 309	83
Karlovarský	32 743	38 860	37 335	35 862	484	90
Ústecký	32 157	39 170	38 348	35 857	1 438	85
Liberecký	39 535	47 752	46 566	43 938	740	91
Královéhradecký	37 787	45 583	46 624	42 407	929	86
Pardubický	36 512	42 356	40 448	39 420	1 008	82
Vysočina	35 732	41 874	40 933	39 036	934	82
Jihomoravský	42 844	47 816	49 904	46 276	2 119	86
Olomoucký	32 519	38 838	38 418	36 044	1 526	81
Zlínský	31 795	39 362	37 219	35 544	1 261	79
Moravskoslezský	34 984	41 647	41 462	38 753	2 233	86

Průměrná výše kupní ceny za 1 m² u rodinných domů se v průběhu let vyznačuje dlouhodobě rostoucím trendem, a to ve všech regionech ČR bez výjimky. Během tříletého období 2021 až 2023 vzrostla její hodnota v Karlovarském kraji o 14,0 % a tento cenový nárůst se pohyboval 1,1 procentního bodu nad celorepublikovým průměrem (12,9 %).

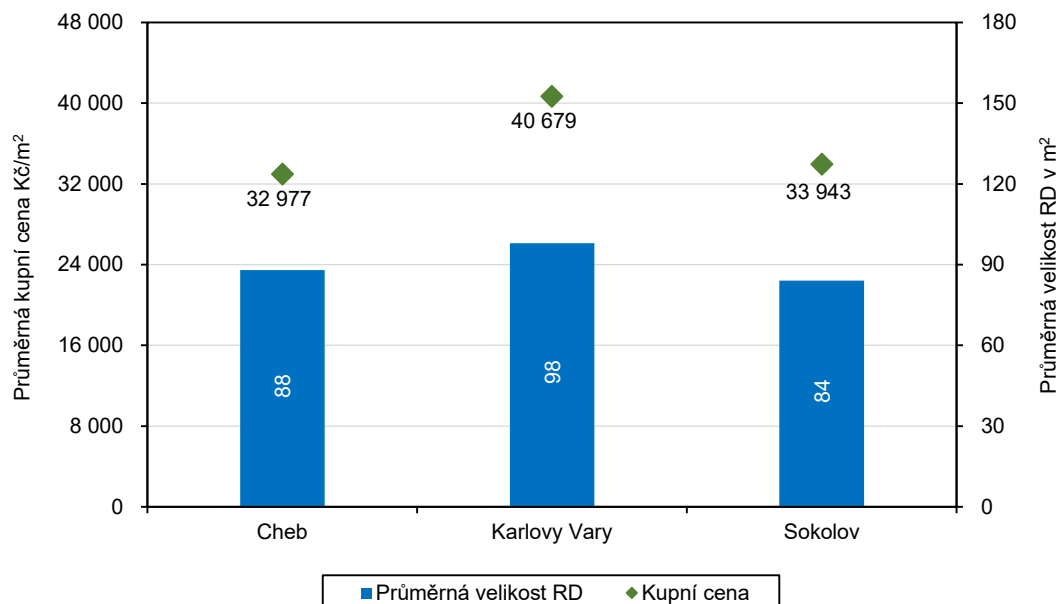
Počty převodů rodinných domů klesly ve srovnání s předchozím obdobím let 2020 a 2022 plošně ve všech regionech ČR bez výjimky, a to v průměru téměř o pětinu (o 19,7 %). Naš kraj zaznamenal snížení tohoto ukazatele o 13,9 %, což představuje v mezikrajském srovnání po Pardubickém a Olomouckém kraji třetí nejnižší propad. Nejvíce poklesl počet převodů rodinných domů v Hl. městě Praze, a to téměř o třetinu (o 32,8 %). Karlovarský kraj evidoval v mezikrajském srovnání tradičně nejnižší hodnotu tohoto ukazatele (484 převodů).

Nejvíce převodů rodinných domů mezi okresy karlovarského regionu se uskutečnilo ve sledovaném období v okrese Sokolov (170 převodů, tj. 35,1 % z celkového počtu těchto převodů realizovaných v našem kraji).

Z dostupných dat vyplývá, že rodinné domy se v našem kraji v letech 2021 až 2023 prodávaly za nejvyšší průměrnou kupní cenu v okrese Karlovy Vary, a to za 40 679 Kč/m². V tomto okrese se také nacházely rodinné domy s největší průměrnou plochou (98 m²). Naopak nejnižší průměrnou kupní cenu rodinných domů zaznamenal ve sledovaném období okres Cheb (32 977 Kč/m²), ve kterém se současně uskutečnil nejnižší počet jejich převodů (154 převodů).

KOMENTÁŘ

Průměrná velikost a kupní cena rodinných domů dle okresů Karlovarského kraje v letech 2021 až 2023



Průměrná kupní cena rodinných domů v okresech Karlovarského kraje v závislosti na velikosti obcí v letech 2021 až 2023 (v Kč/m²)

Okres	Období 2021 - 2023			Období			Období 2021 - 2023			
	Prům. velikost RD v m²	Kupní cena	Počet převodů	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	VELIKOST OBCÍ (obyvatelé)			
							do 1999	2000 - 9999	10000 - 49999	50000 a více
							Kupní cena			
Kraj celkem	90	35 862	484	32 743	38 860	37 335	35 381	33 948	38 599	x
v tom okresy										
Cheb	88	32 977	154	28 452	36 655	35 437	32 145	30 897	35 533	x
Karlovy Vary	98	40 679	160	36 743	45 539	42 750	39 141	41 103	43 518	x
Sokolov	84	33 943	170	32 228	35 051	34 964	33 759	32 814	36 599	x

Zaměříme-li se na vztah výše kupní ceny a velikosti obcí, ve kterých se rodinné domy kupovaly, zjistíme, že nejvyšší průměrná kupní cena byla evidována v obcích s 10 000 až 49 999 obyvateli, tj. ve všech okresních městech našeho regionu (38 599 Kč/m²), zatímco nejnižší hodnoty dosahovala u obcí s počtem obyvatel v rozmezí 2 000–9 999 (33 948 Kč/m²).

Byty

Ve tříletém období let 2021 až 2023 vzrostla v Karlovarském kraji průměrná kupní cena bytu na úroveň 33 094 Kč/m². V mezikrajském srovnání se jednalo o nejnižší kupní cenu bytů, která se pohybovala hluboko pod celorepublikovým průměrem ČR (57 899 Kč/m²) a představovala pouze 57,2 % jeho hodnoty. Již druhý rok po sobě si tak náš region drží prvenství nejnižší průměrné

KOMENTÁŘ

kupní ceny bytů, které bylo dlouhodobě doménou Ústeckého kraje. Jeho průměrná kupní cena bytů je nyní po našem regionu druhá nejnižší (33 451 Kč/m²). Naopak nejdražší byty bylo možné pořídit tradičně v Hl. městě Praze a v Jihomoravském kraji, kde se 1 m² kupoval v průměru za 105 082 Kč/m², resp. za 62 580 Kč/m².

Průměrná kupní cena bytů, jejich velikost a počet převodů v krajích ČR v letech 2021 až 2023 (v Kč/m²)

	Průměrná kupní cena			Celkem v letech 2021 - 2023		
	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Kupní cena	Počet převodů	Prům. vel. bytu v m ²
Česká republika	54 461	61 742	58 641	57 899	51 350	61
v tom kraje						
Hl. město Praha	100 809	112 676	103 693	105 082	10 916	60
Středočeský	46 983	56 001	52 768	51 514	4 377	63
Jihočeský	42 169	50 440	46 010	45 749	2 761	63
Píseňský	42 838	52 264	47 729	47 262	3 217	61
Karlovarský	30 042	36 270	33 664	33 094	3 219	60
Ústecký	30 832	36 318	33 679	33 451	4 110	58
Liberecký	39 514	49 414	45 561	44 210	2 362	62
Královéhradecký	41 308	48 040	46 442	44 915	1 713	60
Pardubický	42 994	51 039	49 255	47 195	1 992	61
Vysočina	39 919	48 960	46 665	44 518	1 633	63
Jihomoravský	56 961	67 358	65 525	62 580	5 160	64
Olomoucký	39 802	48 746	45 595	44 264	3 167	62
Zlínský	39 264	47 931	45 163	43 627	1 610	62
Moravskoslezský	35 298	42 389	38 362	38 484	5 113	59

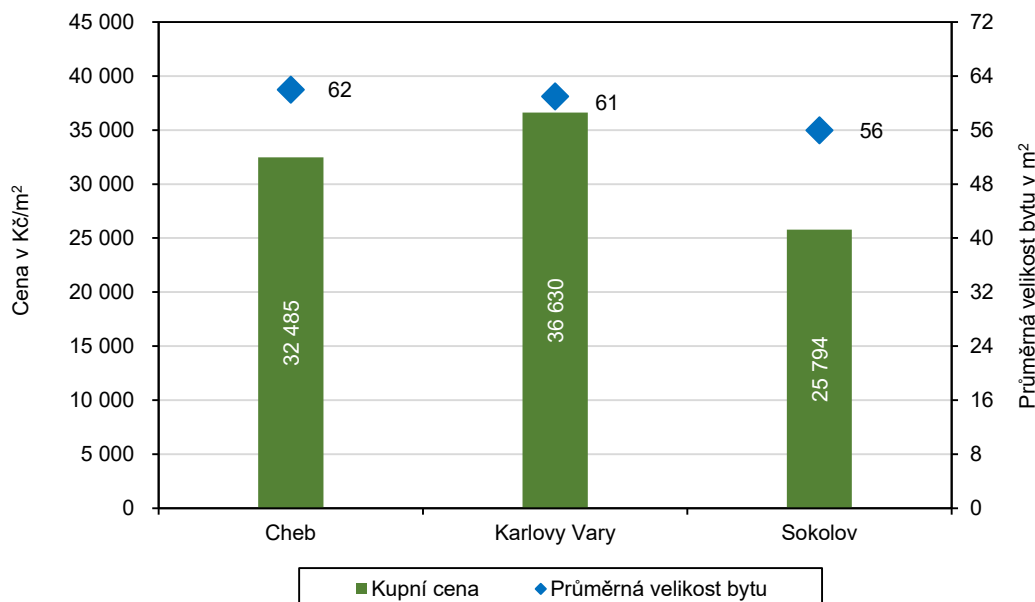
V Karlovarském kraji bylo v letech 2021 až 2023 zaznamenáno zvýšení průměrné kupní ceny 1 m² bytu o 12,1 % z 30 042 Kč/m² v roce 2021 na 33 664 Kč/m² v roce 2023 a v mezikrajském srovnání tak šlo o šestý nejvyšší nárůst tohoto ukazatele. Navýšení průměrné kupní ceny bytů v našem regionu převýšilo ve sledovaném tříletém období nárůst průměrné kupní ceny bytů v ČR o 4,4 procentního bodu. Nejvýraznější navýšení přitom dosáhla průměrná kupní cena bytů v Kraji Vysočina, kde si kupující museli připlatit za 1 m² o 16,9 % více, naopak nejméně vzrostla ve sledovaném období průměrná kupní cena bytů v Hl. městě Praze (o 2,9 %).

Při pohledu na ceny bytů v rámci meziokresního srovnání je patrné, že v Karlovarském kraji dosáhla ve sledovaném období 2021 až 2023 průměrná kupní cena bytu nejvyšší úroveň tradičně v okrese Karlovy Vary, ve kterém se kupoval 1 m² bytové jednotky průměrně za 36 630 Kč. Naopak nejnižší úroveň dosáhla průměrná kupní cena bytů v okrese Sokolov, ve kterém bylo možné pořídit 1 m² bytového prostoru v průměru za 25 794 Kč.

Podobně jako byl v našem kraji při srovnání dvou tříletých období (2020 až 2022; resp. 2021 až 2023) zaznamenán pokles počtu převodů u rodinných domů, stejně tak doznal snížení i počet převodů bytů, a to o 6,8 %. Téměř polovina těchto převodů byla uskutečněna v okrese Karlovy Vary (48,6 %), naopak nejnižší počet převodů, pouze pětinu z jejich celkového počtu v kraji (21,0 %), zaznamenal okres Sokolov.

KOMENTÁŘ

Průměrná velikost a kupní cena bytů dle okresů Karlovarského kraje v letech 2021 až 2023



Z hlediska průměrné kupní ceny bytů našeho kraje v závislosti na velikosti obcí dosáhla ve sledovaném tříletém období nejnižších hodnot průměrná kupní cena bytů v obcích do 1 999 obyvatel (26 056 Kč/m²), naopak nejvyšší částky zaplatili kupující v okresních městech, tj. v obcích s počtem obyvatel v rozmezí 10 000–49 999, a to v průměru 34 637 Kč/m².

Průměrná kupní cena bytů v okresech Karlovarského kraje v závislosti na velikosti obcí v letech 2021 až 2023 (v Kč/m²)

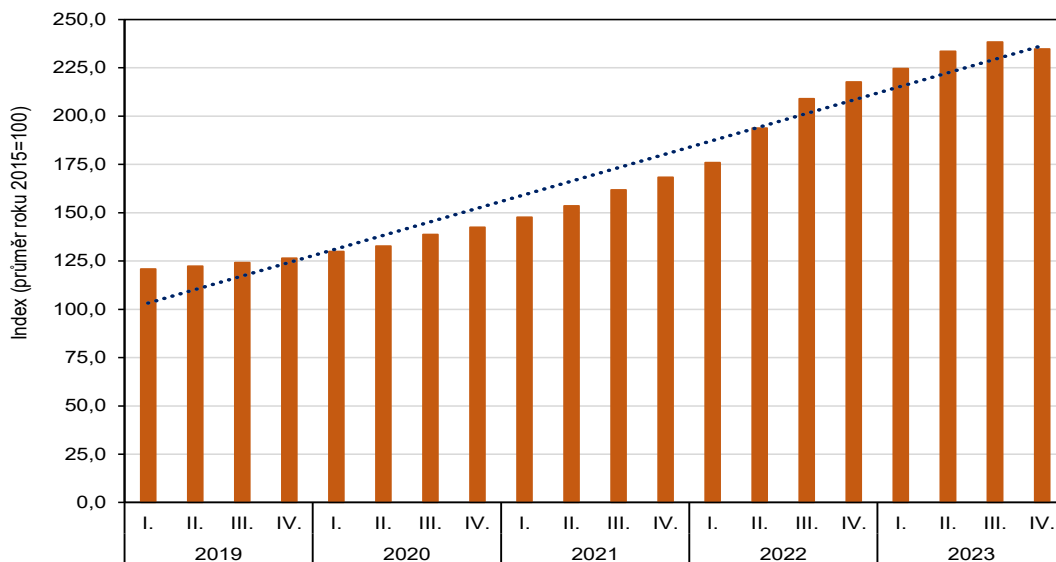
Okres	Období 2021 - 2023			Období			Období 2021 - 2023			
	Prům. velikost bytu v m ²	Kupní cena	Počet převodů	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	VELIKOST OBCÍ (obyvatelé)			
							do 1999	2000 - 9999	10000 - 49999	50000 a více
				Kupní cena			Kupní cena			
Kraj celkem	60	33 094	3 219	30 042	36 270	33 664	26 056	27 014	34 637	x
v tom okresy										
Cheb	62	32 485	976	29 612	35 668	33 425	23 511	32 256	33 017	x
Karlovy Vary	61	36 630	1 566	32 946	40 512	37 544	30 128	27 232	38 313	x
Sokolov	56	25 794	677	22 322	28 492	26 110	20 882	24 698	26 728	x

Stavební pozemky

Ceny stavebních pozemků se v ČR během sledovaného tříletého období 2021 až 2023 pohybovaly, stejně jako u jiných druhů nemovitostí, vysoko nad cenovou hladinou roku 2015.

KOMENTÁŘ

Index cen stavebních pozemků v ČR za jednotlivá čtvrtletí let 2019 až 2023 (základ rok 2015 = 100)



Index průměrné cenové hladiny stavebních pozemků v ČR vzrostl ve srovnání s rokem 2015 více než dvojnásobně. Nejrychlejší nárůst cen stavebních pozemků je evidován právě v posledních dvou letech 2022 a 2023.

Další informace k cenám nemovitostí lze nalézt v publikaci [Ceny nemovitostí v letech 2021 - 2023](#).

Kontakt:

Ing. Iveta Šedá
Krajská správa ČSÚ v Karlových Varech
Tel.: 353 114 529
E-mail: iveta.seda@csu.gov.cz