

KOMENTÁŘ

23. ledna 2026

Ceny nemovitostí v Karlovarském kraji nepřestávají růst

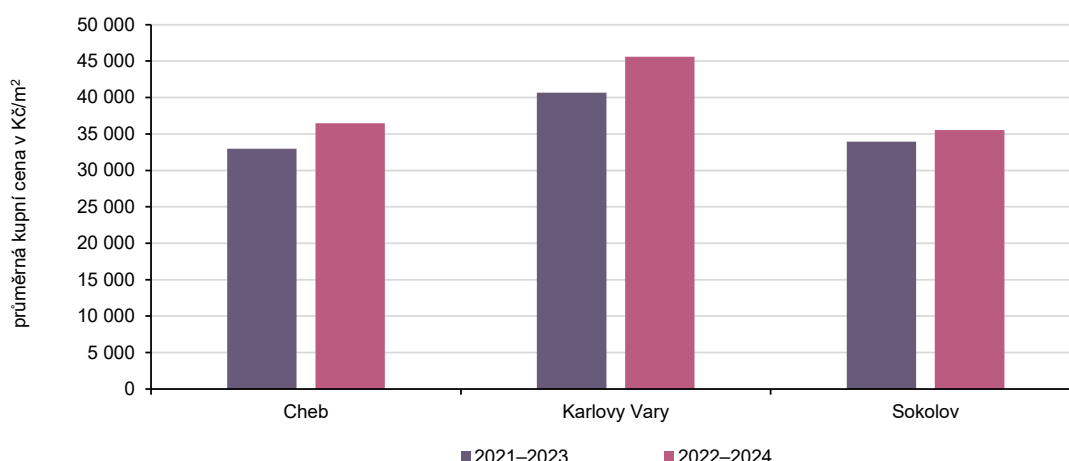
V tříletém období 2022 až 2024 vzrostla průměrná kupní cena rodinného domu v Karlovarském kraji na 38 642 Kč/m², což je o 7,8 % více než v uplynulém tříletém období 2021–2023. Současně se zvýšila také průměrná kupní cena bytů, a to o 7,4 % na 35 543 Kč/m².

Na konci roku 2025 vydal Český statistický úřad publikaci Ceny nemovitostí - 2022–2024, která poskytuje informace o vývoji cen rodinných domů a bytů v jednotlivých regionech Česka. Shrňeme-li stav cen nemovitostí v Karlovarském kraji v letech 2022 až 2024 jedinou větou, můžeme konstatovat, že byly celorepublikově podprůměrné a vykazují, podobně jako v ostatních krajích Česka, růstový trend.

Rodinné domy

Průměrná kupní cena rodinného domu v Karlovarském kraji dosahovala v tříletém období let 2022–2024 výše 38 642 Kč/m². To představuje v mezikrajském srovnání nejnižší cenu ze všech regionů Česka a současně byla tato cena o 11 543 Kč/m² nižší, než kolik činil celorepublikový průměr (50 185 Kč/m²).

Průměrné kupní ceny rodinných domů v okresech Karlovarského kraje v letech 2021–2023 a 2022–2024



Ve srovnání s předchozím tříletým obdobím (2021–2023) se průměrná cena rodinných domů v našem kraji zvýšila o 7,8 %, tedy stejně jako v celém Česku a současně jde o pátý nejnižší nárůst mezi všemi kraji. Nejvýrazněji se zvýšily ceny rodinných domů ve Zlínském kraji, a to o 11,9 %.

KOMENTÁŘ

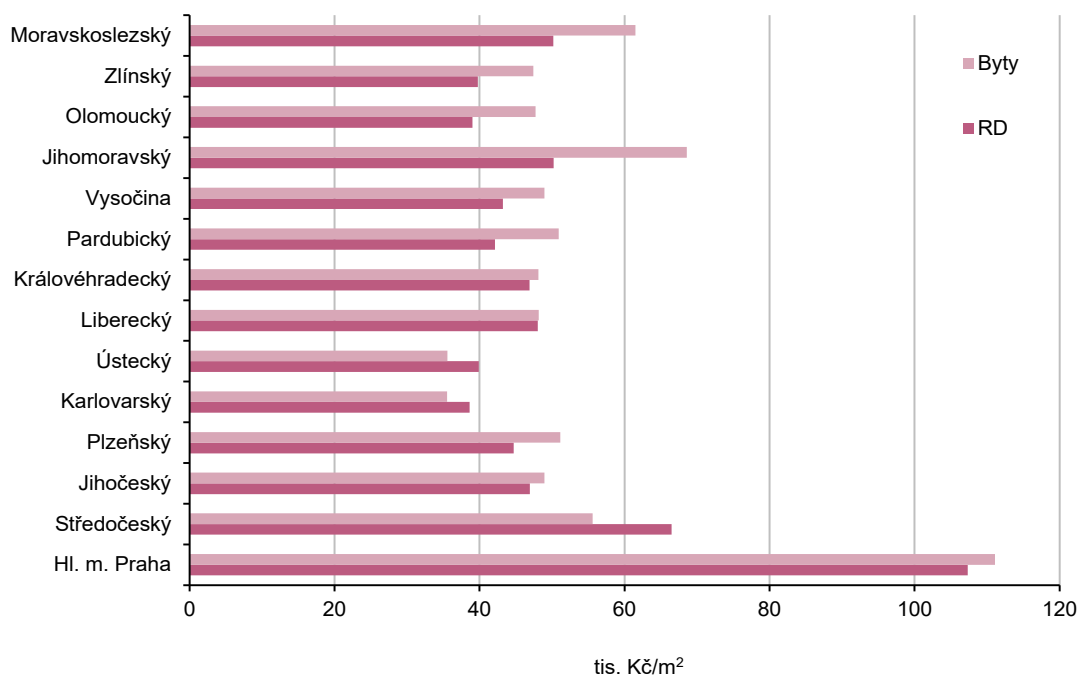
Rodinné domy, prodávané v Karlovarském kraji ve sledovaných letech, měly v průměru 88 m² obytné plochy. V meziokresním srovnání se průměrná velikost rodinných domů pohybovala mezi 84 m² v okrese Sokolov a 94 m² v okrese Karlovy Vary.

Průměrné ceny rodinných domů v okresech Karlovarského kraje v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²) v letech 2022–2024

Název okresu	Období 2022–2024			Období 2022–2024			
	Prům. velikost RD v m ²	Kupní cena	Počet převodů	VELIKOST OBCÍ (obyvatelé)			
				do 1 999	2 000–9 999	10 000–49 999	50 000 a více
				Kupní cena			
Kraj celkem	88	38 642	465	37 655	35 413	42 952	x
Cheb	89	36 482	175	34 560	32 971	40 688	x
Karlovy Vary	94	45 609	127	42 942	42 422	51 657	x
Sokolov	84	35 533	163	35 659	34 790	36 671	x

Při pohledu na ceny rodinných domů z hlediska velikostí obcí je zřejmé, že nejvyšších cen dosahují rodinné domy ve větších městech s nejméně 10 tis. obyvateli, cena rodinných domů v těchto městech činila téměř 43 tis. Kč/m². V nejmenších obcích do 2 tisíc obyvatel jsou ceny rodinných domů zhruba o 5 tis. Kč/m² nižší a nejlevněji se prodávají domy v obcích od 2 do 10 tisíc obyvatel (35 413 Kč/m²).

Průměrné ceny bytů a rodinných domů v krajích Česka v letech 2022–2024



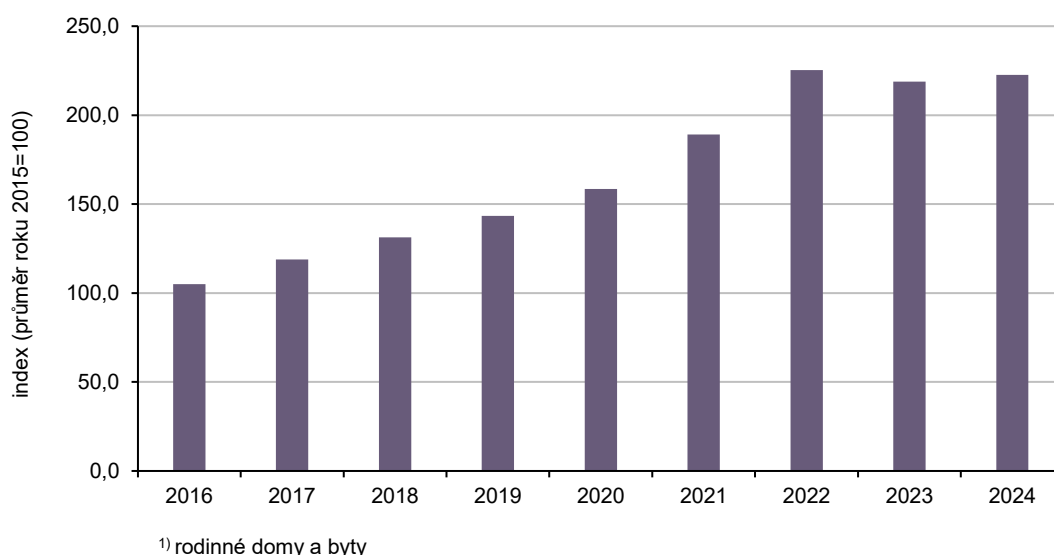
KOMENTÁŘ

Počet převodů rodinných domů v Karlovarském kraji doznal mírný pokles ze 484 převodů v období let 2021–2023 na 465 v tříletém období 2022–2024. Z okresů kraje zaznamenaly snížení počtu převodů okresy Karlovy Vary a Sokolov. Naopak v chebském okrese bylo v letech 2022–2024 provedeno více převodů než v předcházejícím tříletém období a současně nejvíce v celém kraji (175, tj. 37,6 %).

Byty

V tříletém období 2022–2024 se vyšplhala průměrná kupní cena bytu v Karlovarském kraji na 35 543 Kč/m². V mezikrajském srovnání tak šlo o nejnižší hodnotu. Naopak nejdražší byly byty v Hl. městě Praze a Jihomoravském kraji, kde průměrné kupní ceny bytů dosáhly úrovně 111 088 Kč/m²; resp. 68 583 Kč/m².

Indexy cen nemovitostí¹⁾ v letech 2016 až 2024 (průměr roku 2015=100)



Z hlediska velikosti obce platí, že s rostoucím počtem obyvatel v obci rostla i průměrná kupní cena bytu. Ta se v našem kraji pohybovala od 27 398 Kč/m² v těch nejmenších obcích do 2 tisíc obyvatel do 37 348 Kč/m² ve městech s 10 tis. a více obyvateli. Současně se zvyšoval i nárůst průměrné kupní ceny ve srovnání s předchozím tříletým obdobím, a to od 5,2 % v obcích do 2 tisíc obyvatel do 7,8 % ve městech s 10 tis. a více obyvateli.

V Karlovarském kraji dosáhly v letech 2022–2024 průměrné kupní ceny nejvyšší úrovně v okrese Karlovy Vary, ve kterém se byty kupovaly průměrně za 39 904 Kč/m². Nejnižší úrovně dosáhly kupní ceny bytů v okrese Sokolov, a to 27 862 Kč/m². Ve srovnání s předchozím tříletým obdobím doznaly průměrné kupní ceny bytů nárůst ve všech okresech našeho kraje bez výjimky. Nejvyšší navýšení bylo zaznamenáno v okrese Karlovy Vary (o 8,9 %), kde současně došlo k nejvýraznějšímu poklesu počtu převodů bytů (o 11,1 %).

KOMENTÁŘ

Průměrné ceny bytů v okresech Karlovarského kraje v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²) v letech 2022–2024

Název okresu	Období 2022–2024			Období 2022–2024			
	Velikost bytu v m ²	Kupní cena	Počet převodů	VELIKOST OBCÍ (obyvatelé)			
				do 1 999	2 000–9 999	10 000–49 999	50 000 a více
				Kupní cena			
Kraj celkem	60	35 543	2 979	27 398	28 946	37 348	x
Cheb	61	34 799	882	26 224	33 247	35 367	x
Karlovy Vary	61	39 904	1 392	31 262	30 025	41 814	x
Sokolov	56	27 862	705	21 625	26 707	29 024	x

K poklesu počtu převodů bytů došlo ve sledovaném období téměř ve všech regionech Česka s výjimkou Ústeckého kraje, v našem kraji byl tento pokles druhý největší (o 7,5 %) po Hl. městě Praze. Z okresů Karlovarského kraje se toto snížení týkalo okresů Karlovy Vary a Cheb, sokolovský okres vykazoval naopak mírný nárůst počtu převodů bytů oproti předchozímu tříletému období, a to o 4,1 %. I přes více než desetinový pokles počtu převodů bytů v okrese Karlovy Vary, se v tomto okrese realizovala téměř polovina (46,7 %) všech převodů v kraji.

Další informace k cenám nemovitostí lze nalézt v publikaci [Ceny nemovitostí - 2022–2024](#).

Kontakt:

Martina Soukupová
Krajská správa ČSÚ v Karlových Varech
Tel.: 353 114 525
E-mail: martina.soukupova@csu.gov.cz