

## KOMENTÁŘ

30. 1. 2026

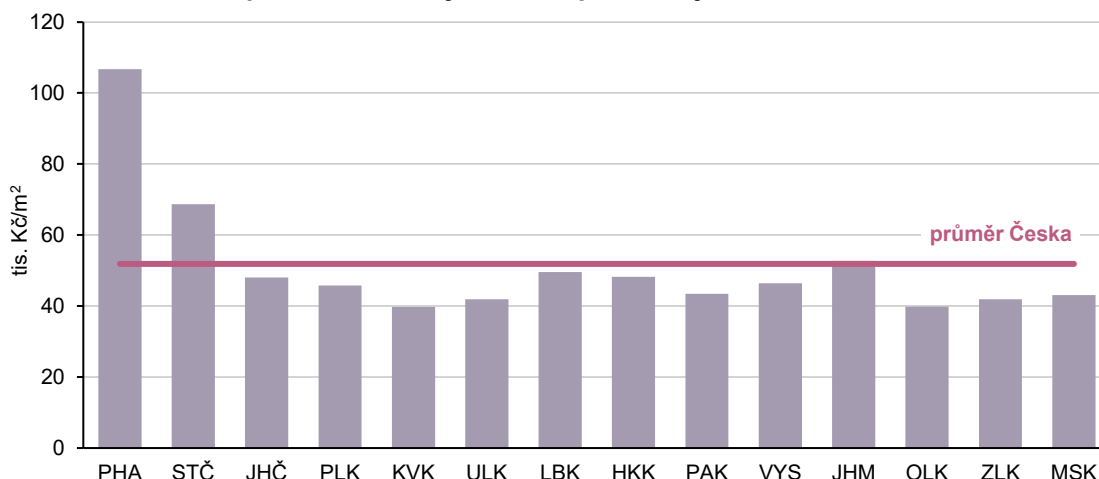
### Ceny nemovitostí v Moravskoslezském kraji v letech 2022 až 2024

Ceny rodinných domů v Moravskoslezském kraji v roce 2024 vzrostly meziročně o 3,3 %, ceny bytů se zvýšily ve stejném období o 5,1 %. V roce 2024 dosáhla průměrná kupní cena za čtvereční metr rodinného domu v Moravskoslezském kraji částky 43 041 Kč, v případě bytu se cena zvýšila na 43 083 Kč. Meziroční nárůst úhrnného indexu cen bytů a rodinných domů v Moravskoslezském kraji v roce 2024 činil 4,3 % a ve srovnání s republikovou hodnotou byl o 0,1 procentního bodu vyšší.

#### Ceny nemovitostí v roce 2024

Nejvyšší průměrné kupní ceny rodinných domů byly v roce 2024 evidovány v Praze (106 753 Kč/m<sup>2</sup>), dále ve Středočeském (68 704 Kč/m<sup>2</sup>) a Jihomoravském kraji (52 671 Kč/m<sup>2</sup>). Moravskoslezský kraj se s cenou 43 041 Kč/m<sup>2</sup> umístil na 10. pozici. Nejméně zaplatili kupci za rodinný dům v Karlovarském kraji (39 724 Kč/m<sup>2</sup>). Ceny rodinných domů v Moravskoslezském kraji v roce 2024 byly ve srovnání s předešlým rokem (dle cenových indexů s bazickým rokem 2015) vyšší o 3,3 %, což bylo nejvíce mezi všemi kraji Česka. Došlo tak k obnovení růstu cen, neboť v roce 2023 byl zaznamenán meziroční pokles o 0,8 %. Meziročně vyšší kupní cenu za rodinný dům v roce 2024 zaznamenalo vedle Moravskoslezského kraje dalších osm krajů, kde se přírůstky pohybovaly od 0,7 % na Vysočině do 2,7 % ve Zlínském kraji. Ve zbylých pěti krajích došlo k poklesu kupní ceny – v Praze (o 3,3 %), Královéhradeckém (o 2,2 %), Ústeckém (o 1,8 %), Karlovarském (o 1,0 %) a Pardubickém kraji (o 0,1 %).

**Graf 1 Průměrná kupní cena rodinných domů podle krajů v roce 2024**



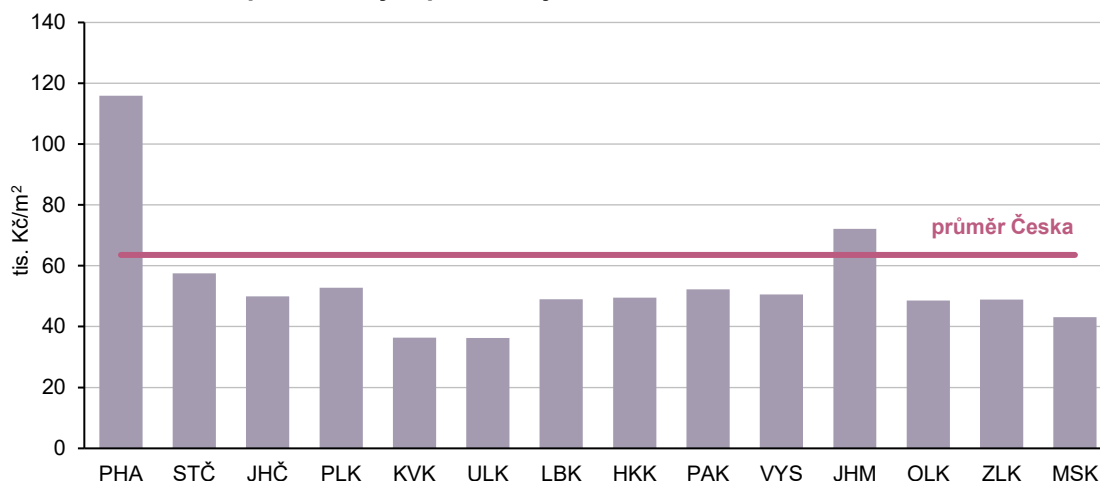
V rámci okresů Česka byly „nejdražší“ rodinné domy v již zmíněném hlavním městě Praze a dále ve středočeských okresech Praha-východ (91 903 Kč/m<sup>2</sup>) a Praha-západ (90 540 Kč/m<sup>2</sup>). S nejnižší průměrnou kupní cenou ve výši 33 471 Kč/m<sup>2</sup> žebříček uzavíral okres Bruntál.

## KOMENTÁŘ

Průměrné ceny zjištěné v okresech Moravskoslezského kraje patřily s výjimkou jednoho k těm nižším. Konkrétně se jednalo o okres Ostrava-město, který s částkou 56 455 Kč/m<sup>2</sup> obsadil 9. nejvyšší pozici z celkem 77 okresů. Ve zbývajících okresech kraje nabývaly průměrné kupní ceny nižších částek. Okres Frýdek-Místek se s 45 846 Kč/m<sup>2</sup> umístil na 33. příčce, okres Opava na 56. pozici (41 072 Kč/m<sup>2</sup>), okres Karviná na 60. příčce (40 678 Kč/m<sup>2</sup>), okres Nový Jičín na 66. příčce (39 319 Kč/m<sup>2</sup>) a okres Bruntál na zmiňovaném posledním 77. místě (33 471 Kč/m<sup>2</sup>).

Ve všech krajích Česka byl v roce 2024 zaznamenán meziroční nárůst cen bytů. V Moravskoslezském kraji se průměrné kupní ceny bytů meziročně zvýšily o 5,1 %, což byl mezi krajů čtvrtý největší nárůst. Naopak nejnižší nárůst cen byl zaznamenán ve Zlínském kraji (o 1,6 %). I v případě kupních cen bytů došlo k obnovení tempa růstu, neboť v roce 2023 krajské ceny meziročně klesly o 7,5 %. Nejvyšší průměrnou kupní cenu bytů v roce 2024 vykázalo hlavní město Praha (115 889 Kč/m<sup>2</sup>), následované Jihomoravským (72 096 Kč/m<sup>2</sup>) a Středočeským krajem (57 450 Kč/m<sup>2</sup>). Nejnižší průměrné kupní ceny bytů pak byly evidovány v Ústeckém (36 296 Kč/m<sup>2</sup>), Karlovarském (36 309 Kč/m<sup>2</sup>) a Moravskoslezském kraji (43 083 Kč/m<sup>2</sup>).

**Graf 2 Průměrná kupní cena bytů podle krajů v roce 2024**



Mezi okresy Česka vykázalo nejvyšší průměrnou kupní cenu bytů již zmíněné hlavní město Praha, druhý v pořadí byl okres Brno-město s cenou 88 333 Kč/m<sup>2</sup> a třetí okres Hradec Králové s průměrnou cenou dosahující hodnoty 67 871 Kč/m<sup>2</sup>. Na opačném konci žebříčku se s 28 592 Kč za 1 m<sup>2</sup> umístil okres Sokolov. Průměrná kupní cena bytů v okrese Ostrava-město byla v uvedeném srovnání 28. nejvyšší (49 373 Kč/m<sup>2</sup>) a v okrese Opava 32. nejvyšší (47 874 Kč/m<sup>2</sup>). Naopak k nejnižším v republice patřily ceny zjištěné v okresech Karviná (34 175 Kč/m<sup>2</sup>) a Bruntál (30 577 Kč/m<sup>2</sup>) a v žebříčku 77 okresů se zařadily na 73., resp. 75. příčku.

### Ceny nemovitostí v období 2022 až 2024 (tříleté průměry)

Průměrná kupní cena rodinných domů v Moravskoslezském kraji dosáhla v letech 2022–2024 (tříletý průměr) 42 070 Kč za 1 m<sup>2</sup>, tj. 83,8 % republikového průměru (50 185 Kč/m<sup>2</sup>) a pátá nejnižší hodnota mezi krajů. Nejvíce se za rodinné domy nabízelo v Praze (107 339 Kč/m<sup>2</sup>,

## KOMENTÁŘ

tj. více než dvojnásobek republikového průměru) a nadprůměrné ceny byly zjištěny také v krajích Středočeském (66 493 Kč/m<sup>2</sup>, tj. 132,5 % průměru) a Jihomoravském (50 219 Kč/m<sup>2</sup>, tj. 100,1 % průměru). Na opačné straně žebříčku se umístil Karlovarský kraj, v němž 1 m<sup>2</sup> rodinného domu stál v průměru „pouze“ 38 642 Kč (77,0 % průměru), těsně následovaný Olomouckým (39 031 Kč) a Zlínským krajem (39 784 Kč).

**Tab. 1 Průměrné kupní ceny rodinných domů podle okresů v letech 2022–2024**

| Kraj, okresy                | Průměrná kupní cena (Kč/m <sup>2</sup> ) |               |               | Celkem v letech 2022–2024       |               |                                     |
|-----------------------------|------------------------------------------|---------------|---------------|---------------------------------|---------------|-------------------------------------|
|                             | 2022                                     | 2023          | 2024          | kupní cena (Kč/m <sup>2</sup> ) | počet převodů | průměrná velikost (m <sup>2</sup> ) |
| <b>Moravskoslezský kraj</b> | <b>41 647</b>                            | <b>41 197</b> | <b>43 041</b> | <b>42 070</b>                   | <b>2 127</b>  | <b>85</b>                           |
| Bruntál                     | 33 690                                   | 34 733        | 33 471        | 33 888                          | 204           | 76                                  |
| Frýdek-Místek               | 44 614                                   | 42 607        | 45 846        | 44 536                          | 528           | 86                                  |
| Karviná                     | 41 806                                   | 37 805        | 40 678        | 40 127                          | 441           | 81                                  |
| Nový Jičín                  | 37 506                                   | 39 579        | 39 319        | 38 734                          | 349           | 87                                  |
| Opava                       | 40 495                                   | 38 791        | 41 072        | 40 212                          | 337           | 88                                  |
| Ostrava-město               | 49 908                                   | 53 006        | 56 455        | 53 322                          | 268           | 90                                  |

V průměru let 2022–2024 bylo v Moravskoslezském kraji realizováno 2 127 převodů (prodejů) rodinných domů, přičemž největší část těchto domů (38,4 %) se nacházela v obcích s 2 000 až 9 999 obyvateli. Z celkového počtu prodávaných rodinných domů v letech 2022–2024 se nejdražší rodinné domy v rámci kraje prodávaly v okrese Ostrava-město (53 322 Kč/m<sup>2</sup>), z pohledu velikostních skupin obcí pak v obcích s více než 50 tisíci obyvateli, do této kategorie v našem regionu patří mj. města Ostrava (59 163 Kč/m<sup>2</sup>), Frýdek-Místek (58 648 Kč/m<sup>2</sup>) či Opava (58 628 Kč/m<sup>2</sup>). Nejlevnější rodinné domy bylo možné pořídit v okrese Bruntál (33 888 Kč/m<sup>2</sup>).

**Tab. 2 Průměrné kupní ceny rodinných domů podle velikostních skupin obcí a okresů v letech 2022–2024**

| Kraj, okresy                | Celkem        | Velikostní skupiny obcí podle počtu obyvatel |               |               |               |
|-----------------------------|---------------|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                             |               | v Kč/m <sup>2</sup>                          |               |               |               |
|                             |               | do 1 999                                     | 2 000–9 999   | 10 000–49 999 | 50 000 a více |
| <b>Moravskoslezský kraj</b> | <b>42 070</b> | <b>36 912</b>                                | <b>40 817</b> | <b>40 519</b> | <b>58 006</b> |
| Bruntál                     | 33 888        | 33 741                                       | 30 188        | 36 424        | x             |
| Frýdek-Místek               | 44 536        | 40 163                                       | 45 014        | 43 623        | 58 648        |
| Karviná                     | 40 127        | 33 132                                       | 39 913        | 38 909        | 51 610        |
| Nový Jičín                  | 38 734        | 38 666                                       | 36 805        | 42 503        | x             |
| Opava                       | 40 212        | 34 402                                       | 38 191        | 42 776        | 58 628        |
| Ostrava-město               | 53 322        | 43 480                                       | 44 450        | x             | 59 163        |

Z porovnání všech okresů Česka vyplývá, že nejdražší rodinné domy byly v průměru období 2022–2024 prodávány v hlavním městě Praze (107 339 Kč/m<sup>2</sup>). Více než 90 tisíc Kč za 1 m<sup>2</sup> by zájemce zaplatil v okresech Praha-východ (92 215 Kč/m<sup>2</sup>) a Praha-západ (91 402 Kč/m<sup>2</sup>). Z okresů Moravskoslezského kraje se nejvýše umístil okres Ostrava-město (11. místo; 53 322 Kč/m<sup>2</sup>), následoval okres Frýdek-Místek (26. místo; 44 536 Kč/m<sup>2</sup>), okres Opava (55. místo; 40 212 Kč/m<sup>2</sup>), okres Karviná (58. místo; 40 127 Kč/m<sup>2</sup>), okres Nový Jičín (65. místo;

## KOMENTÁŘ

38 734 Kč/m<sup>2</sup>) a meziokresní tabulku pak s nejnižší kupní cenou uzavřel okres Bruntál (77. místo; 33 888 Kč/m<sup>2</sup>).

Průměrná velikost prodávaných rodinných domů v úhrnu let 2022–2024 byla v Moravskoslezském kraji i v celém Česku stejná a činila 85 m<sup>2</sup>. Nejmenší rodinné domy v kraji byly prodávány v okrese Bruntál (76 m<sup>2</sup>), největší v okrese Ostrava-město (90 m<sup>2</sup>).

V případě bytů se 1 m<sup>2</sup> v Moravskoslezském kraji v průměru let 2022–2024 prodával za 41 463 Kč. V porovnání s celorepublikovým průměrem (61 483 Kč) to bylo o 32,6 % (o 20 020 Kč) méně. Jednoznačně nejdražší byty byly k dispozici v hlavním městě Praze (111 088 Kč/m<sup>2</sup>), nejlevnější v krajích Karlovarském (35 543 Kč/m<sup>2</sup>) a Ústeckém (35 567 Kč/m<sup>2</sup>). Výše zmíněná cena v Moravskoslezském kraji byla v mezikrajském srovnání třetí nejnižší.

**Tab. 3 Průměrné kupní ceny bytů podle okresů v letech 2022–2024**

| Kraj, okresy                | Průměrná kupní cena (Kč/m <sup>2</sup> ) |               |               | Celkem v letech 2022–2024       |               |                                     |
|-----------------------------|------------------------------------------|---------------|---------------|---------------------------------|---------------|-------------------------------------|
|                             | 2022                                     | 2023          | 2024          | kupní cena (Kč/m <sup>2</sup> ) | počet převodů | průměrná velikost (m <sup>2</sup> ) |
| <b>Moravskoslezský kraj</b> | <b>42 389</b>                            | <b>38 362</b> | <b>43 083</b> | <b>41 463</b>                   | <b>5 041</b>  | <b>59</b>                           |
| Bruntál                     | 32 705                                   | 29 415        | 30 577        | 30 956                          | 572           | 60                                  |
| Frydek-Místek               | 45 320                                   | 41 649        | 46 026        | 44 451                          | 986           | 61                                  |
| Karviná                     | 33 048                                   | 29 369        | 34 175        | 32 408                          | 801           | 56                                  |
| Nový Jičín                  | 41 319                                   | 38 201        | 40 384        | 40 024                          | 602           | 60                                  |
| Opava                       | 46 814                                   | 43 002        | 47 874        | 46 068                          | 458           | 62                                  |
| Ostrava-město               | 47 973                                   | 42 813        | 49 373        | 47 059                          | 1 622         | 58                                  |

Napříč okresy Česka byly nejvyšší kupní ceny bytů zjištěny v hlavním městě Praze (již zmíněných 111 088 Kč/m<sup>2</sup>), nejnižší v okrese Sokolov (27 862 Kč/m<sup>2</sup>). Mezi okresy Moravskoslezského kraje se nejvýše s cenou 47 059 Kč/m<sup>2</sup> umístil okres Ostrava-město (32. pozice), na 37. místě následoval okres Opava (46 068 Kč/m<sup>2</sup>), na 42. pozici okres Frýdek-Místek (44 451 Kč/m<sup>2</sup>), na 61. pozici okres Nový Jičín (40 024 Kč/m<sup>2</sup>), na 73. pozici okres

**Tab. 4 Průměrné kupní ceny bytů podle velikostních skupin obcí a okresů v letech 2022–2024**

| Kraj, okresy                | Celkem        | Velikostní skupiny obcí podle počtu obyvatel |               |               |               |
|-----------------------------|---------------|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                             |               | v Kč/m <sup>2</sup>                          |               |               |               |
|                             |               | do 1 999                                     | 2 000–9 999   | 10 000–49 999 | 50 000 a více |
| <b>Moravskoslezský kraj</b> | <b>41 463</b> | <b>31 961</b>                                | <b>37 953</b> | <b>34 654</b> | <b>46 808</b> |
| Bruntál                     | 30 956        | 27 038                                       | 28 149        | 32 277        | x             |
| Frydek-Místek               | 44 451        | 35 490                                       | 46 582        | 37 634        | 46 296        |
| Karviná                     | 32 408        | -                                            | 35 579        | 29 930        | 40 097        |
| Nový Jičín                  | 40 024        | 34 311                                       | 36 948        | 41 939        | x             |
| Opava                       | 46 068        | 33 249                                       | 38 780        | 44 151        | 49 659        |
| Ostrava-město               | 47 059        | -                                            | 39 715        | x             | 47 230        |

## KOMENTÁŘ

Karviná (32 408 Kč/m<sup>2</sup>) a nejlevněji se byty prodávaly v okrese Bruntál (30 956 Kč/m<sup>2</sup>, 75. příčka v meziokresním žebříčku).

V průběhu sledovaného tříletého období bylo v Moravskoslezském regionu realizováno 5 041 převodů bytů, téměř jedna třetina (32,2 %) 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 m<sup>2</sup>, což bylo o 2 m<sup>2</sup> méně, než činil republikový průměr. Průměrná velikost bytů v rámci krajů Česka se pohybovala od 58 m<sup>2</sup> v Ústeckém kraji do 63 m<sup>2</sup> v krajích Středočeském, Jihočeském, Jihomoravském a na Vysočině. V Moravskoslezském kraji byly nejmenší byty prodávány v okrese Karviná (56 m<sup>2</sup>), naopak největší byty byly v nabídce v okrese Opava (62 m<sup>2</sup>).

### Poznámky:

*Nová publikace Ceny nemovitostí v letech 2022–2024 navazuje na obdobné publikace vydávané od konce 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 případech 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 možné 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 – 2022–2024](#)

### Kontakt:

Patrik Szabo

Krajská správa ČSÚ v Ostravě

Tel.: 595 131 230

E-mail: patrik.szabo@csu.gov.cz