

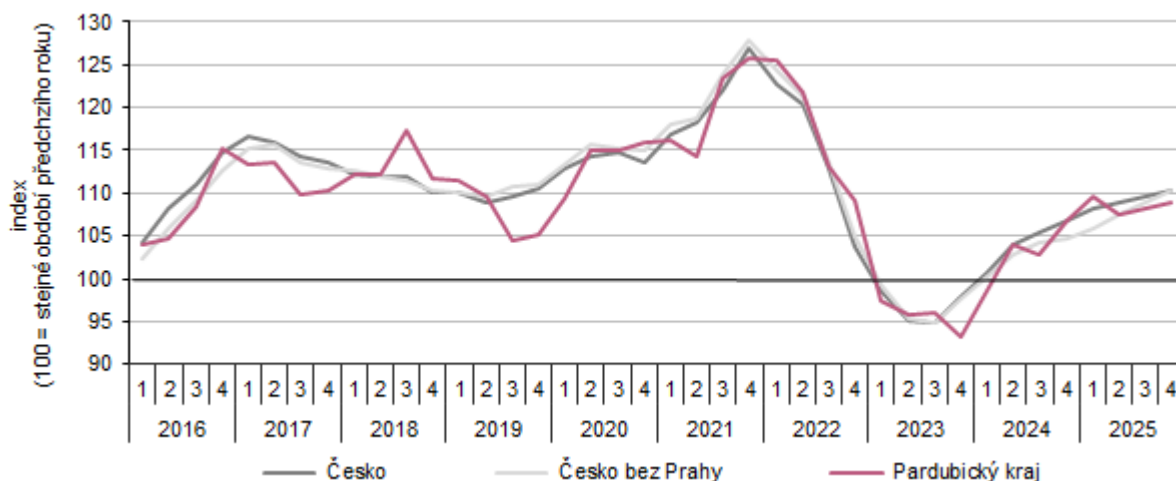
Ceny nemovitostí v Pardubickém kraji v letech 2023 až 2025

24. 8. 2026

Ceny rodinných domů se na území kraje v průměru let 2023–2025 nacházely na úrovni 85,0 % kupních cen v Česku. Nejvyšší průměrné kupní ceny rodinných domů v kraji byly zaznamenány v okrese Pardubice a byly zároveň sedmé nejvyšší mezi okresy Česka; na opačné straně žebříčku na osmé nejnižší pozici se umístil okres Svitavy. Průměrné kupní ceny bytů v kraji v letech 2023–2025 byly páté nejvyšší v mezikrajském srovnání. Pardubický okres se v meziokresním srovnání kupních cen bytů umístil na šesté nejvyšší pozici; na devatenáctou nejnižší příčku se zařadil okres Ústí nad Orlicí. Cenové indexy nemovitostí v Pardubickém kraji v porovnání se stejným obdobím předchozího roku se v letech 2016–2025 pohybovaly nad hodnotou 100 s výjimkou roku 2023 a prvního čtvrtletí roku 2024, ve kterých cenové indexy poklesly pod 100.

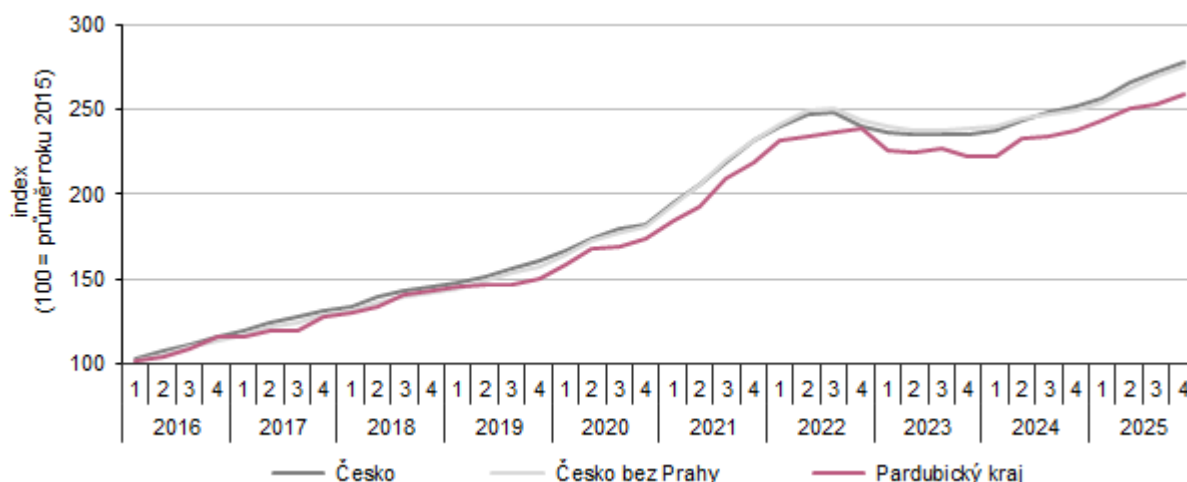
Trh nemovitostí v Česku zažíval od roku 2016 do roku 2022 období cenového růstu. Nejvyšší **meziroční cenový index**, kdy se základ (100) rovná stejnému období předchozího roku, byl evidován ve 4. čtvrtletí roku 2021 (125,8 v Pardubickém kraji; 126,9 v Česku). Během následujících dvou let byl zaznamenán pokles pod cenovou hladinu předchozího roku ve všech čtvrtletích, jako odraz ekonomických restrikcí spojených s pandemickou situací ve světě. Cenový propad roku 2023 byl na krajské úrovni (minimum 93,1 ve 4. čtvrtletí) zřetelnější než v republikovém průměru (minimum 94,9 ve 3. čtvrtletí). V Pardubickém kraji od 2. čtvrtletí roku 2024, na celostátní úrovni již od 1. čtvrtletí 2024 dochází opět k meziročnímu nárůstu.

Indexy průměrných cen nemovitostí (bytů a rodinných domů) za jednotlivá čtvrtletí (100 = stejné období předchozího roku)



Ze srovnání průměrných cen nemovitostí v jednotlivých čtvrtletích let 2016 až 2025 s **průměrem roku 2015** je patrné, že **cenové indexy** se do roku 2022 plynule navyšovaly s maximem v Česku ve 3. čtvrtletí 2022 (247,7) a v Pardubickém kraji ve 4. čtvrtletí 2022 (238,9). Následoval pokles, který na republikové úrovni trval do třetího čtvrtletí roku 2023, od 4. čtvrtletí roku 2023 již opět indexy průměrných cen nemovitostí rostou s maximem v posledním čtvrtletí roku 2025 (277,9). Na úrovni kraje nastal pokles indexů cen nemovitostí v 1. čtvrtletí roku 2023, oživení na trhu s nemovitostmi bylo evidováno až ve 2. čtvrtletí roku 2024, s maximem na konci roku 2025 (259,3).

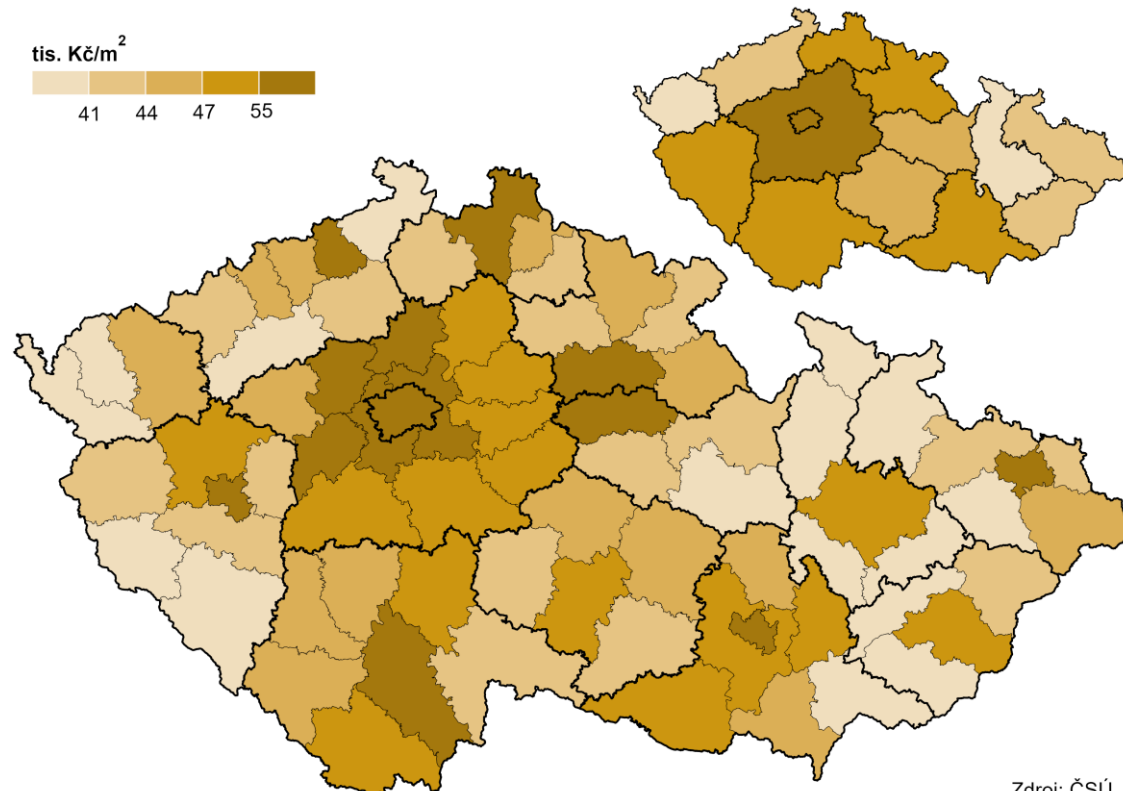
Indexy průměrných cen nemovitostí (bytů a rodinných domů) za jednotlivá čtvrtletí (100 = rok 2015)



RODINNÉ DOMY

Kupní cena rodinných domů se v Pardubickém kraji v průměru let 2023–2025 nacházela na úrovni 85,0 % kupní ceny v Česku. V mezikrajském srovnání byla průměrná cena rodinných domů v Pardubickém kraji (44 696 Kč/m²) šestá nejnižší. Nejdražší rodinné domy se ve sledovaném období prodávaly v Hlavním městě Praze (214,2 % průměru Česka; 112 593 Kč/m²) a Středočeském kraji (132,2 % průměru Česka; 69 482 Kč/m²), nejlevnější v Karlovarském (76,9 % průměru Česka; 40 406 Kč/m²) a Olomouckém kraji (77,7 % průměru Česka 40 862 Kč/m²).

Průměrné kupní ceny rodinných domů podle okresů a krajů v období let 2023–2025

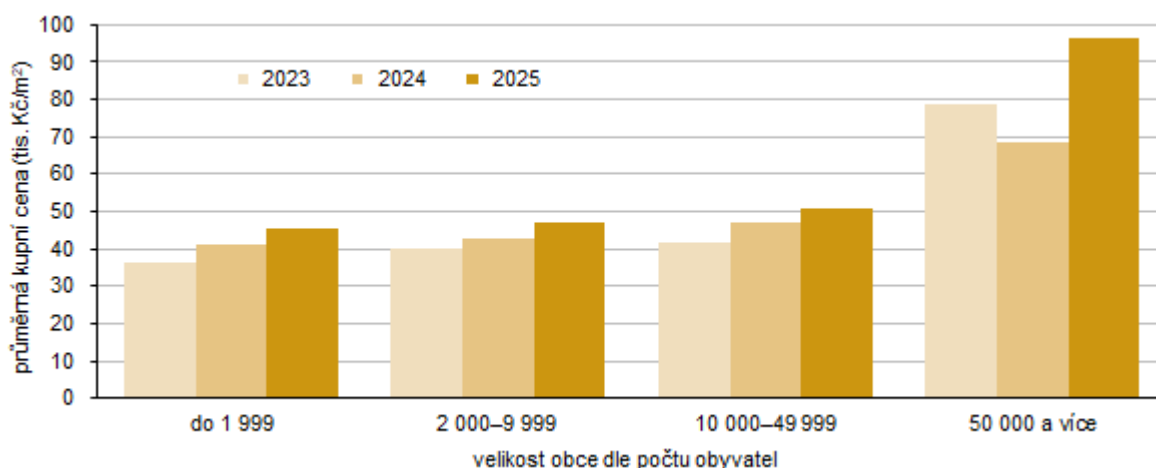


Zdroj: ČSÚ

Mezi 77 **okresy** Česka včetně Prahy byly v průměru let 2023–2025 zjištěny nejdražší jednotkové kupní ceny rodinných domů převyšující 90 tis. Kč/m² v hlavním městě Praze (112 593 Kč/m²) a v okresech Praha-východ (94 065 Kč/m²) a Praha-západ (92 911 Kč/m²). Z okresů Pardubického kraje se na nejvyšší sedmé pozici umístil okres Pardubice (60 247 Kč/m²). Nejlevněji se rodinné domy prodávaly v okresech Bruntál (35 678 Kč/m²), Přerov (36 367 Kč/m²) a Kroměříž (36 590 Kč/m²). Z okresů Pardubického kraje se na osmé nejnižší pozici umístil okres Svitavy (38 302 Kč/m²) a na dvacáté nejnižší pozici okres Ústí nad Orlicí (41 667 Kč/m²).

Z rozdělení **obcí** do **velikostních skupin podle počtu obyvatel** je patrné, že nejdražší rodinné domy se v Pardubickém kraji v letech 2023 až 2025 prodávaly ve městě Pardubice (96 327 Kč/m² v roce 2025), které jako jediné v kraji spadá do nejvyšší kategorie obcí s více než 50 tisíci obyvateli. S nižším počtem obyvatel v obci souvisí i nižší průměrná kupní cena rodinného domu, například v kategorii obcí do dvou tisíc obyvatel je cena rodinného domu proti krajskému městu poloviční (45 438 Kč/m² v roce 2025).

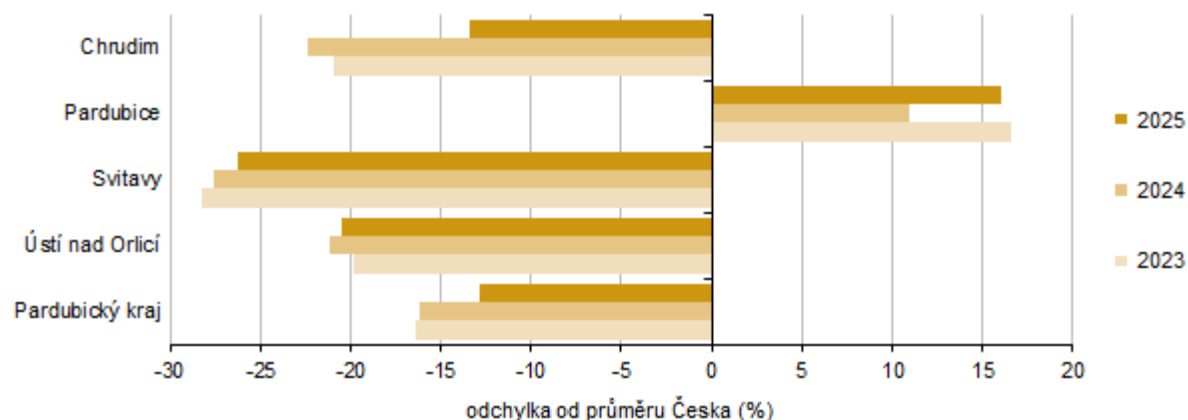
Průměrné kupní ceny rodinných domů podle velikosti obce v Pardubickém kraji



Polovina **prodejů rodinných domů** v kraji se v průměru let 2023–2025 uskutečnila v nejmenších obcích do 2 tis. obyvatel a téměř třetina převodů nemovitostí se realizovala v obcích od 2 do 10 tisíc obyvatel. **Průměrná velikost prodávaných rodinných domů** činila na celostátní úrovni 85 m², v Pardubickém kraji dosáhla hodnoty 80 m², což byla druhá nejnižší hodnota v porovnání krajů, za krajem Zlínským (78 m²). Rozlohou nejmenší rodinné domy v kraji v závislosti na velikosti obcí se prodávaly v obcích s 10 až 50 tisíci obyvateli a měly průměrnou velikost 77 m². Největší rodinné domy s průměrnou velikostí 85 m² se prodávaly v obcích od 2 do 10 tisíc obyvatel.

Níže umístěný graf porovnává **kupní ceny rodinných domů v okresech** Pardubického kraje v jednotlivých letech 2023 až 2025 s celostátním průměrem. Z grafu je zřejmé, že pouze v okrese Pardubice se ve všech sledovaných letech prodávaly rodinné domy za ceny vyšší, než činil průměr v Česku, přičemž nejvyšší kladná odchylka byla zaznamenána v roce 2023 (+16,5 %). Ve zbylých okresech kraje byly ceny rodinných domů v jednotlivých letech 2023 až 2025 nižší, než činil republikový průměr. Nejvyšší záporná odchylka byla evidována v roce 2023 v okrese Svitavy (-28,2 %).

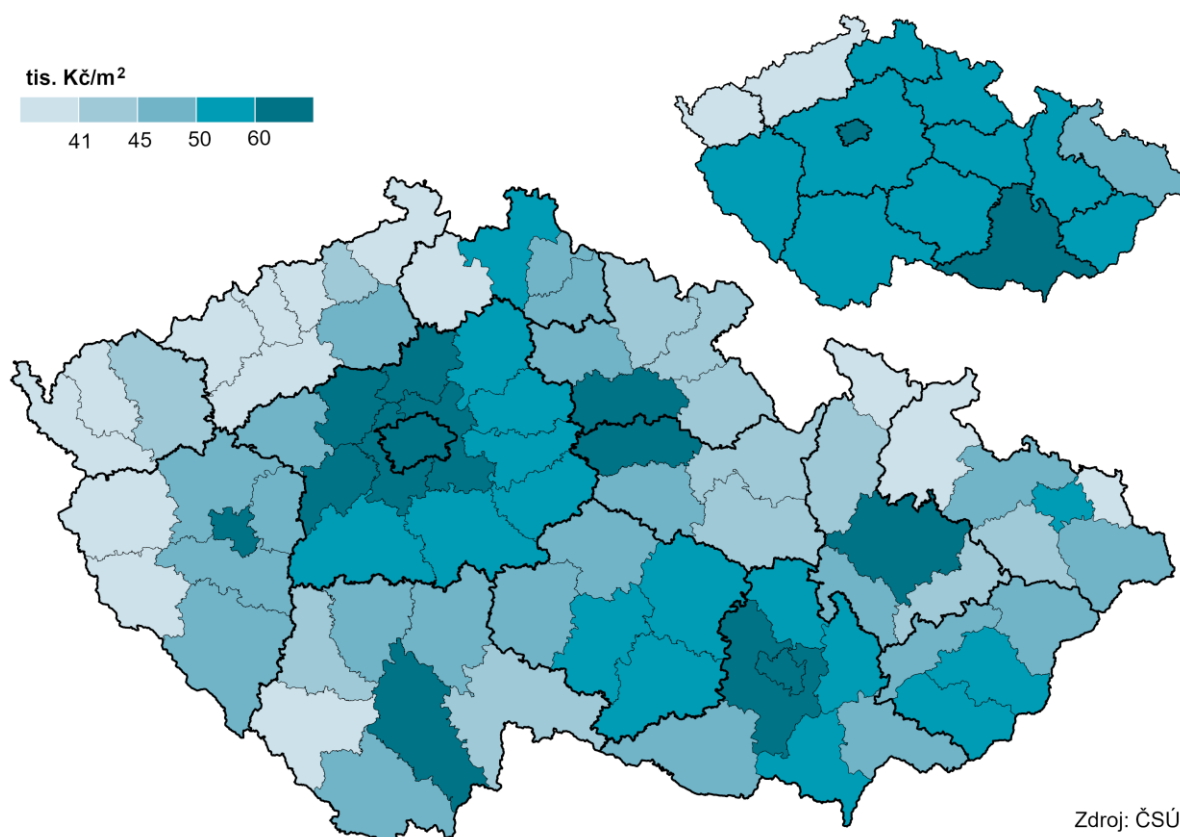
Odchylka průměrných kupních cen rodinných domů v okresech Pardubického kraje od celostátního průměru



BYTY

Průměrná kupní cena metru čtverečního **bytové jednotky** v Pardubickém kraji dosáhla v roce 2025 částky 58,6 tis. Kč/m²; průměrná hodnota let 2023–2025 byla nižší a činila 53,8 tis. Kč/m², což je o 17,9 % méně, než činil celostátní průměr, v mezikrajském srovnání se však jedná o 5. nejvyšší hodnotu. Nejdražší byty se prodávaly v hlavním městě Praze (180,4 % průměru Česka; 118 245 Kč/m²) a Jihomoravském kraji (112,6 %; 73 786 Kč/m²); nejlevnější v Karlovarském (57,7 % průměru Česka; 37 817 Kč/m²) a Ústeckém kraji (58,2 % průměru Česka; 38 148 Kč/m²).

Průměrné kupní ceny bytů podle okresů a krajů v období let 2023–2025

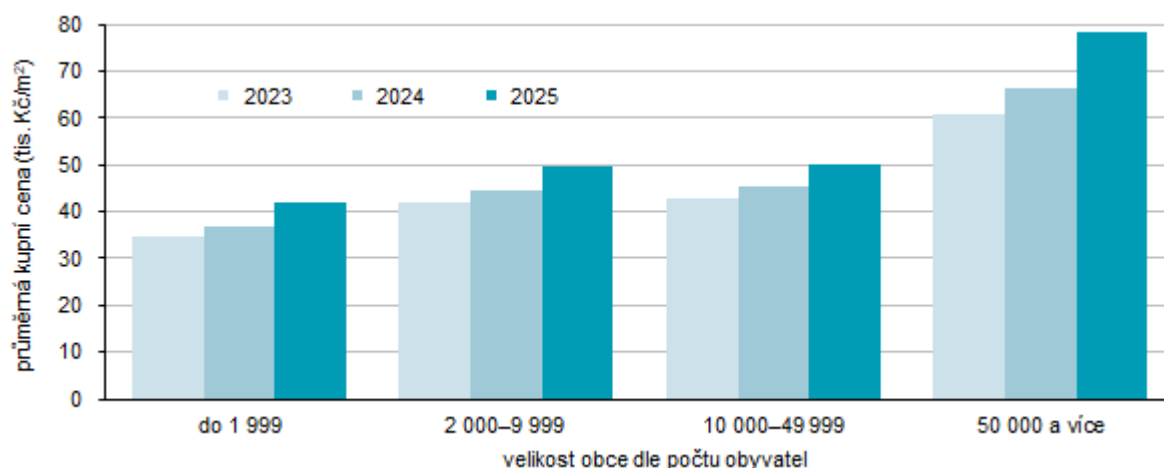


Zdroj: ČSÚ



Při bližším pohledu na průměrné **kupní ceny bytů na úrovni okresů** se na nejvyšší pozici dlouhodobě umísťuje hlavní město Praha (118 245 Kč/m²) a okres Brno-město (89 421 Kč/m²). Z okresů Pardubického kraje se nejvýše umístil okres Pardubice na 6. pozici (64 604 Kč/m²). Za nejnižší cenu se v průměru let 2023–2025 prodávaly byty v okrese Sokolov (29 860 Kč/m²) a Chomutov (32 266 Kč/m²). Z okresů Pardubického kraje se na nejnižší 19. pozici umístil okres Ústí nad Orlicí (42 972 Kč/m²), na 25. nejnižší příčce okres Svitavy (44 493 Kč/m²).

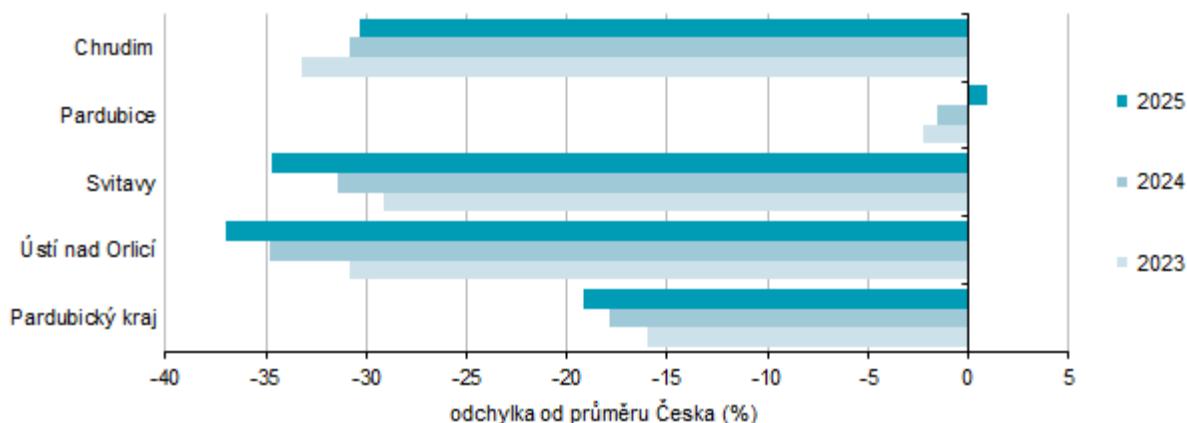
Průměrné kupní ceny bytů podle velikosti obce v Pardubickém kraji



Jak vidíme z výše přiloženého grafu, průměrné **kupní ceny bytů** rostou jak v jednotlivých letech, tak i **v závislosti na velikosti obce** dle počtu obyvatel. Nejvyšší meziroční nárůst byl zaznamenán v roce 2025 v kategorii obce nad 50 tis. obyvatel, a činil 18,0 %.

Průměrný **počet převodů bytů** se v kraji výrazně liší dle jednotlivých okresů. V pardubickém okrese byla v letech 2023–2025 evidována téměř polovina prodejí bytů realizovaných v rámci kraje (960), na druhé pozici se umístil okres Ústí nad Orlicí s pětinaovým zastoupením (395). Nejméně převodů bytů bylo zaznamenáno v okrese Chrudim (15,4 % krajského úhrnu, 314 převodů). V závislosti na velikosti obce bylo 36,7 % prodejí bytů v kraji realizováno v krajském městě (50 tisíc obyvatel a více) a nejméně v obcích do 2 tisíc obyvatel, a to 9,9 % krajského úhrnu.

Odchylka průměrných kupních cen bytů v okresech Pardubického kraje od celostátního průměru



Z výše přiloženého grafu je patrné, že ve sledovaných letech 2023 až 2025 se v kraji i ve všech jeho okresech prodávaly byty levněji než v republikovém průměru s jedinou výjimkou, kterou představoval rok 2025, ve kterém ceny bytů v okrese Pardubice mírně převýšily republikový průměr (+0,9 %). Maximální rozdíl byl evidován v roce 2025 v okrese Ústí nad Orlicí, kde se byty prodávaly téměř o dvě pětiny levněji, než činil celostátní průměr.

Průměrná obytná plocha bytu prodávaného v Pardubickém kraji v letech 2023–2025 byla přibližně 61 m², což odpovídalo průměrné velikosti bytu prodávaného na celostátní úrovni. Průměrná obytná plocha prodaných bytů se v rámci okresů Česka pohybovala od 52 m² v okrese Most po 77 m² v okrese Praha-západ. V rámci Pardubického kraje se největší byty prodávaly v okrese Chrudim (63 m²), nejmenší velikost prodávaných bytů byla shodně evidována v okresech Pardubice a Ústí nad Orlicí (61 m²). S rostoucí velikostí obce dle počtu obyvatel se průměrná velikost kupovaného bytu zmenšovala. U obcí do 2 tisíc obyvatel činila obytná plocha bytů 67 m², v obcích nad 10 tisíc obyvatel se prodávaly byty o velikosti v průměru 61 m² a nejmenší byty byly v obcích od 2 do 10 tisíc obyvatel (60 m²).

Český statistický úřad (ČSÚ) v letech 2000 až 2020 vydával publikaci Ceny sledovaných druhů nemovitostí. Data byla založena na údajích z daňových přiznání zpracovaných finančními úřady. Po zrušení daně z nabytí nemovitých věcí v roce 2020 začal úřad využívat jako alternativní zdroj cenové údaje o nemovitostech z katastru nemovitostí od Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK). Údaje každoročně zveřejňuje ČSÚ v publikaci Ceny nemovitostí, 15. 7. 2026 vyšla aktualizace této publikace za tříletý klouzavý průměr let 2023–2025. Účelem publikace je poskytnout informace o rozložení cenové hladiny bytů a rodinných domů a vývoje v čase, není jím vytvářet detailní cenové mapy. Na rozdíl od předchozího zdroje nemá nyní ČSÚ k dispozici spolehlivé zdroje k vytváření cenových statistik stavebních pozemků a bytových domů.

Více informací naleznete:

[Ceny nemovitostí - 2023–2025](#) (publikace ČSÚ)

[DataStat](#)

Kontakt:

Ing. Monika Mikanová

Oddělení informačních služeb KS ČSÚ v Pardubicích

T: 466 743 421

M: 736 509 030

E: monika.mikanova@csu.gov.cz