

KOMENTÁŘ

3. 3. 2026

Ceny nemovitostí v Plzeňském kraji v letech 2022–2024

V Plzeňském kraji průměrná kupní cena bytů dlouhodobě převyšuje průměrnou kupní cenu rodinných domů. V roce 2024 byl zaznamenán nejvyšší meziroční nárůst kupní ceny za rodinný dům na Tachovsku a za byt v okresech Plzeň-jih a Plzeň-město. Nejdražší bydlení je v okrese Plzeň-město, konkrétně v samotném statutárním městě. Nejlevněji bylo možné pořídit rodinný dům na Klatovsku a byt v okrese Tachov.

Ceny nemovitostí vykazovaly dlouhodobý rostoucí trend, útlum trhu s nemovitostmi nastal od poloviny roku 2022 a v průběhu roku 2023 s nárůstem úrokových sazeb a nezájmem o nákup nemovitostí souvisejícím s vysokou inflací. Rok 2024 byl ve znamení růstu cen, a to zvláště u bytů.

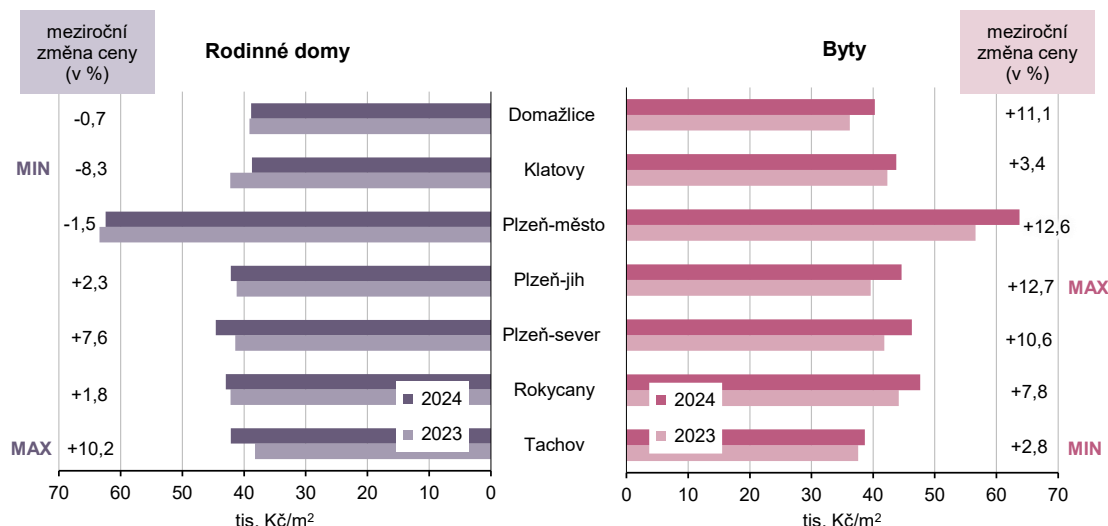
Rodinné domy

Z dlouhodobého hlediska jsou **průměrné kupní ceny rodinných domů za 1 m²** v Plzeňském kraji nižší než ceny bytů. Výše kupních cen rodinných domů a bytů závisí na konkrétní sídelní struktuře a v jednotlivých okresech je situace odlišná. Průměrná kupní cena rodinného domu v Plzeňském regionu v roce 2024 meziročně vzrostla o 4,0 %, avšak v jednotlivých okresech je situace různorodá. Pokud porovnáme vývoj kupní ceny od roku 2023 mezi okresy, nejvíce vzrostly ceny za rodinný dům na Tachovsku (o 10,2 %), dále pak v okrese Plzeň-sever (o 7,6 %). Naopak ve třech okresech došlo k poklesu kupní ceny, nejvíce na Klatovsku o 8,3 %, mírně také v Plzni-městě (o 1,5 %) a na Domažlicku (o 0,7 %). Po zpomalení růstu cen rodinných domů v Plzeňském regionu z roku 2023 je v roce 2024 zaznamenán zřetelný nárůst cen.

V roce 2024 se prodávaly **rodinné domy v Plzeňském kraji za průměrnou kupní cenu 45 745 Kč/m²**. Je třeba brát v potaz, že tato hodnota je značně ovlivněna výší kupních cen domů v okrese Plzeň-město, a tak krajské hodnoty nedosahuje kromě již zmíněného okresu Plzeň-město (62 443 Kč/m²) žádný jiný okres regionu. Rodinné domy s nejnižší průměrnou kupní cenou se daly pořídit na Klatovsku (38 727 Kč za 1 m²) a Domažlicku (38 862 Kč za 1 m²).

KOMENTÁŘ

Graf 1 Průměrné kupní ceny nemovitostí a jejich meziroční změna v okresech Plzeňského kraje



V období let 2022 až 2024 (tříletý průměr) se prodávaly rodinné domy v kraji s průměrnou velikostí 82 m² za průměrnou kupní cenu 44 719 Kč/m². Na Plzeňsku, tedy v okresech Plzeň-město, Plzeň-jih a Plzeň-sever, bylo realizováno nejvíce prodejů rodinných domů. Nejvyšší průměrná kupní cena za 1 m² (64 627 Kč) a nejvyšší průměrná velikost (91 m²) byly zaznamenány u prodeje rodinných domů v okrese Plzeň-město.

Tab. 1 Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů v okresech Plzeňského kraje

Kraj, okresy	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Období 2022–2024
Rodinné domy (Kč/m ²)				
Plzeňský kraj	43 989	43 998	45 745	44 719
Domažlice	38 815	39 139	38 862	38 931
Klatovy	39 782	42 230	38 727	40 279
Plzeň-město	69 874	63 422	62 443	64 627
Plzeň-jih	39 518	41 220	42 160	41 056
Plzeň-sever	43 797	41 434	44 582	43 562
Rokycany	37 307	42 198	42 943	40 979
Tachov	40 015	38 242	42 131	40 388
Byty (Kč/m ²)				
Plzeňský kraj	52 264	47 729	52 777	51 134
Domažlice	39 267	36 223	40 261	38 745
Klatovy	45 012	42 291	43 739	43 764
Plzeň-město	63 216	56 617	63 756	61 515
Plzeň-jih	42 619	39 608	44 621	42 564
Plzeň-sever	44 007	41 823	46 265	44 194
Rokycany	47 083	44 182	47 617	46 507
Tachov	37 714	37 576	38 641	38 002

KOMENTÁŘ

Byty

V letech 2022 až 2024 jednotková **kupní cena bytů v průměru** nadále převyšovala cenu rodinných domů v Plzeňském kraji, a to i přes fakt, že v roce 2023 byl po dlouhém období růstu cen zaznamenán meziroční pokles kupní ceny bytů v regionu, nicméně rok 2024 byl již znovu ve znamení růstu. Tento stav nebyl tak jednoznačný v okresech regionu. Kupní cena bytů ve sledovaném období převyšovala cenu rodinných domů pouze v okresech Rokycany, Klatovy, Plzeň-jih a také Plzeň-sever, i když zde byl rozdíl minimální. Jak již bylo zmíněno, v roce 2024 byl zřetelný meziroční nárůst kupní ceny bytů v kraji celkem a také ve všech jeho okresech. Nejzásadněji došlo k meziročnímu navýšení průměrné kupní ceny bytů v okresech Plzeň-jih a Plzeň-město, kde cena bytu vzrostla téměř shodně, a to o 12,7 %, respektive o 12,6 %. Meziročně tak v regionu stouply ceny bytů i v okresech Domažlice a Plzeň-sever, a to o více než desetinu, na Rokycansku o 7,8 %. Nepatrné navýšení kupní ceny za byt bylo zaznamenáno na Tachovsku (o 2,8 %) a Klatovsku (o 3,4 %).

Byty v Plzeňském kraji se prodávaly v roce 2024 za **průměrnou kupní cenu 52 777 Kč/m²**. Obdobná situace týkající se rozptylu kupních cen rodinných domů v jednotlivých okresech kraje je také u bytů. Mezi okresy podstatně dominuje Plzeň-město, kde jsou kupní ceny v kraji nejvyšší. V tomto okrese se prodávaly byty s průměrnou kupní cenou 63 756 Kč za 1 m². V ostatních okresech se pohybovaly ceny pod krajským průměrem. Rozpětí průměrné kupní ceny bytu za 1 m² bylo mezi 38,6–47,6 tis. Kč. Na Tachovsku a Domažlicku se stále prodávaly byty za nejnižší průměrnou kupní cenu, i přestože došlo právě v okrese Domažlice k výraznějšímu meziročnímu růstu cen. V okrese Tachov lidé pořídili byt za 38 641 Kč/m² a v okrese Domažlice za 40 261 Kč/m².

Ve sledovaném třiletém období byly v kraji na základě zjištěných údajů zrealizovány prodeje bytů za průměrnou kupní cenu 51 134 Kč/m² o průměrné velikosti bytu 61 m². Atraktivní lokalitou v kraji je dlouhodobě okres Plzeň-město. Byly zde uskutečněny prodeje bytů s nejvyšší průměrnou kupní cenou za 1 m² (61 515 Kč) a druhou nejnižší průměrnou plochou bytu (60 m²).

Tab. 2 Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů v okresech Plzeňského kraje v letech 2022–2024 (třiletý průměr)

Kraj, okresy	Rodinné domy			Byty		
	kupní cena (Kč/m ²)	průměrná velikost (m ²)	počet převodů	kupní cena (Kč/m ²)	průměrná velikost (m ²)	počet převodů
Plzeňský kraj	44 719	82	1 284	51 134	61	3 067
Domažlice	38 931	73	149	38 745	62	156
Klatovy	40 279	79	82	43 764	66	281
Plzeň-město	64 627	91	193	61 515	60	1 446
Plzeň-jih	41 056	76	254	42 564	61	304
Plzeň-sever	43 562	84	263	44 194	62	339
Rokycany	40 979	84	177	46 507	59	124
Tachov	40 388	81	166	38 002	62	417

KOMENTÁŘ

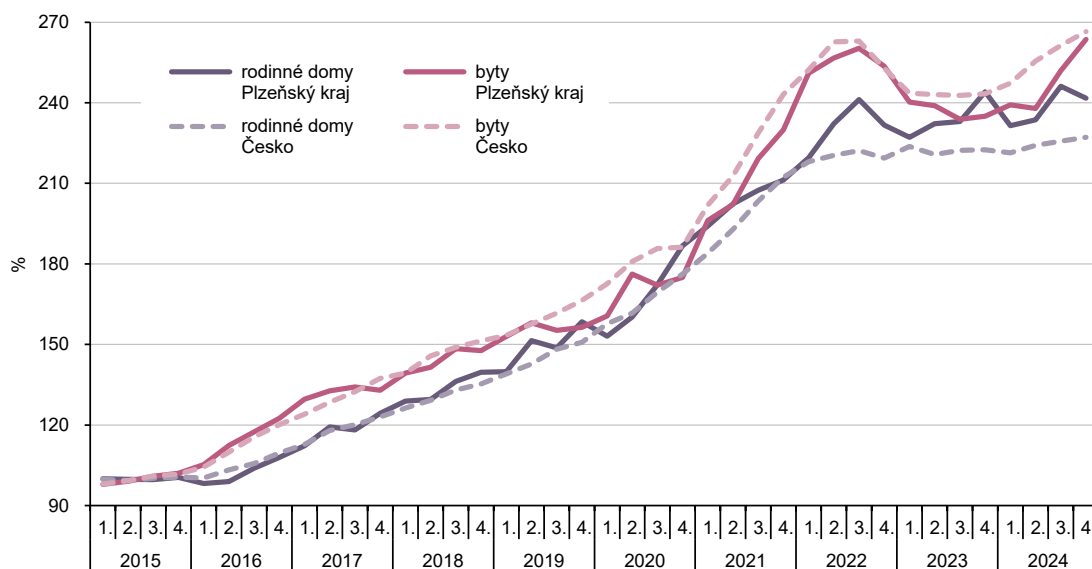
Indexy cen nemovitostí

Vývoj cen nemovitostí v kraji od roku 2015 ukazuje jednoznačně na rostoucí trend s občasným zakolísáním cenových indexů u rodinných domů i bytů. Od poloviny roku 2022 byl patrný značný pokles indexu cen u rodinných domů, od 2. čtvrtletí roku 2023 byl již viditelný nárůst pokračující i v roce 2024. Výjimkou byl pouze počátek a konec roku 2024, kdy zamířily cenové indexy směrem dolů. Index cen bytů byl dokonce ve znamení poklesu během téměř celého roku 2023, až v posledním čtvrtletí je znatelný jen mírný nárůst, který zrychlil v závěru roku 2024.

Indexy cen bytů v Česku ve sledovaných čtvrtletích z velké části převyšují indexy v Plzeňském regionu. **Index cen bytů v Česku** počínaje rokem 2015 plynule rostl, přičemž tempo růstu od roku 2021 zrychlilo a až v závěru roku 2022 je zaznamenán první pokles cen bytů v republice, který trval v průběhu téměř celého období 2023. Pouze mezi lety 2016–2017 cenové indexy bytů v kraji výrazněji převýšily indexy v Česku. V závěru roku 2024 vzrostly indexy cen v Plzeňském kraji rychleji a přiblížily se tak hodnotám v Česku.

U rodinných domů v Česku je tomu naopak, zde byly indexy cen převážně pod úrovní indexů v Plzeňském kraji. **Indexy cen rodinných domů v republice** převýšily ty v regionu na počátku sledovaného období, v první polovině roku 2020 a nepatrně i v závěru roku 2021. V letech 2022 až 2024 indexy cen rodinných domů v regionu význačně převyšují ty v Česku.

Graf 2 Indexy cen nemovitostí v Plzeňském kraji a Česku v letech 2015–2024 (rok 2015 = 100)



KOMENTÁŘ

Mezikrajské a meziokresní srovnání

V porovnání s ostatními kraji patří Plzeňský region k území, kde se nemovitosti prodávají za vyšší kupní ceny. Přesto se průměrné **kupní ceny rodinných domů i bytů ve sledovaném tříletém období** pohybují pod republikovým průměrem, který je ovlivňován hlavně Prahou. Nejdražší nemovitosti se prodávaly v Hlavním městě Praze, a to za více než 107 tis. Kč/m² v případě rodinných domů, cena bytu za 1 m² představovala více než 111 tis. Kč. Nejlevněji se dal pořídit rodinný dům (38,6 tis. Kč/m²) a byt (35,5 tis. Kč/m²) v Karlovarském kraji.

Nejvyšší **kupní cena rodinných domů v období let 2022 až 2024** byla zaznamenána kromě Prahy v okresech Praha-východ, Praha-západ, Brno-město a první pěti uzavírá Plzeň-město (64 627 Kč/m²). Nejlevněji bylo možné koupit rodinný dům v okresech Bruntál, Přerov, Jeseník, Sokolov, Uherské Hradiště a Kroměříž, kde se kupní cena za 1 m² pohybovala pod 36 tis. Kč.

Byty se v tomto období prodávaly za nejvyšší kupní cenu, když pomineme opět Prahu, v okresech Brno-město, Hradec Králové, Kladno a Plzeň-město (61 515 Kč/m²). V okresech Sokolov, Chomutov, Bruntál, Most, Karviná, Teplice, Děčín a Cheb bylo možné pořídit byt za nejnižší kupní cenu v republice (do 35 tis. Kč/m²).

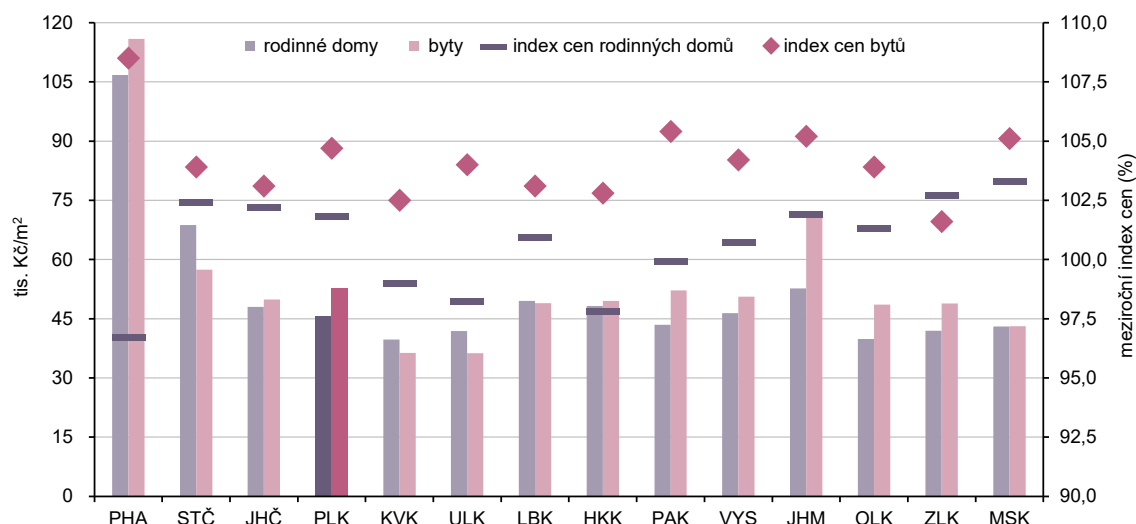
Tab. 3 Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů podle krajů v letech 2022–2024 (tříletý průměr)

Česko, kraje	Rodinné domy			Byty		
	kupní cena (Kč/m ²)	průměrná velikost (m ²)	počet převodů	kupní cena (Kč/m ²)	průměrná velikost (m ²)	počet převodů
Česko	50 185	85	17 721	61 483	61	49 284
Hl. město Praha	107 339	99	737	111 088	60	10 015
Středočeský	66 493	89	3 059	55 582	63	4 350
Jihočeský	46 932	89	693	48 960	63	2 646
Plzeňský	44 719	82	1 284	51 134	61	3 067
Karlovarský	38 642	88	465	35 543	60	2 979
Ústecký	39 885	83	1 325	35 567	58	4 170
Liberecký	48 037	91	699	48 147	61	2 223
Královéhradecký	46 881	86	874	48 097	61	1 658
Pardubický	42 144	80	938	50 910	61	1 853
Kraj Vysočina	43 216	81	876	48 951	63	1 602
Jihomoravský	50 219	86	2 005	68 583	63	5 043
Olomoucký	39 031	80	1 396	47 729	62	3 096
Zlínský	39 784	77	1 243	47 413	62	1 541
Moravskoslezský	42 070	85	2 127	41 463	59	5 041

Ceny nemovitostí v roce 2024 meziročně vzrostly, po ochlazení v roce 2023 se tento nárůst výrazně projevil u bytů, a to ve všech krajích Česka. V případě rodinných domů došlo k poklesu cen v Praze (index 96,7 %) a dalších čtyřech regionech, Královéhradeckém, Ústeckém, Karlovarském a Pardubickém. V Plzeňském kraji byla hodnota tohoto indexu 101,8 %. Situace u bytů byla zcela odlišná, indexy cen meziročně vzrostly ve všech krajích, a také ve všech krajích převýšily indexy cen rodinných domů, výjimkou byl jen Zlínský kraj. Nejzřetelnější to bylo v Hlavním městě Praze, kde index cen bytů představoval hodnotu 108,5 %.

KOMENTÁŘ

Graf 3 Průměrné kupní ceny nemovitostí a indexy cen (předchozí rok = 100) podle krajů v roce 2024



Publikace Ceny nemovitostí byla prvně vydána 30. 12. 2022 s daty za roky 2019 až 2021. Tato nová publikace volně navazuje na zrušenou publikaci Ceny sledovaných druhů nemovitostí, jež byla naposledy vydána s daty za roky 2017 až 2019. Vzhledem k rozdílným zdrojům a metodikám v těchto publikacích však nejsou údaje srovnatelné. Podrobnější informace včetně metodiky naleznete v publikaci:

[Ceny nemovitostí – 2022–2024](#)

Kontakt:

Ing. Lenka Hamouzová
Krajská správa ČSÚ v Plzni
T: 377 612 145
M: 704 645 852
E: lenka.hamouzova@csu.gov.cz