

KOMENTÁŘ

27. 1. 2026

Ceny nemovitostí v Ústeckém kraji v letech 2022 až 2024

Úhrnný index cen bytů a rodinných domů v Ústeckém kraji byl v roce 2024 v porovnání s rokem 2015 nejvyšší mezi kraji. Nejvyšší hodnoty dosáhl i index cen bytů, zatímco index cen rodinných domů obsadil třetí nejnižší pozici v republice.

Při meziročním srovnání je patrné, že z dlouhodobějšího pohledu byl úhrnný index cen bytů a rodinných domů nejvyšší v roce 2021, v roce 2022 došlo k jeho zpomalení a v roce 2023 se ve všech krajích včetně Ústeckého po dlouhé době růst zastavil. Tento trend v Ústeckém kraji, na rozdíl od ostatních krajů, kde došlo k růstu, pokračoval i v roce 2024. Úhrnný meziroční index cen rodinných domů a bytů dosáhl v letech 2023 a 2024 v Ústeckém kraji shodně hodnoty 94,8 %.

Průměrná kupní cena za 1 m² představovala v letech 2022 až 2024 u rodinných domů v Ústeckém kraji hodnoty 39 885 Kč a u bytů 35 567 Kč, v mezikrajovém srovnání byla u rodinných domů čtvrtá nejnižší a u bytů druhá nejnižší v republice.

Od roku 2019 jsou zdrojem dat pro tuto oblast údaje Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ČÚZK) z jednotlivých řízení, u nichž byl zapsaný cenový údaj. V předchozích letech přebíral Český statistický úřad data výlučně z údajů finančních úřadů obsažených v daňových přiznáních o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě prodeje. Ke dni 26. září 2020 však došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí a v důsledku toho zanikl i tento datový zdroj.

Pro účely dalšího zpracování bylo potřeba data ČÚZK doplnit o další charakteristiky ze statistického registru sčítacích obvodů a budov (RSO) a registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) tak, aby se volně navázalo na dříve užívané zdroje. Z důvodu rozdílných zdrojů a metodik však nejsou data plně srovnatelná.

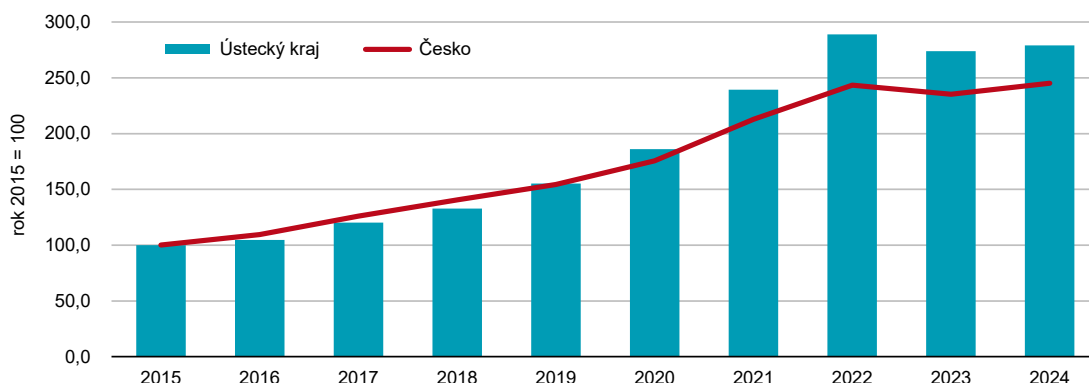
Cenový vývoj v závislosti na čase je vyjádřen formou cenového indexu. Vzhledem ke kompatibilitě s jinými cenovými statistikami je používán bazický index s pevnými váhami, jedná se o index porovnávající hodnoty určitého ukazatele v jednotlivých obdobích s hodnotou téhož ukazatele ve zvoleném stále stejném období, které je vzato za základní srovnání. Indexním bazickým obdobím pro konstrukci indexu byl v našem případě vybrán rok 2015. Cenové indexy byly spočteny z nového zdroje na srovnatelných datech.

Úhrnný index cen bytů a rodinných domů o základu roku 2015 = 100 dosáhl v roce 2024 v Ústeckém kraji hodnoty 279,1 % a byl nejvyšší mezi kraji. Na úrovni celé ČR představoval 245,3 %. Index cen rodinných domů v Ústeckém kraji dosáhl v roce 2024 hodnoty 213,3 % proti 224,6 % za celou ČR. Index cen bytů představoval v porovnání s rokem 2015 hodnotu 334,2 %, republikový průměr byl 257,7 % (ve všech případech se jedná o průměry roku). Index cen bytů

KOMENTÁŘ

v Ústeckém kraji obsadil v mezikrajovém srovnání nejvyšší příčku, zatímco index cen rodinných domů byl třetí nejnižší.

Graf 1 Úhrnný index cen rodinných domů a bytů v Ústeckém kraji a v Česku

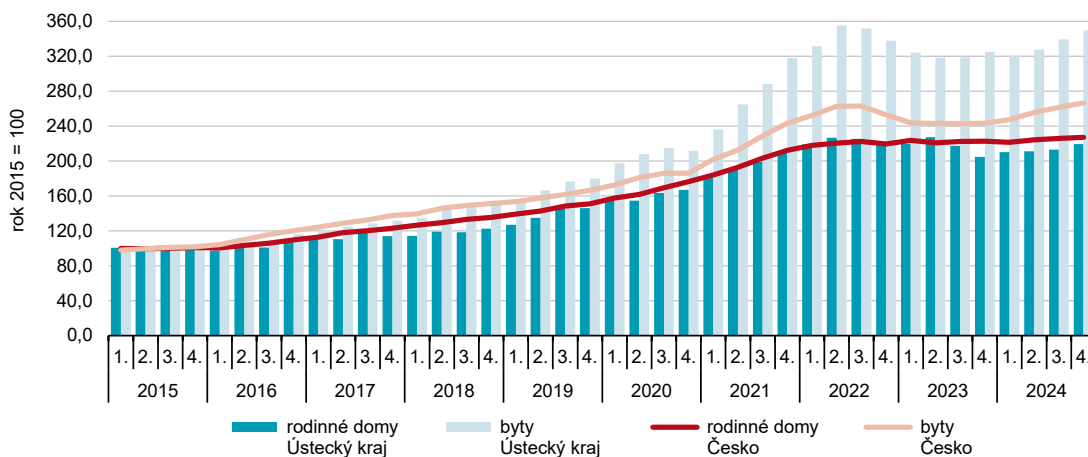


Ceny rodinných domů i bytů vykazovaly na základě časové řady cenových indexů dostupných do 4. čtvrtletí 2024 v porovnání s bazickým rokem 2015 na republikové úrovni průběžný růst s poklesem pouze v 5 případech u rodinných domů (2. čtvrtletí 2015, 1. čtvrtletí 2016, 4. čtvrtletí 2022, 2. čtvrtletí 2023 a 1. čtvrtletí 2024), u bytů byl růst až na poslední čtvrtletí roku 2022 a 1. až 3. čtvrtletí 2023 nepřetržitý. V Ústeckém kraji převažoval rovněž růst, k poklesu došlo u rodinných domů celkem 13x, a to převážně v první polovině sledovaného období a v posledních dvou čtvrtletích roku 2022 a v 1., ve 3. a 4. čtvrtletí 2023. U bytů se pokles mezi obdobími projevil 8x, z toho mírně ve 2. čtvrtletí 2015, dále v 1. čtvrtletí 2016, ve 4. čtvrtletí 2020 a stejně jako u rodinných domů ve 3. a 4. čtvrtletí 2022 a dále v 1. a 2. čtvrtletí 2023 a v 1. čtvrtletí 2024.

Cenový index rodinných domů s bází roku 2015 = 100 se v Ústeckém kraji ve 4. čtvrtletí 2024 nacházel na úrovni 219,2 % (průměr ČR byl 227,1 %). Krajský index cen bytů dosáhl hodnoty 349,4 % (republikový průměr představoval 266,5 %).

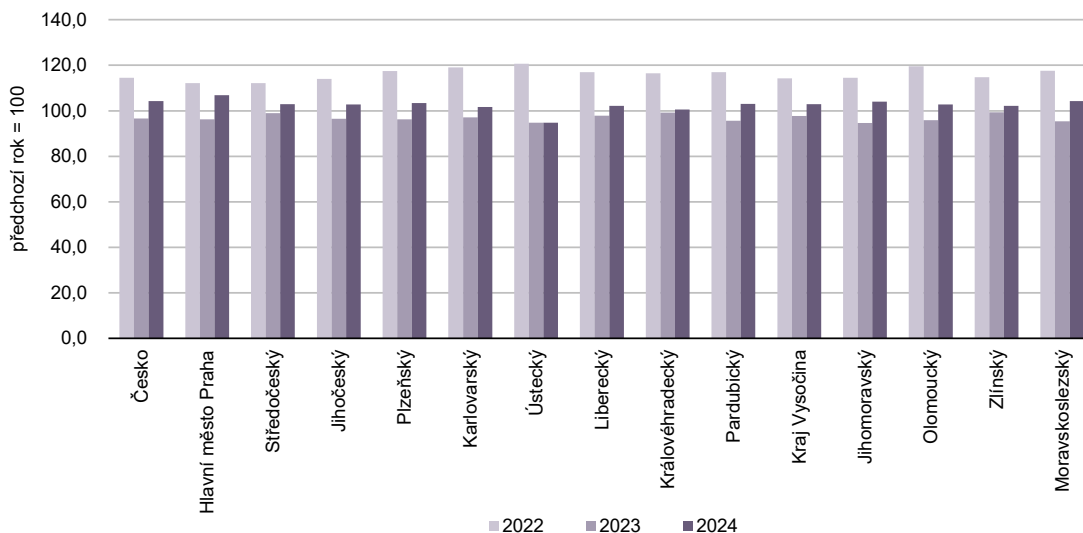
KOMENTÁŘ

Graf 2 Indexy cen rodinných domů a bytů v Ústeckém kraji a v Česku



Z pohledu **úhrnného meziročního indexu cen bytů a rodinných domů** byl ve srovnávaném období 2022 až 2024 v Ústeckém kraji i ve všech krajích nejvyšší meziroční cenový nárůst v roce 2022. V roce 2023 skončil po dlouhé době úhrnný meziroční index cen bytů a rodinných domů ve všech krajích pod hranici 100 %, v Ústeckém kraji dosáhl hodnoty 94,8 %. Obdobné hodnoty dosáhl i v roce 2024 zatímco ve všech ostatních krajích došlo opět k cenovému nárůstu. Republikový meziroční index cen bytů a rodinných domů představoval 104,2 %.

Graf 3 Úhrnný index cen rodinných domů a bytů v letech 2022 až 2024 (průměr roku)

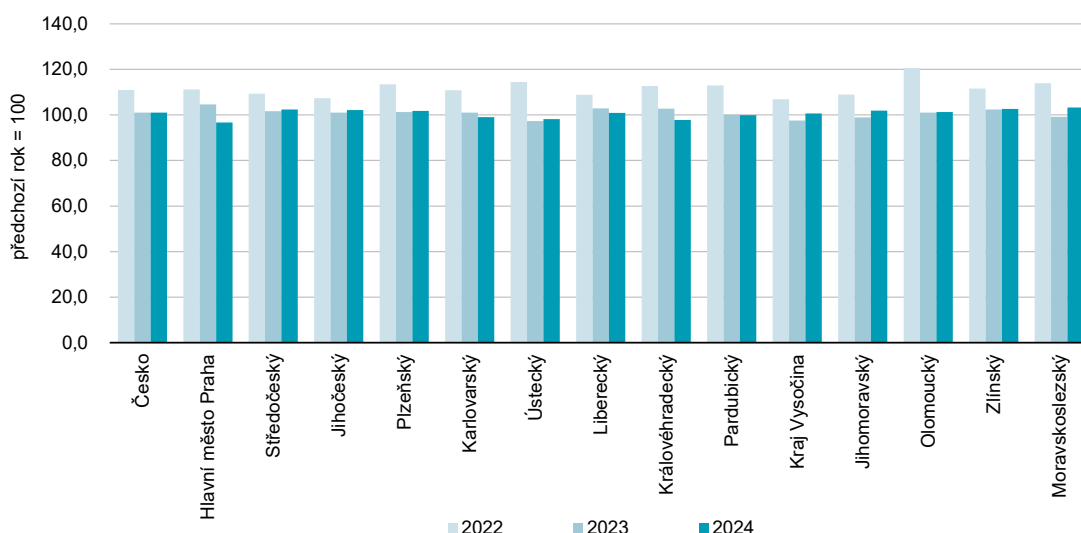


Nejvyšší **meziroční růst indexu cen** (roční průměr) v letech 2022 až 2024 byl u **rodinných domů** v mezikrajovém srovnání v roce 2022 v Olomouckém kraji (120,6 %), v roce 2023 to bylo v hlavním městě Praze (104,6 %) a v roce 2024 v Moravskoslezském kraji (103,3 %). Naproti tomu nejnižší meziroční růst indexu cen evidujeme v roce 2022 v Kraji Vysočina (106,9 %).

KOMENTÁŘ

V roce 2023 došlo ve 4 krajích k meziročnímu poklesu – v Ústeckém kraji, v Kraji Vysočina, v Jihomoravském a v Moravskoslezském kraji. V roce 2024 zaznamenali meziroční pokles v 5 krajích – v hlavním městě Praze a v krajích Karlovarském, Ústeckém, Královéhradeckém a Pardubickém. Ceny rodinných domů se meziročně nejvíce snížily v hlavním městě Praze – o 3,3 % (index 96,7 %), následoval Královéhradecký kraj – pokles o 2,2 % (index 97,8 %), třetí nejvyšší snížení bylo v Ústeckém kraji, a to o 1,8 % (index 98,2 %). Naproti tomu v roce 2022, kdy meziroční růst indexu cen v Ústeckém kraji představoval 114,4 %, byl mezi krajími druhý nejvyšší.

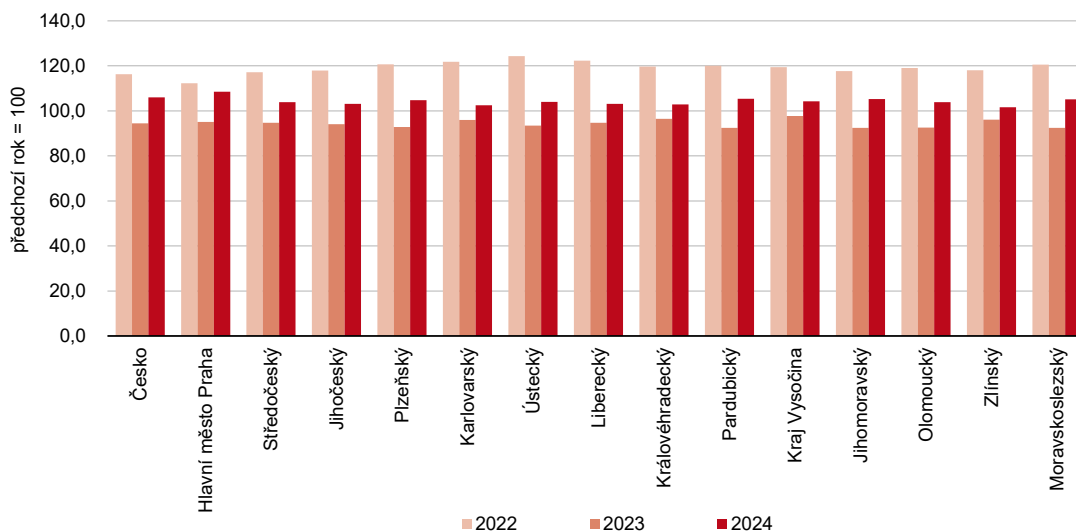
Graf 4 Index cen rodinných domů v letech 2022 až 2024 (průměr roku)



Nejvyšší meziroční růst indexu cen (roční průměr) **u bytů** byl v mezikrajovém srovnání v roce 2022 v Ústeckém kraji (124,3 %). Naproti tomu nejnižší meziroční růst zaznamenali v roce 2022 v hlavním městě Praze (112,3 %). Za celý rok 2023 klesl index cen u bytů ve všech krajích pod hranici 100 %, z toho nejvyšší meziroční snížení cen bytů evidovali v Pardubickém kraji (o 7,6 %). V Ústeckém kraji představoval pokles 6,5 %, což řadilo kraj na šestou nejvyšší příčku mezi krajími. V roce 2024 se nejvyšší meziroční růst indexu cen bytů projevil v hlavním městě Praze +8,5 %, nejnižší byl ve Zlínském kraji +1,6 %, Ústecký kraj se hodnotou +4,0 % umístil na sedmém nejvyšším místě.

KOMENTÁŘ

Graf 5 Index cen bytů v letech 2022 až 2024 (průměr roku)

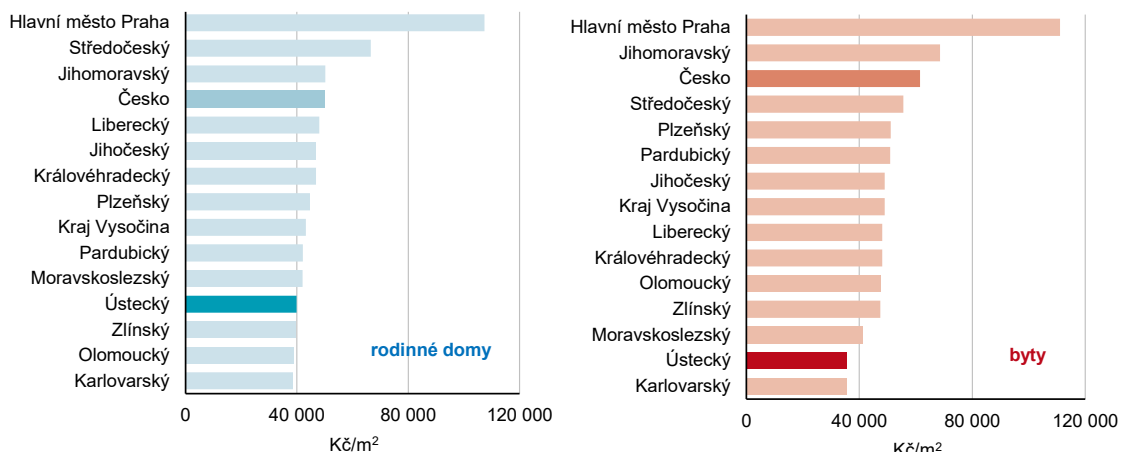


Z vývoje meziročního indexu cen je patrné, že ceny bytů v roce 2024 za celé Česko meziročně vzrostly o 6,0 %, ceny rodinných domů byly vyšší o 1,0 %.

Průměrná kupní cena rodinných domů za období let 2022 až 2024 činila v Ústeckém kraji 39 885 Kč za 1 m² obytné plochy a byla čtvrtá nejnižší ze všech krajů Česka a o 10,3 tis. Kč/m² pod republikovým průměrem. Proti hlavnímu městu Praze, kraji s nejvyšší průměrnou cenou, byl 1 m² obytné plochy rodinných domů v Ústeckém kraji levnější o 67,5 tis. Kč/m². V letech 2022 až 2024 došlo v Ústeckém kraji celkem k 1 325 převodům rodinných domů, kraj se tak umístil na 5. nejvyšší mezikrajské pozici. Nejvyšší počet převodů se uskutečnil ve Středočeském kraji, a to 3 059, naproti tomu pouze 465 převodů proběhlo v letech 2022 až 2024 v Karlovarském kraji. Prodané rodinné domy v Ústeckém kraji měly průměrnou velikost 83 m². Nejmenší rodinné domy, o průměrné velikosti 77 m², se prodávaly ve Zlínském kraji a největší, o velikosti 99 m², pak v hlavním městě Praze.

KOMENTÁŘ

Graf 6 Průměrná kupní cena rodinných domů a bytů podle krajů v letech 2022 až 2024

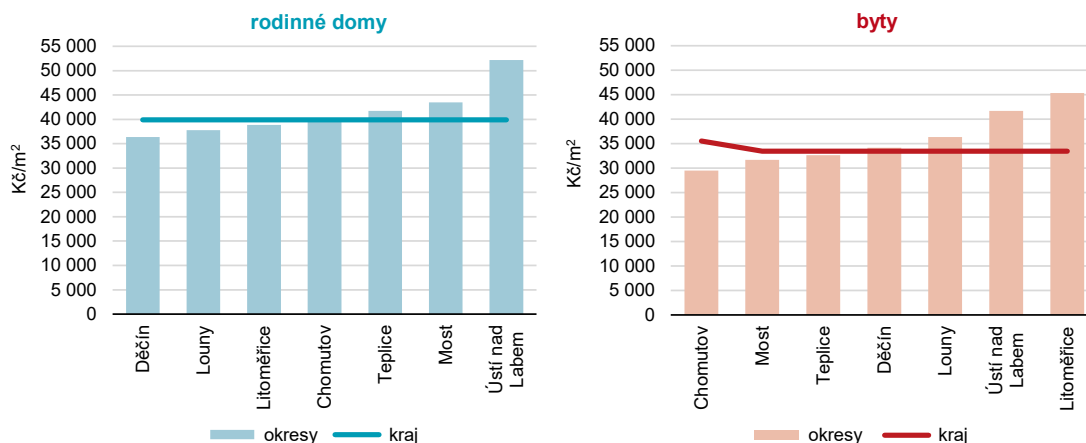


Průměrná kupní cena za 1 m² u bytů v Ústeckém kraji dosáhla v letech 2022 až 2024 hodnoty 35 567 Kč a byla druhá nejnižší mezi kraji. Republikový průměr byl vyšší o 25,9 tis. Kč a kupní cena v Praze převyšovala krajský průměr o 75,5 tis. Kč. Počet převodů bytů (4 170) v kraji byl pátý nejvyšší mezi kraji. Nejvíce převodů se uskutečnilo v hlavním městě Praze (10 015), na opačném konci žebříčku se umístil Zlínský kraj, kde bylo převedeno 1 541 bytů. Byty prodávané v Ústeckém kraji měly průměrnou velikost 58 m², tedy o 3 m² menší než republikový průměr. Největší byty, s průměrnou rozlohou 63 m² se kupovaly ve 4 krajích – Středočeském, Jihočeském, Jihomoravském a v Kraji Vysočina. Republikově nadprůměrné ceny bytů měl jak Jihomoravský kraj (68 583 Kč), tak zejména hlavní město Praha (111 088 Kč), kde průměrná kupní cena představovala více než 1,8násobek průměrné ceny bytů v celém Česku.

Za období let 2022 až 2024 vzrostly průměrné kupní ceny rodinných domů v Ústeckém kraji o 2 700 Kč/m², tj. o 6,9 %, v Česku pak o 2 085 Kč/m² (o 4,2 %). Relativní i absolutní nárůst v Ústeckém kraji byl třetí nejvyšší v porovnání s ostatními kraji. **U bytů** ceny v kraji mírně poklesly, a to o 22 Kč/m², tj. o 0,1 %, v Česku naopak o 1 779 Kč/m² (o 2,9 %) vzrostly. Procentní pokles i absolutní snížení kupní ceny v Ústeckém kraji bylo nejnižší ze 4 krajů s poklesem (Jihočeský, Liberecký a Olomoucký kraj), nejvyšší nárůst zaznamenali v Jihomoravském kraji (+7,0 %, +4 738 Kč/m²).

KOMENTÁŘ

Graf 7 Průměrná kupní cena rodinných domů a bytů v okresech Ústeckého kraje v letech 2022 až 2024



V rámci Ústeckého kraje se za **nejvyšší kupní ceny** prodávaly **rodinné domy** v okrese Ústí nad Labem, kde v období let 2022 až 2024 měla průměrná kupní cena hodnotu 52 209 Kč/m². Nejvyšší nárůst kupních cen byl za toto období v absolutním i relativním vyjádření právě u rodinných domů v okrese Ústí nad Labem, ceny zde vzrostly o 10 046 Kč (o 21,0 %) za 1 m² obytnej plochy. **Nejvyšší kupní ceny u bytů** evidovali v okrese Litoměřice 45 339 Kč/m². Nejvyšší relativní i absolutní nárůst cen bytů vykázali v okrese Teplice, a to o 2 441 Kč za 1 m² (o 7,5 %).

Rodinné domy se v kraji nejlevněji prodávaly v okrese Děčín, kde průměrná kupní cena představovala 36 373 Kč/m². Nejméně za byty utratili zájemci v okrese Chomutov, jejich průměrná kupní cena dosáhla 29 500 Kč/m².

Rodinné domy se na území kraje nejvíce kupovaly v okrese Litoměřice, za roky 2022 až 2024 zde proběhlo 342 převodů. Průměrná cena 38 837 Kč za 1 m² obytnej plochy rodinného domu byla na Litoměřicku třetí nejvyšší v rámci kraje. Nejméně převodů rodinných domů se uskutečnilo v okrese Ústí nad Labem (79), jejich kupní cena byla v kraji nejvyšší (uvedeno výše).

Prvenství v počtu prodeje bytů v Ústeckém kraji dosáhl okres Chomutov, mezi lety 2022 až 2024 tam proběhlo 1 001 převodů bytů. Průměrná kupní cena na Chomutovsku byla, jak je zmíněno výše, nejvyšší mezi okresy kraje. Nejméně bytů se prodalo v okrese Teplice, kde se uskutečnilo pouze 370 převodů s průměrnou kupní cenou 32 662 Kč za 1 m², která byla v rámci kraje třetí nejvyšší.

Více informací naleznete v publikaci [Ceny nemovitostí 2022-2024](#)

KOMENTÁŘ

Kontakt:

Růžena Funková
Krajská správa ČSÚ v Ústí nad Labem
Tel.: 605 452 027
E-mail: ruzena.funkova@csu.gov.cz