

KOMENTÁŘ

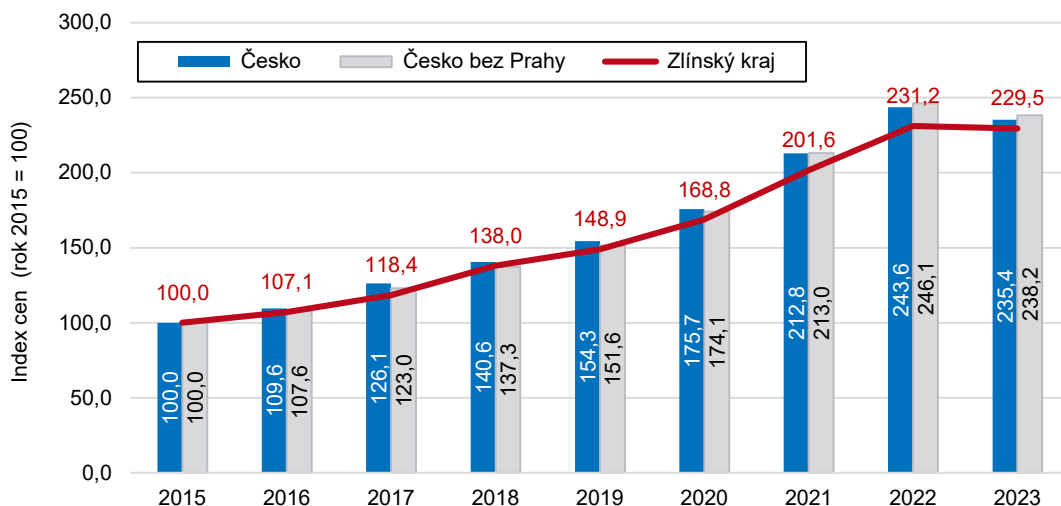
24. 1. 2025

Ceny nemovitostí ve Zlínském kraji v letech 2021 až 2023

V roce 2023 poprvé poklesl úhrnný index cen bytů a rodinných domů o základu roku 2015 = 100. Ve Zlínském kraji se meziročně snížily jednotkové kupní ceny bytů o 2,8 tis. Kč (5,8 %) a rodinných domů o 2,1 tis. Kč (5,4 %). Průměrná jednotková kupní cena bytů za období let 2021 až 2023 se vyznačovala krajsky čtvrtou nejnižší průměrnou cenou 43 627 Kč, v případě rodinných domů byla hodnota 35 544 Kč zcela nejnižší.

Český statistický úřad vydal koncem roku 2024 publikaci Ceny nemovitostí - 2021–2023, v pořadí již třetí navazující, v níž byly znovu využity údaje z Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ČÚZK) o jednotlivých řízeních se zapsaným cenovým údajem. Při zpracování dat došlo opět k doplňování dalších charakteristik ze statistického Registru sčítacích obvodů a budov (RSO) a Registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN). Za rodinné domy se považovaly nemovitosti s jedním až třemi byty a jedním až třemi podlažími. Jednotková cena rodinného domu byla definována jako cena za 1 m² jeho obytné plochy a jednotková cena za 1 m² bytu jako celková cena bytu dělená celkovou podlahovou plochou.

Graf 1 Úhrnný index cen bytů a rodinných domů ve Zlínském kraji a Česku



Publikované hodnoty **úhrnného indexu cen bytů a rodinných domů o základu roku 2015 = 100** za Zlínský kraj, Česko, i Česko bez Prahy vykázaly v roce 2023 poprvé pokles, když v předchozím roce 2022 dosáhly svého maxima (jedná se o průměry roku). V Česku klesl index meziročně o 8,2 procentního bodu na 235,4 % a v Česku bez Prahy o 7,9 p. b. na úroveň 238,2 %. Ke snížení hodnoty indexu došlo bez výjimky ve všech krajích, prvořadě v Ústeckém (o 15,0 p. b. na 273,9 %), nejméně ve Zlínském (o 1,7 p. b. na 229,5 %).

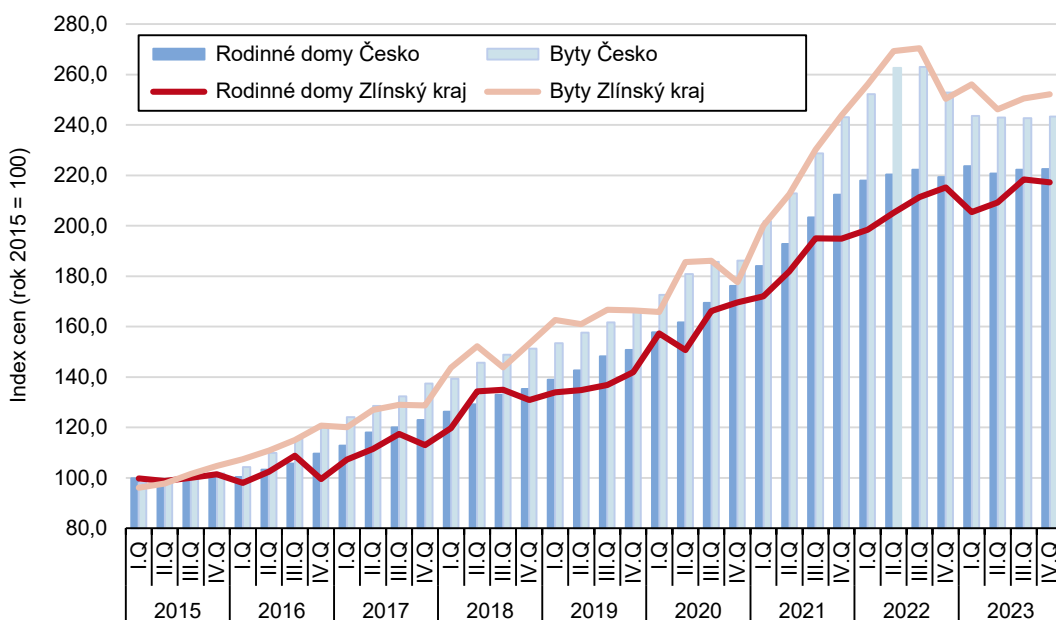
KOMENTÁŘ

Dle **čtvrtletních cenových indexů s bazickým rokem 2015** pokles úhrnného indexu cen rodinných domů a bytů nastal již ve čtvrtém čtvrtletí 2022 (ve Zlínském kraji o 6,7 p. b., v Česku o 7,3 p. b.), a pokračoval, i když už méně výrazně, ještě do druhé poloviny roku 2023.

U republikového **cenového indexu rodinných domů (s bází roku 2015 = 100)** se mírné snížení ve 4. čtvrtletí roku 2022 opakovalo dále ještě ve 2. čtvrtletí 2023. Zlínský kraj zaznamenal pokles indexu až v 1. čtvrtletí 2023, který byl však výraznější, a další, již mírnější, nastal až ve 4. čtvrtletí 2023. Indexy cen rodinných domů kraje zůstávaly i nadále ve všech kvartálech roku 2023 pod hodnotami celorepublikových indexů. Naopak čtvrtletní **cenové indexy bytů (s bází roku 2015 = 100)** v kraji byly vyšší než v Česku. Zatímco cenový index bytů Zlínského kraje po velmi výrazném snížení (o 20,0 p. b.) ve 4. čtvrtletí 2022 klesl dále již jen ve 2. čtvrtletí 2023, pokles republikových indexů trval nepřetržitě během 4. čtvrtletí 2022 až 3. čtvrtletí 2023.

V roce 2023 **průměr čtvrtletních indexů cen** rodinných domů o základu 2015 = 100 vzrostl v Česku meziročně na hodnotu 222,3 % (o 2,3 p. b.), v Česku bez Prahy na 225,2 % (o 1,4 p. b.) a ve Zlínském kraji na 212,6 % (o 5,0 p. b.). Proti tomu indexu cen bytů klesl celorepublikově na 243,2 % (o 14,5 p. b.), v Česku bez Prahy na 250,0 % (o 16,5 p. b.) a v kraji (o 10,3 p. b.) na 251,3 %.

Graf 2 Indexy cen bytů a rodinných domů ve Zlínském kraji a v Česku v jednotlivých čtvrtletích roku 2015 až 2023

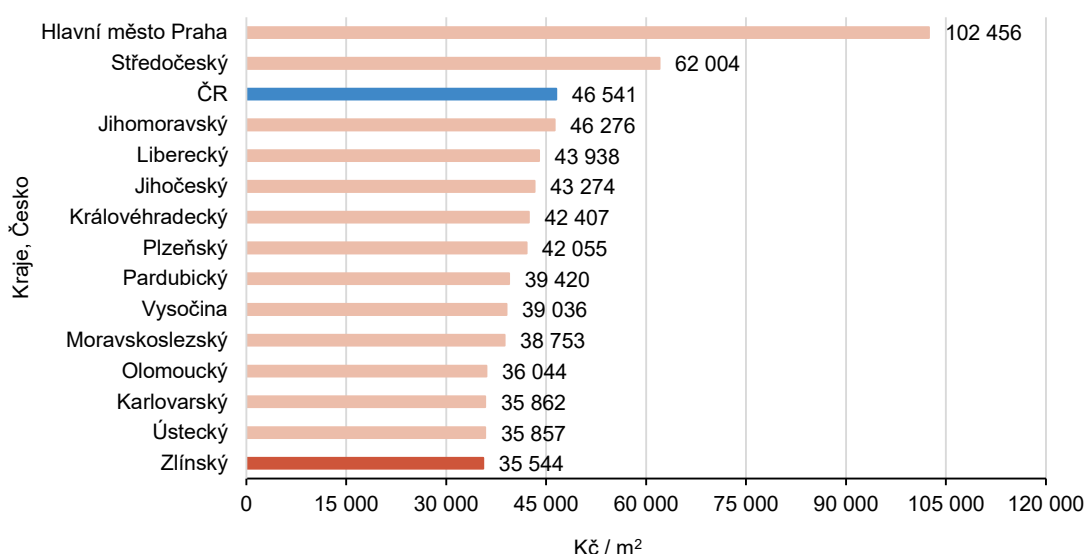


Průměrná kupní cena rodinných domů za období let 2021 až 2023 činila ve Zlínském kraji 35 544 Kč za 1 m² obytné plochy a byla nejnižší ze všech krajů, o 11,0 tis. Kč pod republikovým průměrem. Kraj se zároveň vyznačoval nejmenší průměrnou velikostí prodaných rodinných

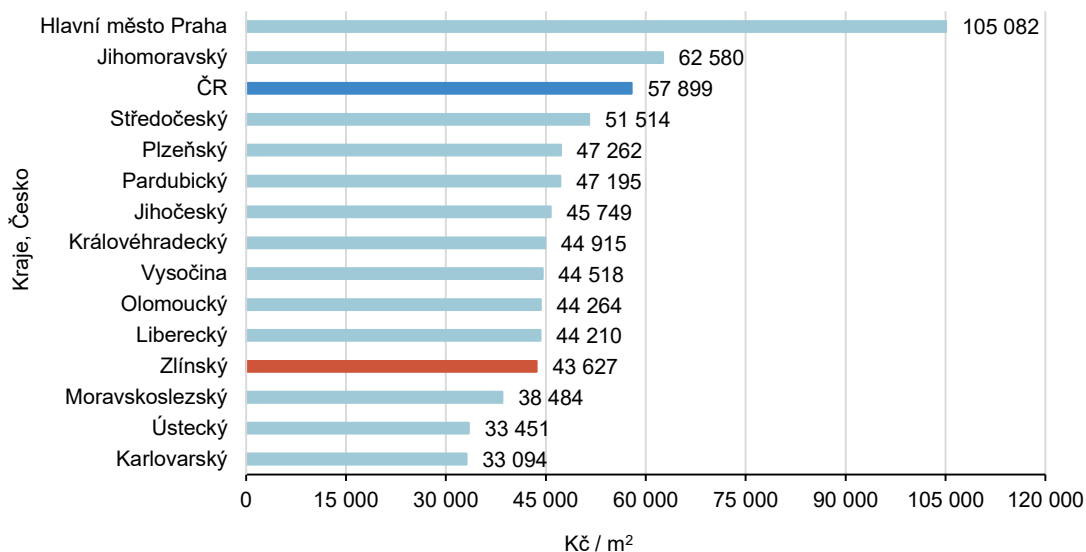
KOMENTÁŘ

domů, která představovala 79 m². Kupní smlouvy na rodinné domy o krajsky největší průměrné velikosti 97 m² se realizovaly v Hlavním městě Praze. Počtem 1 261 převodů rodinných domů připadla Zlínskému kraji sedmá nejvyšší mezikrajská pozice. Za republikově nadprůměrné kupní ceny se uskutečnily prodeje rodinných domů v Hlavním městě Praze (za 2,2 násobek průměrné ceny v Česku), ale také ve Středočeském kraji (za 1,3 násobek), v němž se zároveň uskutečnil nejvyšší počet převodů, a to 3 336. Nejméně převodů rodinných domů, pouze 484, proběhlo v Karlovarském kraji.

Graf 3 Průměrná kupní cena rodinných domů v krajích Česka v letech 2021 až 2023



Graf 4 Průměrná kupní cena bytů v krajích Česka v letech 2021 až 2023



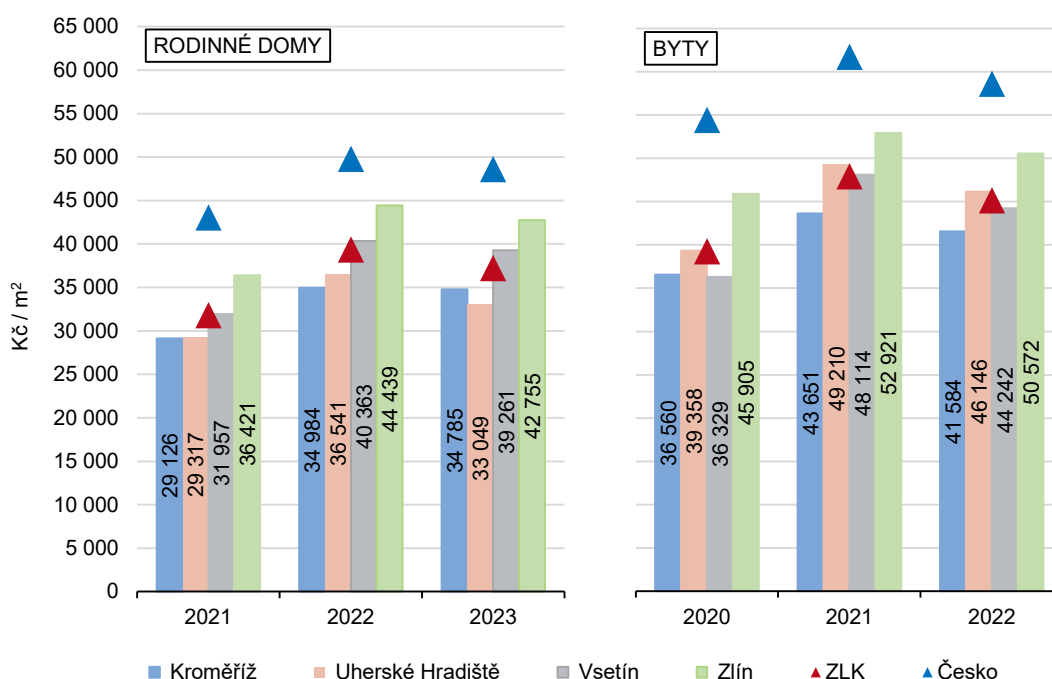
KOMENTÁŘ

Průměrná jednotková kupní cena bytů ve Zlínském kraji za roky 2021 až 2023 dosáhla hodnoty 43 627 Kč, čtvrté nejnižší mezi kraji. Republikový průměr ji převýšil o 14,3 tis. Kč. Počet 1 610 převodů bytů v kraji byl republikově nejnižší. Prvenství patřilo Hlavnímu městu Praze s 10 916 převody. Byty ve Zlínském kraji měly průměrnou velikost 62 m², o 1 m² větší proti republikovému průměru. Prodej největších bytů, s průměrnou plochou 64 m², náležel Jihomoravskému kraji, naopak nejmenších, o průměrné velikosti pouze 58 m², kraji Ústeckému. Za nejnižší průměrnou jednotkovou kupní cenu 33 094 Kč se prodávaly byty v Karlovarském kraji. Republikově nadprůměrné jednotkové ceny bytů mělo Hlavní město Praha (1,8 násobek průměrné ceny v Česku) a rovněž kraj Jihomoravský (1,1 násobek ceny).

Ve Zlínském kraji se nejvyššími jednotkovými kupními cenami rodinných domů i bytů vyznačoval **okres Zlín**, kde v období let 2021 až 2023 byla průměrná kupní cena za 1 m² rodinného domu 40 618 Kč, bytu 49 242 Kč. Nejnižší průměrnou jednotkovou kupní cenu rodinných domů 32 183 Kč v kraji měl **okres Uherské Hradiště**, za nejnižší průměrnou jednotkovou cenu 40 291 Kč se prodávaly byty v **okrese Kroměříž**.

Nárůst jednotkových kupních cen rodinných domů i bytů mezi roky 2021 a 2023 v rámci okresů kraje byl procentuálně nejvyšší v **okrese Vsetín**, kde ceny za 1 m² rodinného domu vzrostly o 22,9 % a bytu o 21,8 %.

Graf 5 Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů v okresech Zlínského kraje v letech 2021 až 2023



KOMENTÁŘ

V roce 2023 klesly jednotkové kupní ceny rodinných domů ve Zlínském kraji meziročně o 2,1 tis. Kč (5,4 %), v Česku o 1,2 tis. Kč (2,4 %), a jednotkové ceny bytů o 2,8 tis. Kč (5,8 %) v kraji, v Česku o 3,1 tis. Kč (5,0 %).

Tab. 1 Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů ve Zlínském kraji a jeho okresech v letech 2021 až 2023 v závislosti na velikosti obcí

Kraj, okresy	Rodinné domy						
	Průměrná velikost v m ²	Kupní cena v Kč/m ²	Počet převodů	Velikost obcí (obyvatelé)			
				do 1 999	2 000–9 999	10 000–49 999	50 000 a více
				Kupní cena v Kč/m ²			
Zlínský kraj	79	35 544	1 261	32 254	33 010	38 437	58 428
v tom okresy:							
Kroměříž	77	32 890	237	31 193	32 829	38 098	x
Uherské Hradiště	75	32 183	427	30 876	31 152	36 924	x
Vsetín	85	36 493	234	34 242	35 388	40 160	x
Zlín	82	40 618	363	33 702	34 596	39 133	58 428
Kraj, okresy	Byty						
	Průměrná velikost v m ²	Kupní cena v Kč/m ²	Počet převodů	Velikost obcí (obyvatelé)			
				do 1 999	2 000–9 999	10 000–49 999	50 000 a více
				Kupní cena v Kč/m ²			
Zlínský kraj	62	43 627	1 610	30 512	39 047	44 769	53 855
v tom okresy:							
Kroměříž	64	40 291	476	32 094	36 543	44 093	x
Uherské Hradiště	62	44 002	281	29 351	41 504	46 492	x
Vsetín	58	42 506	491	29 857	38 602	43 433	x
Zlín	65	49 242	362	29 873	42 190	51 782	53 855

Ceny nemovitostí v kraji i jeho okresech se zvyšovaly s velikostní skupinou obcí. Na úrovni kraje byly ve městě Zlíně, které jako jediné tvořilo skupinu největších obcí s 50 tis. a více obyvateli, průměrné kupní ceny rodinných domů v letech 2021 až 2023 vyšší o 26,2 tis. Kč/m² (81,1 %) a v případě bytů o 23,3 tis. Kč/m² (76,5 %) proti nejmenším obcím do 1 999 obyvatel.

Více informací naleznete v publikaci [Ceny nemovitostí - 2021–2023](#)

Kontakt:

Ing. Ludmila Žampachová
Oddělení informačních služeb – KS ČSÚ ve Zlíně
T: 577 004 936
E: ludmila.zampachova@csu.gov.cz