

KOMENTÁŘ

23. 1. 2026

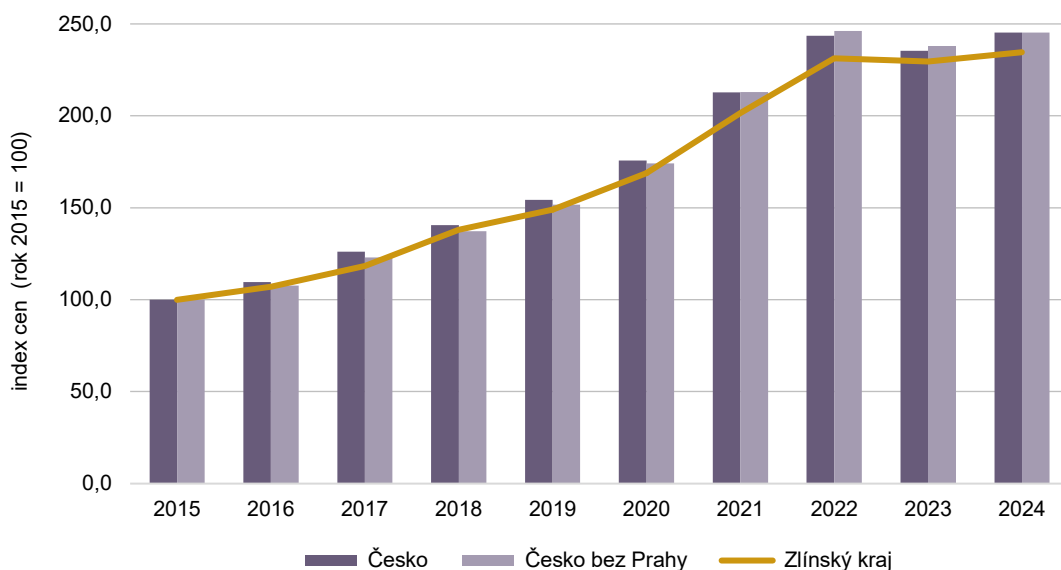
Ceny nemovitostí ve Zlínském kraji v letech 2022 až 2024

V roce 2024 úhrnný index cen bytů a rodinných domů o základu roku 2015 = 100 dosáhl ve Zlínském kraji nového maxima, a to bezprostředně po předchozím ojedinělém poklesu. V kraji se meziročně zvýšily jednotkové kupní ceny bytů o 3,7 tis. Kč (8,3 %) a rodinných domů o 4,8 tis. Kč (13,0 %). Za období let 2022 až 2024 představovala průměrná jednotková kupní cena bytů ve výši 47 413 Kč krajsky čtvrtou nejnižší úroveň, v případě rodinných domů byla hodnota 39 784 Kč třetí nejnižší.

Údaje pochází z publikace Ceny nemovitostí - 2022–2024, v pořadí již čtvrté navazující, kterou vydal Český statistický úřad na konci roku 2025. Podle uvedené metodiky se za rodinné domy považovaly nemovitosti s jedním až třemi byty a jedním až třemi podlažími. Jednotková cena rodinného domu vyjadřovala cenu za 1 m² obytné plochy a jednotková cena za 1 m² bytu celkovou cenu bytu dělenou celkovou podlahovou plochou.

Publikované hodnoty **úhrnného indexu cen bytů a rodinných domů o základu roku 2015 = 100** vykázaly v roce 2024 za Zlínský kraj, Česko i Česko bez Prahy po předchozím ojedinělém poklesu opět růst (jedná se o průměry roku). Ve Zlínském kraji se index zvýšil meziročně o 5,1 procentních bodů (dále jen p. b.) na 234,6 %, v Česku o 9,9 p. b. na 245,3 % a v Česku bez Prahy o 7,1 p. b. rovněž na úroveň 245,3 %, čímž dosáhl v kraji i republikově nového maxima. K meziročnímu růstu indexu došlo ve všech krajích, prvořadě v hl. m. Praze (o 15,9 p. b. na 245,4 %), minimálně na Královéhradecku (o 1,2 p. b. na 244,2 %).

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



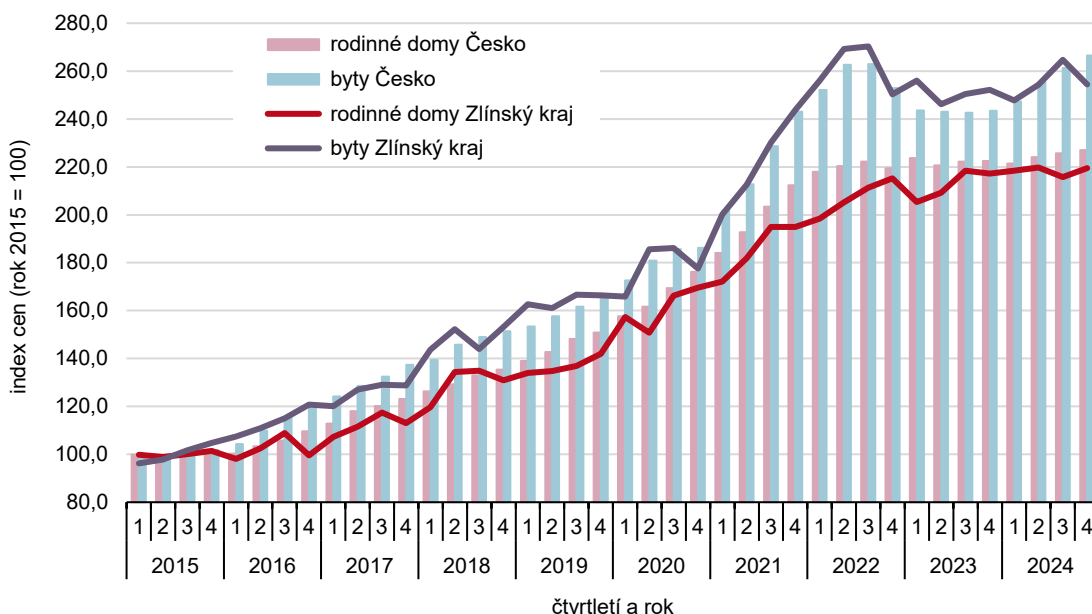
KOMENTÁŘ

Dle **čtvrtletních cenových indexů s bazickým rokem 2015** zaznamenal úhrnný index cen rodinných domů a bytů ve Zlínském kraji v roce 2024 zvýšení ve druhém a třetím čtvrtletí, v prvním i posledním kvartálu se jednalo o pokles. Republikově rostl souhrnný index nepřetržitě, a to již od 3. čtvrtletí 2023.

Rovněž tak se od 3. čtvrtletí 2023 průběžně zvyšoval republikový **cenový index rodinných domů (s bází roku 2015 = 100)**, ovšem s výjimkou 1. čtvrtletí 2024, kdy klesl. Ve Zlínském kraji probíhal růst cenového indexu rodinných domů v roce 2024 od 1. čtvrtletí a pokles nastal jen ve 3. kvartálu. Čtvrtletní index cen rodinných domů kraje zůstal ve všech čtvrtletích roku 2024 pod hodnotami celorepublikového indexu. Vůči tomu byl krajský čtvrtletní **cenový index bytů (s bází roku 2015 = 100)** nižší než v Česku pouze ve 2. a významně pak ve 4. čtvrtletí 2024. Čtvrtletní cenový index bytů Zlínského kraje vzrostl v roce 2024 ve 2. a 3. kvartálu, v 1. čtvrtletí mírně a ve 4. čtvrtletí výrazně klesl. Republikové čtvrtletní indexy bytů se zvyšovaly od 4. čtvrtletí 2023 nepřetržitě.

V roce 2024 se **průměr čtvrtletních indexů cen** rodinných domů o základu 2015 = 100 zvýšil v Česku meziročně o 2,3 p. b. na hodnotu 224,6 %, v Česku bez Prahy o 3,6 p. b. na 228,8 % a ve Zlínském kraji o 5,8 p. b. na 218,4 %. Průměr čtvrtletních indexů cen bytů vzrostl celorepublikově na 257,7 % (o 14,5 p. b.), v Česku bez Prahy na 260,3 % (o 10,3 p. b.) a v kraji na 255,3 % (o 4,0 p. b.).

Graf 2 Indexy cen bytů a rodinných domů ve Zlínském kraji a v Česku v jednotlivých čtvrtletích let 2015 až 2024

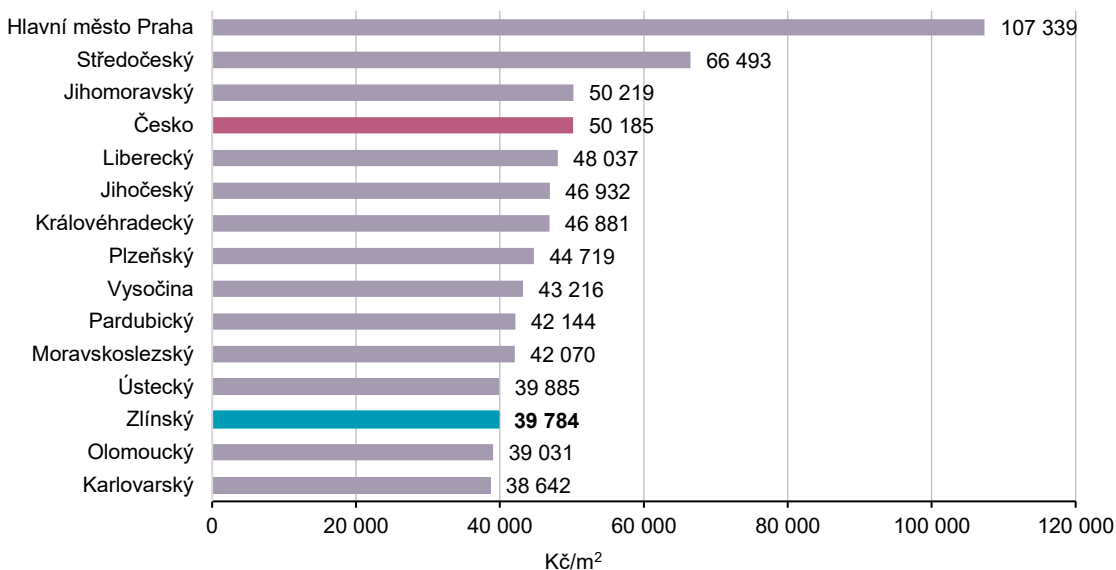


Průměrná kupní cena rodinných domů za období let 2022 až 2024 činila ve Zlínském kraji 39 784 Kč za 1 m² obytné plochy a byla mezi kraji třetí nejnižší, o 10,4 tis. Kč pod republikovým průměrem. Kraj se vyznačoval nejmenší průměrnou velikostí (77 m²) prodaných rodinných

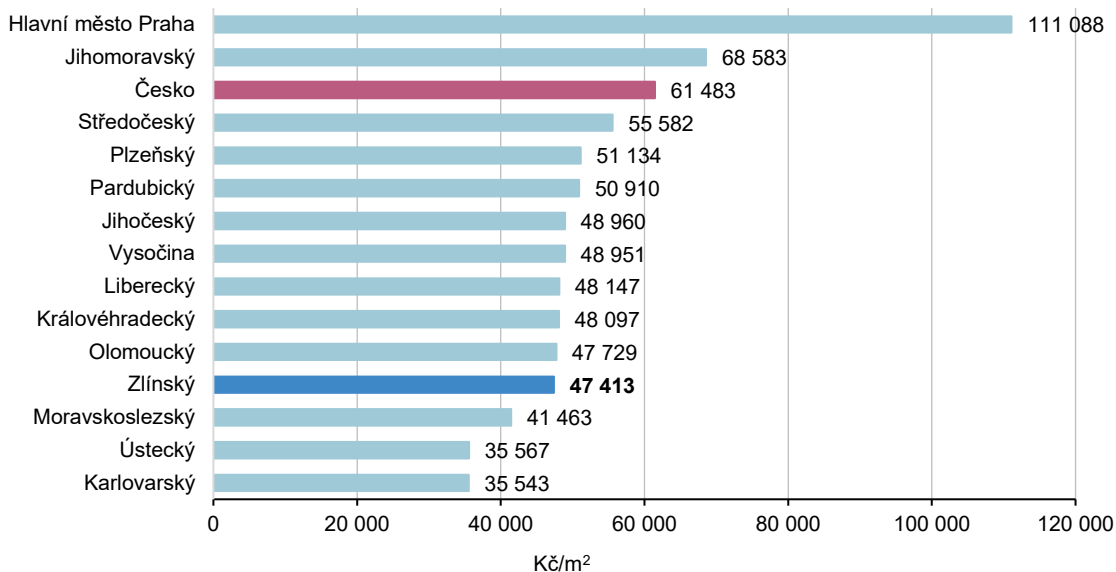
KOMENTÁŘ

domů. Kupní smlouvy na rodinné domy o největší průměrné velikosti (99 m²) se realizovaly v hl. m. Praze. Počtem 1 243 převodů rodinných domů připadla Zlínsku sedmá nejvyšší mezikrajská pozice. Za republikově nadprůměrné kupní ceny se uskutečnily prodeje rodinných domů především v hl. m. Praze (více jak dvojnásobek) a dále ve Středních Čechách (1,3násobek), kde se uskutečnil zároveň největší počet převodů (3 059). Proti tomu nejméně převodů rodinných domů proběhlo v Karlovarském kraji (465).

Graf 3 Průměrná kupní cena rodinných domů podle krajů v letech 2022 až 2024



Graf 4 Průměrná kupní cena bytů podle krajů v letech 2022 až 2024



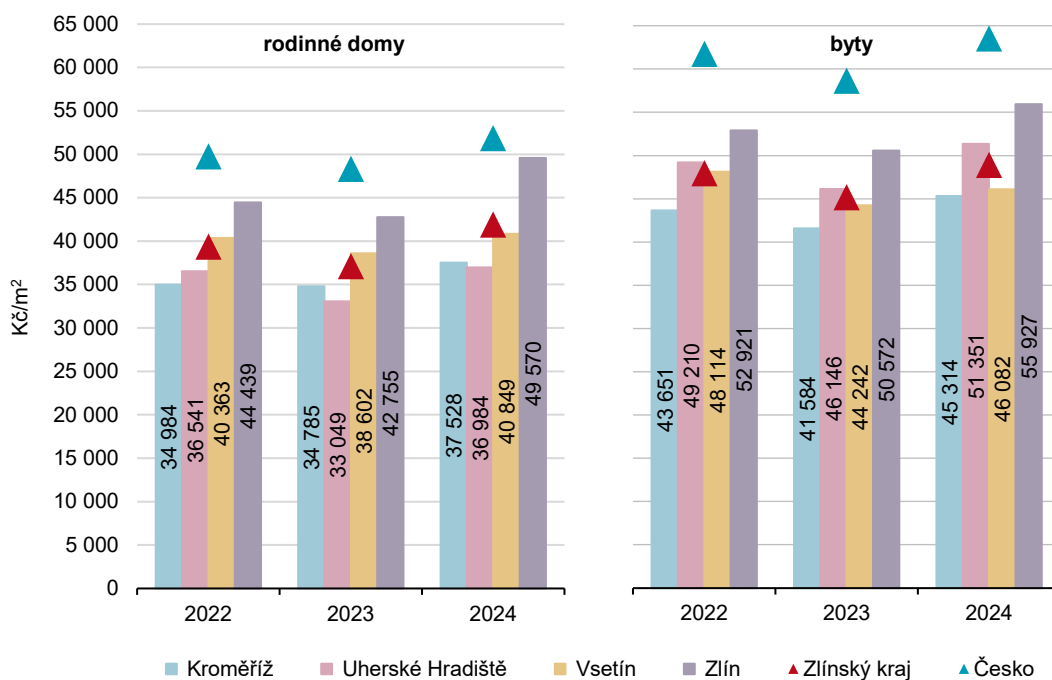
KOMENTÁŘ

Průměrná jednotková kupní cena bytů za roky 2022 až 2024 dosáhla na Zlínsku hodnoty 47 413 Kč, čtvrté nejnižší mezi kraji. Republikový průměr ji převýšil o 14,1 tis. Kč. Počet 1 541 převodů bytů v kraji byl republikově nejnižší. Prvenství patřilo Praze s 10 015 převody. Byty ve Zlínském kraji měly průměrnou velikost 62 m², o 1 m² větší proti republikovému průměru. Prodej největších bytů, s průměrnou plochou 63 m², náležel krajům Středočeskému, Jihočeskému, Jihomoravskému a také Vysočině, naopak nejmenších, o průměrné velikosti pouze 58 m², kraji Ústeckému. Za nejnižší průměrnou jednotkovou kupní cenu 35 543 Kč se prodávaly byty v Karlovarském kraji. Republikově nadprůměrné jednotkové ceny bytů měly kraje hl. m. Praha (1,8násobek průměrné ceny v Česku) a rovněž Jižní Morava (1,1násobek ceny).

Ve Zlínském kraji se nejvyššími jednotkovými kupními cenami rodinných domů i bytů vyznačoval **okres Zlín**, kde v období let 2022 až 2024 činila průměrná kupní cena za 1 m² rodinného domu 46 243 Kč, bytu 53 236 Kč. Nejnižší průměrnou jednotkovou kupní cenu rodinných domů 35 630 Kč v kraji měl **okres Uherské Hradiště**, za nejnižší průměrnou jednotkovou cenu 43 602 Kč se prodávaly byty v **okrese Kroměříž**.

Nárůst jednotkových kupních cen rodinných domů i bytů mezi roky 2022 a 2024 v rámci okresů kraje byl procentuálně nejvyšší ve Zlíně, kde ceny za 1 m² rodinného domu vzrostly o 11,5 % a bytu o 5,7 %. V jediném **okrese Vsetín** ceny bytů mezi uvedenými roky klesly o 4,2 %.

Graf 5 Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů v okresech Zlínského kraje v letech 2022 až 2024



KOMENTÁŘ

V roce 2024 meziročně vzrostly jednotkové kupní ceny rodinných domů ve Zlínském kraji o 4,8 tis. Kč (13,0 %), v Česku o 3,5 tis. Kč (7,3 %), a jednotkové ceny bytů o 3,7 tis. Kč (8,3 %) v kraji a v Česku o 4,9 tis. Kč (tj. rovněž o 8,3 %).

Tab. 1 Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů ve Zlínském kraji a jeho okresech v letech 2022 až 2024 v závislosti na velikosti obcí

Kraj, okresy	Průměrná velikost v m ²	Kupní cena v Kč/m ²	Počet převodů	Velikost obcí (obyvatelů)			
				do 1 999	2 000–9 999	10 000–49 999	50 000 a více
				Kupní cena v Kč/m ²			
Zlínský kraj v tom okresy: Kroměříž Uherské Hradiště Vsetín Zlín	Rodinné domy						
	77	39 784	1 243	35 537	36 396	43 161	65 918
	77	35 900	252	33 631	35 364	43 160	x
	75	35 630	370	34 048	33 963	41 322	x
	82	40 141	245	37 991	37 950	44 447	x
	77	46 243	376	37 497	39 229	44 580	65 918
	Byty						
Zlínský kraj v tom okresy: Kroměříž Uherské Hradiště Vsetín Zlín	62	47 413	1 541	33 477	43 299	48 474	58 122
	65	43 602	461	34 150	39 924	47 481	x
	63	49 065	279	33 539	46 663	51 517	x
	58	46 204	479	33 039	45 024	46 757	x
	64	53 236	322	32 023	46 330	55 423	58 122

Ceny nemovitostí se ve Zlínském kraji zvyšovaly s **velikostní skupinou obcí**. V letech 2022 až 2024 byly u kategorie obcí nad 50 tis. obyvatel, zahrnující v regionu pouze krajské město Zlín, průměrné kupní ceny rodinných domů vůči nejmenším obcím do 1 999 obyvatel vyšší o 30,4 tis. Kč/m² (85,5 %) a v případě bytů o 24,6 tis. Kč/m² (73,6 %). Výjimka v růstu cen nemovitostí podle velikosti obcí nastala v kraji u průměrné kupní ceny rodinných domů v okresech Uherské Hradiště a Vsetín, které vykazaly v hodnoceném období nejnižší úroveň až u druhé velikostně nejnižší skupiny obcí s 2 000–9 999 obyvateli.

Související informace:

[Ceny nemovitostí 2022–2024](#)

Kontakt:

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