

## KOMENTÁŘ

28. 3. 2024

### Ceny nemovitostí v Plzeňském kraji v letech 2020–2022

**V Plzeňském kraji průměrná kupní cena bytů převyšuje průměrnou kupní cenu rodinných domů. V roce 2022 byl zaznamenán nejvyšší nárůst kupní ceny za rodinný dům v okrese Domažlice a byt v okrese Klatovy od roku 2020. Nejdražší bydlení je v okrese Plzeň-město, nejlevněji lze pořídit rodinný dům v okrese Rokycany a byt na Tachovsku.**

Ceny nemovitostí vykazovaly dlouhodobý rostoucí trend do poloviny roku 2022. Nezanedbatelný vliv na zvýšený zájem o nemovitosti mělo zajištění i zrušení daně z nabytí nemovitostí nebo i potřeba investovat volné finanční prostředky z možné obavy pokračujícího růstu cen nemovitostí a stupňující se inflace. V České republice poskytovaly banky v roce 2020 a v první polovině roku 2021 hypoteční úvěry za velmi nízké sazby. Od poloviny roku 2021 však dochází k postupnému zvyšování těchto sazeb. Uprostřed roku 2022 růst cen nemovitostí zpomaluje a ke konci roku dochází k mírnému poklesu.

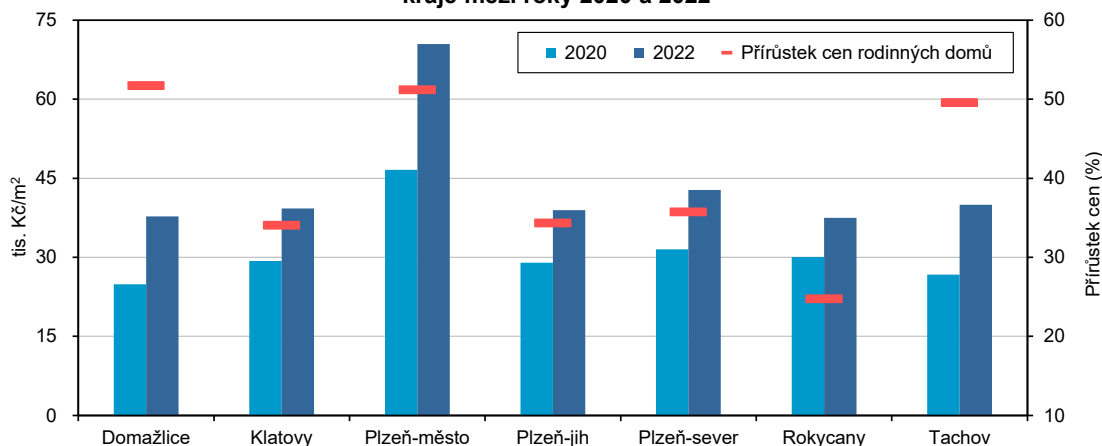
#### Rodinné domy

Průměrné kupní ceny rodinných domů za 1 m<sup>2</sup> jsou 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 roce 2022 vzrostla téměř o třetinu od roku 2020. Pokud porovnáme vývoj kupní ceny mezi okresy, nejvíce vzrostly ceny za rodinný dům v okresech Domažlice (o 51,7 %), Plzeň-město (o 51,1 %) a Tachov (o 49,6 %). Růst cen rodinných domů v roce 2022 meziročně zpomalil ve všech okresech kraje kromě Plzně-jihu.

V roce 2022 se prodávaly rodinné domy v Plzeňském kraji za průměrnou kupní cenu 43 695 Kč/m<sup>2</sup>. Tato hodnota je ale značně ovlivněna výší kupních cen domů v okrese Plzeň-město a tak krajské hodnoty nedosahuje kromě již zmíněného okresu Plzeň-město (70 442 Kč/m<sup>2</sup>) žádný jiný okres regionu. Rodinné domy s nejnižší průměrnou kupní cenou se daly pořídit v okrese Rokycany (37 502 Kč za 1 m<sup>2</sup>).

## KOMENTÁŘ

**Průměrné kupní ceny a přírůstek cen rodinných domů v okresech Plzeňského kraje mezi roky 2020 a 2022**



V období let 2020 až 2022 (tříletý průměr) se prodávaly rodinné domy v kraji s průměrnou velikostí 84 m<sup>2</sup> za průměrnou kupní cenu 38 120 Kč/m<sup>2</sup>. Na Plzeňsku, tedy v okresech Plzeň-město, Plzeň-jih a Plzeň-sever, bylo realizováno nejvíce prodejů rodinných domů. Nejvyšší průměrná kupní cena za 1 m<sup>2</sup> (55 657 Kč) a nejvyšší průměrná velikost (92 m<sup>2</sup>) byly zaznamenány u prodeje rodinných domů v okrese Plzeň-město.

### Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů v Plzeňském kraji podle okresů

Kraj, okresy	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	Období 2020–2022
<b>Rodinné domy (Kč/m<sup>2</sup>)</b>				
<b>Plzeňský kraj</b>	<b>32 923</b>	<b>39 014</b>	<b>43 695</b>	<b>38 120</b>
Domažlice	24 906	33 753	37 783	32 080
Klatovy	29 315	36 269	39 288	34 206
Plzeň-město	46 606	58 751	70 442	55 657
Plzeň-jih	28 978	33 142	38 921	33 518
Plzeň-sever	31 522	38 630	42 781	37 501
Rokycany	30 071	33 977	37 502	33 478
Tachov	26 723	34 167	39 965	33 814
<b>Byty (Kč/m<sup>2</sup>)</b>				
<b>Plzeňský kraj</b>	<b>34 071</b>	<b>42 549</b>	<b>51 984</b>	<b>42 675</b>
Domažlice	28 721	30 338	38 841	32 726
Klatovy	26 019	35 927	45 393	34 897
Plzeň-město	42 676	52 674	62 934	52 727
Plzeň-jih	24 553	34 477	42 195	33 184
Plzeň-sever	30 292	37 608	43 813	37 545
Rokycany	30 574	37 959	47 101	37 755
Tachov	25 113	30 096	37 085	30 548

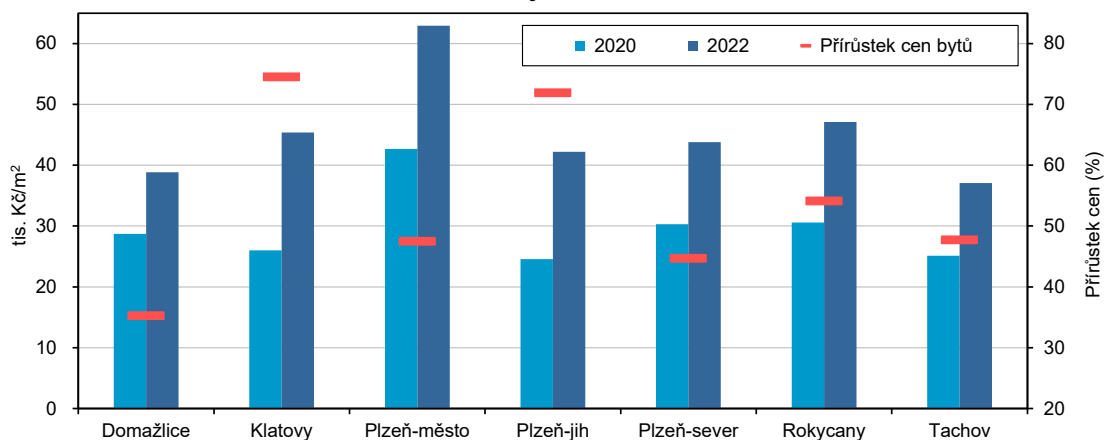
## KOMENTÁŘ

### Byty

V Plzeňském kraji v období let 2020 až 2022 jednotková kupní cena bytů v průměru převyšovala cenu rodinných domů. Nejvíce došlo k navýšení průměrné kupní ceny bytů v roce 2022 v okrese Klatovy, kde kupní cena bytu vzrostla od roku 2020 o 74,5 %, dále pak v okrese Plzeň-jih (o 71,9 %). Okres Rokycany zaznamenal více než 50% přírůstek průměrné kupní ceny bytů. Růst cen bytů v roce 2022 meziročně zpomalil v pěti okresech ze sedmi. Meziročně výrazně poskočily ceny bytů na Domažlicku (o 28,0 %), v roce 2021 se jednalo o podstatně nižší nárůst (o 5,6 %). Druhým okrese, kde v roce 2022 růst cen bytů nezpomalil, byl Tachov. Ceny bytů se zde meziročně zvýšily o 23,2 %.

V Plzeňském kraji se prodávaly byty v roce 2022 za průměrnou kupní cenu 51 984 Kč/m<sup>2</sup>. Obdobná situace týkající se rozptylu kupních cen rodinných domů v jednotlivých okresech kraje je také u bytů. Mezi okresy dominuje Plzeňsko, kde jsou kupní ceny v kraji nejvyšší. V tomto okrese se prodávaly byty s průměrnou kupní cenou 62 934 Kč za 1 m<sup>2</sup>. V ostatních okresech bylo rozpětí průměrné kupní ceny bytu za 1 m<sup>2</sup> mezi 37,1–47,1 tis. Kč. Na Tachovsku a Domažlicku se prodávaly byty za nejnižší průměrnou kupní cenu. V okrese Tachov lidé pořídili byt za průměrnou kupní cenu 37 085 Kč/m<sup>2</sup> a v okrese Domažlice za 38 841 Kč/m<sup>2</sup>.

**Průměrné kupní ceny a přírůstek cen bytů v okresech Plzeňského kraje mezi roky 2020 a 2022**



Krajská hodnota průměrné kupní ceny bytů v roce 2022 převýšila průměr u rodinných domů o 8 289 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Jednotková průměrná kupní cena bytu nepřekonalala tu za rodinný dům pouze ve dvou okresech ze sedmi. Jednalo se o okresy Plzeň-město a Tachov.

Ve sledovaném tříletém období byly v kraji na základě zjištěných údajů zrealizovány prodeje bytů za průměrnou kupní cenu 42 675 Kč/m<sup>2</sup> o průměrné velikosti bytu 61 m<sup>2</sup>. Atraktivní lokalitou pro nákup bytu v kraji je okres Plzeň-město. Byly zde uskutečněny prodeje bytů s nejvyšší průměrnou kupní cenou za 1 m<sup>2</sup> (52 727 Kč) a nejnižší průměrnou plochou bytu (59 m<sup>2</sup>).

## KOMENTÁŘ

### Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů v Plzeňském kraji podle okresů v letech 2020–2022 (tříletý průměr)

Kraj, okresy	Rodinné domy			Byty		
	kupní cena (Kč/m <sup>2</sup> )	průměrná velikost (m <sup>2</sup> )	počet převodů	kupní cena (Kč/m <sup>2</sup> )	průměrná velikost (m <sup>2</sup> )	počet převodů
<b>Plzeňský kraj</b>	<b>38 120</b>	<b>84</b>	<b>1 574</b>	<b>42 675</b>	<b>61</b>	<b>3 565</b>
Domažlice	32 080	77	192	32 726	62	152
Klatovy	34 206	78	106	34 897	63	342
Plzeň-město	55 657	92	279	52 727	59	1 648
Plzeň-jih	33 518	79	289	33 184	62	365
Plzeň-sever	37 501	86	306	37 545	63	399
Rokycany	33 478	85	204	37 755	60	154
Tachov	33 814	84	198	30 548	61	505

### Indexy cen nemovitostí

Pro zhodnocení období mezi roky 2015–2022 je možné užití řady cenových indexů s bazickým rokem 2015. Vývoj cen nemovitostí v kraji od roku 2015 ukazuje jednoznačně na rostoucí trend s občasným zakolísáním cenových indexů u rodinných domů i bytů.

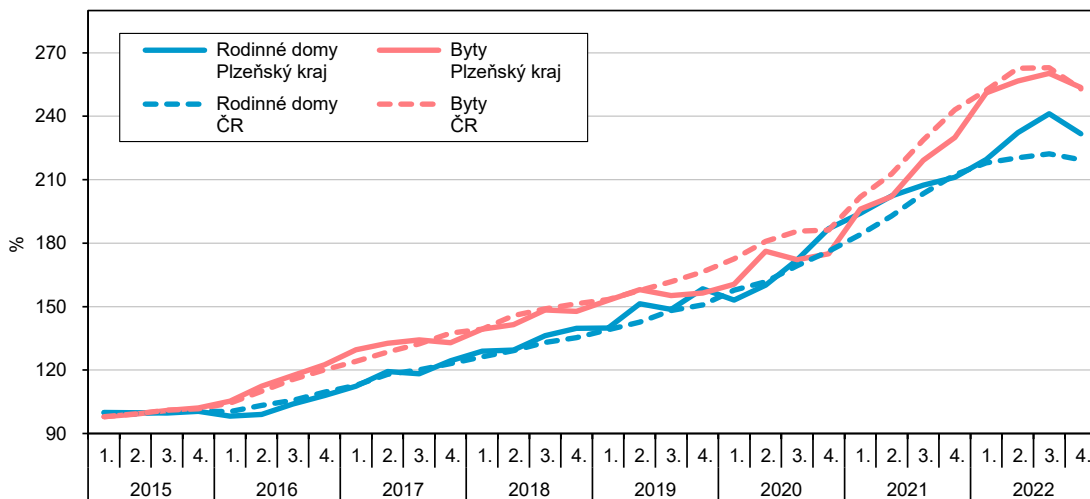
Nepřetržitý cenový růst bytů v Plzeňském kraji je prvně přerušen v posledním kvartálu roku 2017, kdy dochází k mírnému poklesu ceny. V následujících letech došlo k menším výkyvům ceny vždy v druhé polovině roku, tedy ve 4. čtvrtletí 2018, v letech 2019 a 2020 to bylo ve 3. čtvrtletí. Index cen bytů v kraji od počátku roku 2021 výrazně rostl a ve 3. čtvrtletí roku 2022 vystoupal až na hodnotu 260,3 %. Závěr roku 2022 je ve znamení mírného poklesu cen bytů nejen v regionu, ale i v ČR.

Vývoj cen rodinných domů téměř kopíruje trend vývoje cen bytů, jen v posledních dvou letech rostou ceny rodinných domů pomaleji. Od roku 2016 zaznamenávají ceny rodinných domů plynulý růst s drobnými výkyvy ve 3. čtvrtletí let 2017 a 2019 a následně hned v 1. čtvrtletí roku 2020. Index cen rodinných domů dosáhl ve 3. čtvrtletí roku 2022 hodnoty 241,2 %. Také ceny rodinných domů v Plzeňském kraji v posledním kvartálu roku 2022 poklesly, a to výrazněji než na republikové úrovni.

Indexy cen bytů v ČR ve sledovaném období převážně převyšují indexy v Plzeňském regionu. Index cen bytů v ČR od roku 2015 plynule rostl, přičemž tempo růstu od roku 2021 zrychlilo a až v závěru roku 2022 je zaznamenán první pokles cen bytů v republice. Pouze mezi roky 2016–2017 cenové indexy bytů v kraji výrazněji převýšily indexy v ČR. U rodinných domů v ČR je tomu naopak, zde byly indexy cen převážně pod úrovní indexů v Plzeňském kraji. Indexy cen rodinných domů v ČR převýšily ty v regionu na počátku sledovaného období, v první polovině roku 2020 a nepatrně i v závěru roku 2021.

## KOMENTÁŘ

**Indexy cen nemovitostí v Plzeňském kraji a ČR v letech 2015–2022**  
(rok 2015 = 100)



### Mezikrajské a meziokresní srovnání

V porovnání s ostatními kraji patří Plzeňský region k místům, 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 rodinné domy a byty se prodávaly v Praze. Nejlevněji se dal pořídit rodinný dům ve Zlínském kraji a byt v Karlovarském kraji.

Nejvyšší kupní cena rodinných domů v období let 2020 až 2022 byla zaznamenána v okrese Praha (91 986 Kč/m<sup>2</sup>), dále pak v okresech Praha-východ, Praha-západ, Brno-město a první pětici uzavírá okres Plzeň-město (55 657 Kč/m<sup>2</sup>). Nejlevněji bylo možné koupit rodinný dům v okresech Bruntál, Kroměříž, Přerov, Jeseník a Louny, kde se kupní cena za 1 m<sup>2</sup> pohybovala pod 30 tis. Kč.

Byty se prodávaly v tomto sledovaném období za nejvyšší kupní cenu v okrese Praha (99 503 Kč/m<sup>2</sup>), poté v okresech Brno-město, Hradec Králové, Kladno a Plzeň-město (52 727 Kč/m<sup>2</sup>). V okresech Sokolov, Chomutov, Bruntál, Teplice a Karviná bylo možné pořídit byt za nejnižší kupní ceny v republice.

## KOMENTÁŘ

### Průměrné kupní ceny rodinných domů a bytů v ČR a krajích v letech 2020–2022 (tříletý průměr)

ČR, kraje	Rodinné domy			Byty		
	kupní cena (Kč/m <sup>2</sup> )	průměrná velikost (m <sup>2</sup> )	počet převodů	kupní cena (Kč/m <sup>2</sup> )	průměrná velikost (m <sup>2</sup> )	počet převodů
<b>Česká republika</b>	<b>42 763</b>	<b>88</b>	<b>23 511</b>	<b>53 222</b>	<b>61</b>	<b>57 107</b>
Hl. město Praha	91 986	102	1 200	99 503	60	12 241
Středočeský	55 868	93	4 439	45 938	63	4 897
Jihočeský	38 734	90	946	41 082	63	3 157
<b>Píseňský</b>	<b>38 120</b>	<b>84</b>	<b>1 574</b>	<b>42 675</b>	<b>61</b>	<b>3 565</b>
Karlovarský	33 052	90	562	30 222	61	3 454
Ústecký	32 690	87	1 694	30 299	58	4 437
Liberecký	39 801	91	908	39 505	62	2 714
Královéhradecký	37 913	87	1 167	40 137	61	1 941
Pardubický	35 595	81	1 242	42 244	61	2 275
Kraj Vysočina	35 459	81	1 077	39 903	62	1 854
Jihomoravský	41 629	87	2 676	55 888	65	5 639
Olomoucký	32 572	82	1 762	39 858	62	3 429
Zlínský	32 356	82	1 581	38 849	62	1 786
Moravskoslezský	34 922	86	2 683	34 852	59	5 718

Publikace Ceny nemovitostí s údaji v letech 2020 až 2022 navazuje na publikaci Ceny nemovitostí, která vyšla prvně 29. 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:

<https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-nemovitosti-l2qll64pxr>

#### Kontakt:

Ing. Lenka Hamouzová  
Krajská správa ČSÚ v Plzni  
Tel.: 377 612 145  
E-mail: [lenka.hamouzova@czso.cz](mailto:lenka.hamouzova@czso.cz)