

5. Náklady na bydlení a ceny nemovitostí v hl. m. Praze

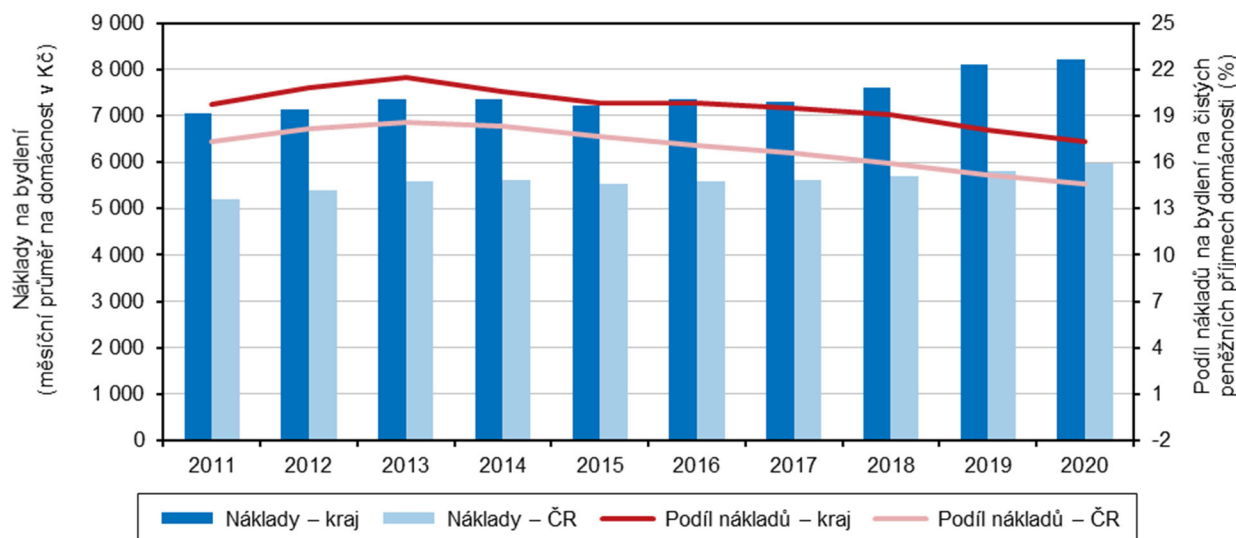
5.1 Náklady na bydlení (SILC)

Náklady na bydlení jsou v Praze (a nejen v Praze) položkou podílející se významně na celkových nákladech domácností. Náklady na bydlení zjišťuje výběrové šetření ČSÚ s názvem Příjmy a životní podmínky domácností (SILC). Toto šetření se v ČR organizuje od roku 2005 ve shodné metodice pro všechny země EU a některé další země. Kromě nákladů na bydlení je možné z tohoto šetření na úrovni krajů získat také informace o příjmech domácností a jejich struktuře, charakteristikách bydlení či subjektivních názorech na bydlení.

Náklady na bydlení domácností měsíčně činily v České republice v roce 2020 podle šetření SILC v průměru 5 980 Kč, v Praze pak 8 221 Kč. Náklady na bydlení v Praze jsou tak v rámci České republiky výrazně nadprůměrné a Hl. m. Praha je i mezi kraji z hlediska výše tohoto údaje na prvním místě. Druhé nejvyšší náklady na bydlení byly v roce 2020 v absolutní hodnotě v kraji Ústeckém (6 387 Kč). V roce 2011 dle údajů šetření SILC činily průměrné měsíční náklady na bydlení v Praze 7 058 Kč. V průběhu posledních deseti let se tak navýšily o 16,5 %. V rámci celé České republiky došlo k navýšení z částky 5 199 Kč v roce 2011 na výše zmíněných 5 980 Kč, tedy o 15 %. Praha tak v tomto směru kopíruje trend celé České republiky.

Graf 5.1 Náklady domácností na bydlení v Hl. m. Praze a ČR

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)



Ačkoliv se tedy finanční částka nákladů na bydlení v průběhu let zvyšovala, procentuální poměr k peněžním příjmům se naopak u domácností v Hl. m. Praze v průběhu 10 let snížil. Dle šetření SILC představovaly v roce 2011 náklady na bydlení 19,7 % z čistých příjmů, v roce 2020 pak 17,3 %.

K výraznějšímu snížení tohoto údaje však dochází až v posledních dvou až třech letech, ještě v roce 2017 uváděly pražské domácnosti v průměru 19,5 % čistých příjmů, použitých na úhradu nákladů na

bydlení. Největší položku nákladů tvoří nájem, jenž představoval v průměru za posledních deset let (tj. roky 2011-2020) 35 % příjmů. Druhou nejvýraznější položkou byla elektřina (19,5 % v desetiletém průměru), dále ústřední topení a teplá voda (16,5 %), plyn z dálkového zdroje (12 %), vodné a stočné (9,6 %) a ostatní služby (7 %).

Tab. 5.1 Náklady domácností na bydlení a jejich struktura v hl. m Praze

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	průměr 2011-20
Náklady na bydlení celkem (měsíční průměr za domácnost, Kč):	7 058	7 130	7 349	7 370	7 227	7 359	7 313	7 593	8 100	8 221	7 478
poměr k čistým peněžním příjmům (%)	19,7	20,8	21,5	20,6	19,8	19,8	19,5	19,1	18,1	17,3	19,6
nájemné, úhrada za užívání bytu	34,0	33,1	32,9	32,5	33,6	35,8	36,0	36,6	36,8	37,4	35,0
elektřina	19,4	19,0	19,4	20,3	19,7	19,0	18,8	18,9	19,9	20,8	19,5
plyn z dálkového zdroje	12,5	13,5	14,5	13,1	12,8	12,6	10,5	10,5	10,4	10,5	12,0
ústřední topení, teplá voda	18,0	19,1	18,2	19,0	17,3	17,0	15,9	15,5	14,1	12,7	16,5
vodné a stočné	8,6	8,7	8,5	8,6	9,7	9,3	10,6	10,4	10,7	10,6	9,6
ostatní služby	7,1	6,4	6,0	6,1	6,5	5,7	7,9	7,9	7,7	7,8	7,0
tuhá a tekutá paliva	0,3	0,3	0,5	0,5	0,5	0,6	0,3	0,2	0,4	0,2	0,4

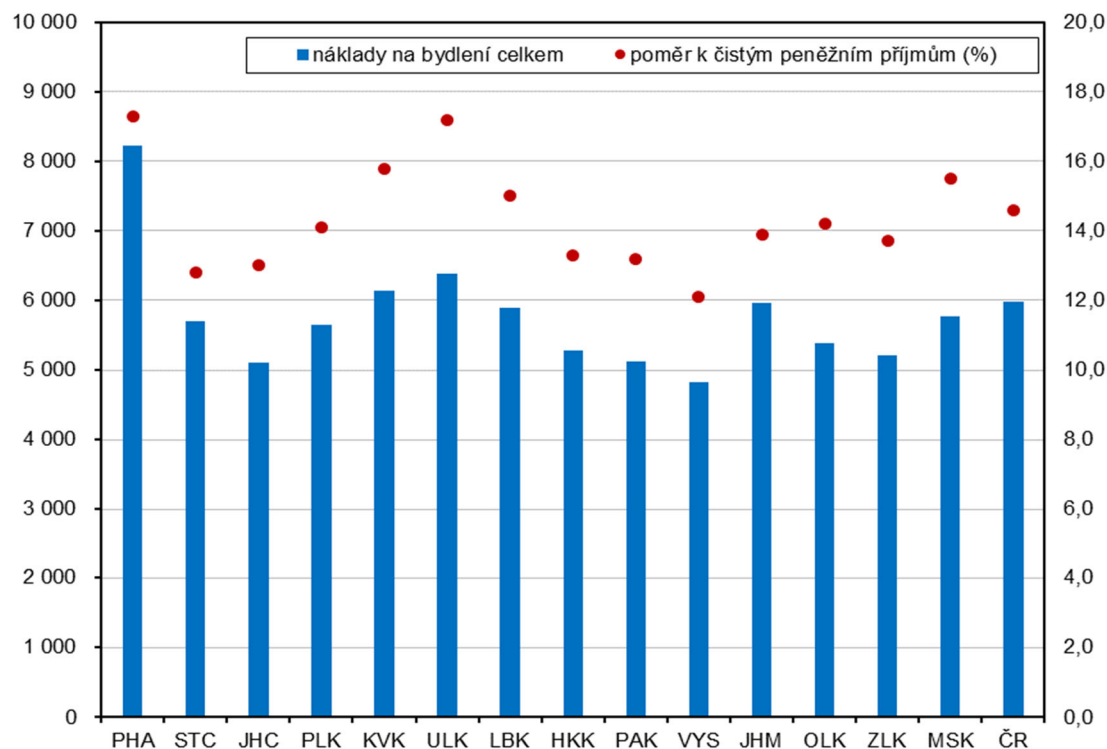
Finanční náklady na bydlení v Praze byly v roce 2020 ve srovnání s ostatními kraji nejvyšší v České republice. Na druhém a třetím místě byly Ústecký a Karlovarský kraj, náklady v těchto třech krajích se pohybovaly nad průměrnými náklady v České republice. Nejnižší náklady byly dle výběrového šetření SILC 2020 v Pardubickém kraji, Jihočeském a na Vysočině. Při porovnání poměru nákladů vzhledem k čistým příjmům je Hl. m. Praha také první, náklady pražských domácností na bydlení tvoří v průměru 17,3 % čistých příjmů. V těsném závěsu je Ústecký kraj s poměrem 17,2 %, na třetím místě opět Karlovarský kraj s poměrem 15,8 %. Naopak nejlépe je na tom kraj Vysočina, kde náklady na bydlení tvoří 12,1 % příjmů. Největší rozdíl v pořadí dle finančních nákladů a poměru k příjmům spatřujeme u Středočeského kraje, jenž je, co se týče finančních nákladů, na 7. místě mezi kraji, a v porovnání poměru příjmů k nákladům na bydlení je až na předposledním místě s hodnotou 12,8 %.



Graf 5.2 Srovnání krajů dle nákladů na bydlení* a poměru nákladů k čistým peněžním příjmům v roce 2020

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

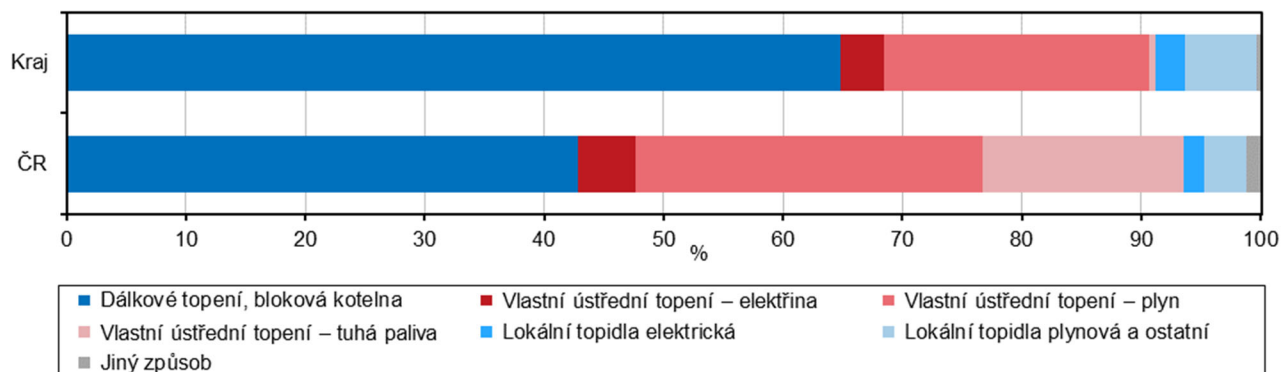
* v Kč za měsíc a domácnost



Jako nejvyužívanější zdroj vytápění obydlí domácností v Praze bylo v roce 2020 dálkové topení, příp. bloková kotelna. Tento způsob vytápění obydlí využívalo (v letech 2017-19) 64,8 % domácností. Je to výrazně vyšší podíl než v rámci celé ČR, kdy dálkové vytápění využívalo 42,8 % domácností. Druhým nejvyužívanějším způsobem vytápění je plyn z vlastního ústředního topení, tím v Praze topí 22,2 % domácností. Tento typ vytápění je naopak více využíván v rámci celé ČR, kde takto topí 29,1 % domácností. Největší rozdíl mezi Prahou a ČR jako celkem je v četnosti topení tuhými palivy. V Praze takto topí pouze 0,6 % domácností, zatímco v celé České republice tuto variantu využívá 16,5 % domácností. To je dáno především strukturou bytového a domovního fondu, kdy v Praze jsou výrazně více zastoupeny byty v bytových domech, kdežto v ČR převládají byty v domech rodinných.

Graf 5.3 Domácnosti podle způsobu vytápění bytů a zdroje energie v Hl. m. Praze a ČR (průměr let 2017–2020)

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)



Výběrové šetření Příjmy a životní podmínky domácností (SILC) se zabývalo také nejčastějšími problémy domácností s bydlením. Při porovnání výzkumů v desetiletém časovém horizontu zde nalezneme zajímavé výsledky. A to především u dvou kategorií problémů, znečištěné okolní prostředí a vandalství, kriminalita v okolí. V roce 2011 uvádělo v Praze znečištěné okolní prostředí jako problém 28,5 % domácností. Toto číslo bylo v porovnání s následujícími roky výrazně vyšší, v následujících letech četnost této odpovědi poklesla na 19,5 % resp. 21,6 % v letech 2012 a 2013. I z těchto údajů však vidíme významný pokles na hodnotu 14,2 % v roce 2020. Ještě výraznější pokles je vidět u vandalismu a kriminality v okolí bydlení. Ten jako problém uvedlo v roce 2011 cca 29,3 % domácností, v roce 2012 celkem 21,6 %, postupně však četnost této odpovědi klesala až na hodnotu 9,4 % v roce 2020. Z těchto dat vyplývá, že situace ohledně čistoty a bezpečnosti okolního prostředí v obytných lokalitách se dle subjektivních názorů pražských obyvatel v posledních letech výrazněji zlepšila.

Co se však nezměnilo, je problém hluku (z domu, resp. ulice). Ten v roce 2011 uvedlo mezi problémy 22,3 % domácností a v roce 2020 pak 21,4 %. Mezi těmito roky se míra uvedení této odpovědi pohybovala konstantně okolo 20 %. V roce 2020 byl tak hluk z domu resp. ulice nejčastěji uváděný problém s bydlením mezi pražskými domácnostmi. Problémy týkající se přímo bytu, tedy vlhkost v bytě či tmavý nebo malý byt, uváděly domácnosti méně často než problémy spojené s okolím bydlení. Většinou si na ně stěžovalo méně než 10 % pražských domácností.



Tab. 5.2 Problémy domácností s bydlením (subjektivní názory) v hl. m. Praze

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

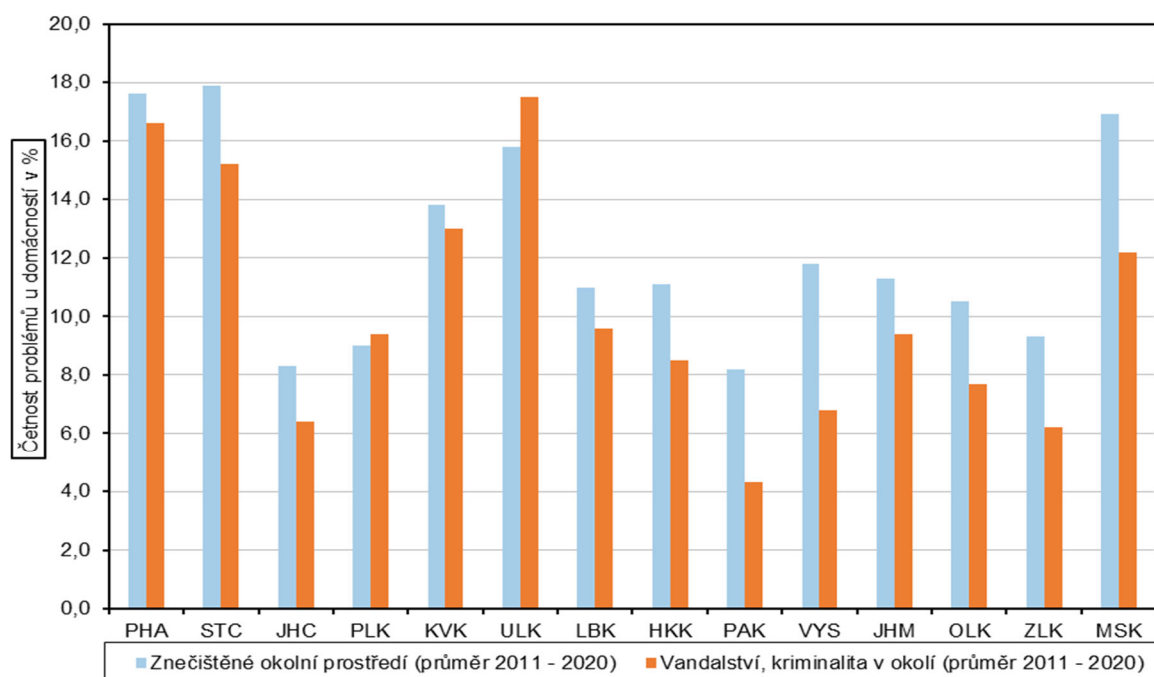
(podíl z celkového počtu domácností v %)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	průměr 2011-20
Problémy s bydlením:											
vlhkost v bytě	8,1	7,5	6,6	5,8	5,9	4,6	5,1	6,6	5,4	6,0	6,2
tmavý byt	5,8	5,0	4,3	4,7	4,4	4,4	3,6	3,8	3,9	4,8	4,5
malý byt	13,6	11,8	10,3	10,1	7,9	8,3	6,7	9,4	7,7	.	.
hluk z domu, resp. ulice	22,3	18,9	21,4	18,1	18,2	17,8	17,6	20,9	19,5	21,4	19,6
znečištěné okolní prostředí	28,5	19,5	21,6	18,4	14,0	15,6	13,2	15,3	16,1	14,2	17,6
vandalství, kriminalita v okolí	29,3	21,6	21,1	21,4	15,7	14,7	12,2	10,4	11,2	9,4	16,6
Náklady na bydlení jsou:											
velkou zátěží	27,0	24,9	25,6	24,7	22,0	22,6	23,0	19,9	16,8	14,9	22,1
určitou zátěží	60,9	62,1	61,7	60,7	61,6	60,5	61,8	62,1	64,3	64,5	62,0
vůbec nejsou zátěží	12,1	13,0	12,7	14,6	16,5	17,0	15,2	18,0	18,9	20,7	15,9

Zajímavé je se podívat na srovnání problémů znečištění okolí a kriminality a vandalství v okolí napříč kraji ČR. Jedná se o srovnání na základě průměrné hodnoty za roky 2011 až 2020. Ve srovnání s ostatními kraji je Praha v otázce znečištěného okolního prostředí na druhém místě za Středočeským krajem, kdy si v průměru na tento problém stěžovalo 17,6 % domácností, v roce 2020 se však Hl. m. Praha umístila na prvním místě s hodnotou 14,2 %. Nejméně bylo v letech 2011 – 2020 znečištěné prostředí vnímáno jako problém v Pardubickém a Jihočeském kraji, kdy si na něj „stěžovalo“ v průměru 8,2 % resp. 8,3 % domácností. V otázce vandalství a kriminality v okolí je Praha s hodnotou 16,6 % rovněž na druhém místě za Ústeckým krajem (17,5 %), nejlépe na tom byl opět Pardubický kraj, kde vandalismus a kriminalitu v okolí jako problém uvedlo v průměru 4,3 % domácností.

Graf 5.4 Problémy domácností se znečištěným okolím (subjektivní názory) v krajích ČR

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)



Zlepšování situace pozorujeme také ve vnímání toho, jak velkou finanční zátěž představují pro Pražany náklady na bydlení. V roce 2011 uvedlo 27 % domácností, že náklady na bydlení pro ně představují velkou zátěž, oproti 60,9 %, kteří uvedli, že náklady představují určitou zátěž a 12 % těch, pro něž náklady nepředstavují vůbec žádnou zátěž. Zatímco četnost u první skupiny (tj. ti, co odpověděli „velká zátěž“) s určitými výkyvy klesala až k číslu 14,9 %, četnost třetí skupiny (tj. ti, co odpověděli vůbec žádná zátěž) se naopak zvyšovala až k číslu 20,7 %. Mírně se navýšil i počet těch, pro které byly náklady určitou zátěží a to na 64,5 %. Je otázkou nakolik tento vývoj změny ekonomická situace vzniklá jako důsledek opatření proti epidemii koronaviru.

Základními tendencemi, které můžeme v Praze v horizontu uplynulých deseti let pozorovat, je postupný nárůst finančních nákladů na bydlení, zatímco poměr k čistým příjmům se drží na ustálených hodnotách či mírně klesá. Klesá také zátěž, kterou pro domácnosti v Praze náklady na bydlení představují, a výskyt některých problémů, spojených především s blízkým okolím obydlí pražských domácností.



5.2 Ceny vybraných druhů nemovitostí

Informace o cenách nemovitostí zjišťoval a vydával Český statistický úřad v rámci publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí, která vycházela každý rok a poskytovala údaje za jednotlivé roky a tříletá období. Tato publikační řada byla v roce 2019 ukončena. Důvodem ukončení řady je zánik datového zdroje, na kterém byla uvedena publikace založena, kdy ke dni 26. září 2020 došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí.

Tab. 5.3 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí v hl. m. Praze v letech 2011 až 2019

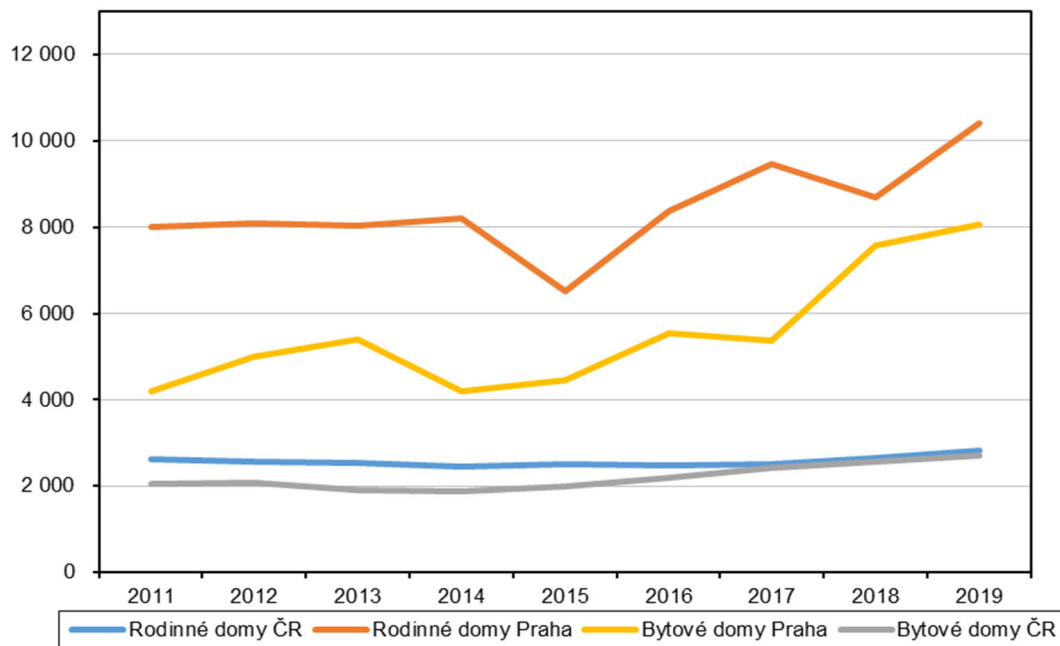
Zdroj: ČSÚ, Publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rodinné domy (Kč/m ³)	7 994	8 102	8 042	8 210	6 530	8 374	9 474	8 681	10 403
Bytové domy (Kč/m ³)	4 185	5 003	5 390	4 189	4 455	5 545	5 380	7 578	8 069
Byty (Kč/m ²)	44 619	43 679	42 213	44 856	49 172	57 185	57 600	63 736	69 061

Na úvod se podíváme na vývoj kupních cen u rodinných a bytových domů a bytů v Praze. Průměrná kupní cena za rodinný dům v Praze v roce 2011 činila 7 994 Kč/m³, v roce 2019 pak 10 403 Kč/m³. Během tohoto období tak došlo k postupnému navýšení ceny o 30,1 %. Cena bytových domů se za stejné období zvedla až o 92,8 % z 4 185 Kč/m³ v roce 2011 na 8 069 Kč/m³ v roce 2019. K výraznému navýšení průměrných kupních cen došlo i u pražských bytů, které se z 44 619 Kč/m² v roce 2011 vyšplhaly až na 69 061 Kč/m² v roce 2019, což představuje navýšení o 54,8 %. Ceny těchto druhů nemovitostí však neměly v daném časovém horizontu vždy kontinuálně stoupající tendenci. Cena bytů v letech 2012 a 2013 (tedy v době doznívající hospodářské krize) mírně poklesla, větší nárůst začal až v roce 2016, kdy cena za m² překonala pětapadesátitisícovou hranici a nejprudší růst cen oproti roku 2011 byl zaznamenán až v posledních dvou letech. Zatímco mezi roky 2011 a 2015 stoupla cena bytů o 10,2 %, mezi roky 2015-2019 stoupla průměrná kupní cena za byt o 40,4 %. Stejně prudký nárůst cen v posledních 2 letech zaznamenáváme i u bytových domů, zde došlo v první polovině vybraného období, tj. mezi roky 2011 a 2015 k nárůstu ceny za m³ o 6,5 % a mezi roky 2015 a 2019 pak o 81,1 %.

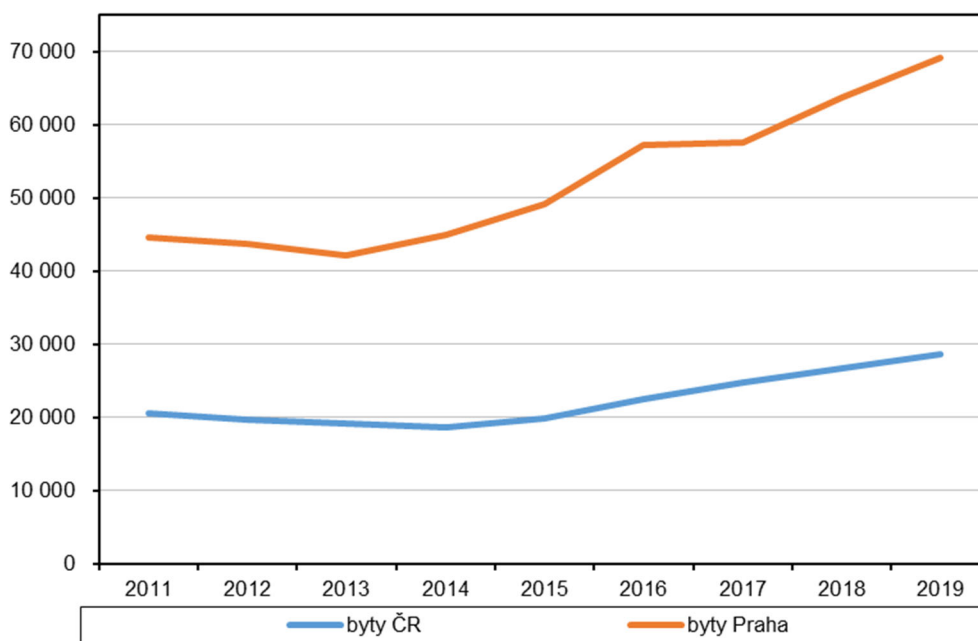
Graf 5.5 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí (Kč/m³)

Zdroj: ČSÚ, Publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí



Graf 5.6 Průměrné kupní ceny bytů v ČR a Praze (Kč/m²)

Zdroj: ČSÚ, Publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí



Trh s rodinnými domy není v Praze v porovnání s ostatními kraji příliš čilý, v letech 2011-19 bylo publikací ČSÚ Ceny sledovaných druhů nemovitostí¹ zaznamenaných 330 převodů RD, v sousedním Středočeském kraji to bylo 13 632, a v celé ČR pak 69 017. V Praze tak proběhlo jen 0,5 % všech zaznamenaných převodů rodinných domů v ČR za posledních 9 let, ve Středočeském kraji pak 19,8 % všech převodů, tedy skoro jedna pětina ze všech zaznamenaných převodů RD v Česku. Odráží se v tom skutečnost, že počet rodinných domů v Praze je oproti jiným krajům výrazně nižší, a Pražané kteří mají zájem v rodinných domech žít, volí často nákup právě ve Středočeském kraji, jenž se rozléhá okolo Prahy. Ačkoliv tedy ve statistickém zjišťování nejsou zdaleka evidovány úplně všechny převody rodinných domů, tato data nám alespoň napoví, jaký je rozdíl v četnosti převodů na daném území.

Dalším faktorem, který má vliv na cenu bytů, je míra opotřebení. Ta se u rodinných domů pohybuje v kategoriích 0 – 10 % opotřebení, 10 – 50 % opotřebení 50 – 75 % opotřebení a 75 – 100 % opotřebení². V Praze bylo v posledních dvou kategoriích jen statisticky nevýznamné množství převodů. V kategorii 0-10 % byla v posledním sledovaném období 2017-19 průměrná kupní cena 10 172 Kč/m³ a v kategorii 10-50 % byla průměrná kupní cena 9 159 Kč. Rozdíl v průměrné ceně mezi těmito dvěma kategoriemi tak činil 11,1 %. V letech 2011-2013 byl rozdíl mezi prvními dvěma kategoriemi 22,5 % a v letech 2014-2016 byl rozdíl 24 %. Ceny rodinných domů s mírným a větším opotřebením tak začaly v posledních třech letech mírně dorovnávat ceny za nové či jen lehce opotřebené domy.

Tab. 5.4 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Hl. m Praze v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry^{*)}

Zdroj: ČSÚ, Publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí

	2011–2013				2014–2016				2017–2019			
	počet převodů	cena (Kč/m ³)		průměr. velikost RD v m ³	počet převodů	cena (Kč/m ³)		průměr. velikost RD v m ³	počet převodů	cena (Kč/m ³)		průměr. velikost RD v m ³
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
Kraj celkem	198	7 273	8 061	804	76	6 114	7 716	818	56	6 933	9 418	905
podle stupně opotřebení:												
0–10 %	81	8 315	9 319	767	45	6 769	8 498	824	25	7 883	10 172	813
10–50 %	84	7 098	7 610	833	26	5 372	6 854	847	29	6 324	9 159	1 000
50–75 %	31	5 357	6 375	836	4	4 727	6 158	712	1	i.d.	i.d.	i.d.
75–100 %	2	i.d.	i.d.	i.d.	1	i.d.	i.d.	i.d.	1	i.d.	i.d.	i.d.

Naopak trh s byty je v Praze v porovnání s rodinnými domy podstatně čilejší. Vyplývá to i z porovnání sledovaných převodů nemovitostí. Od roku 2014 (kdy došlo ke změně metodologie¹) do roku 2019 bylo zaznamenáno 4 053 převodů, což tvoří 9,6 % ze všech převodů v dané době zaznamenaných v ČR (42 338). Ačkoliv tedy ve statistickém zjišťování nejsou zdaleka evidovány úplně všechny převody bytů, tato data nám alespoň napoví, jaká je četnost převodů na daném území.

Také u bytů je ve statistice cen sledovaných druhů nemovitostí sledována míra opotřebení. Ta se u bytů sleduje ve čtyřech kategoriích a to 0 - 5 % opotřebení, 5 – 20 % opotřebení, 20 – 45 % opotřebení a 45 – 100 % opotřebení². Opotřebení má na kupní cenu bytu samozřejmě velký vliv, kdy s mírou opotřebení klesá i cena. Byty s opotřebením v rozmezí 0 – 5 % jsou těmi nejdražšími v Praze (potažmo České republice), jejich cena byla v letech 2017 - 2019 o 9 % vyšší, než průměrná kupní cena. Naopak cena bytů s opotřebením v rozmezí 45 - 100 % byla o 33 % nižší než průměrná kupní cena v Praze. Rozdíl mezi prvními dvěma kategoriemi, tj. 0 - 5 % a 5 - 20 % činil v letech 2011-13 21,6 %, v letech 2014-16 pak 18,7 % a v posledním zjišťovaném období 2017-19 byl rozdíl 11,2 %.

Stejně jako u rodinných domů pozorujeme, že ceny bytů s mírným či větším opotřebením tak začaly v posledních třech letech dorovnávat ceny za nové či jen velmi lehce opotřebené byty.

Tab. 5.5 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na stupni opotřebení v Hl. m Praze v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry*)

Zdroj: ČSÚ, Publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí

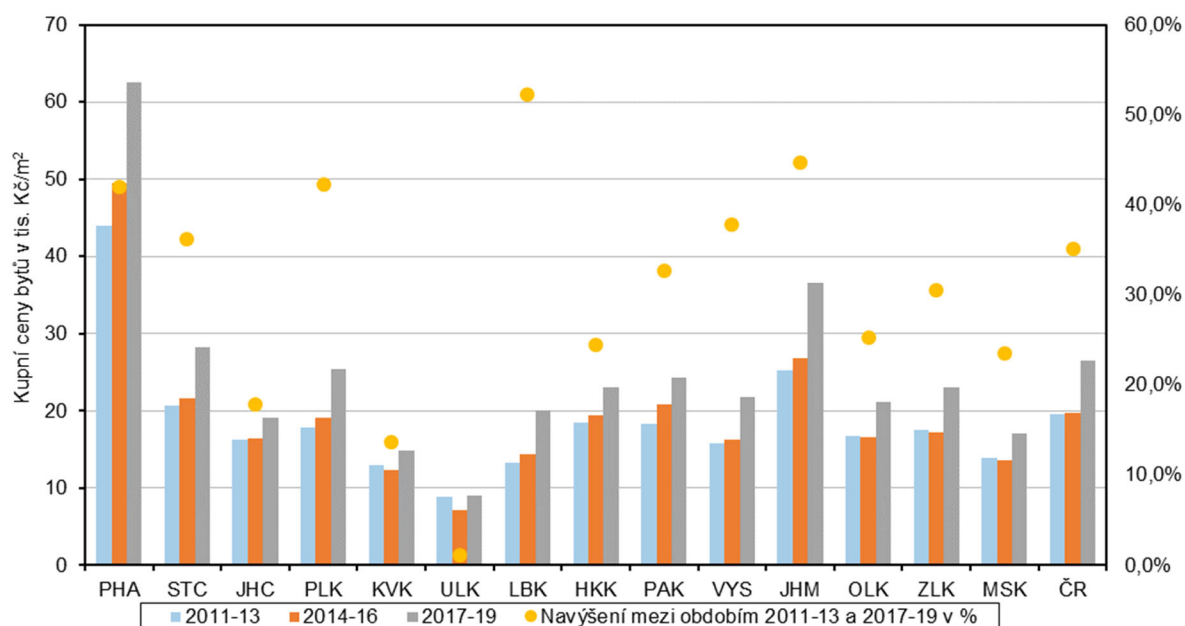
	2011–2013				2014–2016				2017–2019			
	počet převodů	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost bytu v m ²	počet převodů	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost bytu v m ²	počet převodů	cena (Kč/m ²)		průměr. velikost bytu v m ²
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
Kraj celkem	6 887	40 649	43 968	63	2 377	41 030	49 536	65	1 676	52 257	62 459	65
podle stupně opotřebení:												
0–5 %	1 689	.	51 132	.	1 034	.	54 922	.	686	.	68 087	.
5–20 %	2 893	.	42 046	.	620	.	46 261	.	472	.	61 223	.
20–45 %	1 885	.	43 481	.	627	.	46 868	.	411	.	59 834	.
45–100 %	420	.	30 582	.	96	.	30 096	.	107	.	41 903	.

Srovnání s ostatními kraji ukazuje, že kupní ceny bytu za m² jsou v Praze dlouhodobě, tedy jak v období 2011-13, tak i 2014-16 a 2017-19, suverénně nejvyšší ze všech krajů. V posledním zjišťovaném období tj. 2017-2019 byla Praha s průměrnou cenou 62 452 Kč/m² na prvním místě před druhým Jihomoravským krajem (36 603 Kč/m²) a třetím Středočeským krajem (28 212 Kč/m²). Tyto tři kraje se také jako jediné pohybovaly nad průměrnou cenou za Kč/m² v ČR. Nejnižší ceny bytů byly v Ústeckém kraji, kde se mezi roky 2017-19 za byty v průměru platilo 9 019 Kč/m², druhý nejnižší byl Karlovarský kraj (14 785 Kč/m²) a třetí nejnižší ceny měl kraj Moravskoslezský (17 136 Kč/m²). Co se týče nárůstu cen mezi sledovanými obdobími, v Praze došlo mezi roky 2011-13 a 2017-19 k navýšení ceny bytů o 42,1 %. S touto hodnotou je mezi kraji až na 4. místě. K nejvyššímu nárůstu cen mezi těmito dvěma zkoumanými obdobími došlo v Libereckém kraji, a to o 52,2 %. Na druhém místě je pak kraj Jihomoravský s navýšením o 44,6 %, a těsně před Prahou je kraj Plzeňský s navýšením o 42,3 %. K nejnižšímu navýšení cen došlo v Ústeckém kraji a to o 1,1 %. Průměrná cena bytů tak rostla v letech 2011 - 19 ve všech krajích ČR. Druhý nejnižší nárůst byl zaznamenán v Karlovarském kraji (13,7 %) a třetí v kraji Jihočeském (17,9 %).



Graf 5.7 Kupní ceny bytů v Kč/m² a jejich procentuální navýšení v letech 2011-2019 v krajích ČR

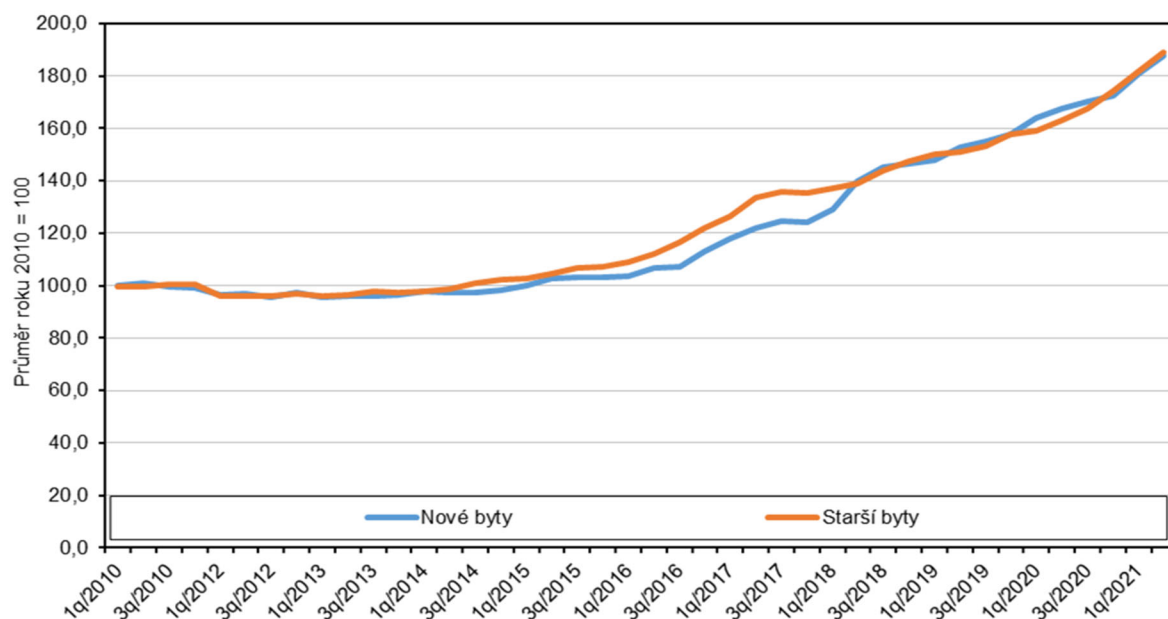
Zdroj: ČSÚ, Publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí



Co se týče cen bytů, ČSÚ sleduje jejich vývoj také formou indexu realizovaných cen bytů, který se zaměřuje zvláště na ceny nových a starších bytů. V prvním případě se jedná o index realizovaných cen nových bytů, které jsou určeny k bydlení pro sektor domácností, přičemž se jedná o první prodej. V druhém případě se jedná o byty k bydlení, které nejsou určeny pro prvního uživatele a ceny jsou sbírány z údajů realitních kanceláří. Index vychází ze základu, kterým byla průměrná zjištěná cena v roce 2010. Hodnota za tento rok (2010) je brána jako základ (hodnota 100) a dále index sleduje změny v každém čtvrtletí. Z indexu, graficky vyjádřeném níže, vidíme, že vývoj cen prodaných nových bytů a starších předprodaných bytů je prakticky totožný. Výjimkou je období mezi druhou polovinou roku 2015 a první polovinou roku 2018, kdy růst cen starších „secondhandových“ bytů výrazněji předstihl růst cen bytů nových. Od druhé poloviny roku 2018 je však růst cen obou typů bytů opět velmi podobný.

Graf 5.8 Indexy realizovaných cen nových a starších bytů v Praze v letech 2010 – 2q/2021

Zdroj: ČSÚ, Publikace Indexy realizovaných cen bytů



V Praze došlo během posledních deseti let k výraznému nárůstu cen u všech typů obytných budov, bez ohledu na jejich stáří či opotřebení. Zatímco první polovina dekády byla v tomhle směru poměrně poklidná, v té druhé nabralo zvyšování cen strmý směr vzhůru. Teprve vývoj v dalších letech ukáže, zda jsme na začátku, uprostřed či na konci tohoto trendu a časový odstup zasadí data z konce dekády do širšího kontextu vývoje cen.

¹Zdrojem dat jsou přiznání k dani z nabytí (převodu) nemovitých věcí, která jsou povinni podávat noví vlastníci (kupující) nemovitostí místně příslušným finančním úřadům do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tyto údaje v zakódované podobě obdrží ČSÚ 1x měsíčně. Údaje jsou shromažďovány od února 1999. Oproti datu prodeje, resp. podání přiznání k dani se opožďují průměrně o 7 měsíců. Založení databáze cenových informací na finančních úřadech bylo zahájeno zpracováním dat ze zaslaných daňových přiznání v roce 1998 (podle vyhlášky č. 279/1997 Sb.).

Od roku 2014 se u daňových přiznání nevyžaduje povinně znalecký posudek; zpracována jsou proto data jen z těch převodů, kde posudek existuje.

²Pro klasifikaci nemovitostí dle opotřebení bylo třeba stanovit pásma opotřebení, pro která by se daly sledovat statistické závislosti ceny na tomto faktoru (a v kombinaci s ostatními). Kromě dělení na skupiny po 10 %, které je však v kombinaci s jiným členěním příliš jemné a příliš rozdrobí základní soubor, byla pro každý druh stanovena specifická hrubší pásma. Základem pro toto stanovení byl průběh průměrné jednotkové ceny daného druhu nemovitosti v závislosti na opotřebení. Skupiny byly stanoveny tak, aby rozdíly jednotkových cen uvnitř byly relativně nízké, rozdíly mezi skupinami velké, žádná ze skupin nebyla příliš velká ani malá.

