

KOMENTÁŘ

2. 3. 2021

Ceny nemovitostí v Praze 2017-2019

Průměrné kupní ceny bytů jsou v Praze nejvyšší z celé ČR – v roce 2019 dosáhly 62,5 tis. Kč/m². Tato hodnota přesahuje 2,4 krát republikový průměr a je 1,7 krát vyšší než ceny v kraji s druhou nejvyšší průměrnou cenou (Jihomoravský, 41,3 tis. Kč na m²). Také kupní ceny rodinných domů jsou v Praze nejvyšší, jejich cena v roce 2019 (10,4 tisíc Kč/m³) převýšila 3,7 krát republikový průměr.

V sousedním Středočeském kraji dosáhla průměrná kupní cena rodinných domů 4,2 tisíc Kč/m³.

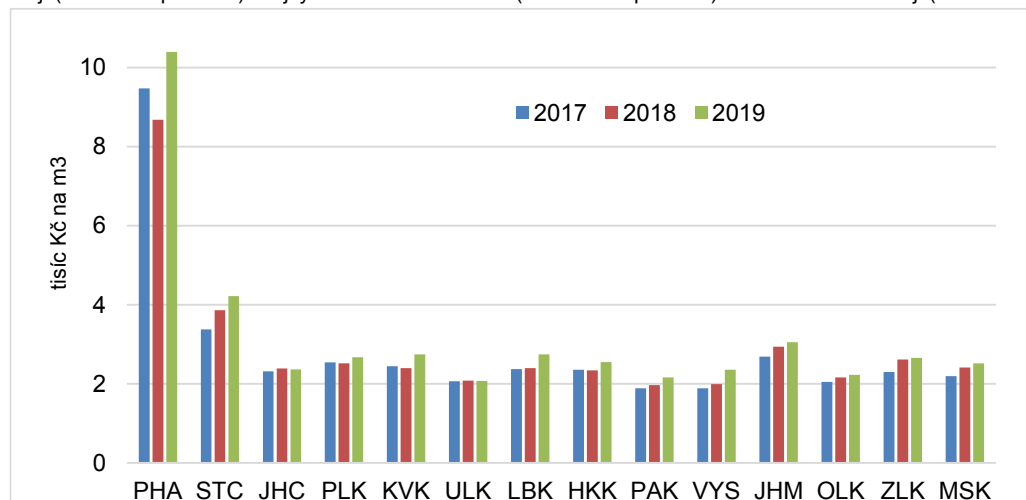
Údaje o cenách nemovitostí vydává Český statistický úřad každoročně v publikaci *Ceny sledovaných druhů nemovitostí – 2017 - 2019*. Údaje vycházejí z daňových přiznání k dani z nabytí (převodu) nemovitosti, která jsou povinni předávat noví vlastníci nemovitostí. Data vychází z reálně placených cen. Údaje o ceně jsou vždy prostým aritmetickým průměrem. Ceny rodinných domů a bytů ovlivňuje spousta proměnných (opotřebovanost, velikost obce, blízkost regionálního centra a další – viz dále). Pro lepší představu o publikovaných datech se dále zmiňujeme také o počtu převodů, ze kterých byla průměrná kupní cena vypočítána (je to údaj o spolehlivosti a reprezentativitě). Pro podrobnější informaci o variabilitě souboru je v tabulkách v e-publikaci uváděn i variační koeficient.

Rodinné domy

Průměrné ceny rodinných domů v Praze byly nejvyšší ze všech krajů. V roce 2019 dosáhly 10,4 tisíc Kč/m³. Nutno podotknout, že tato hodnota byla vypočtena z celkového počtu 12 převodů. Druhou nejvyšší hodnotu rodinných domů měl Středočeský kraj (4,2 tisíc Kč/m³), jehož ceny zvyšuje vzájemná velká provázanost s Prahou. Ve Středočeském kraji byl celkový počet převodů, ze kterého byla cena vypočítána, mnohem vyšší (452). Třetí nejvyšší ceny za m³ v rodinném domě byly realizovány v Jihomoravském kraji (necelých 3,1 tisíc Kč na m³). Cena byla vypočtena ze 452 převodů. Naopak nejnižší kupní ceny rodinných domů jsou v Ústeckém (2,1 tis. Kč/m³), Pardubickém kraji (2,2 tis. Kč/m³) a kraji Olomouckém (2,2 tis. Kč/m³).

Obrázek 1 Průměrná kupní cena rodinných domů (Kč/m³)

Pozn. Počet převodů, ze kterých byla cena počítána byl nejnižší v Praze (v letech 2017-2019 to bylo 12 až 26 převodů) a Karlovarském kraji (68 až 103 převodů). Nejvyšší v Jihomoravském (452 až 623 převodů) a Středočeském kraji (452 až 660 převodů).



Pozn. Údaj za rok 2019 je předběžný

KOMENTÁŘ

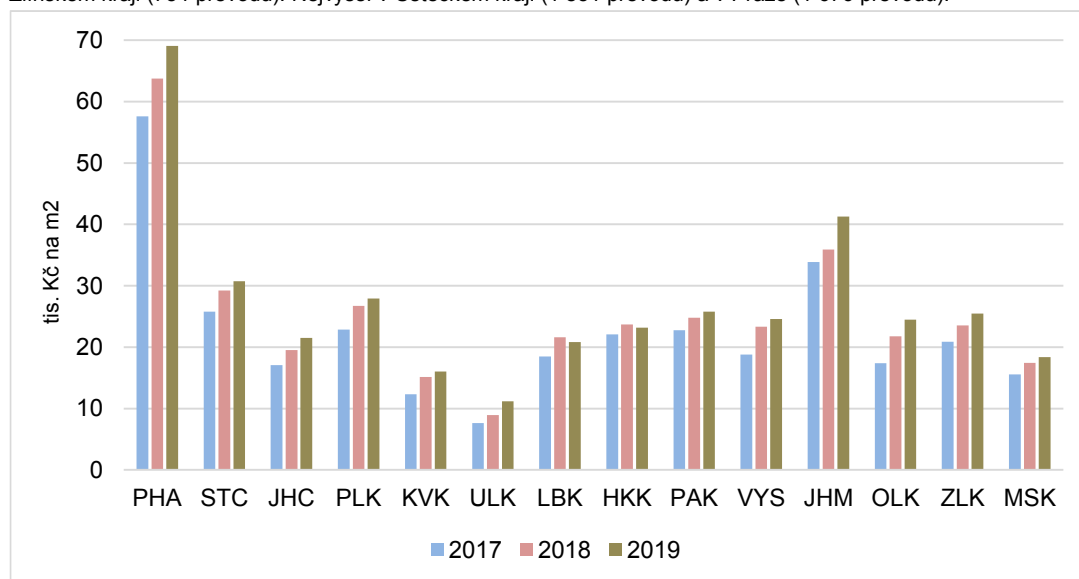
Z dat dále vyplývá, že průměrná velikost prodaného rodinného domu byla v roce 2019 v celé ČR 801 m³. Největší průměrná velikost rodinného domu byla v Libereckém kraji (904 m³) a dále pak v Pardubickém kraji (869 m³). Téměř stejně velké rodinné domy se prodávaly v Karlovarském (846 m³) a Ústeckém kraji (843 m³). Také v Praze byla průměrná velikost jedna z těch vyšších (836 m³). Naopak nejmenší rodinné domy se prodávaly na Vysočině (715 m³), v Jihočeském (774 m³) a Zlínském kraji (761 m³).

Byty

Také průměrné kupní ceny bytů byly v Praze ze všech krajů nejvyšší. Kupní cena bytů v Praze dosáhla v roce 2019 průměrné hodnoty 69,1 tisíc Kč za m². Avšak rozdíl mezi Prahou a krajem s druhou nejvyšší kupní cenou bytů byl 1,7 násobný, zatímco v případě rodinných domů byl tento rozdíl 2,5 násobný. V druhém Jihomoravském kraji dosáhla průměrná kupní cena bytů 41,3 tisíc Kč na m², ve třetím Středočeském kraji pak 30,7 tisíc Kč na m². Kraji s nejnižší průměrnou kupní cenou byly Ústecký (11,2 tisíc na m²), Karlovarský (16,0 tis. Kč na m²) a Moravskoslezský kraj (18,4 tisíc Kč na m²).

Obrázek 2 Průměrná kupní cena bytů (tis. Kč/m²)

Pozn. Počet převodů, ze kterých byla cena počítána, byl nejnižší v Karlovarském (celkově za léta 2017-2019 to bylo 716 převodů) a Zlínském kraji (754 převodů). Nejvyšší v Ústeckém kraji (1 851 převodů) a v Praze (1 676 převodů).



Pozn. Údaj za rok 2019 je předběžný

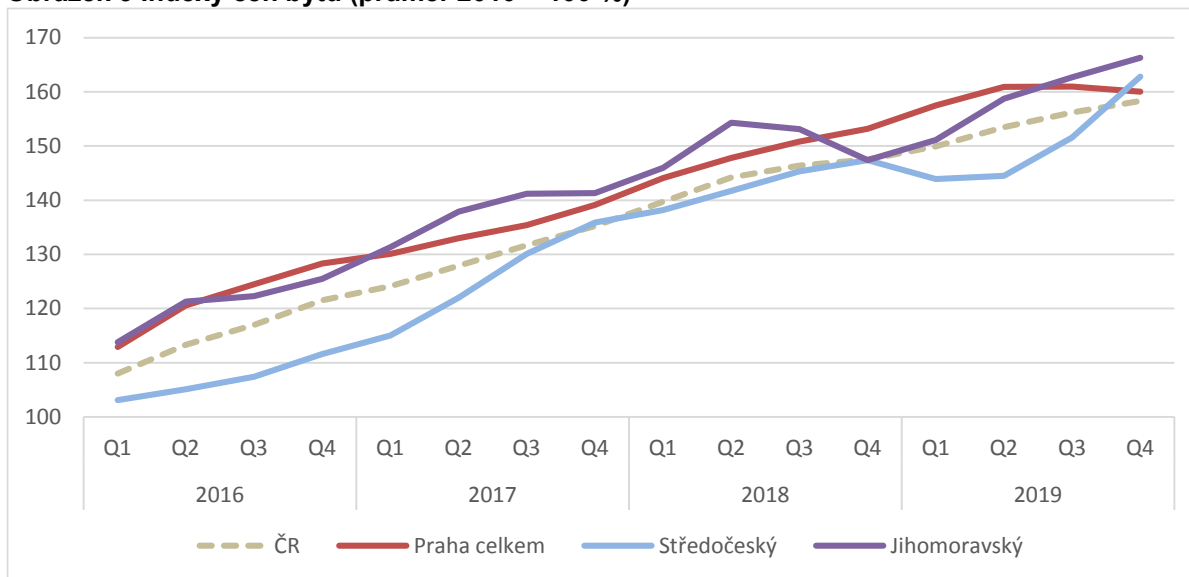
Průměrná velikost prodávaného bytu v letech 2017-2019 byla v celé ČR 63 m². Nejvyšší průměrná velikost bytu byla za celé období 2017-2019 zaznamenána v Královéhradeckém kraji (67 m²). Druhá nejvyšší průměrná velikost bytu (65 m²) byla sledována v Praze, Jihočeském a Libereckém kraji. Nejnižší průměrná velikost bytu byla v Ústeckém kraji a dosáhla 59 m².

Ve všech čtvrtletích období 2017 až 2019 ceny bytů rostly, a to jak v ČR, tak ve všech sledovaných územích (obrázek 3). Nejvyšší růst byl zaznamenán v Praze a Jihomoravském kraji, ve Středočeském kraji byl růst cen bytů pod průměrem Česka. Až teprve v posledním čtvrtletí roku 2019 Středočeský kraj tento průměr překročil. Podíváme-li se na indexy cen bytů, vidíme, jak Jihomoravský kraj v tempu růst cen předčil Prahu. Kromě roku 2016 měla Praha vždy tempo růstu cen nižší, než kraj Jihomoravský. V Praze byl však tento růst pozvolný, kdežto v kraji Jihomoravském měl kolísavý vývoj.

KOMENTÁŘ

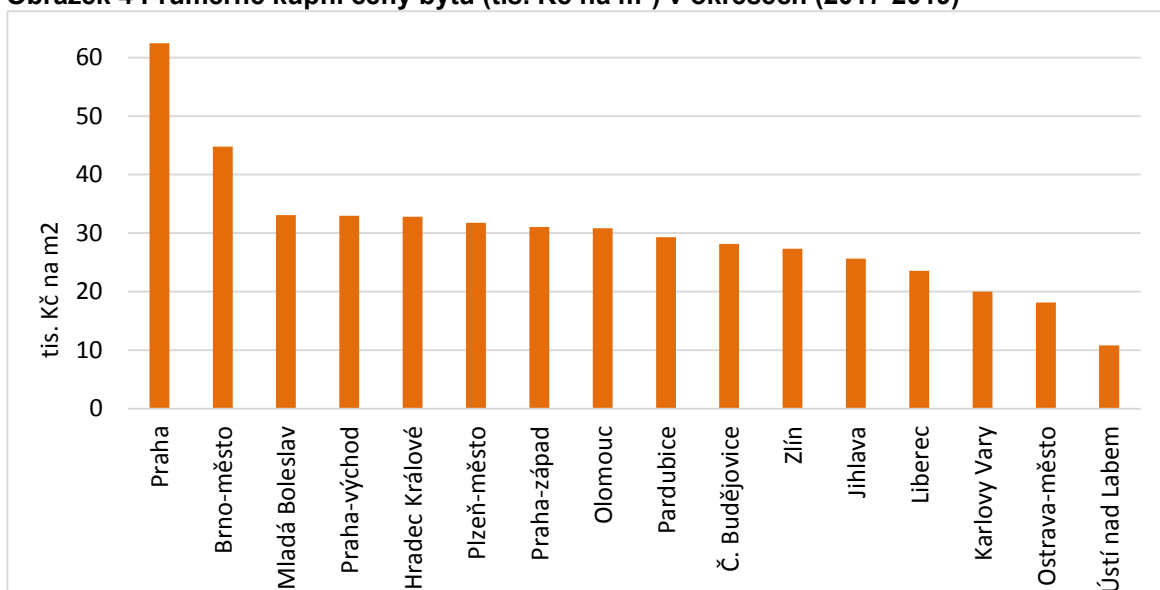
Nyní se podíváme na růst cen bytů oproti roku 2010. Průměrně vzrostly ceny bytů v Praze v roce 2016 o 21,6 % a v roce 2019 už o 59,9 % oproti roku 2010. V Jihomoravském kraji to bylo o 20,7 % v roce 2016 a o 59,7 % v roce 2019 oproti roku 2010.

Obrázek 3 Indexy cen bytů (průměr 2010 = 100 %)



Publikace *Ceny sledovaných druhů nemovitostí – 2017 - 2019* uvádí průměrné kupní ceny také podle okresů. Pro ilustraci průměrných kupních cen na úrovni menších územních celků uvádíme ceny za jednotlivé okresy ČR, ve kterých sídlí krajské město. Ve Středočeském kraji jsme místo krajského města vybrali dva reprezentanty – Mladou Boleslav jako příklad silného regionálního centra a okresy Praha-východ, Praha-západ, které sousedí s Prahou a ceny bytů jsou zde blízkostí Prahy ovlivněny.

Obrázek 4 Průměrné kupní ceny bytů (tis. Kč na m²) v okresech (2017-2019)



Pozn. Informace k výběru okresů viz text nad obrázkem

KOMENTÁŘ

Při seřazení okresů, které mají na svém území krajské město (tedy silné regionální centrum) lze vidět, že průměrné kupní ceny jsou nejvyšší v Praze (62,5 tis. Kč na m²), následuje okres Brno-město (44,8 tis. Kč/m²) a Mladá Boleslav (33,1 tis. Kč/m²). Kupní ceny přesahující 30 tis. Kč na m² byly v letech 2017-2019 ještě v okresech Praha-východ, Hradec Králové, Plzeň-město, Praha-západ a Olomouc. Naopak nejnižší kupní ceny bytů byly v okrese Ústí nad Labem (10,8 tis. Kč/m²), Ostrava-město (18,2 tis. Kč/m²) a Karlovy Vary (20,0 tis. Kč/m²).

Další údaje včetně informací k metodice, sběru, zpracování a publikování dat naleznete v publikaci *Ceny sledovaných druhů nemovitostí - 2017–2019*

<https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti-2017-az-2019>.

Dne 31. 12. 2020 byla publikace zveřejněna naposledy. Důvodem ukončení řady je zánik datového zdroje, na kterém byla uvedena publikace založena. Bližší informace zde: <https://www.czso.cz/csu/czso/ukonceni-publikace-ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>.

Kontakt:

Mgr. Jana Podhorská

Krajská správa ČSÚ pro hl. m. Prahu

Tel.: +420 737 280 502

E-mail: jana.podhorska@czso.cz