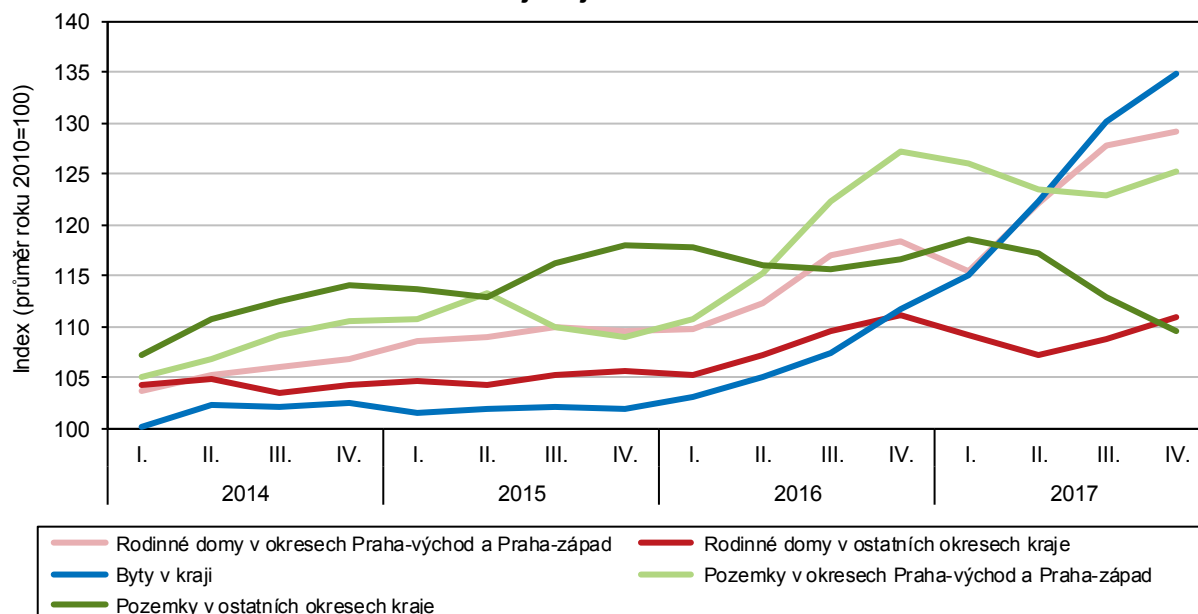


Ceny nemovitostí ve Středočeském kraji v letech 2015–2017

Ceny nemovitostí na území kraje byly v letech 2015–2017 celorepublikově nadprůměrné, především ceny v centrální oblasti (okresy Praha-východ a Praha-západ) patřily díky lukrativní poloze a blízkosti hlavního města k nejvyšším v ČR. Ve srovnání s cenovou hladinou roku 2010 se v období let 2014–2017 indexy cen nemovitostí zvyšovaly především ve druhé polovině období.

Český statistický úřad vydává každoročně publikaci Ceny sledovaných druhů nemovitostí. Na konci roku 2018 vyšla publikace za období 2015–2017¹⁾. Účelem je poskytnout informace o rozložení cenové hladiny dle druhů nemovitostí v závislosti na dalších faktorech (poloha, opotřebení, velikost obce) a vývoj kvalitativně očištěných indexů kupních cen, které umožňují sledování cenové hladiny v čase (2014–2017) ve srovnání s rokem 2010. U některých druhů nemovitostí je díky značným územním rozdílům ve Středočeském kraji časová řada s očištěnými indexy k dispozici zvláště za centrální oblast kraje v těsné blízkosti hlavního města (okresy Praha-východ a Praha-západ) a za oblast tvořenou ostatními okresy kraje.

**Indexy průměrných cen u vybraných druhů nemovitostí (ve srovnání s rokem 2010)
ve Středočeském kraji za jednotlivá čtvrtletí let 2014–2017**



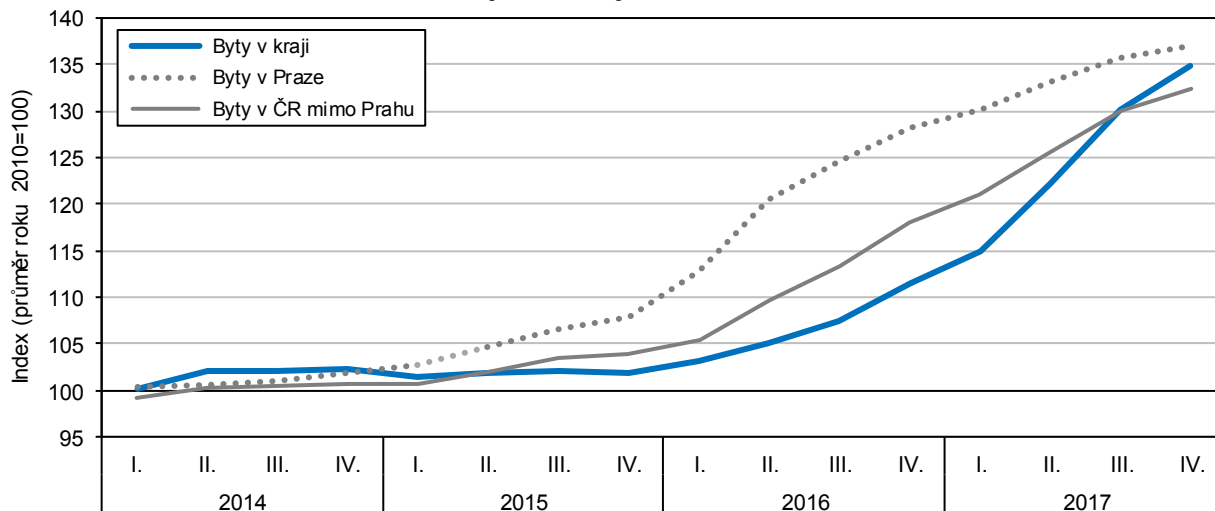
BYTY

Průměrná kupní cena metru čtverečního bytové jednotky dosahovala podle předběžných údajů za rok 2017¹⁾ na území kraje částky 25,7 tisíce Kč, zprůměrovaná hodnota za tříleté období 2015–2017 byla nižší – 22,8 tis. Kč za m². V porovnání se stavem před deseti lety byla průměrná kupní cena bytů za metr čtvereční v roce 2017 o více než 5 tis. Kč, tedy přibližně o jednu čtvrtinu, vyšší. Výraznější skoky v ceně směrem nahoru proběhly na začátku a na konci této dekády (2008 a 2017).

Ve srovnání s průměrnou cenovou hladinou roku 2010 dosahovaly indexy kupní ceny bytů (průměr roku 2010 = index 100) v období posledních čtyř sledovaných let nejprve velmi mírného růstu v letech 2014 a 2015 (roční indexy 101,7 a 101,8). V následujících dvou letech ceny výrazně rostly (106,8 za rok 2016), především v posledním šetřeném roce (125,5 v roce 2017). Průběh cenové hladiny v kraji byl o něco pomalejší než ve zbytku republiky (mimo Prahu). Nebylo tomu tak na konci sledovaného období, kdy indexy za kraj začaly převyšovat celorepublikové průměry.

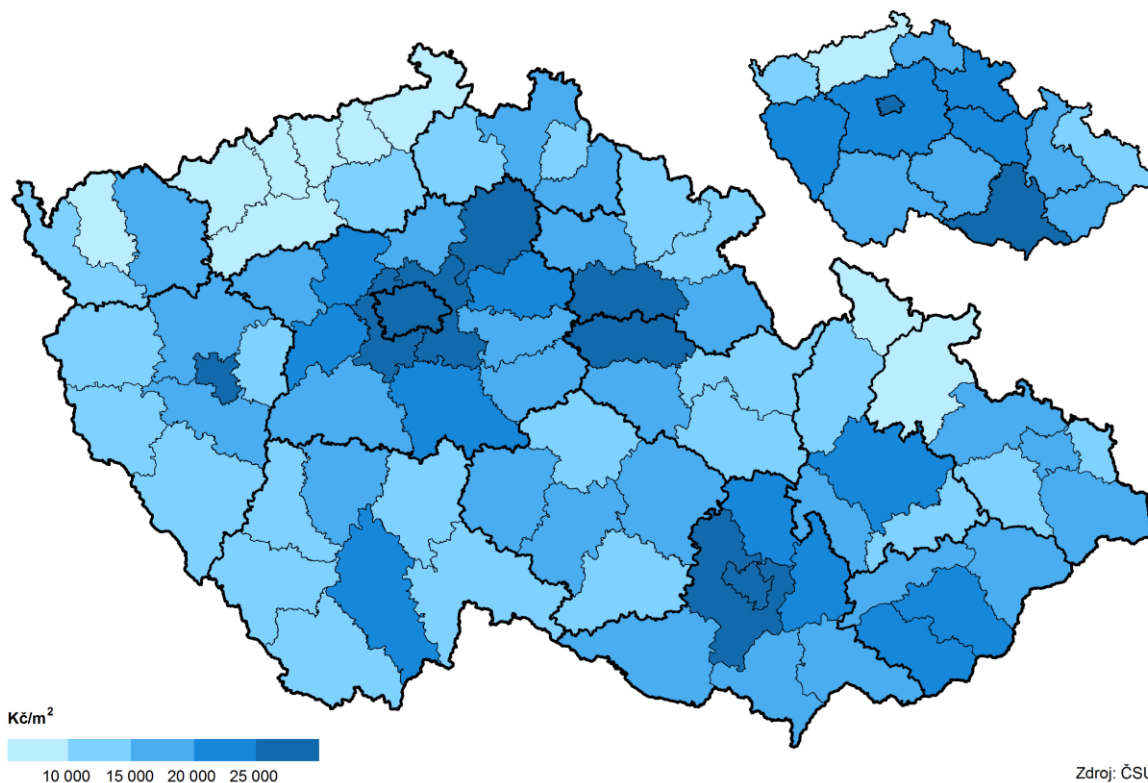
¹⁾ ČSÚ získává údaje z administrativního zdroje – z anonymizovaných přiznání k dani z převodu nemovitostí, která předkládají vlastníci (prodejci) nemovitostí příslušnému finančnímu úřadu. Od data prodeje nemovitosti do období, kdy jsou data dostupná v databázi, uplyne několik měsíců. Data do konce roku 2016 je tedy možno prakticky považovat za definitivní, pro rok 2017 se jedná o předběžné údaje, které bude možno v pozdějším období mírně upřesnit. Úvod publikace obsahuje metodiku a postup při zpracování dat.

**Indexy průměrných cen bytů (ve srovnání s rokem 2010)
ve Středočeském kraji a ČR za jednotlivá čtvrtletí let 2014–2017**



Trh s nemovitostmi je ve Středočeském kraji, zejména v jeho centrální části, do značné míry ovlivněn hlavním městem, což má za následek, že se ceny prodávaných nemovitostí pohybují nad celorepublikovým průměrem. V letech 2015–2017 dosahovala průměrná kupní cena bytů v kraji 22 817 Kč/m² a byla vyšší než celorepublikový průměr (21 543 Kč/m²). Ten mezi kraji přesáhly ještě Pardubický kraj (22 016 Kč/m²), Jihomoravský kraj (29 368 Kč/m²) a hlavní město Praha (53 602 Kč/m²), kde byla průměrná cena zdaleka nejvyšší. Naopak nejlevnější byty zaznamenal Ústecký kraj (7 266 Kč/m²).

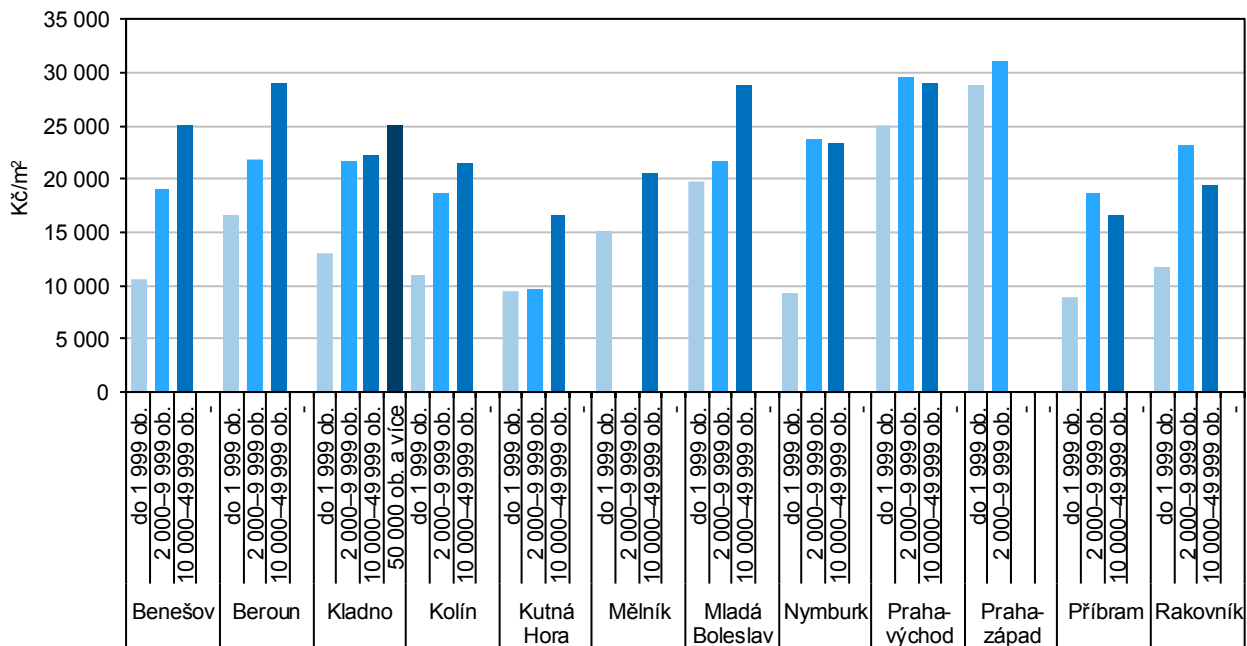
Průměrné kupní ceny bytů v okresech ČR v období let 2015–2017



Na území kraje se v letech 2015–2017 prodávaly byty nejdráže v těsné blízkosti hlavního města, tedy v okresech Praha-západ (30 328 Kč/m²) a Praha-východ (28 372 Kč/m²). Nad hodnotu 20 tisíc Kč za m² se v kraji dostaly ještě byty v okresech Mladá Boleslav (26 639), Beroun (24 916), Kladno (24 345), Nymburk (22 660) a Benešov (20 621), nad hodnotu 19 tisíc Kč za m² okresy Mělník (19 673) a Kolín (19 003),

nad hodnotu 18 tis. Kč za m² okres Rakovník (18 057). Nejlevněji se v kraji prodávaly byty v okresech Příbram (16 540) a Kutná Hora (15 567). To, že oblast v zázemí Prahy a prakticky celé území kraje patří v rámci republiky k cenově nadprůměrným, dokazuje umístění středočeských okresů ve výši průměrné kupní ceny za období 2015–2017 mezi okresy ČR. Praha-západ a Praha-východ se v meziokresním republikovém srovnání řadily svou průměrnou hodnotou za českou a moravskou metropoli (Prahu 53 602 Kč/m² a Brno-město 37 090 Kč/m²) na 3. a 4. místo, okres Mladá Boleslav na 6. místo a okresy Beroun a Kladno na hranici první desítky na 10. resp. 11. místě. Průměrná cena prodávaných bytů v okrese Kutná Hora jakožto nejnižší v kraji se řadila na 42. pozici v pořadí z celkového počtu 77 okresů ČR. Mezi nejlevnější okresy v republice patřily Most (4 757 Kč/m²) a Chomutov (5 916 Kč/m²).

**Průměrné kupní ceny bytů podle velikostních skupin obcí
v okresech Středočeského kraje v období let 2015–2017**



Ceny bytů jsou závislé jak na míře opotřebení a na blízkosti centra (v případě Středočeského kraje na blízkosti Prahy), tak na velikosti obce. V okresech kraje zpravidla platí, že cena stoupá spolu se zvyšující se velikostní kategorií obce. U okresů Nymburk, Praha-východ, Příbram a Rakovník to platilo jen do skupiny obcí s počtem obyvatel 2–10 tis., u měst nad 10 tis. obyvatel byla průměrná cena naopak o něco nižší.

Diference kupních cen bytů je v rámci kraje poměrně značná (centrální versus ostatní oblast kraje), což příznačně dokumentují ceny v malých obcích do 2 tis. obyvatel v okresech Praha-západ a Praha-východ, které byly v průměru vyšší než u bytů prodávaných ve větších obcích a městech v ostatních okresech kraje.

RODINNÉ DOMY

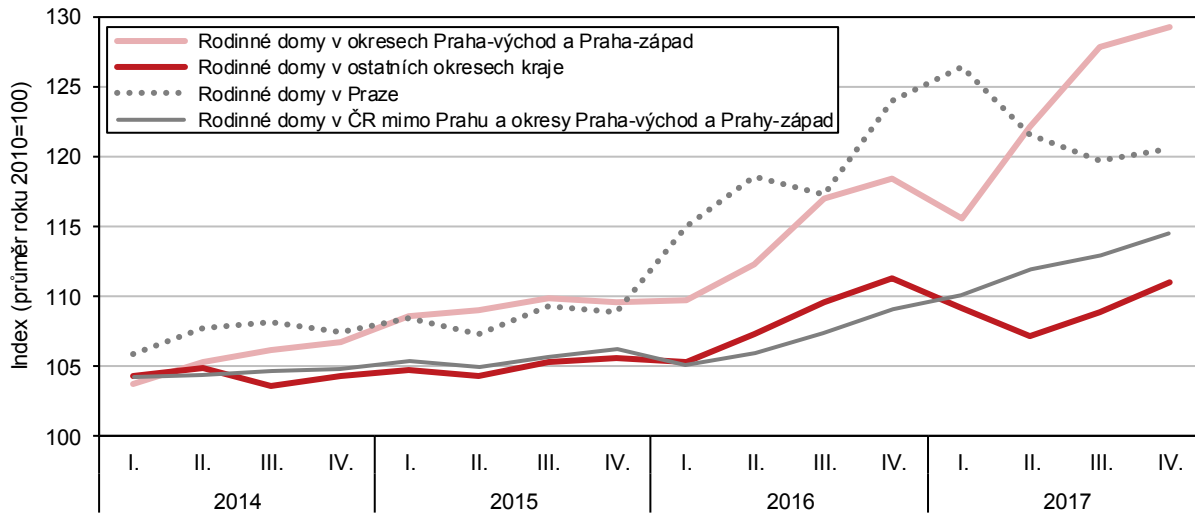
Průměrná kupní cena rodinných domů na území kraje v roce 2017 činila podle předběžných údajů 3,3 tis. Kč za m³, tříletý průměr let 2015–2017 pak byl mírně vyšší (3,4 tis. Kč za m³). V porovnání se stavem před deseti lety byla cena prodávaných rodinných domů v roce 2017 přibližně o jednu sedminu vyšší a výrazný růst proběhl pouze na začátku této dekády (2008).

Ve srovnání s cenovou hladinou roku 2010 (průměr roku 2010 = index 100) se průměrné ceny v letech 2014–2017 vyvíjely v centrální části kraje (Praha-východ, Praha-západ) a v ostatních okresech kraje podobně, to znamenalo, že rostly po dobu celého období ve všech čtvrtletích. V centrální oblasti byl růst cenové hladiny výrazně vyšší než v ostatních okresech především v roce 2017.

Středočeský kraj, zejména centrální oblast v těsné blízkosti a dobré dostupnosti hlavního města, je v oblasti rodinného bydlení velmi lukrativním regionem ČR. Tomu odpovídá i cena kupovaných rodinných domů v kraji, která byla za období let 2015–2017 (3 437 Kč/m³) vyšší než celorepublikový průměr (2 494 Kč/m³). Nad celorepublikový průměr dosahovalo kromě Středočeského kraje už jen území Jihomoravského kraje

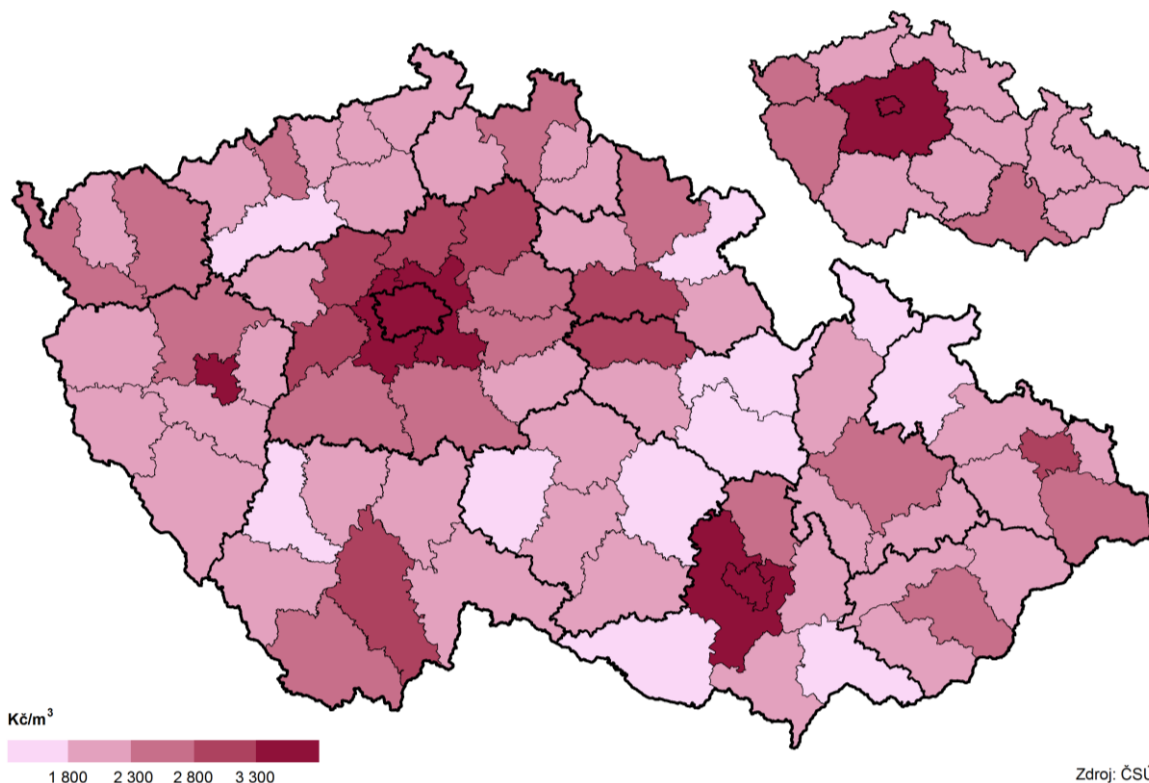
(2 681 Kč/m³) a Prahy (8 014 Kč/m³), naopak nejlevněji prodávané rodinné domy zaznamenal Kraj Vysočina (1 835 Kč/m³), který společně s Pardubickým krajem (1 966 Kč/m³) nepřesáhly hranici 2 tis. Kč/m³.

**Indexy průměrných cen rodinných domů (ve srovnání s rokem 2010)
ve Středočeském kraji a ČR za jednotlivá čtvrtletí let 2014–2017**



Na území kraje se v letech 2015–2017 nejdráže prodávaly rodinné domy v těsné blízkosti hlavního města, tedy v okresech Praha-západ (6 124 Kč/m³) a Praha-východ (6 037 Kč/m³). V meziokresním republikovém srovnání byly ceny těchto dvou okresů hned za hlavním městem na druhé a třetí pozici. Na čtvrté až šesté republikové pozici se pohybovaly okresy v zázemí druhého a čtvrtého největšího města (Brno-město, Plzeň-město, Brno-venkov), na sedmé až deváté pozici pak byly výhradně středočeské okresy Beroun (3 288 Kč/m³), Kladno (3 153 Kč/m³) a Mělník (3 077 Kč/m³).

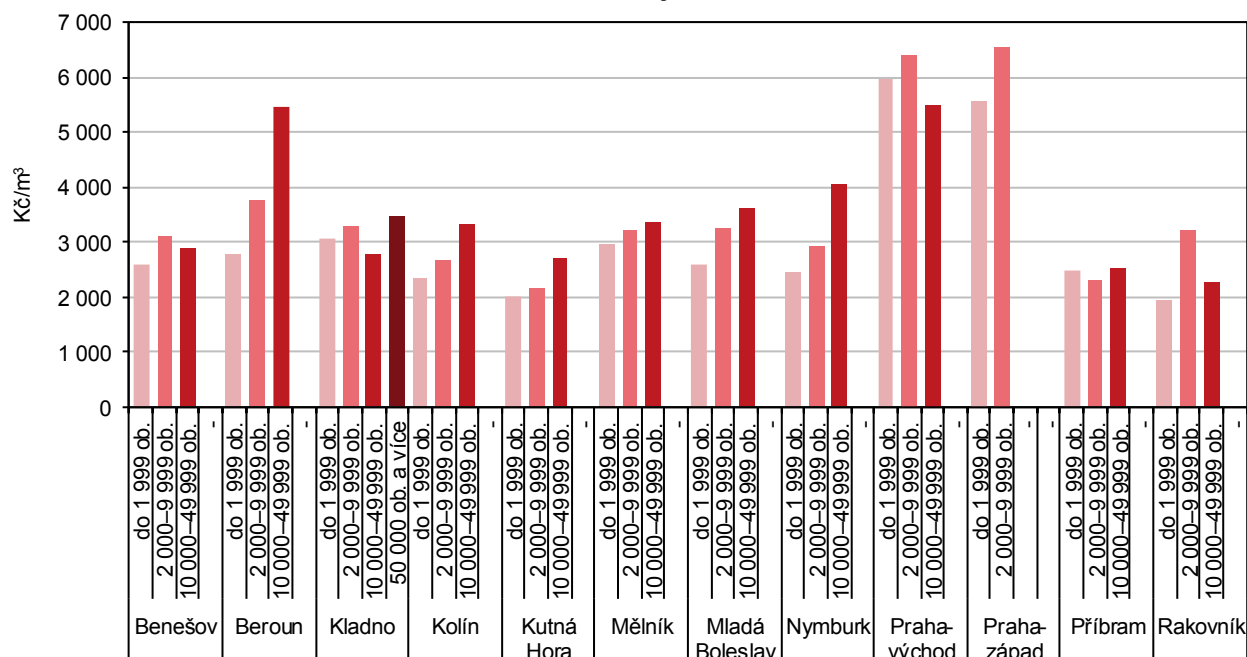
Průměrné kupní ceny rodinných domů v okresech ČR v období let 2015–2017



Zdroj: ČSÚ

Nejlevněji se rodinné domy v rámci kraje prodávaly v okrese Rakovník (2 062 Kč/m³), což odpovídalo v meziokresním republikovém srovnání 45. pozici ze 77 okresů celkem. V rámci celé ČR se rodinné domy prodávaly nejlevněji v severomoravských okresech – Jeseník (1 313 Kč/m³) a Bruntál (1 433 Kč/m³).

**Průměrné kupní ceny rodinných domů podle velikostních skupin obcí
v okresech Středočeského kraje v období let 2015–2017**

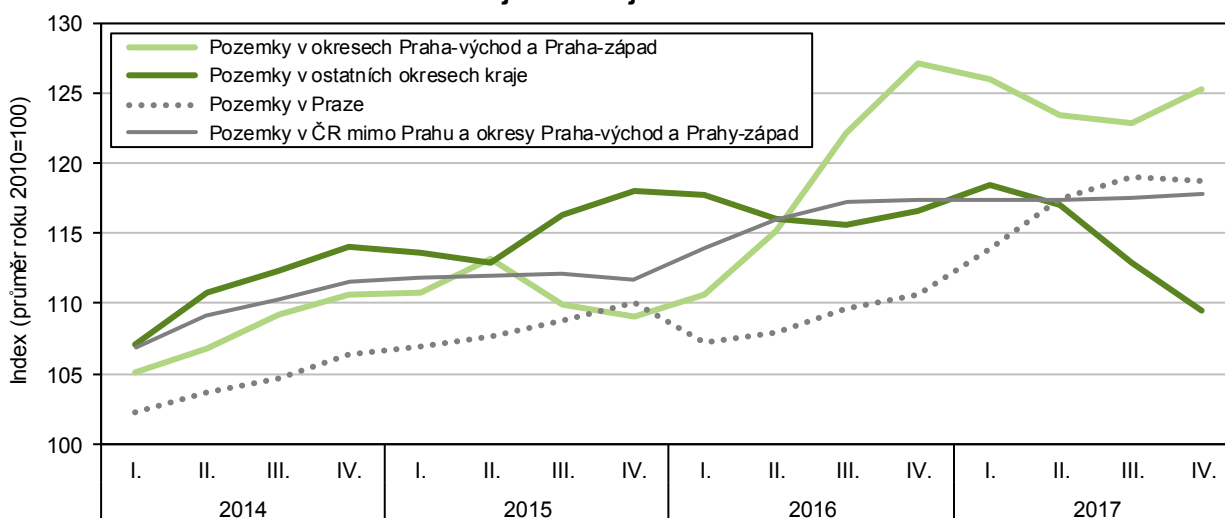


V závislosti na velikosti obce rostly ceny prodávaných rodinných domů ve více okresech zpravidla s přibývajícím počtem obyvatel. Odlišně tomu bylo jak v okresech Benešov, Praha-východ a Rakovník, kde vyšší cenu než města nad 10 tis. obyvatel zaznamenaly obce o velikosti se 2–10 tis. obyvateli, tak u celkového průměru kraje, který byl do značné míry ovlivněn absencí skupiny obcí s počtem obyvatel 10 tis. a více v okrese Praha-západ.

STAVEBNÍ POZEMKY

Cena pozemků se v celém kraji v průběhu let 2014–2017 pohybovala stále nad cenovou hladinou roku 2010.

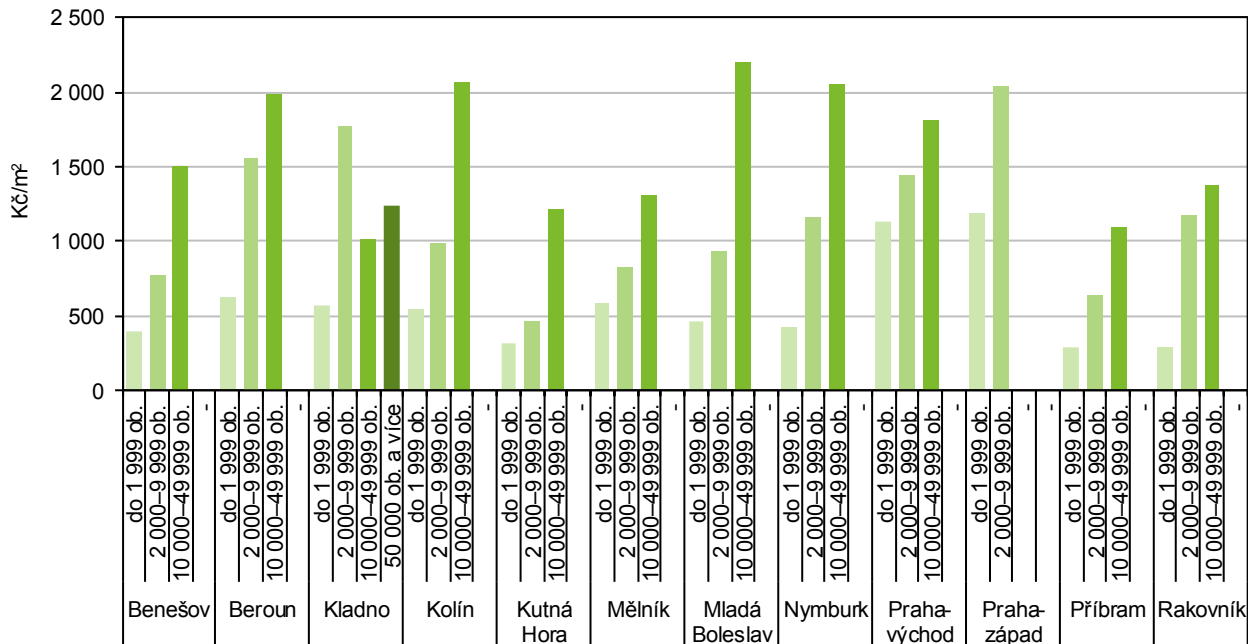
**Indexy průměrných cen stavebních pozemků (ve srovnání s rokem 2010)
ve Středočeském kraji a ČR za jednotlivá čtvrtletí let 2014–2017**



V centrální oblasti kraje cena pozemků v čase kolísala; nárůst v roce 2014 zbrzdil nejprve pokles v druhé polovině roku 2015, v roce 2016 pak došlo k výraznému růstu s vrcholem na konci stejného roku, v roce 2017

následně indexy meziročně poklesly. V ostatních částech kraje se zvyšovaly indexy zpravidla na konci jednotlivých let vyjma roku 2017, kdy v druhé polovině roku začal index k cenové hladině roku 2010 klesat.

**Průměrné kupní ceny stavebních pozemků podle velikostních skupin obcí
v okresech Středočeského kraje v období let 2015–2017**



Ceny stavebních pozemků jsou závislé jak na lokalitě a blízkosti centra, tak na velikosti obce. Ve většině okresů kraje v období 2015–2017 platilo, že cena stoupá spolu se zvyšující se velikostní kategorií obce a nejvyšší ceny v okresech zaznamenaly největší obce, tedy zpravidla města s počtem obyvatel 10 tis. a více (u okresu Praha-západ nad 2 tis. obyvatel). Výjimkou byl okres Kladno, kde nejvyšší průměr dosahovaly obce a města o velikosti 2–10 tis. obyvatel.

Více informací naleznete v publikaci [Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2015–2017](#) a v [časových řadách](#).

Kontakt:

Bc. Ondřej Junášek
Krajská správa ČSÚ pro Středočeský kraj
e-mail: infoservis@czso.cz
tel.: 274 054 175