

KOMENTÁŘ

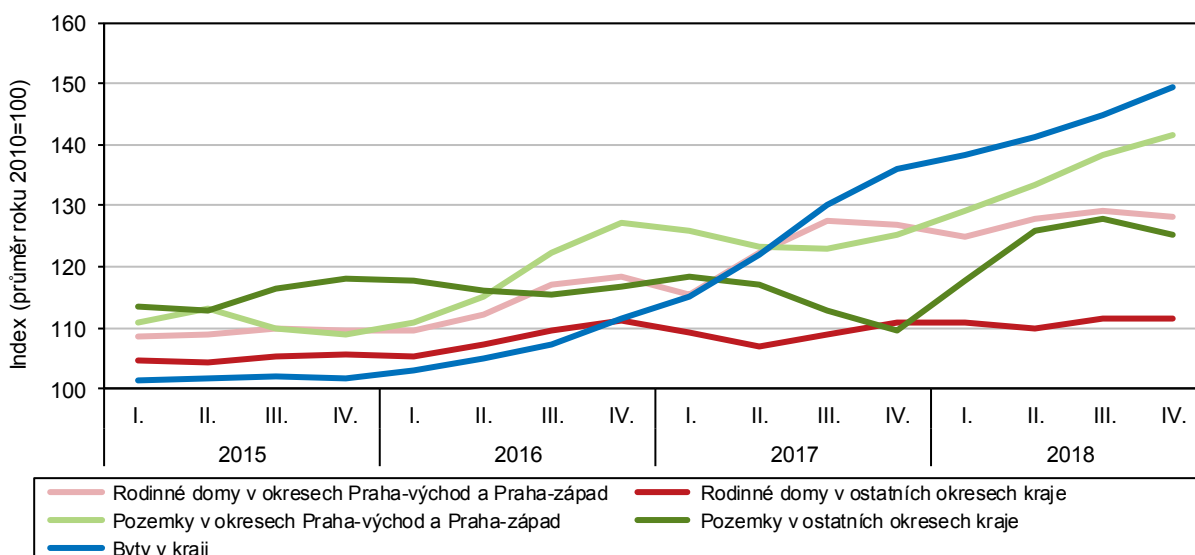
14. 1. 2020

Ceny nemovitostí ve Středočeském kraji v letech 2016–2018

Ceny nemovitostí na území kraje byly v letech 2016–2018 díky lukrativní poloze a blízkosti hlavního města celorepublikově nadprůměrné. Nejvyšší průměrné kupní ceny v kraji zaznamenala centrální oblast tvořená okresy Praha-východ a Praha-západ. Ceny zde převyšovaly v celé republice pouze Praha a Brno-město v případě bytů a pouze Praha v případě rodinných domů. Velmi vysoko v porovnání s republikou se pohybovaly ceny bytů také ve středočeských okresech Mladá Boleslav, Beroun, Kladno a Nymburk, v případě rodinných domů figuroval vysoko také okres Mělník. Ve srovnání s cenovou hladinou roku 2010 se v období let 2015–2018 indexy cen nemovitostí zvyšovaly výrazně ve druhé polovině tohoto období, především pak v roce 2018. Z typů nemovitostí rostly ceny nejvýrazněji u bytů.

Český statistický úřad vydává každoročně publikaci Ceny sledovaných druhů nemovitostí. Na konci roku 2019 vyšla publikace zachycující období 2016–2018¹. 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 (2015–2018) 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, 2015–2018



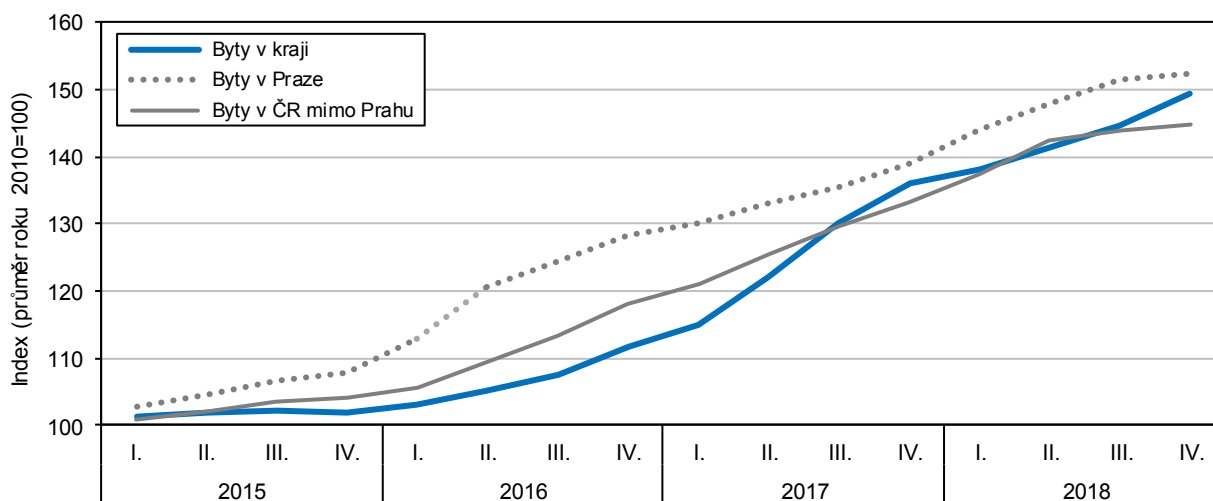
BYTY

Průměrná kupní cena metru čtverečního bytové jednotky dosahovala na území kraje podle předběžných údajů za rok 2018 částky 29,2 tis. Kč, průměrná hodnota za tříleté období 2016–2018 byla nižší – 25,2 tis. Kč

KOMENTÁŘ

za m². Ve srovnání s průměrnou cenovou hladinou roku 2010 dosahovaly indexy kupní ceny bytů (průměr roku 2010 = 100) v letech 2015–2018 v prvním sledovaném roce pouze velmi mírně nadprůměrných hodnot (průměr 2015 – 101,8), v následujících třech letech cenové indexy výrazně rostly (průměr 2016 – 106,8; 2017 – 125,8; 2018 – 143,5). Nárůst cenové hladiny prodávaných bytů byl v kraji v první polovině sledovaného období o něco pomalejší než v celé ČR (mimo Prahu), ve druhé polovině byl trend srovnatelný jako v celé ČR.

Indexy průměrných cen bytů (ve srovnání s rokem 2010) ve Středočeském kraji a ČR za jednotlivá čtvrtletí, 2015–2018



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 2016–2018 dosahovala průměrná kupní cena bytů v kraji hodnoty 25 204 Kč/m² a byla vyšší než celorepublikový průměr (24 147 Kč/m²). Ten mezi kraji přesáhly pouze regiony moravské a české metropole, tj. Jihomoravský kraj (33 145 Kč/m²) a hlavní město Praha (58 691 Kč/m²). Naopak nejlevněji se byty prodávaly v Ústeckém kraji (7 772 Kč/m²).

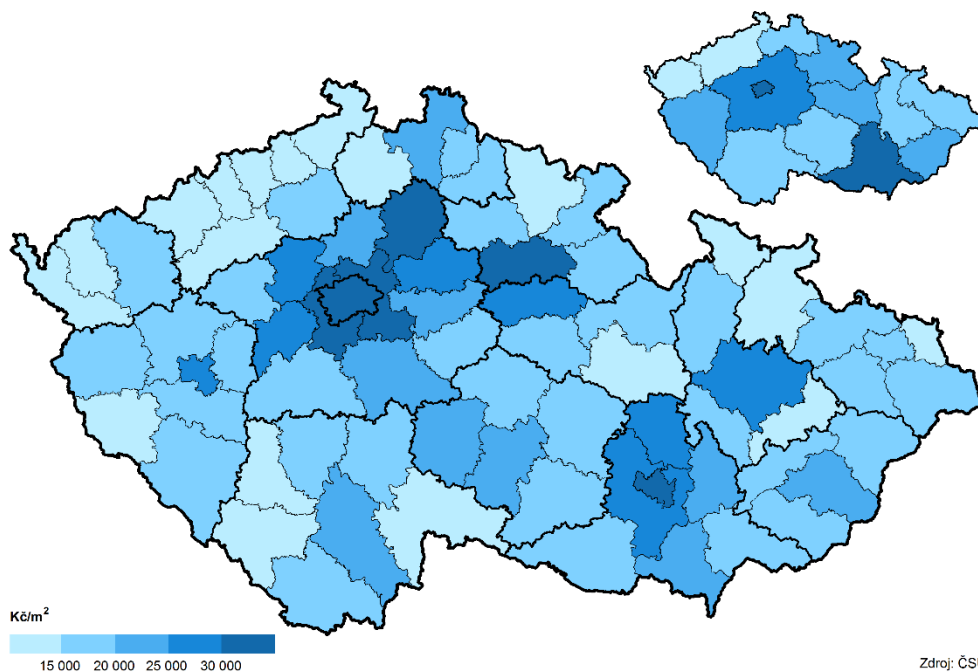
Na území kraje se v letech 2016–2018 prodávaly byty nejdráže v těsné blízkosti hlavního města, tedy v okresech Praha-východ (31 860 Kč/m²) a Praha-západ (30 995 Kč/m²). Nad hodnotu 30 tis. korun za metr čtvereční se v kraji dostaly ještě byty v okresech Mladá Boleslav (30 203 Kč/m²), v rozmezí mezi 25 a 30 tis. to byly byty v okresech Beroun, Kladno a Nymburk. 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 mezi všemi okresy ČR. Praha-východ a Praha-západ se v meziokresním srovnání republiky řadily svou průměrnou hodnotou za českou a moravskou metropoli na 3. a 4. místo, další středočeské okresy Mladá Boleslav na 6., Beroun na 10., Kladno na 13. a Nymburk na 14. pozici. Nejlevněji se v kraji prodávaly byty v okrese Kutná Hora (17 868 Kč/m²), čemuž odpovídala 39. pozice v pořadí z celkového počtu 77 okresů ČR. Okresem s nejlevnějšími byty v celé republice byl Most (4 883 Kč/m²).

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 platilo, že cena stoupala úměrně se zvyšující se velikostní kategorií obce. Mezi okresy kraje pak také platilo, že diferenciací kupních cen bytů se se zvyšující se velikostí obce naopak snižovala. Zatímco u malých obcí do 2 tis. obyvatel dosahoval nejnižší průměr v kraji (okres Příbram) pouze 32 % hodnoty nejvyššího průměru v kraji (okres Praha-západ), u obcí mezi 2 a 10 tis.

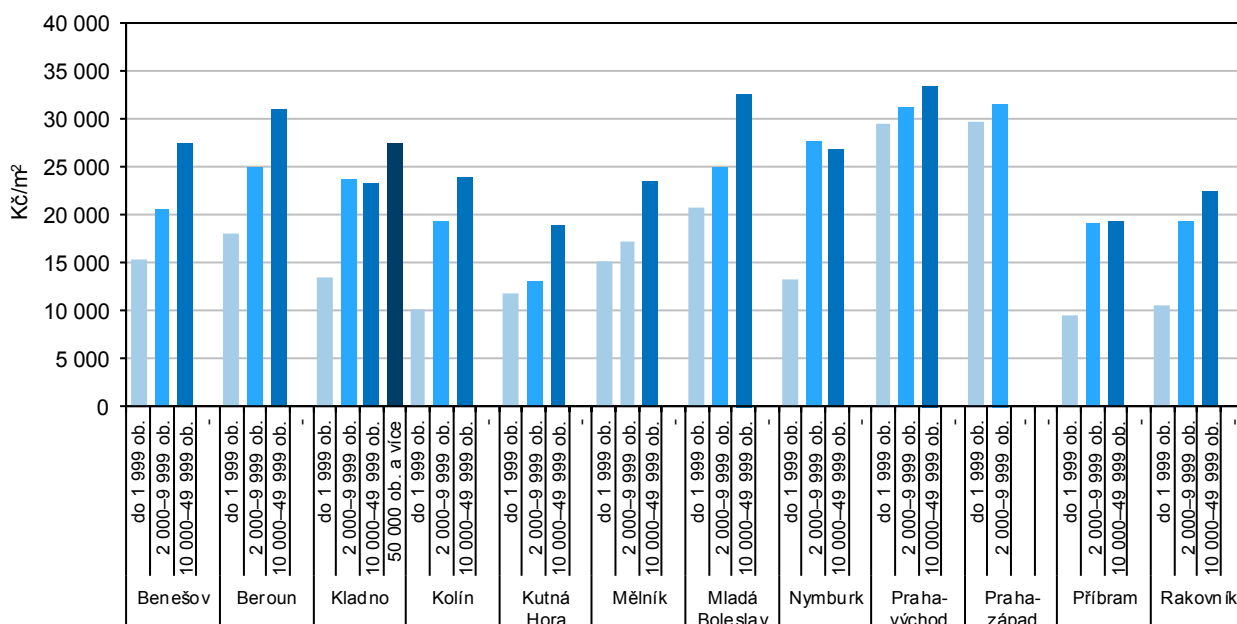
KOMENTÁŘ

obyvateli byla minimální hodnota (Kutná Hora) 41 % hodnoty maximální (Praha-západ) a u měst nad 10 tis. obyvatel minimum kraje (Kutná Hora) dosahovalo 57 % maxima kraje (Praha-východ).

Průměrné kupní ceny bytů v okresech a krajích, 2016–2018



Průměrné kupní ceny bytů podle velikostních skupin obcí v okresech Středočeského kraje, 2016–2018

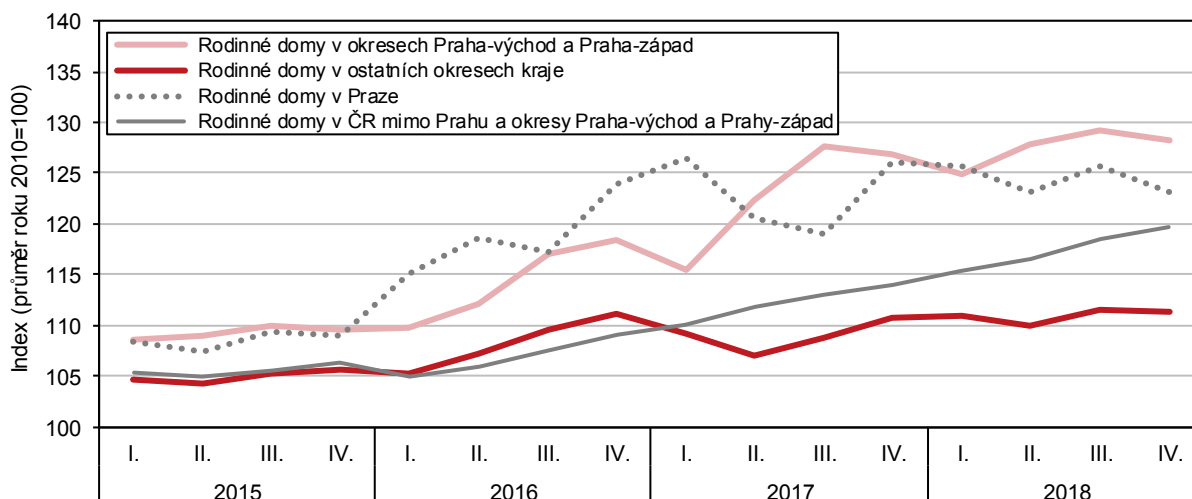


KOMENTÁŘ

RODINNÉ DOMY

Průměrná kupní cena rodinných domů činila na území kraje v roce 2018 podle předběžných údajů 3,8 tis. Kč za m³, tříletý průměr let 2016–2018 pak byl o něco nižší – 3,5 tis. Kč za m³. Ve srovnání s cenovou hladinou roku 2010 (průměr roku 2010 = 100) rostly v letech 2015–2018 indexy cen výrazněji v centrální části kraje (okresy Praha-východ, Praha-západ) než ve zbytku kraje, a to především v roce 2017. V ostatních letech byl trend obdobný. Vývoj celé centrální části kraje a Prahy byl v letech 2016–2018 více kolísavější než ve zbytku republiky, kde cenový index během tohoto období rostl kontinuálně.

Indexy průměrných cen rodinných domů (ve srovnání s rokem 2010) ve Středočeském kraji a ČR za jednotlivá čtvrtletí, 2015–2018

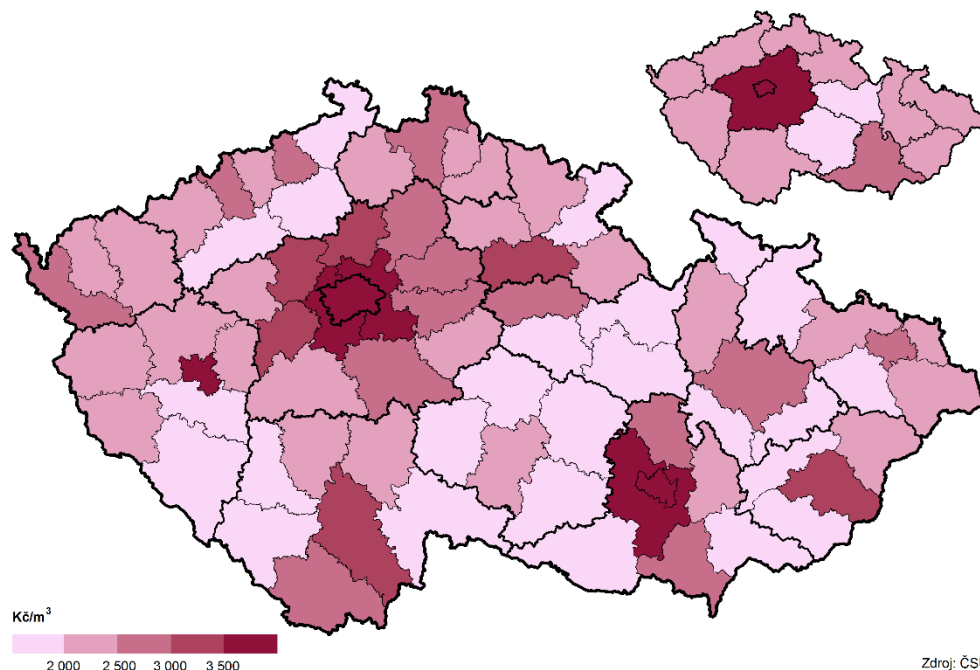


Středočeský kraj, zejména centrální oblast v těsné blízkosti a dobré dostupnosti hlavního města, je v oblasti rodinného bydlení velmi lukrativním regionem ČR. Tomu odpovídá i cena kupovaných rodinných domů v kraji, která byla za období let 2016–2018 (3 509 Kč/m³) vyšší než celorepublikový průměr (2 534 Kč/m³). Nad celorepublikový průměr dosahovalo kromě Středočeského kraje už jen území Jihomoravského kraje (2 800 Kč/m³) a Prahy (8 947 Kč/m³), naopak nejlevněji se prodávaly rodinné domy v Kraji Vysočina (1 865 Kč/m³), kde cena společně s Pardubickým krajem (1 971 Kč/m³) nepřesáhla hranici 2 tis. korun za metr krychlový.

Na území Středočeského kraje se v letech 2016–2018 nejdráže prodávaly rodinné domy v těsné blízkosti hlavního města, tedy v okresech Praha-západ (6 525 Kč/m³) a Praha-východ (6 419 Kč/m³). V meziokresním celorepublikovém srovnání byly ceny těchto dvou okresů hned za hlavním městem na 2. a 3. pozici. Na čtvrté až šesté pozici se umístily okresy v zázemí 2. a 4. největšího města (Brno-město, Plzeň-město, Brno-venkov), na 7. a 8. pozici byly středočeské okresy Mělník (3 373 Kč/m³) a Beroun (3 350 Kč/m³), následoval 9. Hradec Králové a na 10. pozici se umístil opět středočeský okres – Kladno (3 262 Kč/m³). V ostatních středočeských okresech se průměrná cena pohybovala pod hranicí 3 tis. korun za metr krychlový. Nejlevněji se rodinné domy v rámci kraje prodávaly v okrese Rakovník (2 082 Kč/m³), což odpovídalo v republikovém srovnání 55. pozici ze 77 okresů celkem. V rámci celé ČR byly nejnižší ceny rodinných domů zaznamenány v severomoravských okresech – Bruntál (1 412 Kč/m³) a Jeseník (1 514 Kč/m³).

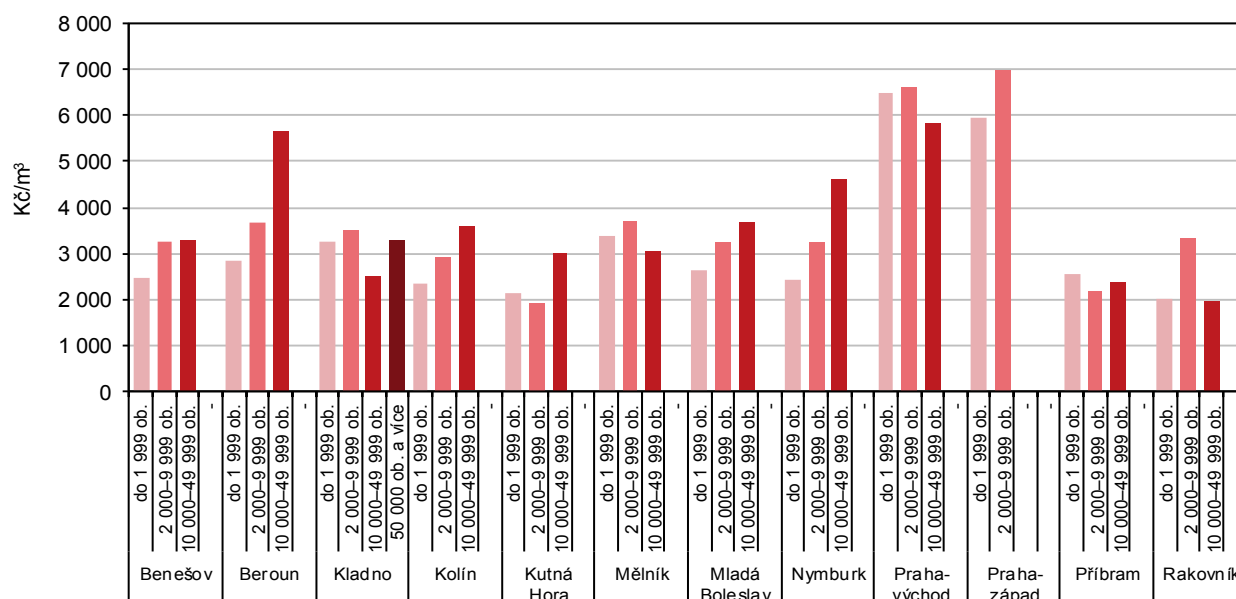
KOMENTÁŘ

Průměrné kupní ceny rodinných domů v okresech a krajích, 2016–2018



Ve statistice průměrné kupní ceny v závislosti na velikosti obce byl ve Středočeském kraji rozdíl mezi obcemi do 2 tis. obyvatel a obcemi se 2–10 tis. obyvateli, kdy první skupina dosahovala pouze 78 % hodnoty druhé skupiny. Průměrná cena obcí se 2–10 tis. obyvateli byla zároveň o 4 % vyšší než u velikostní skupiny měst nad 10 tis. obyvatel.

Průměrné kupní ceny rodinných domů podle velikostních skupin obcí v okresech Středočeského kraje, 2016–2018

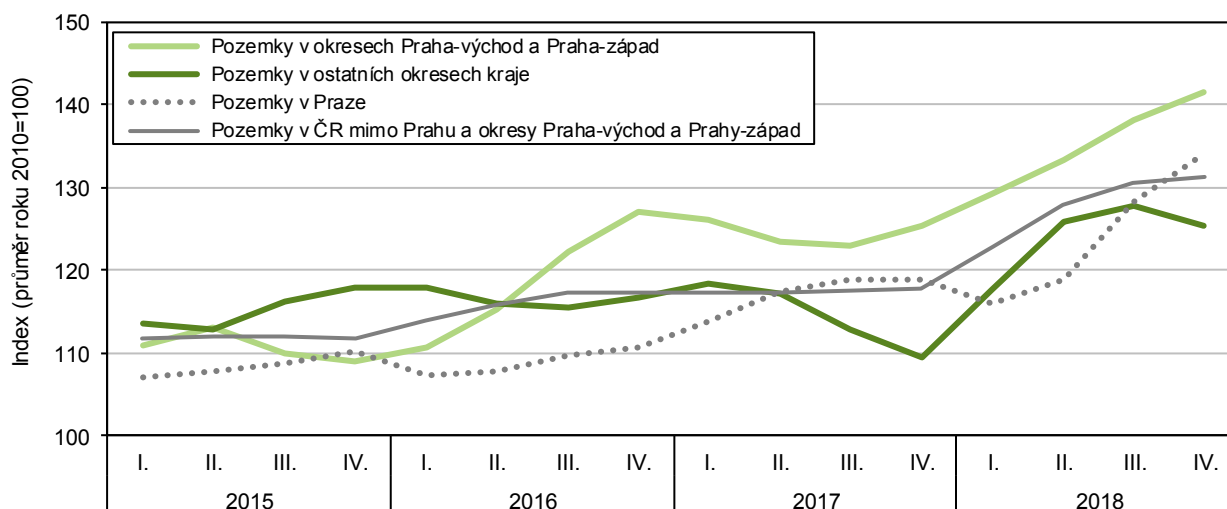


KOMENTÁŘ

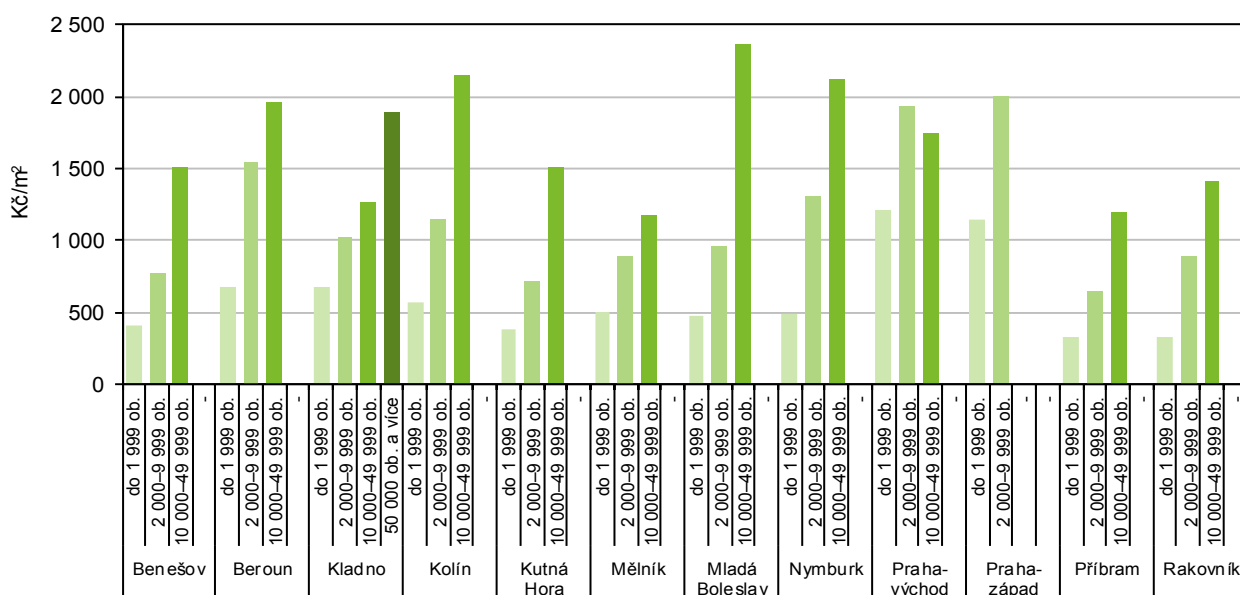
STAVEBNÍ POZEMKY

Cena pozemků se průběhu let 2015–2018 ve Středočeském kraji pohybovala stejně jako u jiných typů nemovitostí nad cenovou hladinou roku 2010 a postupně se spíše navyšovala. Cenové indexy v roce 2015 zaznamenaly v kraji růst v oblasti mimo centrální část kraje, kde naopak indexy výrazně rostly až v roce 2016. V následujícím roce 2017 se cenové indexy v obou sledovaných oblastech kraje stagnovaly na úrovni druhé poloviny předchozího roku. V roce 2018 došlo k výraznému nárůstu cenových indexů v celém kraji i v celé ČR.

Indexy průměrných cen stavebních pozemků (ve srovnání s rokem 2010) ve Středočeském kraji a ČR za jednotlivá čtvrtletí, 2015–2018



Průměrné kupní ceny stavebních pozemků podle velikostních skupin obcí v okresech Středočeského kraje, 2016–2018



KOMENTÁŘ

Ceny stavebních pozemků jsou závislé jak na lokalitě a blízkosti centra, tak na velikosti obce. Ve většině okresů kraje v období 2016–2018 platilo, že cena stoupala spolu se zvyšující se velikostní kategorií obce a nejvyšší ceny v okresech zaznamenaly pozemky ve městech s počtem obyvatel přesahujících 10 tis. Výjimkou byl okres Praha-východ, kde nejvyšší průměrné kupní ceny zaznamenaly pozemky v obcích se 2–10 tis. obyvateli.

Více informací naleznete v publikaci [Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2016–2018](#) a v [časových řadách](#).

Kontakt:

Bc. Ondřej Junášek
oddělení informačních služeb
Krajská správa ČSÚ pro Středočeský kraj
T 274 054 175
E infoservisstc@czso.cz

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 2017 je tedy možno prakticky považovat za definitivní, pro rok 2018 se jedná o předběžné údaje, které bude možno v pozdějším období mírně upřesnit. Úvod publikace obsahuje metodiku a postup při zpracování dat.