

## Ceny nemovitostí ve Středočeském kraji v letech 2009 až 2011

Český statistický úřad vydává každoročně publikaci **Ceny sledovaných druhů nemovitostí**. Na konci roku 2012 vyšla publikace za **období 2009 až 2011**. ČSÚ získává údaje z administrativního zdroje – z anonymizovaných přiznání k dani z převodu nemovitostí, která předkládají vlastníci (prodejci) nemovitostí příslušnému finančnímu úřadu. Data roku 2011 je třeba považovat za předběžné údaje, které bude možno v pozdějším období mírně upřesnit. Účelem publikace je poskytnout informace o rozložení cenové hladiny dle druhů nemovitostí v závislosti na dalších faktorech (poloha, opotřebením, velikost obce) a vývoj tohoto rozložení v čase. Podrobné metodické vysvětlivky obsahuje úvodní kapitola výše uvedené publikace.

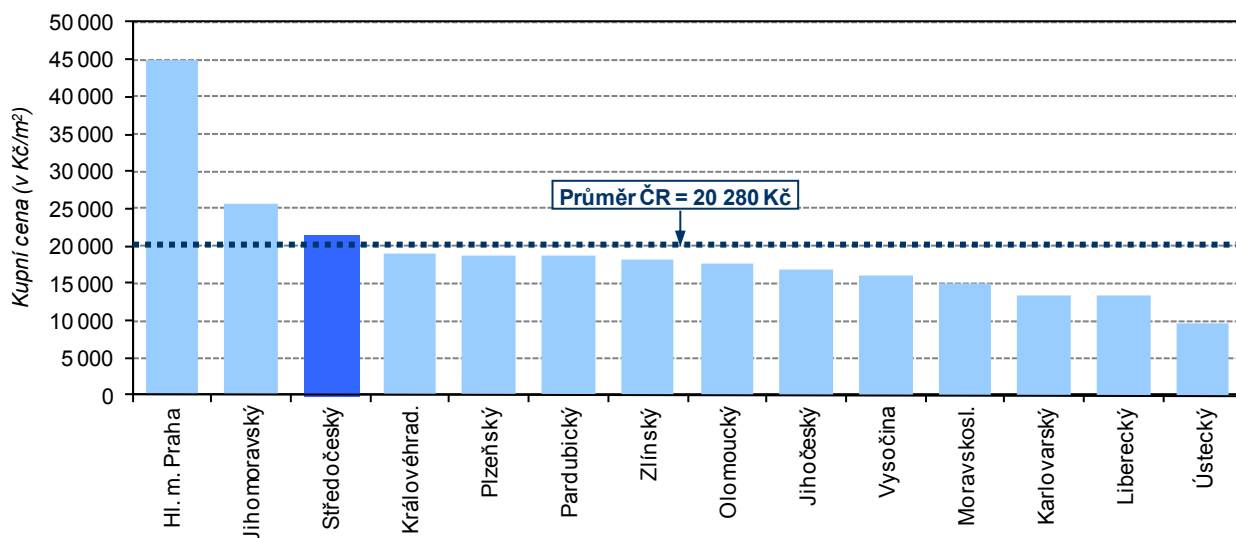
### Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí ve Středočeském kraji mezi roky 2001 a 2011

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 <sup>1)</sup>
Rodinné domy (Kč/m <sup>3</sup> )	1 222	1 532	1 736	2 090	2 308	2 426	2 892	3 449	3 526	3 640	3 751
Bytové domy (Kč/m <sup>3</sup> )	974	1 425	1 709	997	1 311	2 039	2 377	2 149	2 034	2 431	2 420
Byty (Kč/m <sup>2</sup> )	6 332	7 667	10 829	13 426	14 716	16 178	20 430	23 426	23 103	22 545	21 395

<sup>1)</sup> předběžné údaje

**Průměrná kupní cena bytů** ve Středočeském kraji zaznamenala od roku 2000 meziroční pokles poprvé v roce 2009, a to o 1,4 % v porovnání s předchozím rokem 2008. Tento pokles pokračoval také v letech 2010 a 2011 (o 2,4 %, resp. 5,1 % v porovnání s předchozím rokem).

### Průměrné kupní ceny bytů v krajích České republiky v roce 2011



Trh s nemovitostmi je ve Středočeském kraji, zejména v jeho centrální části, do značné míry ovlivněn Hlavním městem Prahou, což má za následek, že se **ceny bytů pohybují nad celorepublikovým průměrem**. V roce 2011 dosahovala průměrná kupní cena bytů v kraji 21 395 Kč/m<sup>2</sup>, což bylo o 1 115 Kč/m<sup>2</sup> více než celorepublikový průměr. V České republice dosáhl nadprůměrné kupní ceny bytových jednotek ještě kraj Jihomoravský (25 613 Kč/m<sup>2</sup>) a nejvyšší cena byla dosažena v Hl. m. Praze (44 987 Kč/m<sup>2</sup>). Nejnižší průměrné kupní ceny bytů byly zjištěny v roce 2011 v Ústeckém kraji (9 638 Kč/m<sup>2</sup>).

Z územního hlediska byly nejvyšší kupní ceny bytů ve Středočeském kraji v roce 2011 dosaženy v okresech kolem Hl. m. Prahy, a to v okresech Praha-západ (28 587 Kč/m<sup>2</sup>), Praha-východ (27 772 Kč/m<sup>2</sup>) a v okrese Beroun (23 691 Kč/m<sup>2</sup>). Na druhém konci se nacházely okresy Příbram (16 185 Kč/m<sup>2</sup>), Rakovník (16 559 Kč/m<sup>2</sup>), Kutná Hora (17 052 Kč/m<sup>2</sup>) a Mladá Boleslav (19 866 Kč/m<sup>2</sup>).

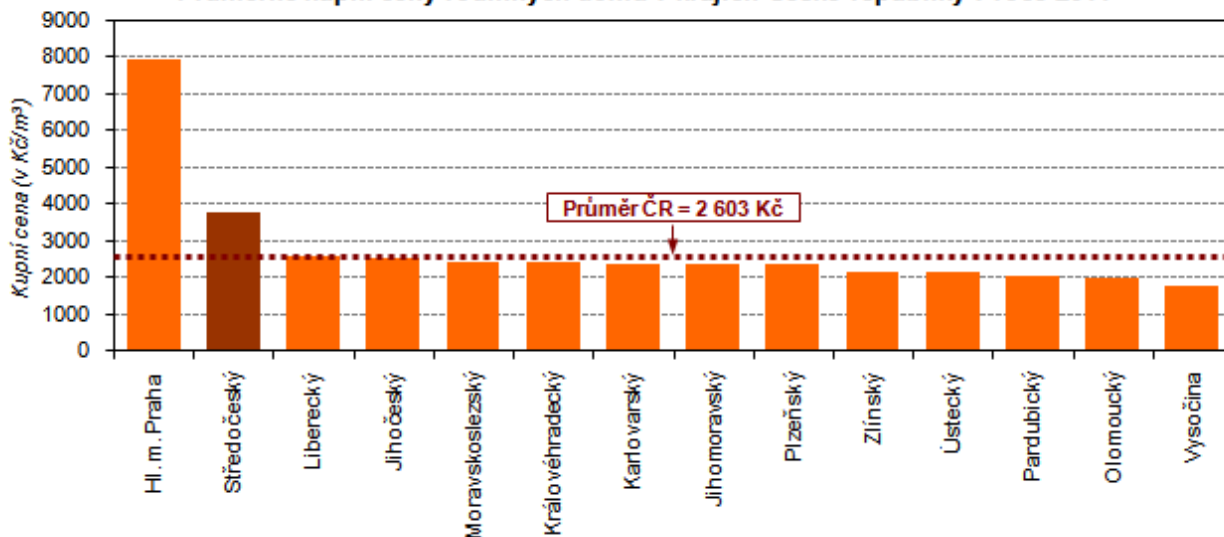
Okresy Praha-východ a Praha-západ byly zároveň z hlediska ceny bytů po Hlavním městě Praze a Brně v průměru let 2009 až 2011 nejdražšími okresy v České republice. Mezi nejlevnější okresy, ve kterých průměrná cena bytů nepřesáhla v daném období hranici 10 000 Kč/m<sup>2</sup>, patřily Teplice, Prachovice, Most a Chomutov.

**Průměrné kupní ceny bytů v okresech Středočeského kraje mezi roky 2001 a 2011**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 <sup>1)</sup>
Benešov	4 898	4 783	6 628	10 170	9 084	10 332	12 928	14 602	18 066	22 670	20 619
Beroun	5 792	7 611	10 106	14 276	18 169	18 427	23 150	25 934	26 408	24 461	23 691
Kladno	8 150	9 656	14 389	16 379	16 392	18 551	22 796	26 054	24 936	23 304	21 440
Kolín	5 719	8 500	10 333	11 424	14 933	16 203	18 262	21 008	20 857	20 065	20 537
Kutná Hora	5 630	8 006	8 027	11 742	12 082	13 030	16 678	19 871	17 555	17 552	17 052
Mělník	5 341	6 719	7 652	11 302	13 506	16 297	18 771	22 631	24 538	22 332	20 863
Mladá Boleslav	.	5 465	.	13 507	14 111	16 384	22 574	25 776	20 428	20 129	19 866
Nymburk	6 091	9 947	10 189	13 542	15 737	17 229	21 642	23 697	24 090	23 843	22 473
Praha-východ	10 260	8 936	5 472	17 662	20 138	17 417	21 749	25 713	28 122	29 073	27 772
Praha-západ	.	.	.	19 224	18 048	24 595	30 183	31 391	30 399	26 347	28 587
Příbram	4 242	5 769	9 001	10 127	11 167	12 346	15 291	19 493	19 230	17 410	16 185
Rakovník	6 124	5 790	9 580	11 415	12 090	15 468	17 040	22 301	19 296	18 518	16 559

<sup>1)</sup> předběžné údaje

V roce 2011 dosáhla **průměrná kupní cena rodinných domů** ve Středočeském kraji hodnoty 3 751 Kč/m<sup>3</sup> a v porovnání s předchozím rokem 2010 vzrostla celkově o 3,0 %. Vyšší průměrnou kupní cenu za metr krychlový rodinného domu než činil celorepublikový průměr (2 603 Kč/ m<sup>3</sup>) dosahoval v roce 2011 kromě Středočeského kraje pouze kraj Hl. m. Praha (7 926 Kč/ m<sup>3</sup>). Nejnižší průměrná kupní cena byla zaznamenána v kraji Vysočina (1 791 Kč/m<sup>3</sup>).

**Průměrné kupní ceny rodinných domů v krajích České republiky v roce 2011**


Z územního hlediska dosahovaly v kraji nejvyšší průměrné kupní ceny rodinných domů v roce 2011 okresy v těsném sousedství Hlavního města Prahy, a to v okrese Praha-západ (6 710 Kč/m<sup>3</sup>) a Praha-východ (6 249 Kč/m<sup>3</sup>). Na druhém konci se nacházely okresy Kutná Hora (2 380 Kč/m<sup>3</sup>) a Rakovník (2 075 Kč/m<sup>3</sup>). Okresy v těsné blízkosti Prahy patřily zároveň z hlediska ceny rodinných domů po Hl. m. Praze k nejdražším v ČR.

**Průměrné kupní ceny rodinných domů v okresech Středočeského kraje mezi roky 2001 a 2011**

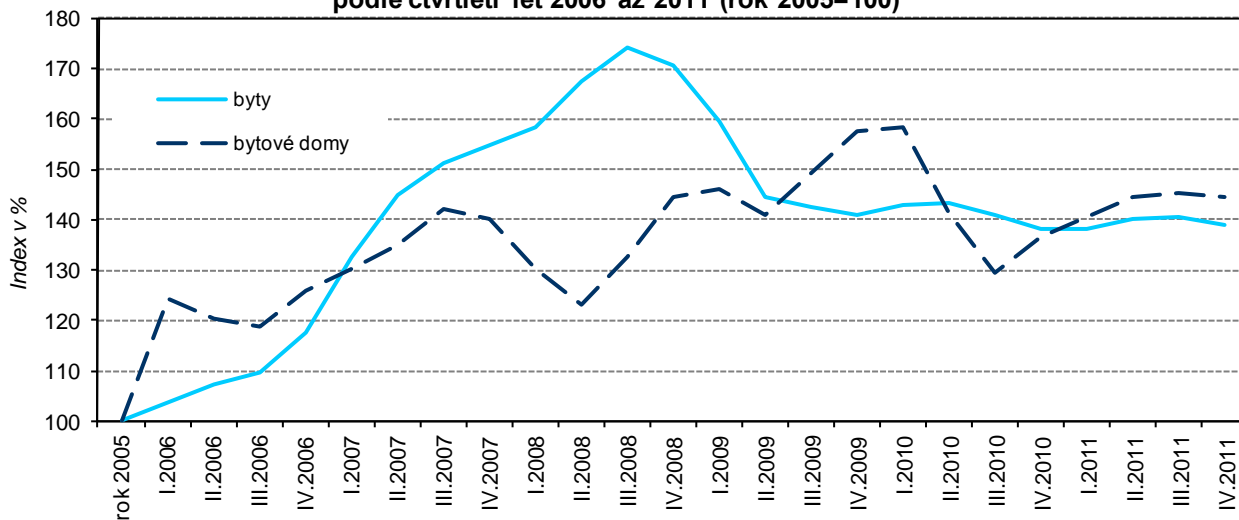
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 <sup>1)</sup>
Benešov	1 032	1 293	1 445	1 767	1 976	1 818	2 186	2 488	2 744	2 633	2 670
Beroun	1 298	1 423	1 718	2 164	2 329	2 310	3 144	4 475	3 436	3 331	3 265
Kladno	1 156	1 469	1 662	1 971	2 256	2 413	2 780	3 272	3 194	3 203	3 217
Kolín	1 198	1 352	1 484	1 796	1 890	2 030	2 264	2 867	2 854	2 901	2 809
Kutná Hora	851	1 088	1 185	1 441	1 597	1 733	1 905	2 103	2 095	2 126	2 380
Mělník	1 153	1 498	1 679	2 019	2 161	2 459	2 980	3 173	3 505	3 376	3 519
Madá Boleslav	1 149	1 356	1 567	1 853	1 982	2 039	2 665	2 964	3 098	2 832	2 894
Nymburk	1 169	1 285	1 378	1 692	1 861	2 025	2 642	3 031	3 021	2 851	3 159
Praha-východ	2 464	3 165	3 655	3 780	3 820	4 459	4 965	5 832	6 103	6 066	6 249
Praha-západ	3 233	3 830	4 117	4 861	5 307	5 371	5 895	6 652	6 464	6 560	6 710
Příbram	1 127	1 245	1 444	1 814	2 035	2 066	2 224	2 616	2 571	2 680	2 582
Rakovník	854	1 179	1 240	1 249	1 453	1 564	1 945	1 973	2 220	2 136	2 075

<sup>1)</sup> předběžné údaje

V publikaci jsou **uvedeny také kvalitativně očištěné indexy** kupních cen vybraných druhů nemovitostí, které umožňují sledování cenové hladiny v čase. Kvalitativní očištění se týká opotřebení a velikosti nemovitostí.

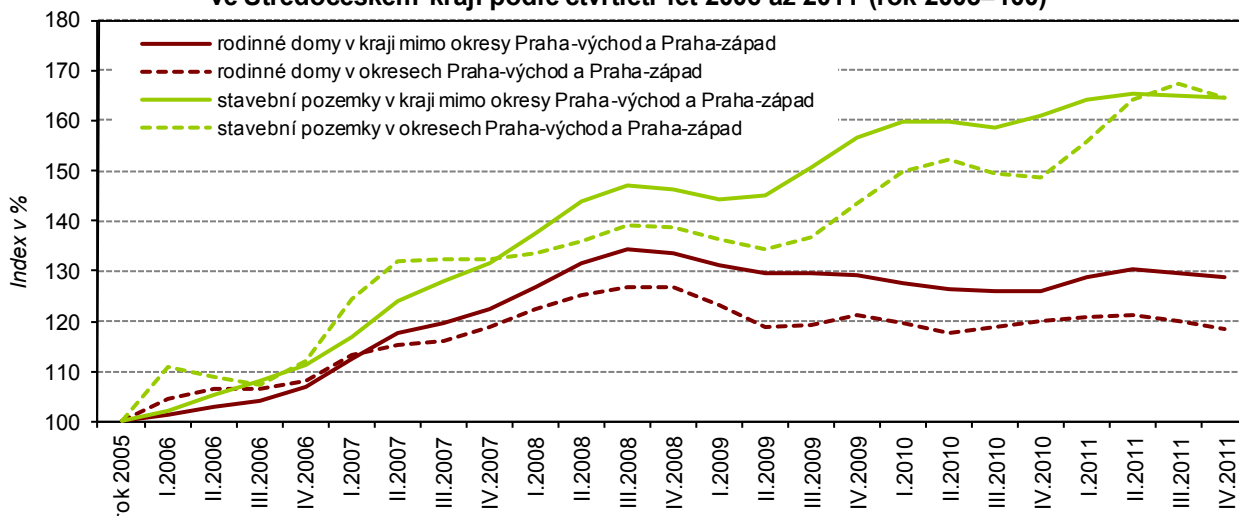
Z pohledu indexu kupních cen bytů docházelo v porovnání s rokem 2005 (průměr 2005=100) k nárůstu do roku 2008 (max. 174,2 ve 3. čtvrtletí 2008). Od 4. čtvrtletí 2008 dochází ke snižování indexu a od 2. čtvrtletí 2009 se cenová hladina výrazně nemění a index se pohybuje kolem hodnoty 140.

**Index kupních cen bytů a bytových domů ve Středočeském kraji podle čtvrtletí let 2006 až 2011 (rok 2005=100)**



Kupní cena stavebních pozemků ve Středočeském kraji od roku 2005 pozvolna rostla. Index kupních cen stavebních pozemků v porovnání s rokem 2005 (kde průměr 2005=100) byl do konce roku 2007 zpravidla vyšší v okresech sousedících s Hl. m. Prahou (Praha-západ a Praha-východ) než v ostatních částech kraje. Naopak od 1. čtvrtletí 2008 dosahuje vyššího indexu zbytek kraje bez okresů obklopujících Hl. m. Prahu.

**Index kupních cen rodinných domů a stavebních pozemků  
ve Středočeském kraji podle čtvrtletí let 2006 až 2011 (rok 2005=100)**

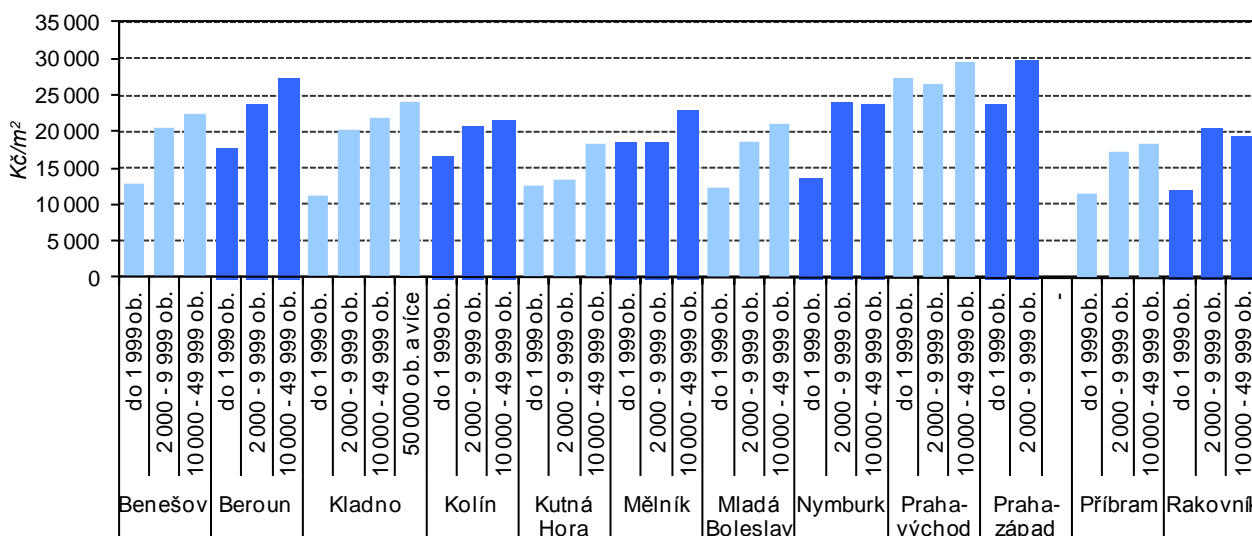


Index kupní ceny rodinných domů rostl v kraji od roku 2005 pomaleji než u stavebních pozemků. V porovnání s rokem 2005 (průměr 2005=100) se čtvrtletní navyšování kupní ceny rodinných domů zastavilo na konci roku 2008, zatímco růst u stavebních pozemků pokračoval.

Publikace umožňuje také hodnocení změny ceny na základě opotřebení a z územního hlediska zajímavé porovnání **průměrných kupních cen v závislosti na velikostní kategorii obce** (v souhrnu 2009 až 2011).

**Ceny bytů** jsou závislé jak na míře opotřebení a na blízkosti centra (v případě Středočeského kraje na blízkosti Hl. m. Prahy), tak na velikosti obce. Platí, že cena stoupá spolu se zvyšující se velikostní kategorií obce. K okresům s nejnižšími rozdíly patřily okresy Kolín, Mělník a Praha-východ. V průměru let 2009 až 2011 přesahovaly kupní ceny bytů v malých obcích do 2 000 obyvatel hranici 15 000 Kč/m<sup>2</sup> pouze v okrese Kolín (16 792 Kč), Beroun (17 661) a Mělník (18 621 Kč), a hranici 20 000 Kč/m<sup>2</sup> už jen okresy Praha-západ (23 854 Kč) a Praha-východ (27 409 Kč).

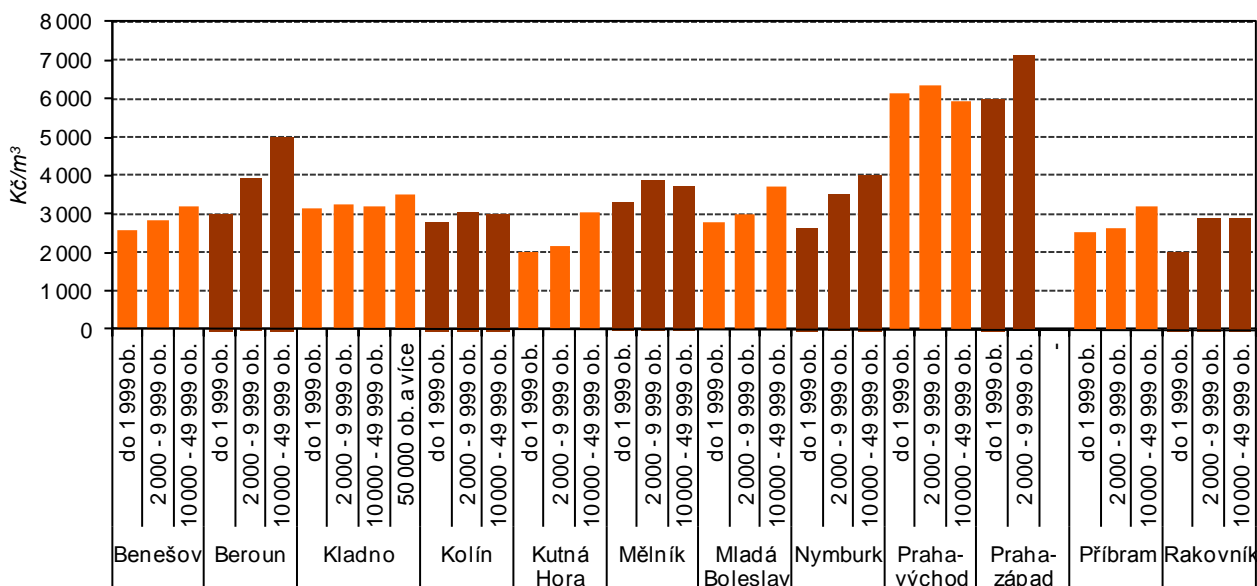
**Průměrné kupní ceny bytů podle velikostních skupin obcí v okresech  
Středočeského kraje v období let 2009 až 2011**



Z hlediska velikosti obce byly za tříleté období let 2009 až 2011 **ceny rodinných domů** ve většině okresů Středočeského kraje vyšší zpravidla u obcí s větším počtem obyvatel. Ne zcela tak tomu bylo v okresech Kladno, Kolín, Mělník a Praha-východ, kde cena za plochu rodinného domu v obcích s menším počtem

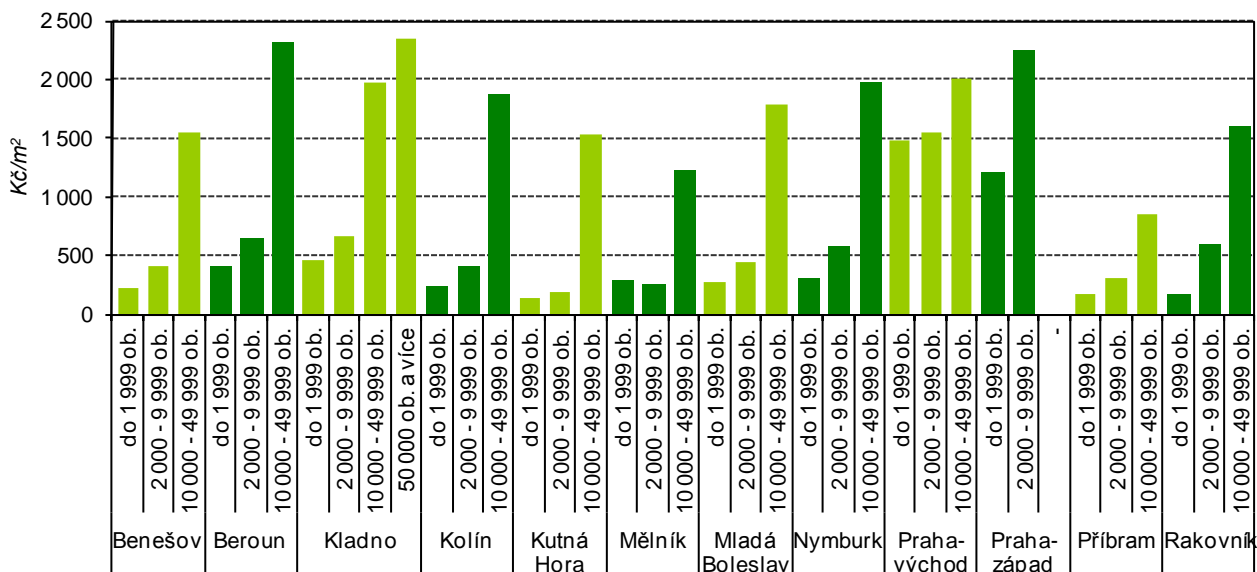
obyvatel byla v průměru obdobná nebo dokonce vyšší než v obcích větších. Lukrativní poloha okresů Praha-východ a Praha-západ nastavila průměrnou kupní cenu ve všech velikostních skupinách obcí těchto okresů vysoko (mezi 5 933 a 7 106 Kč/m<sup>3</sup>).

**Průměrné kupní ceny rodinných domů podle velikostních skupin obcí v okresech Středočeského kraje v období let 2009 až 2011**



Ceny **stavebních pozemků** v závislosti na velikosti obce vykazovaly v tříletém období let 2009 až 2011 v okresech Středočeského kraje značné rozdíly. Především mezi obcemi s počtem obyvatel do 10 000 a městy s 10 000 a více obyvateli. Poměrně vyrovnaný průměr kupní ceny ve všech zvolených velikostních kategoriích obcí dosahoval za dané období pouze okres Praha-východ (1 497 až 2 013 Kč/m<sup>2</sup>).

**Průměrné kupní ceny stavebních pozemků podle velikostních skupin obcí v okresech Středočeského kraje v období let 2009 až 2011**



Více informací naleznete v publikaci [Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2009 – 2011](#) a v [časových řadách](#).