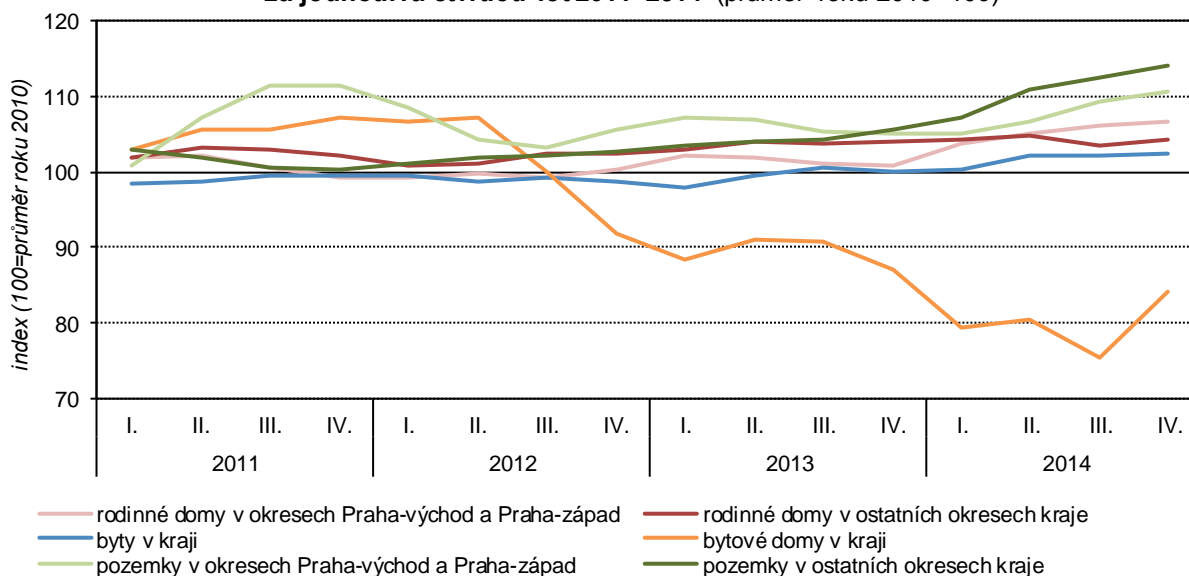


Ceny nemovitostí ve Středočeském kraji v letech 2012–2014

Ceny nemovitostí na území kraje byly v letech 2012–2014 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 průměrnou kupní cenou před deseti lety se cena bytů zvýšila přibližně o 57 % a cena rodinných domů o 71 %. Ve srovnání s rokem 2010 se v období let 2011–2014 indexy cen nemovitostí zvyšovaly především až ve druhé polovině období s výjimkou bytových domů, jejichž cenová hladina se snížila.

Český statistický úřad vydává každoročně publikaci Ceny sledovaných druhů nemovitostí. Na konci roku 2015 vyšla publikace za období 2012–2014¹⁾. 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 (2011–2014). 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 Středočeském kraji za jednotlivá čtvrtletí let 2011–2014 (průměr roku 2010=100)



Ceny zjišťovaných druhů nemovitostí (rodinné domy, byty, bytové domy a stavební pozemky) měly v letech 2011–2014 ve srovnání s průměrnou cenovou hladinou roku 2010 (rok 2010 = 100) různý vývoj. V první polovině období (v letech 2011 a 2012) se držely nad touto hranicí nebo v jejím okolí a víceméně stagnovaly, ve druhé polovině tohoto období (v letech 2013 a 2014) se ceny postupně navyšovaly, přičemž výjimkou byly průměrné kupní ceny bytových domů, které se od druhé poloviny roku 2012 snižovaly a v roce 2014 se dostaly až pod 80% hladinu průměru roku 2010. Nejvíce se v poslední době zvedala cenová hladina pozemků za hranici centrální oblasti kraje (tedy mimo okresy Praha-východ a Praha-západ).

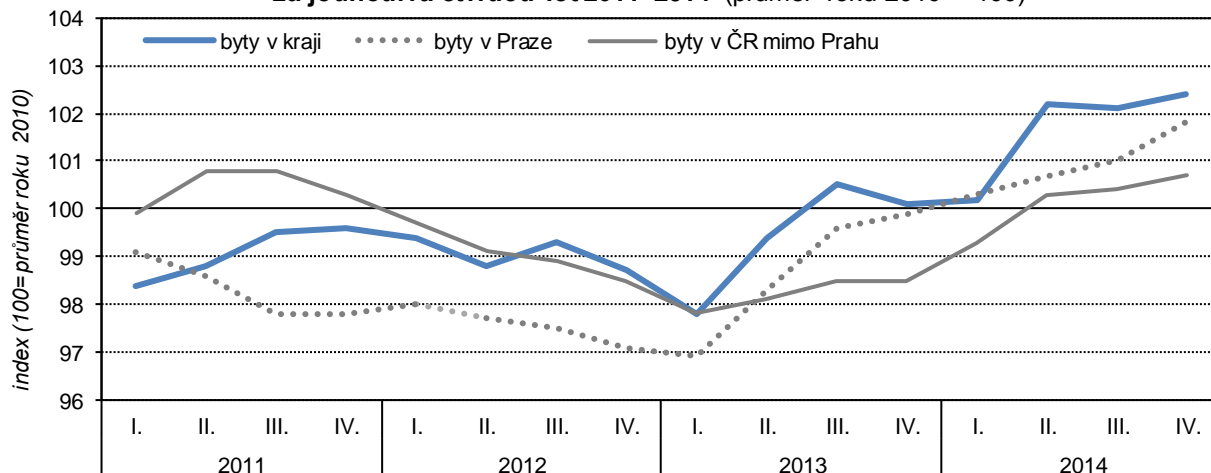
BYTY

Průměrná kupní cena metru čtverečního bytové jednotky na území kraje dosahovala v roce 2014 částky 21 124 Kč, zprůměrovaná hodnota za tříleté období 2012–2014 pak byla o něco nižší – 20 446 Kč za m². V porovnání se stavem před deseti lety byla průměrná kupní cena v roce 2014 přibližně o 7,7 tis. Kč za m² vyšší než v roce 2004 (13 426 Kč/m²), tedy o více než polovinu (o 57,3 %). Nejvýraznější skoky v ceně směrem nahoru proběhly v letech 2007 a 2008 (o 4 252 Kč/m², resp. 2 996 Kč/m²), kdy se zároveň průměr kupní ceny za m² bytové jednotky dostal přes hranici 20 tisíc Kč, resp. 23 tisíc Kč.

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 2013 je tedy možno prakticky považovat za definitivní, pro rok 2014 se jedná o předběžné údaje, které bude možno v pozdějším období mírně upravit.

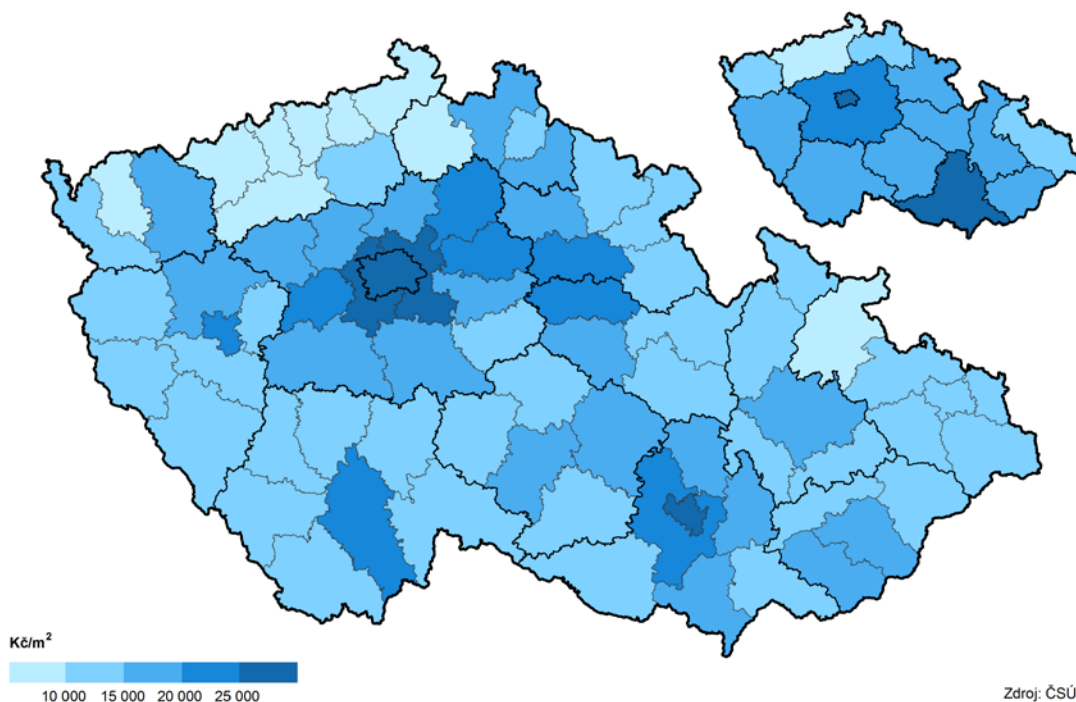
Ve srovnání s průměrnou cenovou hladinou roku 2010 (průměr roku 2010 = index 100) se kupní ceny bytů v letech 2011–2014 pohybovaly až do poloviny roku 2013 mírně pod touto hladinou, v následujících čtvrtletích začaly růst a až do konce šetřeného období byly nad úrovní roku 2010. Rok 2014 byl v tomto období jediným rokem, kdy byl ve srovnání s rokem 2010 zaznamenán růst cen bytů (index 101,7). Vývoj v ČR byl obdobný, ale s o něco nižším nárůstem v roce 2014 (100,4).

**Indexy průměrných cen bytů ve Středočeském kraji a ČR
za jednotlivá čtvrtletí let 2011–2014 (průměr roku 2010 = 100)**



Trh s nemovitostmi je ve Středočeském kraji, zejména v jeho centrální části, do značné míry ovlivněn hlavními městy, což má za následek, že se ceny prodávaných nemovitostí pohybují nad celorepublikovým průměrem. V letech 2012–2014 dosahovala průměrná kupní cena bytů v kraji 20 446 Kč/m² a byla o 1 262 Kč/m² vyšší než celorepublikový průměr (19 184 Kč/m²). Ten mezi kraji přesáhly ještě Jihomoravský kraj (25 111 Kč/m²) a hlavní město Praha (43 190 Kč/m²), kde byla průměrná cena zdaleka nejvyšší. Naopak nejlevnější byty zaznamenal Ústecký kraj (8 234 Kč/m²).

Průměrné kupní ceny bytů podle okresů a krajů ČR v letech 2012–2014



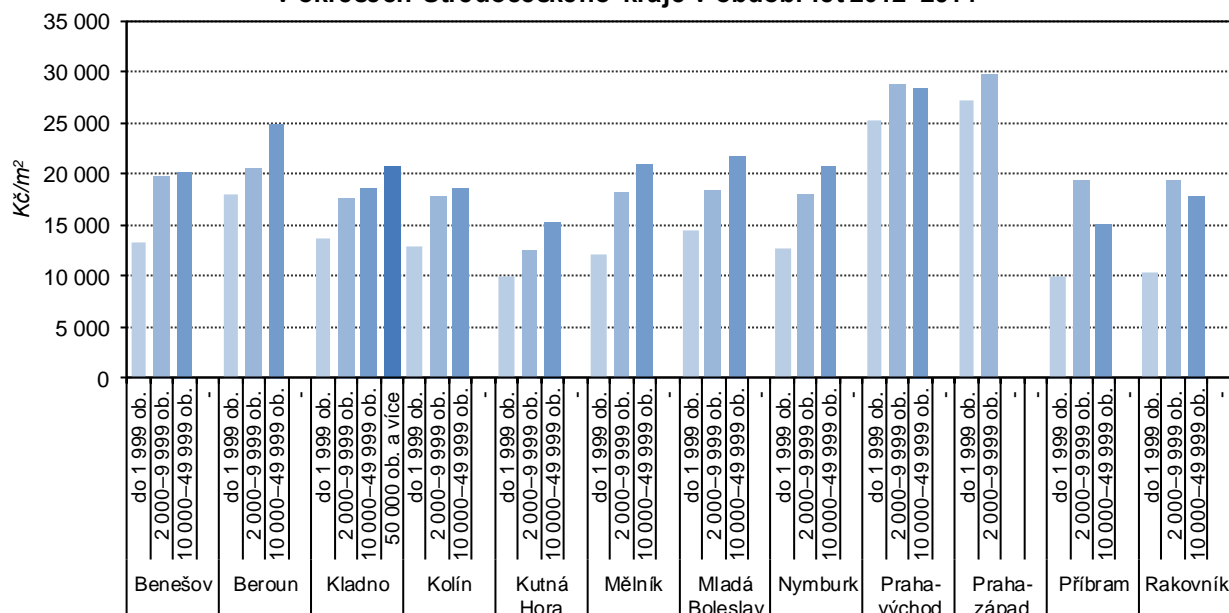
Na území kraje byly v letech 2012–2014 nejvyšší kupní ceny bytů v těsné blízkosti hlavního města, tedy v okresech Praha-západ (29 129 Kč/m²) a Praha-východ (27 980 Kč/m²). Nad hodnotu 20 tisíc Kč za m² se

v kraji dostaly ještě byty v okresech Beroun (22 568), Mladá Boleslav (20 780) a Nymburk (20 054). Nejlevněji se byty v kraji prodávaly v okrese Kutná Hora (14 645), kde stál m² v průměru o 2 tisíce Kč méně než u předposledního v pořadí – okresu Rakovník (16 840).

To, že oblast v zázemí Prahy a prakticky celé území kraje patří v rámci republiky k cenově nadprůměrným, dokazuje umístění středočeských okresů ve vyšší průměrné kupní ceny za období 2012–2014 mezi okresy ČR. Praha-západ a Praha-východ se v meziokresním republikovém srovnání řadily svou průměrnou hodnotou za Prahu (43 190 Kč/m²) a Brno-město (31 136 Kč/m²) na 3. a 4. místo, okres Beroun figuroval na 7. místě a okres Mladá Boleslav na 10. místě. Do druhé desítky se zařadilo dalších pět středočeských okresů. Průměrná cena bytů v okrese Kutná Hora, která byla nejnižší ve Středočeském kraji, se řadila na 38. místo v pořadí, tedy přibližně do poloviny meziokresního republikového srovnání. Mezi nejlevnější okresy v republice patřily Most (5 391 Kč/m²) a Chomutov (5 666 Kč/m²).

Mezi dvěma vybranými obdobími s tříletými průměry (2007–2009, kdy došlo v kraji k významnému nárůstu cen a aktuálním obdobím 2012–2014) se kupní cena bytů zvýšila celkem ve dvou okresech Středočeského kraje (okres Benešov o 29,0 %, okres Praha-východ o 7,4 %). V ostatních okresech kraje naopak došlo k poklesu ceny, nejvýrazněji pak v okresech Kladno (o 18,9 %) a Kutná Hora (o 18,2 %).

**Průměrné kupní ceny bytů podle velikostních skupin obcí
v okresech Středočeského kraje v období let 2012–2014**



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

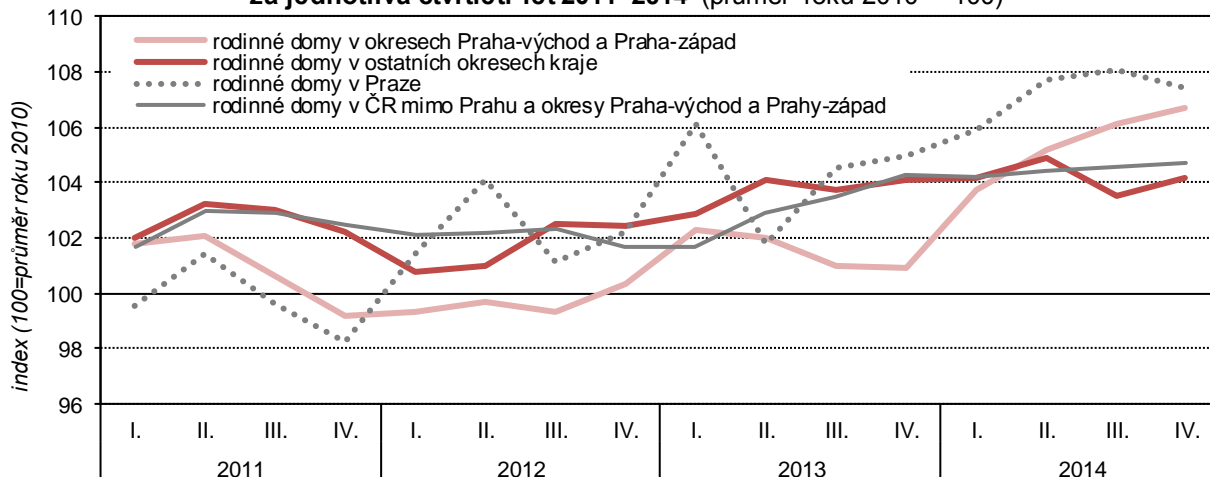
RODINNÉ DOMY

Průměrná kupní cena rodinných domů činila na území kraje v roce 2014 částku 3 572 Kč za m³, tříletý průměr let 2012–2014 pak byl o něco málo vyšší – 3 582 Kč za m³. V porovnání se stavem před deseti lety byla cena prodávaných rodinných domů v roce 2014 přibližně o 1,5 tis. Kč za m³ vyšší než v roce 2004 (2 090 Kč/m³), tedy vyšší o téměř 71 %. Zásadní růst kupních cen proběhl v první části tohoto desetiletého období, kdy mezi rokem 2004–2008 vzrostla cena v kraji o téměř 1,4 tis. Kč/m³.

Ve srovnání s cenovou hladinou roku 2010 (průměr roku 2010 = index 100) se průměrné ceny v letech 2011–2014 vyvíjely mírně odlišně v centrální části kraje (Praha-východ, Praha-západ) a v ostatních okresech kraje. V centrální části kraje se nejprve cena v roce 2012 dostala pod úroveň roku 2010 (99,7), v následujících letech se zvyšovala a v roce 2014 dosáhla ve srovnání s průměrem 2010 indexu 105,4.

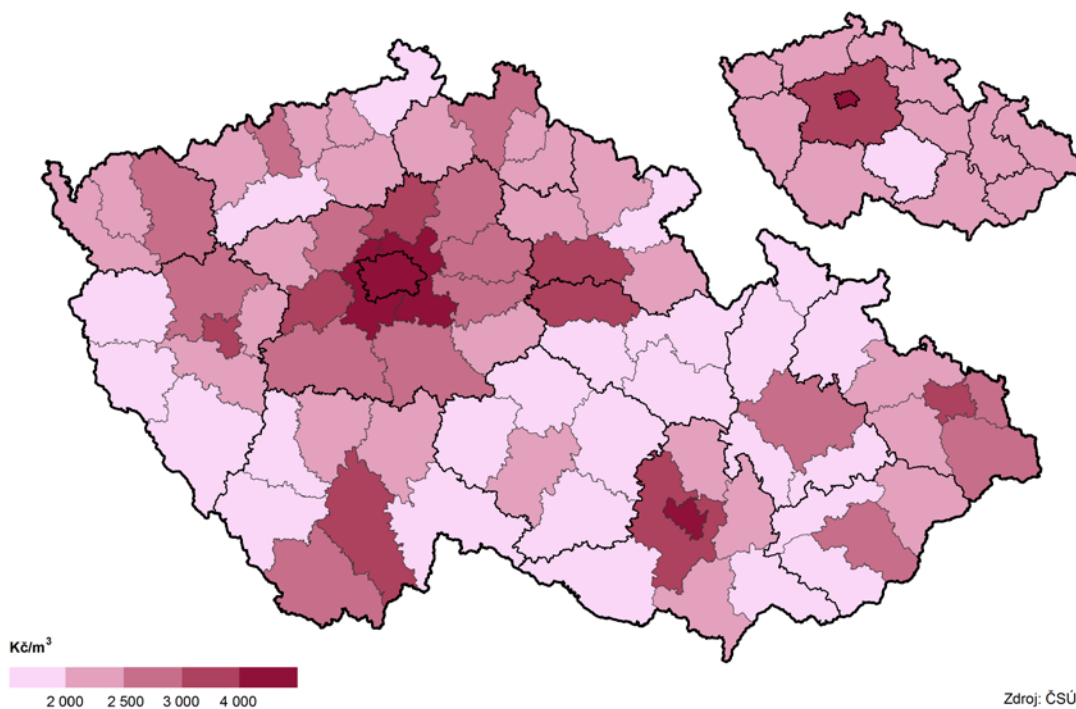
V ostatních okresech kraje se cenová hladina pohybovala celé období nad průměrem roku 2010, v letech 2013 a 2014 se mírně navyšovala a v roce 2014 dosahovala ve srovnání s rokem 2010 indexu 104,2.

**Indexy průměrných cen rodinných domů ve Středočeském kraji a ČR
za jednotlivá čtvrtletí let 2011–2014 (průměr roku 2010 = 100)**



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 rodinných domů v kraji, která byla za období let 2012–2014 (3 572 Kč/m³) o 1 051 Kč/m³ vyšší než celorepublikový průměr (2 531 Kč/m³). Nad celorepublikovým průměrem bylo ještě hlavní město Praha (8 124 Kč/m³), naopak nejlevněji prodávané rodinné domy zaznamenal Kraj Vysočina (1 779 Kč/m³), který jako jediný kraj nepřesáhl hranici 2 tisíc Kč/m³.

Průměrné kupní ceny rodinných domů podle okresů a krajů ČR v letech 2012–2014

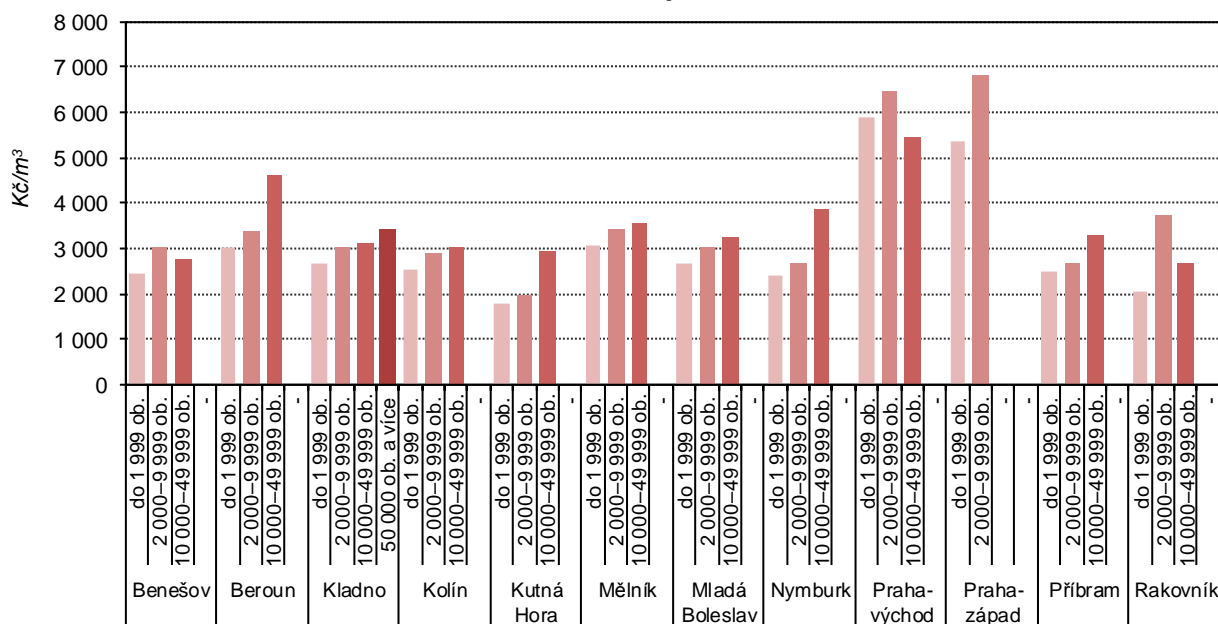


Na území kraje se v letech 2012–2014 nejdráže prodávaly rodinné domy v těsné blízkosti hlavního města, tedy v okresech Praha-západ (6 144 Kč/m³) a Praha-východ (6 061 Kč/m³). V meziokresním republikovém srovnání byly ceny těchto dvou okresů hned za hlavním městem (8 124 Kč/m³) na druhé a třetí pozici a od dalších okresů ČR je dělil poměrně velký rozdíl – čtvrtý okres v pořadí Brno-město (5 181 Kč/m³), pátý Plzeň-město (3 977 Kč/m³) a šestý Ostrava-město (3 341 Kč/m³). Sedmým v pořadí byl středočeský okres

Beroun (3 248 Kč/m³), o dvě příčky za ním další středočeský okres – Mělník (3 219 Kč/m³). Nejlevněji se rodinné domy v kraji prodávaly stejně jako v případě bytů v okrese Kutná Hora (2 008 Kč/m³), což tentokrát odpovídalo v meziokresním republikovém srovnání 52. pozici. Nejlevněji v rámci celé ČR se rodinné domy prodávaly v severomoravských okresech – Jeseník (1 416 Kč/m³) a Bruntál (1 469 Kč/m³).

V porovnání s tříletým průměrem let 2007–2009 se v letech 2012–2014 průměrná kupní cena rodinných domů zvýšila u sedmi okresů kraje, nejvýrazněji v okresech Praha-východ (o 7,5 %) a Benešov (o 6,6 %). Naopak u pěti okresů kraje došlo k poklesu ceny, nejvýrazněji v okresech Beroun (o 10,4 %), Nymburk (o 7,9 %) a Kladno (o 7,5 %).

**Průměrné kupní ceny rodinných domů podle velikostních skupin obcí
v okresech Středočeského kraje v období let 2012–2014**



V závislosti na velikosti obce rostly ceny prodávaných rodinných domů ve většině okresů kraje s přibývajícím počtem obyvatel. Odlišně tomu bylo v okresech Benešov, Praha-východ a Rakovník, kde vyšší cenu než města nad 10 tisíc obyvatel zaznamenaly obce o velikosti 2–10 tisíc obyvatel; v okrese Praha-východ byla průměrná cena v nejlidnatějších městech dokonce nižší než u malých obcí do 2 tisíc obyvatel. I přesto byla kupní cena ve městech s počtem obyvatel 10 tisíc a více v okrese Praha-východ (5 455 Kč/m³) nejvyšší ve své velikostní kategorii v kraji (průměr v kraji 3 771 Kč/m³).

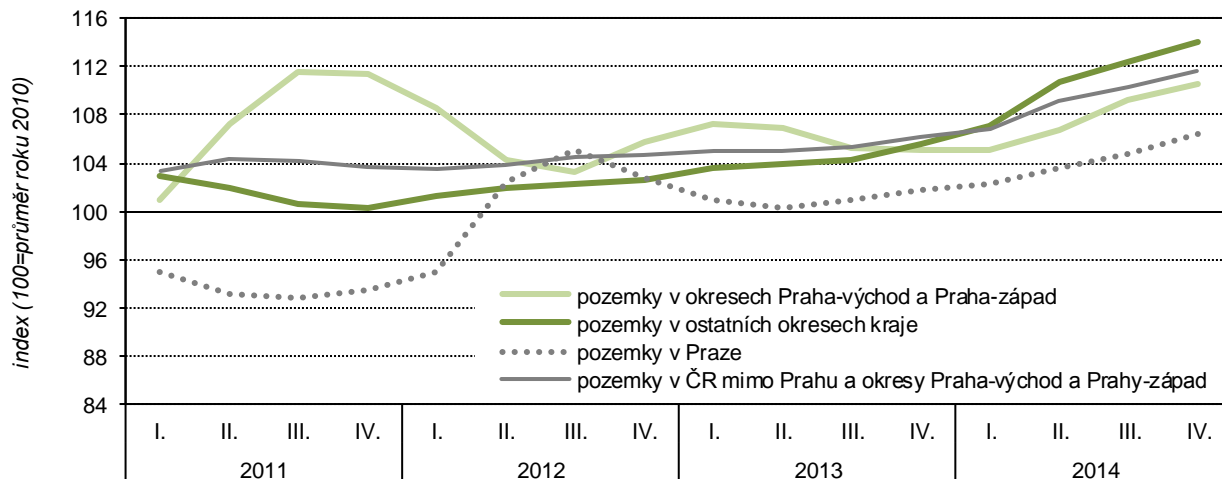
STAVEBNÍ POZEMKY

Cena pozemků se v celém kraji v průběhu let 2011–2014 pohybovala stále nad cenovou hladinou roku 2010. V centrální oblasti kraje cena pozemků v čase mírně kolísala a plynulé navyšování zaznamenala teprve v roce 2014 (index k roku 2010 byl 107,9), naopak v ostatních částech kraje se cenová hladina zvyšovala plynule téměř od počátku období, přičemž výrazný nárůst, a to dokonce vyšší než v centrální části, nastal v roce 2014 (index 111,1).

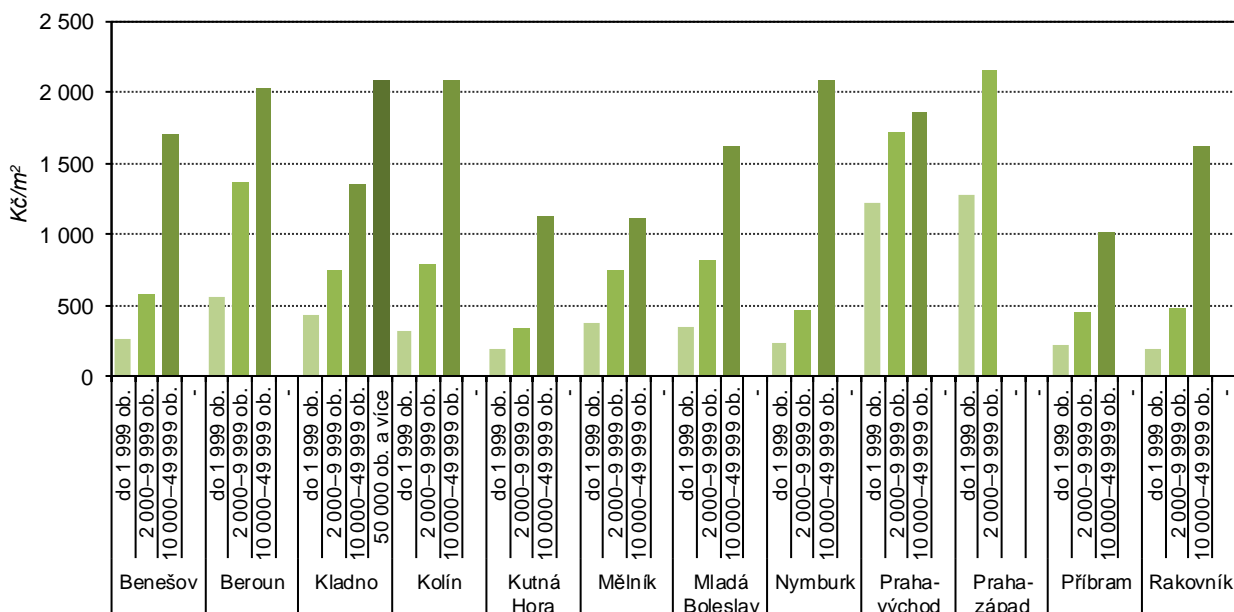
Ceny stavebních pozemků jsou závislé jak na lokalitě a blízkosti centra, tak na velikosti obce. Ve všech okresech kraje v období 2012–2014 platilo, že cena stoupá spolu se zvyšující se velikostní kategorií obce a nejvyšší ceny v okresech zaznamenaly největší obce, tedy zpravidla města s počtem obyvatel 10 tisíc a více (u okresu Kladno nad 50 tisíc a u okresu Praha-západ nad 2 tisíce obyvatel). Nejdražší pozemky v kraji byly v okrese Praha-západ, a to u obcí s počtem obyvatel 2 tisíce a více (2 148 Kč/m²). Za o něco málo nižší cenu, přesto stále nad hranicí 2 tisíce Kč za m², se stavební pozemky prodávaly na území města Kladna (2 088 Kč/m²) a u měst nad 10 tisíc obyvatel v okresech Nymburk (2 077 Kč/m²), Kolín (2 076 Kč/m²) a Beroun (2 030 Kč/m²). Nejnižší ceny stavebních pozemků v kraji, a to pod hranici 200 Kč/m², zaznamenaly nejmenší obce do 2 tisíc obyvatel v okresech Kutná Hora (194 Kč/m²) a Rakovník (199 Kč/m²).

Nejvyšší ceny napříč velikostními skupinami v rámci okresu dosahoval okres Praha-východ (od 1 220 Kč/m² u obcí do 2 tisíc obyvatel po 1 860 Kč/m² u měst nad 10 tisíc obyvatel).

**Indexy průměrných cen stavebních pozemků ve Středočeském kraji a ČR
za jednotlivá čtvrtletí let 2011–2014 (průměr roku 2010 = 100)**



**Průměrné kupní ceny stavebních pozemků podle velikostních skupin obcí
v okresech Středočeského kraje v období let 2012–2014**



Více informací naleznete v publikaci [Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2012–2014](#) a v [časových řadách](#).