

Shrnutí hlavních poznatků

Bytová výstavba

- Ve Středočeském kraji bylo v letech 2001 až 2020 průměrně ročně zahájeno 5,2 bytů na tisíc obyvatel, což bylo nejvíce mezi kraji.
- Nejvíce bytů bylo v kraji zahájeno v roce 2005 (9,6 tis.), nejvíce bylo dokončeno v roce 2007 (8,6 tis.).
- Dokončených bytů bylo během období 2001 až 2020 průměrně ročně 4,8 na tisíc obyvatel, což představovalo stejně jako u zahájených bytů nejvyšší hodnotu mezi kraji.
- Středočeský kraj se vyznačoval nejvyšším podílem zahájených bytů v nových domech (87 %) mezi kraji, u dokončených bytů byla nová výstavba (po Jihomoravském kraji) druhá nejvyšší (90 %).
- Ve Středočeském kraji bylo mezi lety 2011 a 2020 dokončeno celkem 44,1 tis. domů, v nichž vzniklo celkem 58,8 tis. bytů.
- Ve Středočeském kraji bylo dokončeno během let 2011 až 2020 v absolutním vyjádření nejvíce domů ze všech krajů.
- Na celorepublikové hodnotě dokončených domů se kraj podílel téměř z jedné čtvrtiny.
- Nejvíce domů i bytů bylo během období mezi roky 2011 a 2020 postaveno v roce 2018, nejméně pak v roce 2014.
- Ve třetině případů, tedy nejvíce, vznikaly byty o čtyřech pokojích. Průměrná obytná plocha dokončeného bytu činila 81,3 m², přičemž v rodinných domech byla oproti dokončeným bytům nacházejících se v bytových domech průměrná obytná plocha dvojnásobná (92,5 m² versus 46,3 m²).
- Podobná situace byla v případě obytné plochy u nástaveb, přístaveb a vestaveb, v případě bytového domu vznikalo novou výstavbou v průměru 5,7 bytů o rozloze 43 m², u každého rodinného domu bylo postaveno jako nástavba, přístavba či vestavba v průměru 1,1 bytu, avšak jeho rozloha byla mnohem větší a činila průměrných 70,8 m².
- Nejčastěji byly stavěny bytové domy s 11 až 20 byty, v těsném závěsu za nimi byly domy s maximálním počtem 10 bytů.
- Zatímco u rodinných domů byly čtyři z deseti bytů čtyřpokojové, u bytových domů to byly nejčastěji byty se dvěma pokoji.
- Zatímco u bytů v nových rodinných domech mělo více než 90 % z nich centrální domovní vytápění, u bytů v nových bytových domech to bylo o pětinu méně. U nich byl naopak dvojnásobný podíl bytů, které měly připojení na plynovodní síť.
- Každý osmý nově postavený byt v rodinném domě se nacházel ve dřevostavbě.
- Z hlediska energetické náročnosti je patrný posun k úspornějším typům bytů. Zastoupení bytů v rodinných domech v kategorii B – velmi úsporná se zvýšilo mezi roky 2011 a 2020 celkem 2,6krát, 2,1násobně narostl podíl bytů v kategorii A – mimořádně úsporná.
- Šest středočeských okresů se zařadilo mezi deset okresů republiky s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v období 2001 až 2020, v okresech Praha-východ a Praha-západ v zázemí hlavního města přitom byla intenzita mezi všemi okresy ČR výrazně nejvyšší.
- Do tří správních obvodů obcí s rozšířenou působností Černošice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav a Říčany se během období 2001 až 2020 soustředila téměř polovina dokončených bytů v rodinných domech. Téměř třetina bytů v bytových domech kraje byla dokončena na Černošicku.
- Nejvyšší intenzita bytové výstavby v těsném zázemí Prahy dokumentuje silné projevy procesu suburbanizace, který nemá jinde v ČR obdoby.
- Ve správních obvodech sousedících s Prahou se stavěly větší a dražší byty ve srovnání s ostatními oblastmi kraje.
- Nejnižší intenzita bytové výstavby byla v rámci kraje dlouhodobě na Rakovnicku a Příbramsku.
- Podíl bytů v rodinných domech rostl s klesajícím počtem obyvatel v obcích, nejvyšší podíl rodinných domů byl dosažen v nejmenších obcích s počtem obyvatel nižším než 2 tisíce. Do těchto obcí bylo v období 2011–2020 soustředěno 60 % dokončených bytů v rodinných domech celého kraje.
- Nejvyšší podíl dokončených bytů v bytových domech a nebytových budovách zaznamenalo město Kladno.



- Intenzita bytové výstavby rostla s klesajícím počtem obyvatel v obcích, nejvíce dokončených bytů na tisíc obyvatel (5,3) vykázaly nejméně lidnaté obce s počtem obyvatel menším než 2 tisíce.
- Intenzita výstavby rodinných domů převyšovala intenzitu výstavby bytových domů ve všech velikostních skupinách obcí.
- Byty v rodinných domech s největší obytnou a užitnou plochou se stavěly v kategorii středně velkých obcí s 2 000–9 999 obyvateli, kde se zároveň vyskytovaly byty s druhými nejvyššími investičními náklady na výstavbu (po městě Kladně).
- Byty v bytových domech s největší obytnou a užitnou plochou se stavěly v kategorii zahrnující větší města kraje (s 10 000–49 999 obyvateli), do této kategorie byly zároveň koncentrovány byty s nejvyššími investičními náklady na výstavbu.
- V nejmenších obcích do 1 999 obyvatel vykázaly nově dokončené byty nižší napojenost na plynovodní síť a nižší energetickou úspornost oproti bytům ve větších obcích.
- Rostl podíl dřevostaveb. Podíl dokončených bytů v dřevěných domech rostl s klesajícím počtem obyvatel v obcích, nejvyššího podílu dřevostaveb dosáhly nejmenší obce do 1 999 obyvatel.
- Mezi 30 obcí ČR s nejvyšším počtem dokončených bytů na tisíc obyvatel v období 2001–2020 se zařadilo 19 obcí ze Středočeského kraje. Naopak v osmi obcích kraje nebyl dokončen žádný byt.

Náklady na bydlení

- Díky charakteru bydlení ve Středočeském kraji, kde převažuje bydlení početnějších domácností v rodinných domech, vyplývá z mezikrajského srovnání jak vyšší zastoupení v kategoriích větších bytů, tak zároveň podprůměrná plocha připadající na osobu.
- Náklady na bydlení domácnosti v roce 2020 činily 5,6 tis. Kč a představovaly 12,8 % z čistého příjmu domácnosti, to znamenalo mezi kraji druhý nejnižší podíl.
- Náklady na bydlení se každoročně zvyšují, podíl na čistém příjmu domácnosti se naopak pomalu snižuje.
- Třetinu financí na bydlení vydala středočeská domácnost na poplatky za elektřinu.
- Více středočeských domácností žije ve vlastním a neplatí tak nájemné. Úhrada za nájemné a užívání bytu tak představovala pouze pětinu výdajů na bydlení domácností kraje, což bylo méně než v celé ČR.
- Ze subjektivních názorů středočeských domácností vyplývá, že poplatky za bydlení vnímají jako zatížení domácího rozpočtu více než domácnosti v celé ČR, naopak více spokojeni než všechny české domácnosti jsou s okolím bydlení.

Ceny nemovitostí

- Růst cen nemovitostí v průběhu posledních deseti let byl v kraji zaznamenán především v letech 2017–2019, ve srovnání s rokem 2010 se ceny bytů a stavebních pozemků zvedly téměř o polovinu.
- Ceny nemovitostí ve Středočeském kraji, především v její centrální části (okresy Praha-východ, Praha-západ), byly díky lukrativní poloze a blízkosti hlavního města celorepublikově nadprůměrné.
- Rodinné domy se nejdráže prodávaly v okresech Praha-východ, Praha-západ. Centrální oblast kraje již delší dobu drží po Praze druhé a třetí nejvyšší ceny rodinných domů, dlouhodobě vysoko v rámci republiky se prodávají také rodinné domy na Mělnicku a Berounsku.
- Byty se nejdráže prodávaly v okrese Mladá Boleslav, ceny v tomto okrese se vyšplhaly z pohledu celé republiky ze 14. pozice z průměru let 2011–2013 na 3. nejvyšší pozici za 2017–2019. Stabilně 4. nejvyšší postavení v rámci ČR si dlouhodobě drží okres Praha-východ.
- Stavební pozemky se nejdráže prodávaly ve velkých obcích a měst v centrálních okresech.
- U bytů a stavebních pozemků v kraji zpravidla platilo pravidlo, že se cena stoupala se zvyšující se velikostní kategorií obce.