

## 5. Náklady na bydlení a ceny nemovitostí ve Středočeském kraji

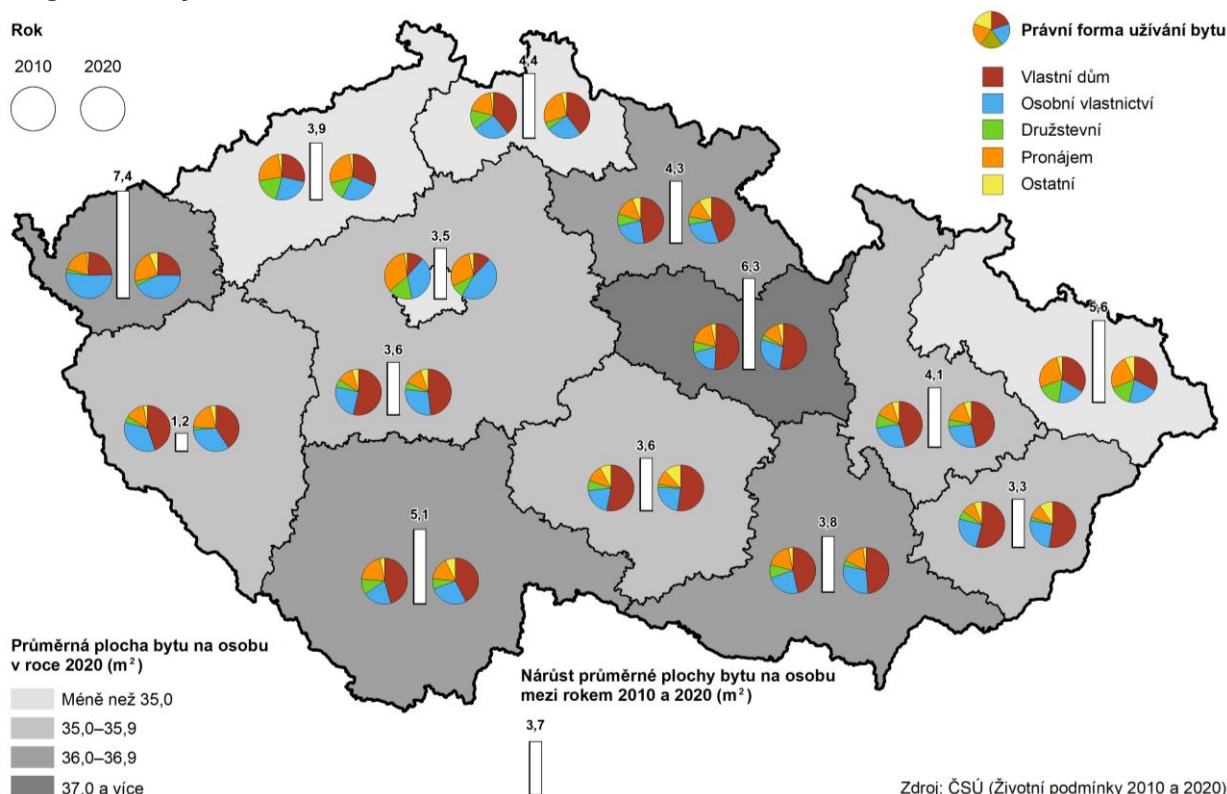
### Náklady na bydlení (SILC)

Na základě členství v Evropské unii provádí Český statistický úřad každoročně výběrové šetření EU-SILC o příjmech a životních podmínkách domácností pod názvem „Životní podmínky“.

Podle výsledků z roku 2020 hospodařilo ve Středočeském kraji 537,9 tis. domácností a v nich 1 350 tis. osob. Na jednu domácnost tak průměrně připadalo 2,51 osob. Středočeské domácnosti patří dlouhodobě k regionům s průměrně vyšším počtem členů, průměrný počet osob na jednu domácnost byl v roce 2020 z mezikrajského pohledu úplně nejvyšší. Početnější domácnosti v ČR zaznamenávají obecně také východočeské a moravské regiony, naopak méně početné domácnosti jsou zpravidla v hlavním městě a severozápadních regionech.

**Úroveň bydlení** patří k základním ukazatelům životního standardu. Téměř polovina domácností v kraji bydlela v roce 2020 ve vlastním domě, což odpovídalo charakteru bydlení ve Středočeském kraji, tedy skutečnosti, že je zde vyšší podíl bytů v rodinných domech, než je tomu u jiných krajů. Podíly domácností s jinými typy vlastnického poměru k obývanému bytu (osobní, družstevní, pronájem) byly díky tomu naopak celorepublikově podprůměrné.

Kartogram 5.1 Bydlení domácností v letech 2010 a 2020



Převaze bydlení v rodinných domech nasvědčovala také větší bytová dispozice a bytová plocha. Podíly malých bytů s 1 až 2 místnostmi byly v roce 2020 celorepublikově podprůměrné, v případě bytů s 1 místností se jednalo dokonce o nejnižší mezikrajský výsledek (kraj – 1,8 %, ČR – 3,7 %). Naopak podíly za byty s více místnostmi se v kraji pohybovaly buď na hranici celorepublikového průměru v případě bytů se 4 místnostmi nebo výrazně nad celorepublikovým průměrem v případě bytů se 3 či 5 a více místnostmi. Podíl bytů se 3 místnostmi byl navíc mezi kraji druhý nejvyšší (kraj – 37,6 %, ČR – 34,1 %) a zároveň se jednalo o nejčastější typ obývaného bytu v kraji. Obdobně tomu bylo u celkové plochy bytů. U malých až středně velkých bytů byl podíl kraje republikově podprůměrný, v případě velkých bytů s celkovou plochou nad 100 metrů čtverečních byl podíl kraje republikově nadprůměrný. Těch byla v kraji téměř třetina (kraj – 31,5 %, ČR – 26,0 %).

Jelikož je pro kraj charakteristická na jedné straně větší plocha a větší dispozice bytu, je pro kraj zároveň na druhé straně charakteristický vyšší počet členů domácnosti. To se projevilo například na výsledku za průměrnou obytnou plochu na osobu. Hodnota tohoto indikátoru se v kraji podle výsledků z roku 2020 pohybovala těsně pod celorepublikovou hranicí (kraj – 35,48 m<sup>2</sup> na osobu, ČR – 35,55 m<sup>2</sup>), tomu odpovídala až 9. nejvyšší pozice v mezikrajském srovnání. I v růstu tohoto ukazatele v čase patřil kraj celorepublikově k podprůměrným, nárůst plochy o 3,6 m<sup>2</sup> na osobu za posledních deset let byl mezi kraji až 11. nejvyšší, resp. 4. nejnižší.

Dalším aspektem vycházejícím z vyššího podílu domácností žijících ve „vlastním“ je typ nájemného. Více než 87 % středočeských domácností neplatilo v roce 2020 nájemné vůbec, což bylo o více než 6 procentních bodů více než v celé republice a z mezikrajského pohledu se jednalo o 4. nejvyšší podíl. Vyššího podílu domácností neplatících nájemné dosahovaly jen kraje Pardubický, Zlínský a Vysočina.

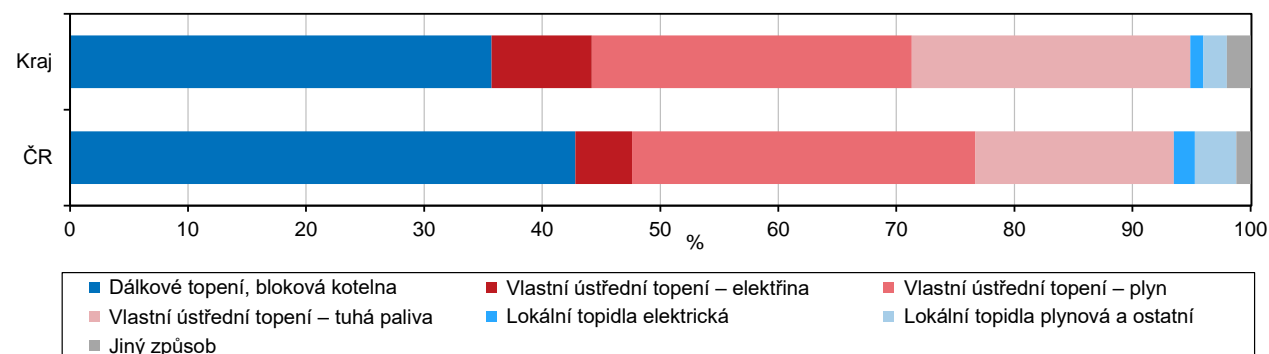
**Tab 5.1 Domácnosti podle druhu bydlení, právní formy užívání bytu a typu nájemného ve Středočeském kraji**

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC) (podíl z celkového počtu domácností v %)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Počet domácností (v tis.)	478,0	496,4	502,3	505,1	508,1	512,4	517,1	522,4	524,0	537,9
Druh bydlení:										
rodinný dům	56,7	59,4	54,4	57,1	57,0	56,7	56,3	58,6	54,3	53,5
bytový dům	43,0	40,1	45,2	42,0	42,4	42,7	43,1	40,7	44,7	45,6
jiná budova, nezjištěno	0,3	0,5	0,4	0,8	0,6	0,6	0,6	0,7	1,0	0,9
Právní forma užívání bytu:										
ve vlastním domě	53,8	56,0	51,1	53,4	53,3	52,6	52,0	53,3	49,7	48,2
v osobním vlastnictví	26,1	25,5	27,4	26,8	23,4	24,2	25,5	23,1	26,9	28,5
družstevní	7,1	5,0	4,7	4,5	6,1	6,2	5,8	5,4	5,1	5,1
pronajatý	9,7	9,8	13,4	11,4	13,6	12,7	11,5	12,9	13,8	12,8
u příbuzných, známých apod.	3,4	3,6	3,6	4,0	3,7	4,3	5,2	5,4	4,6	5,4
Typ nájemného:										
tržní nájemné	5,9	6,8	11,6	10,3	12,2	11,6	10,6	12,4	13,1	11,7
snížené nájemné	4,5	3,9	1,7	1,2	1,4	1,1	1,0	0,5	0,7	1,1
neplatí nájem	89,6	89,2	86,7	88,5	86,4	87,3	88,5	87,1	86,2	87,2

Z charakteru bydlení a místa vyplývá také hlavní způsob vytápění domácností. Vzhledem k vyššímu podílu rodinných domů a převažujícímu venkovskému prostředí dosahoval kraj v roce 2020 ve srovnání s republikovým průměrem vyšších podílů u domácností, kde převažovalo vlastní topení na tuhá paliva (kraj – 21,9 %, ČR – 16,2 %). Naopak nižší podíl zaznamenal kraj u vlastního vytápění plynem (kraj – 25,6 %, ČR – 29,4 %). Nejčastějším typem vytápění ve Středočeském kraji bylo, stejně jako v dalších devíti krajích, používání dálkového ústředního topení. Podíl domácností s tímto způsobem vytápění byl nižší než v celé republice (kraj – 36,5 %, ČR – 42,3 %).

**Graf 5.1 Domácnosti podle způsobu vytápění bytů a zdroje energie v Středočeském kraji a ČR (průměr let 2017–2020)**



**Náklady na bydlení** bývají často pro domácnost jednou z hlavních položek ve výdajích a značně ovlivňují životní podmínky domácností. Středočeské domácnosti vydaly v roce 2020 na bydlení měsíčně v průměru 5 697 Kč, tedy o 282 Kč méně než v ČR (5 979 Kč). Náklady na bydlení představovaly z příjmů středočeské domácnosti 12,8 %. To bylo téměř o 2 procentní body méně než u celorepublikového průměru (14,6 %); v mezikrajském srovnání dosahovaly nižšího podílu už jen domácnosti v Kraji Vysočina (12,1 %). Nejvyšší náklady na bydlení vynakládaly domácnosti v hlavním městě (17,3 %) a Ústeckém kraji (17,2 %), tedy v krajích, kde převládá městský typ bydlení spojený s vyššími náklady. Se zvyšujícími se cenami rostly pravidelně i náklady na bydlení. Oproti roku 2011 vynaložily středočeské domácnosti v roce 2020 v průměru o 382 Kč více, náklady na bydlení se tak zvýšily o více než 14 %. Poměr nákladů za bydlení k čistému peněžnímu příjmu středočeských domácností měl do roku 2014 v kraji také vzrůstající tendenci, v průběhu dalších let se naopak snižoval.

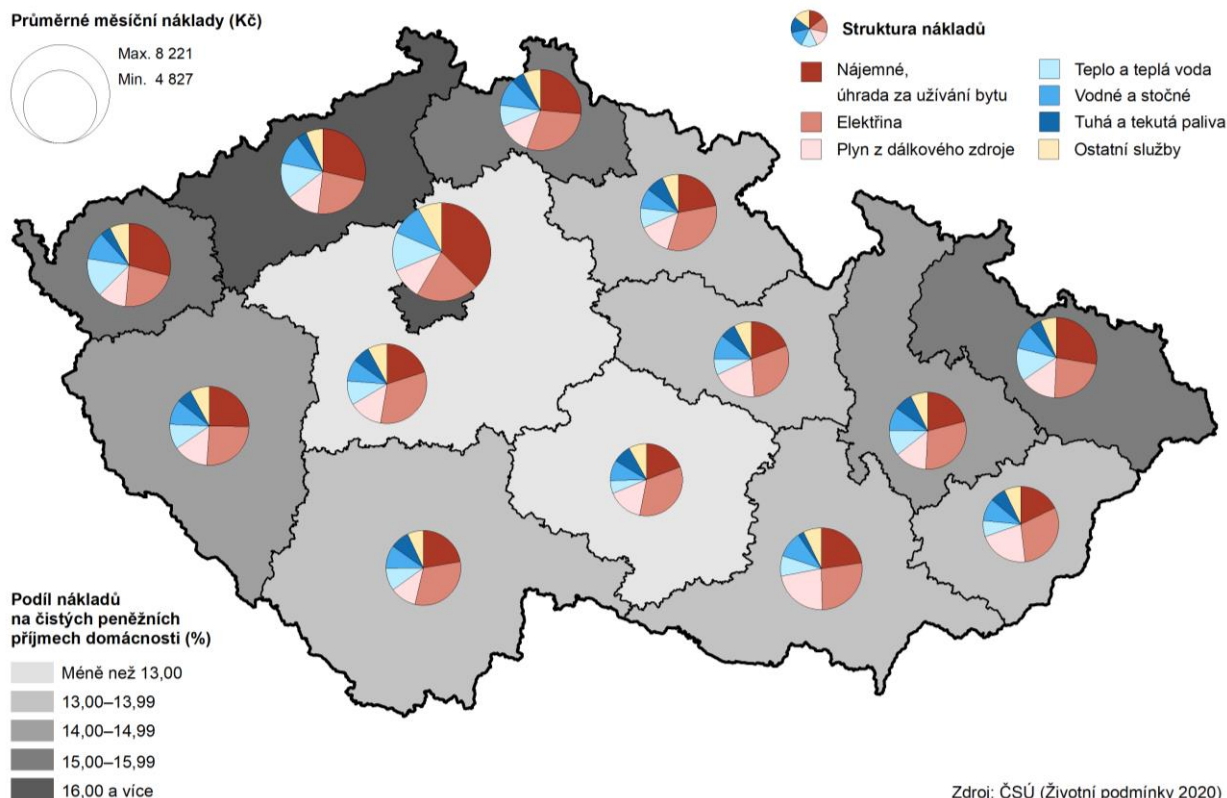
**Tab 5.2 Náklady domácností na bydlení a jejich struktura ve Středočeském kraji**

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Náklady na bydlení celkem (měsíční průměr za domácnost, Kč):	4 988	5 143	5 449	5 361	5 311	5 306	5 330	5 482	5 576	5 697
poměr k čistým peněžním příjmům (%)	14,5	15,5	15,8	15,7	15,0	14,4	14,1	14,0	13,3	12,8
Struktura nákladů na bydlení (%):										
nájemné, úhrada za užívání bytu	15,3	14,7	16,4	15,7	17,4	17,8	17,2	17,6	18,9	20,2
elektřina	33,5	34,6	32,2	33,7	33,2	32,9	32,0	32,1	32,4	32,4
plyn z dálkového zdroje	17,3	17,2	17,1	17,1	16,2	15,7	15,8	15,8	14,3	13,8
teplo a teplá voda	11,0	9,9	11,2	10,5	10,4	11,1	10,2	10,0	10,3	9,7
vodné a stočné	8,4	8,5	9,1	8,6	8,7	8,6	8,8	8,6	8,7	9,0
ostatní služby	5,5	5,3	5,5	5,4	5,6	5,8	7,9	7,7	7,9	7,9
tuhá a tekutá paliva	9,1	9,8	8,5	9,0	8,6	8,2	8,1	8,2	7,6	7,0

Nejvyšší výdajovou položkou na bydlení byly pro středočeské domácnosti v roce 2020 poplatky za elektřinu. Měsíční průměr těchto poplatků činil 1 846 Kč a byl nejvyšší mezi kraji. Podíl poplatků za elektřinu představoval téměř jednu třetinu výdajů domácností za bydlení (kraj – 32,4 %, ČR – 26,8 %) a byl 3. nejvyšší mezi kraji.

**Kartogram 5.2 Náklady domácností na bydlení v krajích v roce 2020**



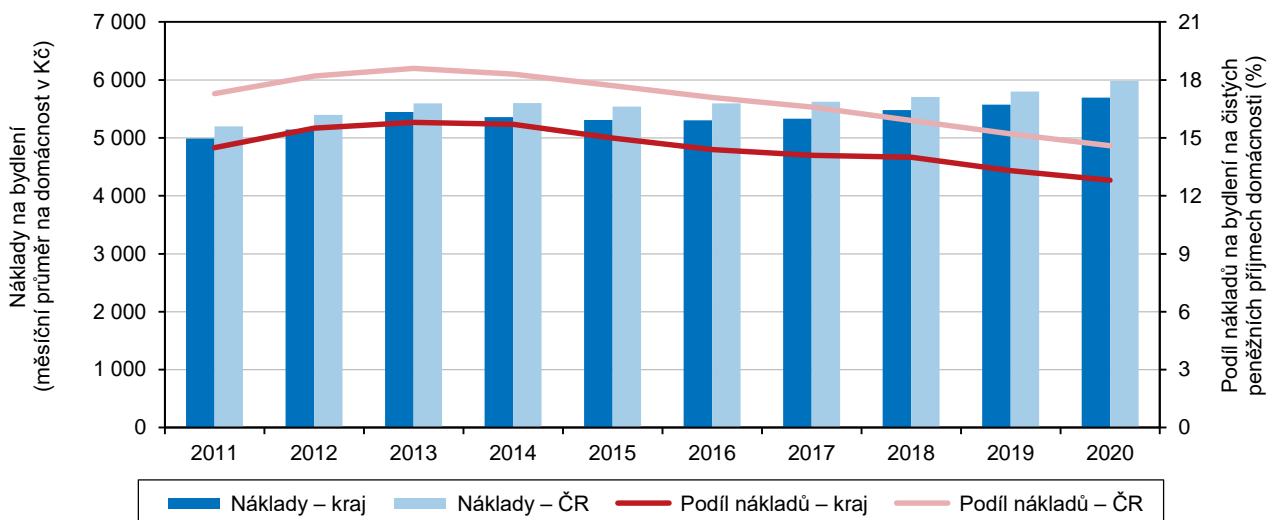
Zdroj: ČSÚ (Životní podmínky 2020)

Poplatky za elektřinu znamenaly nejvyšší položku v nákladech spojených s bydlením celkově u 11 krajů, ve 3 krajích vynakládaly domácnosti více za nájemné či jinou úhradu za užívání bytu (Praha, Karlovarský a Ústecký kraj). I když bylo nájemné a užívání bytů až druhou nejvyšší položkou v pořadí a tvořilo přibližně pětinu nákladů spojených s bydlením středočeských domácností, podíl těchto nákladů se každoročně zvyšoval, za posledních deset let téměř o 5 procentních bodů.

Ostatní měsíční poplatky související s bydlením středočeských domácností byly v roce 2020 zpravidla nižší než celorepublikový průměr, výjimkou byly díky typu bydlení domácnosti v kraji jen poplatky za tuhá a tekutá paliva, které byly vyšší než v celé ČR.

### Graf 5.2 Náklady domácností na bydlení ve Středočeském kraji a ČR

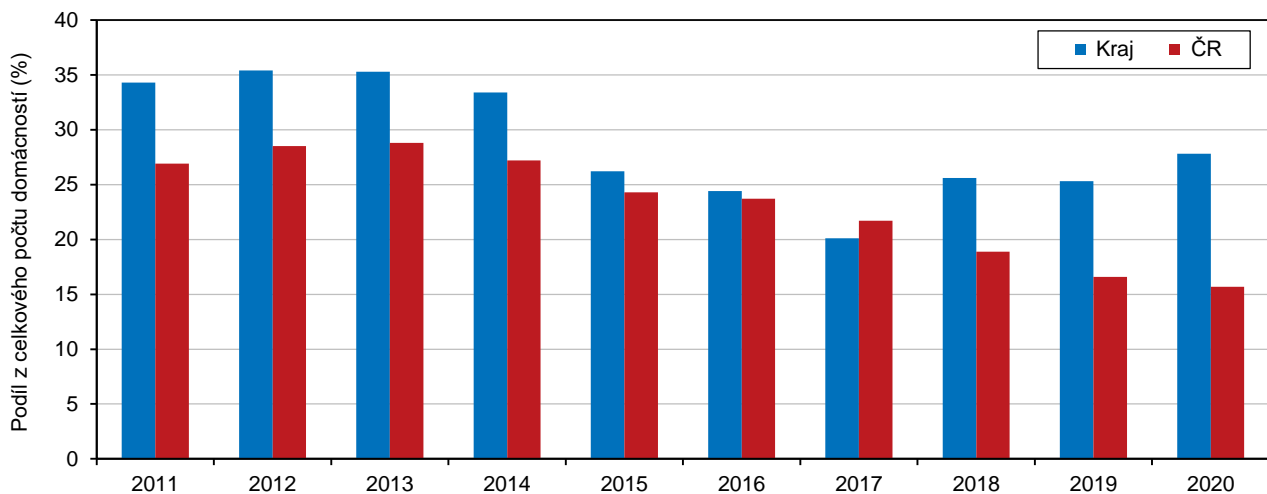
Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)



Při zjišťování životních podmínek obyvatel je nutné neopomenout spokojenost občanů s bydlením. V rámci šetření životních podmínek je vždy část věnovaná subjektivním názorům člena domácnosti na problematiku bydlení.

### Graf 5.3 Domácnosti považující náklady na bydlení za velkou zátěž (subjektivní názory) ve Středočeském kraji a ČR

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)



I přesto, že podíl nákladů na bydlení z čistého příjmu domácností patřil v mezikrajském srovnání k těm nižším, byly dle subjektivního pohledu domácností tyto položky častější zátěží, než tomu bylo u domácností v celé

republiky. Podle tohoto pohledu představovaly náklady spojené s bydlením velké zatížení pro domácí rozpočet pro téměř 28 % domácností, zatímco v celé ČR mělo tento problém necelých 16 % domácností.

Nejčastějšími faktory, které **negativně ovlivňovaly kvalitu bydlení** středočeských domácností, byl v roce 2020 hluk z domu či ulice. Tento faktor uvedlo 13 % středočeských domácností, o něco méně častěji, než tomu bylo u českých domácností celkem. Naopak vandalství a kriminalita trápily středočeské domácnosti o něco více než domácnosti v celé ČR. Negativní faktory týkající se samotného bytu domácnosti (vlhkost a světelné podmínky bytu, velikost bytu) trápily středočeské domácnosti obecně méně než domácnosti v celé ČR.

**Tab 5.3 Problémy domácností s bydlením (subjektivní názory) ve Středočeském kraji**

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

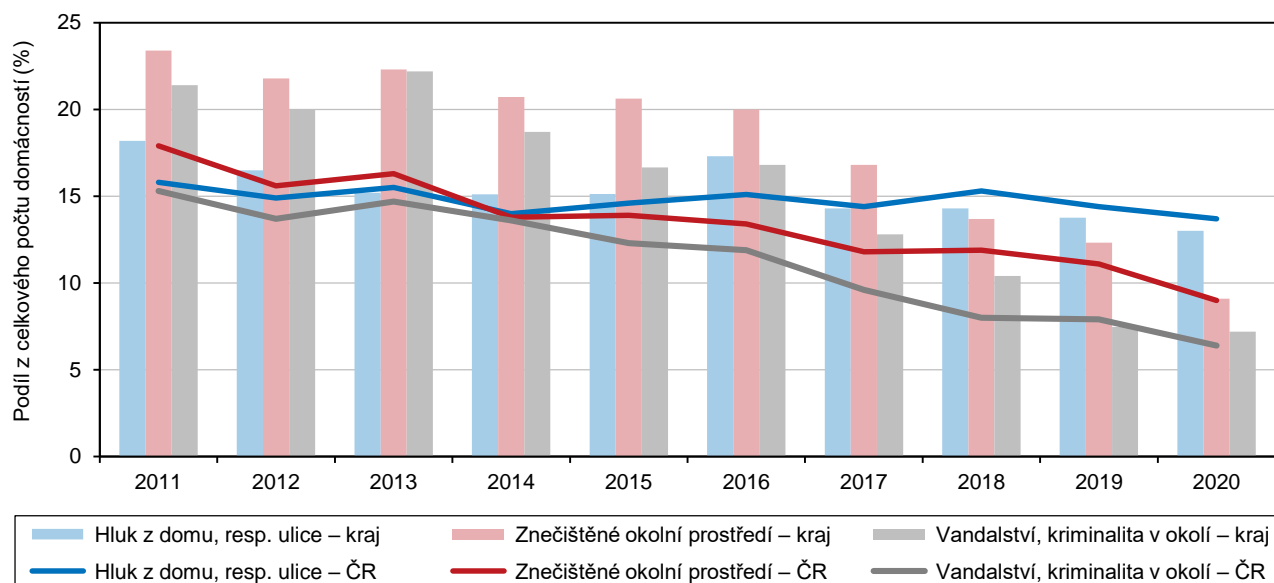
(podíl z celkového počtu domácností v %)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Problémy s bydlením:</b>										
vlhkost v bytě	10,9	9,7	10,6	9,8	8,6	6,9	5,9	5,6	5,8	5,8
tmavý byt	1,8	2,1	3,7	2,7	3,0	2,0	1,9	2,4	2,0	2,2
malý byt	4,7	4,8	6,6	3,8	6,0	5,8	6,3	5,0	5,9	.
hluk z domu, resp. ulice	18,2	16,5	15,2	15,1	15,1	17,3	14,3	14,3	13,8	13,0
znečištěné okolní prostředí	23,4	21,8	22,3	20,7	20,6	20,0	16,8	13,8	12,3	9,1
vandalství, kriminalita v okolí	21,4	20,0	22,2	18,7	16,7	16,8	12,8	10,4	7,5	7,2
<b>Náklady na bydlení jsou:</b>										
velkou zátěží	24,4	26,7	29,0	28,5	24,8	25,7	22,0	15,7	14,5	13,9
určitou zátěží	67,1	67,2	65,5	65,6	69,2	67,9	71,1	77,0	76,6	75,7
vůbec nejsou zátěží	8,5	6,2	5,6	5,9	6,1	6,4	6,8	7,3	8,9	10,4

Nespokojenost středočeských domácností s bydlením se během posledních deseti let poměrně snížila. Zatímco v roce 2011 trápilo více než pětinu domácností znečištěné okolní prostředí nebo okolní vandalství a kriminalita, v roce 2020 stejné problémy sužovaly méně než jednu desetinu domácností. S hlukem z domu nebo ulice byla v roce 2011 nespokojena téměř každá pátá domácnost v kraji, zatímco v roce 2020 už to byla jen každá osmá a s vlhkostí bytu se potýkala v roce 2011 každá devátá domácnost, zatímco v roce 2020 to byla jen přibližně každá sedmnáctá.

**Graf 5.4 Problémy domácností s bydlením (subjektivní názory) ve Středočeském kraji a ČR**

Zdroj: ČSÚ, Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)

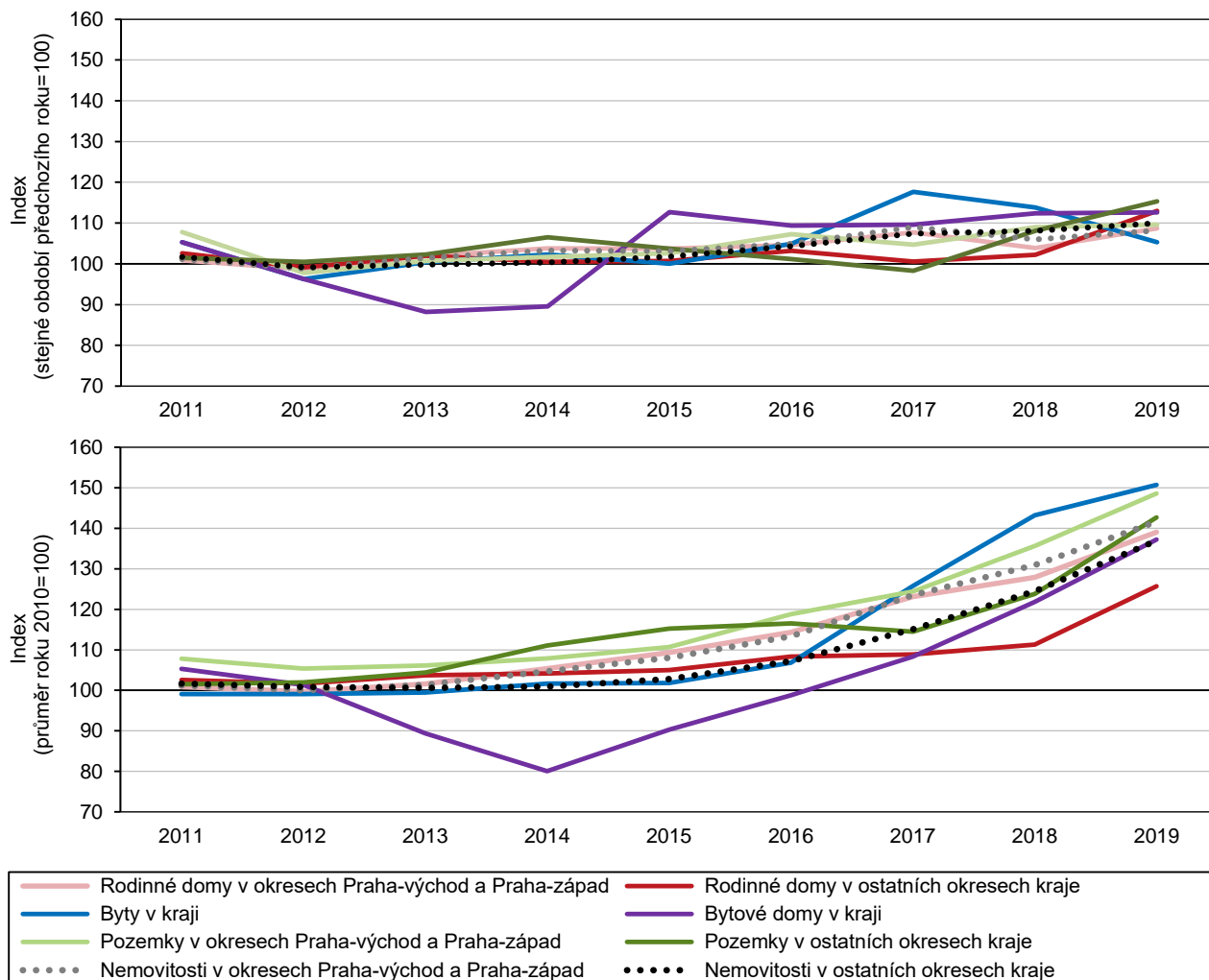




## Ceny vybraných druhů nemovitostí

Údaje za ceny nemovitostí vydává ČSÚ každoročně v publikaci Ceny sledovaných druhů nemovitostí. 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 a to ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku nebo s rokem 2010. U některých druhů nemovitostí je díky značným územním rozdílům ve Středočeském kraji časová řada s 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.

**Graf 5.5 Indexy průměrných kupních cen u vybraných druhů nemovitostí ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku a s rokem 2010 ve Středočeském kraji (roční průměry)**



**Tab 5.4 Průměrné kupní ceny vybraných druhů nemovitostí ve Středočeském kraji**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rodinné domy (Kč/m <sup>3</sup> )	3 729	3 657	3 496	3 680	3 525	3 410	3 379	3 859	4 222
Bytové domy (Kč/m <sup>3</sup> )	2 342	2 379	1 763	1 620	2 109	2 069	2 280	2 901	2 369
Byty (Kč/m <sup>2</sup> )	21 347	20 703	19 871	21 136	21 541	22 577	25 799	29 227	30 728

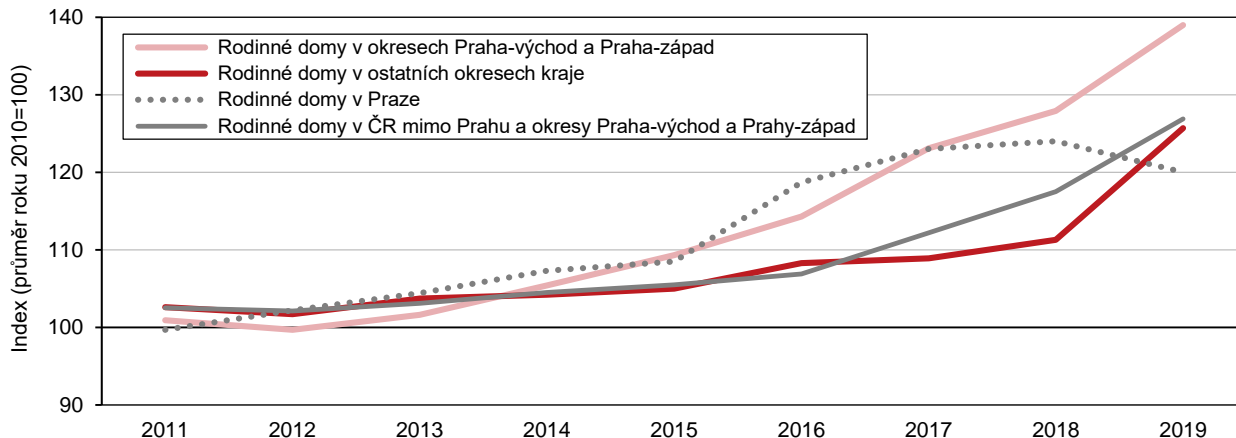
Průměrná kupní cena **rodinných domů** činila v roce 2019 na území kraje 4,2 tis. Kč za m<sup>3</sup>, tříletý průměr let 2017–2019 pak byl o něco nižší – 3,8 tis. Kč za m<sup>3</sup>. V porovnání s předchozími tříletými průměry vzrosla kupní cena oproti průměru let 2011–2013 o 11,7 % a oproti průměru let 2014–2016 o 6,4 %.

**Tab 5.5 Průměrné odhadní a kupní ceny rodinných domů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení v Středočeském kraji v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry<sup>1)</sup>**

	2011–2013				2014–2016				2017–2019			
	počet převodů	cena (Kč/m <sup>3</sup> )		průměr. velikost RD v m <sup>3</sup>	počet převodů	cena (Kč/m <sup>3</sup> )		průměr. velikost RD v m <sup>3</sup>	počet převodů	cena (Kč/m <sup>3</sup> )		průměr. velikost RD v m <sup>3</sup>
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
<b>Kraj celkem</b>	<b>9 091</b>	<b>3 372</b>	<b>3 640</b>	<b>647</b>	<b>2 898</b>	<b>2 885</b>	<b>3 540</b>	<b>701</b>	<b>1 643</b>	<b>2 660</b>	<b>3 766</b>	<b>767</b>
v tom obce podle počtu obyvatel:												
do 1 999	5 580	.	3 229	.	1 787	.	3 122	.	1 018	.	3 440	.
2 000–9 999	2 453	.	4 449	.	750	.	4 426	.	413	.	4 406	.
10 000–49 999	971	.	3 991	.	302	.	3 789	.	179	.	4 262	.
50 000 a více	87	.	3 279	.	59	.	3 636	.	33	.	3 146	.
podle stupně opotřebení:												
0–10 %	2 090	6 473	6 809	600	1 290	4 011	5 042	649	732	3 446	5 191	700
10–50 %	1 415	4 038	4 304	681	655	2 594	3 001	794	442	2 558	3 243	824
50–75 %	2 790	2 624	2 915	650	700	1 756	2 140	703	364	1 710	2 288	821
75–100 %	2 796	1 464	1 659	662	253	1 023	1 144	721	105	908	1 156	800

<sup>1)</sup> data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Ve srovnání s cenovou hladinou roku 2010 (průměr roku 2010 = 100) došlo v období let 2011–2019 k výraznému růstu cen v druhé polovině tohoto období. Vyšší průměrné roční indexy v této době zaznamenala centrální část kraje (okresy Praha-východ, Praha-západ). Ostatní oblast kraje kopírovala do roku 2016 situaci ve zbytku ČR a k celorepublikovému průměru se přiblížila zpět vysokým přírůstkem v roce 2019.

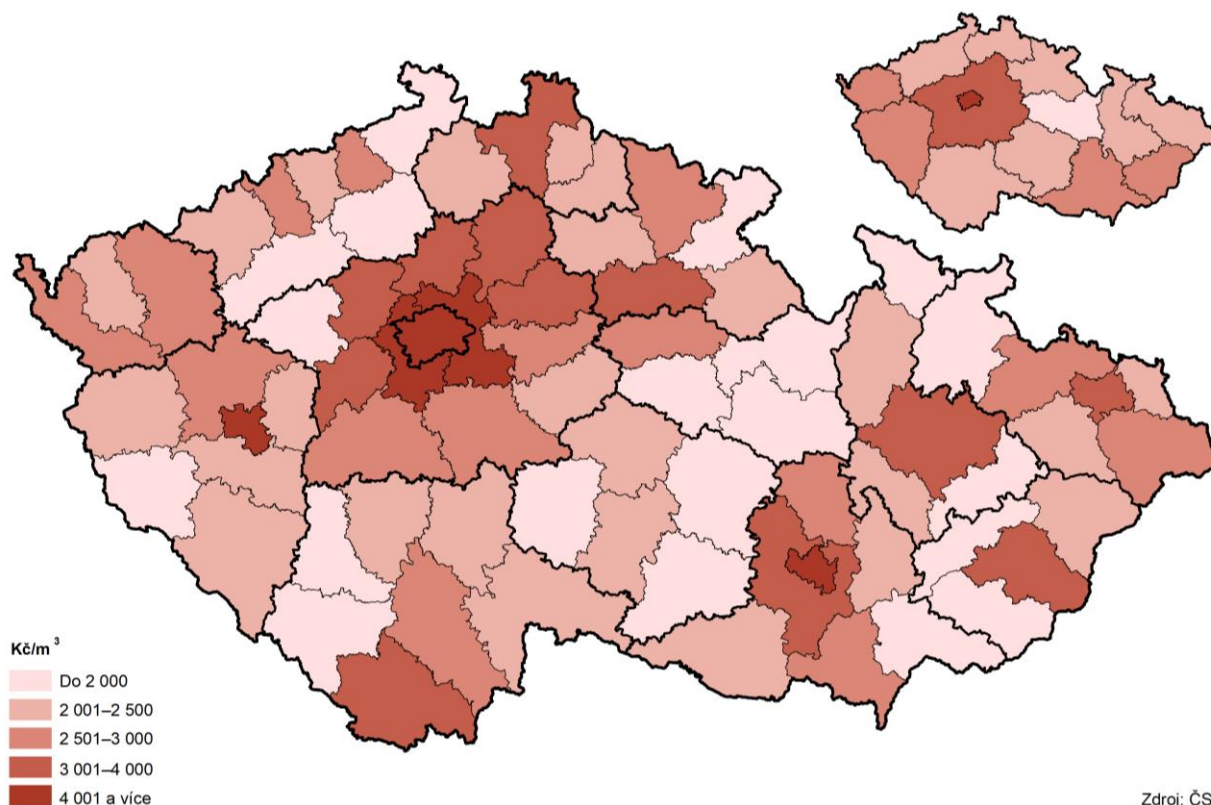
**Graf 5.6 Indexy průměrných cen rodinných domů ve srovnání s rokem 2010 ve Středočeském kraji a ČR (roční průměry)**

Ceny rodinných domů ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku (roční průměr) z počátku sledovaného období 2011–2019 spíše stagnovaly a vyšších indexů dosáhl kraj mimo centrální okresy. Od roku 2014 se více meziročně zvyšoval index v centrální oblasti kraje, u zbytku kraje k výraznému navýšení docházelo až v roce 2019, kdy meziročním indexem 113,0 převyšoval centrální oblast (108,7). Oba meziroční indexy za rok 2019 byly celorepublikově nadprůměrné.

Středočeský kraj, zejména centrální oblast v těsné blízkosti a dobré dostupnosti hlavního města, je v oblasti rodinného bydlení velmi lukrativním regionem ČR. Tomu odpovídala i cena kupovaných rodinných domů v kraji, která byla za období let 2017–2019 (3 766 Kč/m<sup>3</sup>) vyšší než celorepublikový průměr (2 645 Kč/m<sup>3</sup>). Nad celorepublikový průměr dosahovalo kromě Středočeského kraje už jen území hlavního města Prahy (9 418 Kč/m<sup>3</sup>), naopak nejlevněji se prodávaly rodinné domy v Pardubickém kraji (1 985 Kč/m<sup>3</sup>), kde jako v jediném kraji nepřesáhla průměrná cena hranici 2 tis. korun za metr krychlový.

Na území Středočeského kraje se v letech 2017–2019 nejdráže prodávaly rodinné domy v těsné blízkosti hlavního města, tedy v okresech Praha-západ (6 873 Kč/m<sup>3</sup>) a Praha-východ (6 507 Kč/m<sup>3</sup>). V meziokresním celorepublikovém srovnání byly ceny těchto dvou okresů hned za hlavním městem na 2. a 3. nejvyšší pozici. I další středočeské okresy se nacházely v žebříčku cen poměrně vysoko; okres Mělník na 6., okres Beroun na 8., okres Kladno na 10., okres Mladá Boleslav na 12. a okres Nymburk na 17. pozici. U těchto pěti okresů se pohybovala výše kupní ceny rodinných domů v rozmezí 3 až 4 tis. korun za metr krychlový. V dalších čtyřech středočeských okresech (Benešov, Kolín, Příbram, Kutná Hora) byla průměrná cena v rozmezí 2 až 3 tis. korun za metr krychlový. Nejlevněji se rodinné domy v rámci kraje prodávaly v okrese Rakovník (1 925 Kč/m<sup>3</sup>), což odpovídalo v republikovém srovnání 62. pozici ze 77 okresů celkem. V rámci celé ČR byly nejnižší ceny rodinných domů zaznamenány v okrese Bruntál (1 325 Kč/m<sup>3</sup>).

### Kartogram 5.3 Průměrné kupní ceny rodinných domů v okresech a krajích v období let 2017–2019



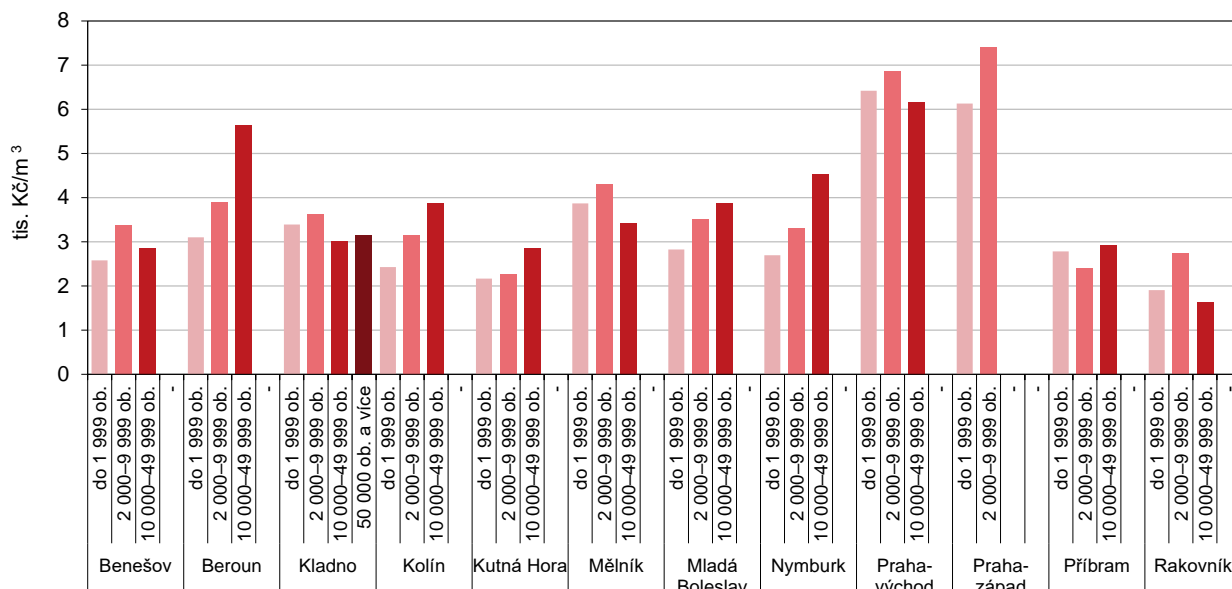
Vezmeme-li v úvahu srovnání průměrů posledních třech tříletých období (2011–2013, 2014–2016, 2017–2019), tak průměrná cena i postavení okresů se v rámci celé republiky v některých případech měnily. Ve srovnání s průměrem období let 2011–2013 se průměrná kupní cena bytů v období let 2017–2019 zvýšila téměř ve všech středočeských okresech vyjma okresu Rakovník (pokles o 9,0 %). Relativně nejvyšší nárůst v kraji zaznamenal okres Mělník (o 15,7 %).

Stabilitu mezi okresy ČR s nejvyššími průměrnými kupními cenami rodinných domů si okresy Praha-východ a Praha-západ držely ve všech třech obdobích, posty si pouze vyměnily; Praha-východ 3. v 2011–2013, 2. v 2014–2016 a opět 3. v 2017–2019 a okres Praha-západ pokud nebyl na pozici 2., tak byl na pozici 3. Stabilitu v první desítce mezi okresy ČR si během sledovaných období vybudovaly také okresy Beroun (8. v 2011–2013, 7. v 2014–2016 a 8. v 2017–2019) a Mělník (6. v 2011–2013, 10. v 2014–2016 a opět 6. v 2017–2019) a částečně i Kladno (13. v 2011–2013, 9. v 2014–2016 a opět 10. v 2017–2019). Naopak výrazný pokles v pořadí mezi okresy zaznamenal okres Rakovník, který ze 43. pozice v letech 2014–2016 klesl na 62. za období let 2017–2019.



V cenové statistice rodinných domů podle velikosti obce neplatilo v kraji pravidlo, kde se průměrná kupní cena úměrně zvyšovala se zvyšujícím počtem obyvatel. U rodinných domů dosahovaly o něco vyšší průměrné kupní ceny obce se 2–10 tis. obyvateli (4,4 tis. Kč za m<sup>3</sup>) než města s 10–50 tis. obyvateli (4,3 tis. Kč za m<sup>3</sup>). U rodinných domů byla meziokresní diference kupních cen v jednotlivých velikostních skupinách obcí poměrně vyrovnaná, minimální cena se pohybovala v rozmezí 27–31 % maximální hodnoty dané velikostní skupiny.

**Graf 5.7 Průměrné kupní ceny rodinných domů podle velikostních skupin obcí v okresech Středočeského kraje v letech 2017–2019**



Průměrná kupní cena metru čtverečního **bytu** dosahovala na území Středočeského kraje za rok 2019 částky 30,7 tis. Kč, průměrná hodnota za tříleté období 2017–2019 byla nižší – 28,2 tis. Kč za m<sup>2</sup>. V porovnání s předchozími tříletými průměry vzrosla kupní cena bytů oproti průměru 2011–2013 o 36,2 % a oproti průměru let 2014–2016 o 30,3 %.

**Tab. 5.6 Průměrné odhadní a kupní ceny bytů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení ve Středočeském kraji v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry<sup>1)</sup>**

	2011–2013				2014–2016				2017–2019			
	počet převodů	cena (Kč/m <sup>2</sup> )		průměr. velikost bytu v m <sup>2</sup>	počet převodů	cena (Kč/m <sup>2</sup> )		průměr. velikost bytu v m <sup>2</sup>	počet převodů	cena (Kč/m <sup>2</sup> )		průměr. velikost bytu v m <sup>2</sup>
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
<b>Kraj celkem</b>	<b>8 154</b>	<b>19 637</b>	<b>20 715</b>	<b>61</b>	<b>2 776</b>	<b>17 839</b>	<b>21 652</b>	<b>61</b>	<b>1 337</b>	<b>21 641</b>	<b>28 212</b>	<b>63</b>
v tom obce podle počtu obyvatel:												
do 1 999	832	16 173	17 109	67	308	14 924	16 045	68	143	12 758	17 564	72
2 000–9 999	1 844	21 047	22 027	63	647	19 287	22 265	63	262	20 792	26 754	65
10 000–49 999	4 512	19 498	20 698	61	1 420	17 622	22 178	60	720	22 844	29 729	62
50 000 a více	966	20 579	21 395	55	401	18 512	23 103	57	212	24 595	32 043	58
podle stupně opotřebení:												
0–5 %	1 730	.	27 243	.	1 400	.	25 541	.	742	.	32 116	.
5–20 %	4 452	.	20 670	.	1 090	.	19 029	.	421	.	25 863	.
20–45 %	1 480	.	16 081	.	214	.	13 788	.	149	.	17 624	.
45–100 %	492	.	12 099	.	72	.	9 103	.	25	.	15 010	.

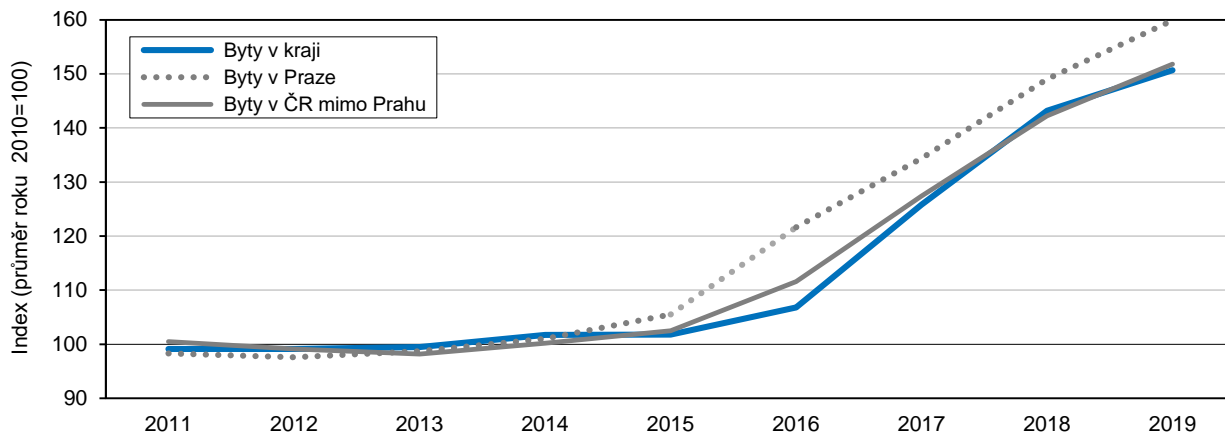
<sup>1)</sup> data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Ve srovnání s průměrnou cenovou hladinou roku 2010 se průměrné roční indexy kupní ceny bytů (průměr roku 2010 = 100) ve Středočeském kraji během období let 2011–2019 pohybovaly v prvních třech letech na srovnatelné úrovni roku 2010, ceny tedy spíše stagnovaly. V roce 2014 došlo k mírnému nárůstu cenového indexu (průměr roku – 101,7), který následoval i v roce 2015 (101,8). První větší růst cen byl zaznamenán v průměru za rok 2016 (106,8), oproti celorepublikovému průměru (115,0) byl na nižší úrovni. V období let



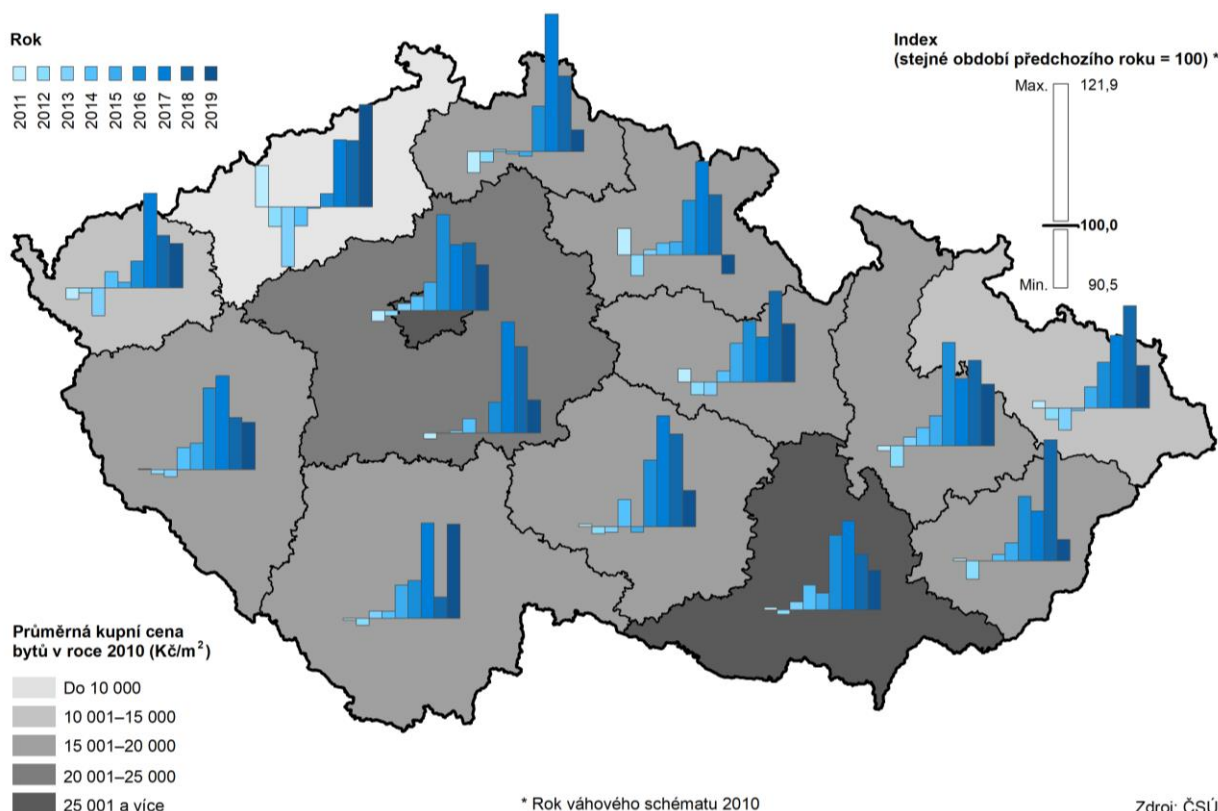
2017–2019 došlo ke značnému růstu cen, za rok 2017 byl zaznamenán průměrný index 125,8, v následujícím roce 143,2 a v posledním roce 150,7. I v období let 2017–2019 se bazické indexy za Středočeský kraj pohybovaly zpravidla pod celorepublikovým průměrem. Nad průměr ČR a dokonce i hlavního města se kraj dostal až v posledním čtvrtletí roku 2019 (kraj – 162,8, Praha – 160,0 ČR – 158,3).

**Graf 5.8 Indexy průměrných cen bytů ve srovnání s rokem 2010 ve Středočeském kraji a ČR (roční průměry)**



Ceny bytů ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku se v první polovině období let 2011–2019 držely přibližně na stejné úrovni (stagnovaly), k pravidelným růstům v meziročním indexu dochází od roku 2016 s nejvyšší dosaženou hodnotou v roce 2017 (117,7), která zároveň převyšovala celorepublikový průměr (112,9). Vyšší meziroční index než v celé ČR dosahoval kraj také za rok 2018 (kraj – 113,8, ČR – 111,4).

**Kartogram 5.4 Meziroční indexy cen bytů v krajích v letech 2011–2019**

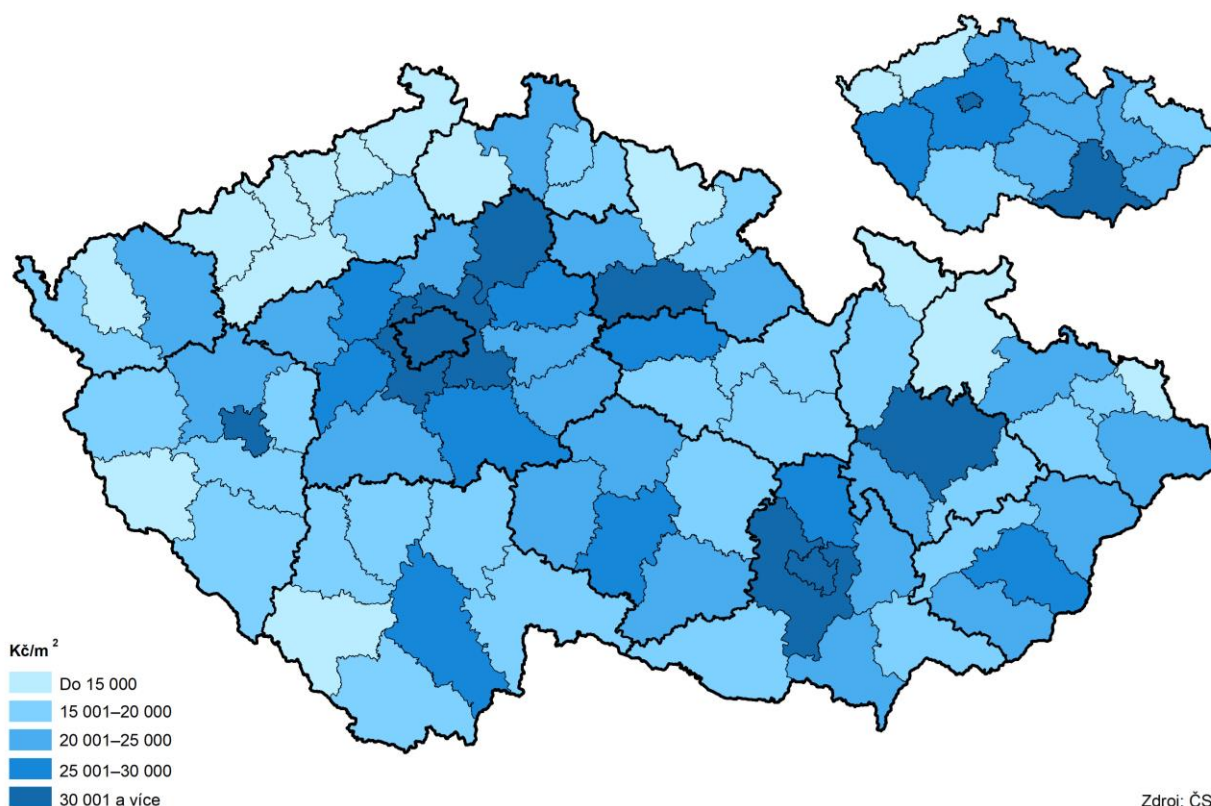


Trh s nemovitostmi je ve Středočeském kraji, zejména v jeho centrální části, do značné míry ovlivněn hlavním městem, což má za následek, že se ceny prodávaných nemovitostí pohybovaly nad celorepublikovým průměrem. V letech 2017–2019 dosahovala průměrná kupní cena bytů v kraji hodnoty 28 212 Kč/m<sup>2</sup> a byla vyšší než celorepublikový průměr (26 514 Kč/m<sup>2</sup>). Ten mezi kraji přesáhly také regiony moravské a české

metropole, tj. Jihomoravský kraj (36 603 Kč/m<sup>2</sup>) a hlavní město Praha (62 459 Kč/m<sup>2</sup>). Naopak nejlevněji se byty prodávaly v Ústeckém kraji (9 019 Kč/m<sup>2</sup>).

Na území kraje se v letech 2017–2019 prodávaly byty nejdráže v okrese Mladá Boleslav (33 099 Kč/m<sup>2</sup>), a až poté následovaly okresy v těsné blízkosti hlavního města, tedy Praha-východ (32 956 Kč/m<sup>2</sup>) a Praha-západ (31 054 Kč/m<sup>2</sup>). V meziokresním srovnání celé republiky byla hodnota kupovaných bytů na Mladoboleslavsku 3. nejvyšší, draže se prodávaly byty pouze v hlavním městě Praha (62 459 Kč/m<sup>2</sup>) a okrese Brno-město (44 803 Kč/m<sup>2</sup>). Okresy Praha-východ a Praha-západ dosahovaly 4. resp. 7. nejvyšší průměrné ceny. Nad hodnotu 30 tis. korun za metr čtvereční se v republice dostaly ještě byty v okresech Hradec Králové, Plzeň-město, Olomouc a Brno-venkov. Těsně pod touto hranicí se prodávaly byty ve středočeských okresech Kladno a Beroun, tyto okresy dosahovaly 10. resp. 11. nejvyšší hodnoty v celé ČR. V rozmezí 25 a 30 tis. korun za metr čtvereční se v rámci Středočeského kraje cenově pohybovaly ještě byty v okresech Nymburk a Benešov, mezi 20 a 25 tis. se pak nacházely ostatní okresy kraje s minimem dosaženým v okrese Kutná Hora (20 546 Kč/m<sup>2</sup>), čemuž odpovídala 30. nejvyšší pozice v pořadí z celkového počtu 77 okresů ČR. Okresem s nejlevnějšími byty v celé republice byl Most (5 362 Kč/m<sup>2</sup>).

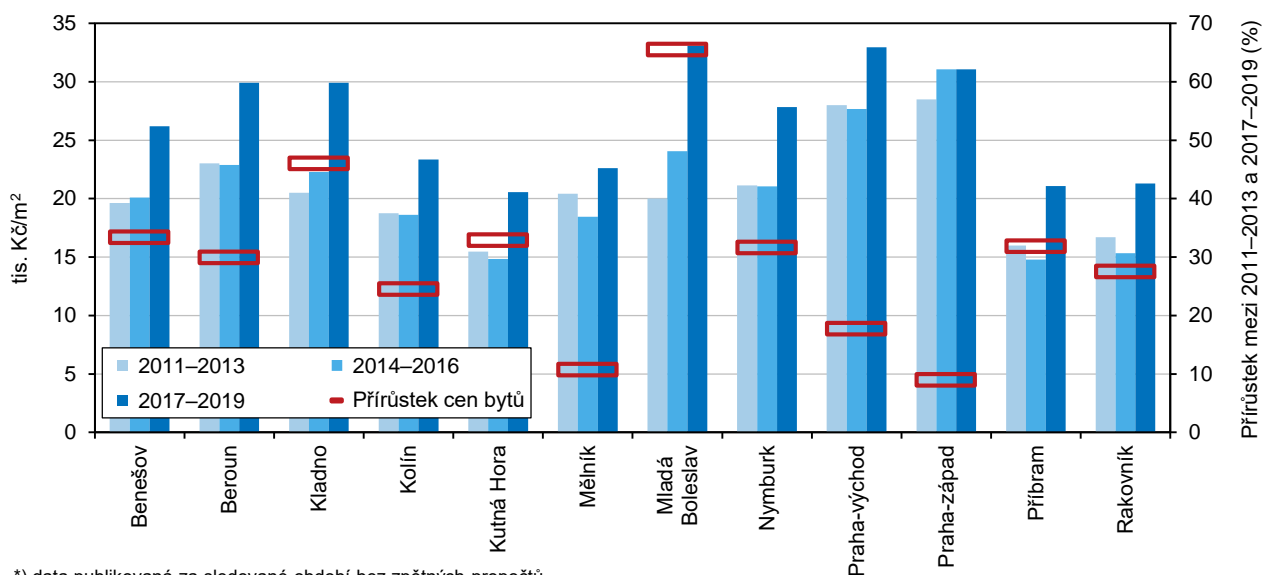
### Kartogram 5.5 Průměrné kupní ceny bytů v okresech a krajích v období let 2017–2019



Vezmeme-li opět v úvahu poslední tři tříletá období, tak ve srovnání s průměrem období let 2011–2013 se kupní cena bytů za období let 2017–2019 zvýšila ve všech středočeských okresech; absolutně i relativně nejvíce v okrese Mladá Boleslav (o 13,1 tis. Kč resp. o 65,5 %), naopak nejnižšího absolutního růstu dosáhl okres Mělník (o 2,2 tis. Kč) a relativního okres Praha-západ (o 9,0 %).

Stabilitu v rámci meziokresního srovnání ČR si drží okres Praha-východ, který ve všech 3 sledovaných obdobích dosahoval vždy 4. nejvyšší průměrné kupní ceny (28,0 tis. Kč, 27,7 tis. Kč a 33,0 tis. Kč). Okres Praha-západ dosahoval v prvních dvou obdobích lepšího výsledku v rámci republiky, a to 3. místa (28,5 tis. Kč a 31,1 tis. Kč), v posledním období let 2017–2019 však okres klesl až na 7. pozici (31,1 tis. Kč). Okres Mladá Boleslav si meziokresní postavení postupně vylepšoval, v prvním období se umístil na 14. nejvyšší pozici (20,0 tis. Kč), ve druhém období se objevil již na 7. pozici (24,1 tis. Kč) a ve třetím období dokonce na 3. pozici (33,1 tis. Kč). Postavení ostatních středočeských okresů bylo během období let buď podobné jako v případě Kladna (11. v prvním období, 11. ve druhém období a 10. ve třetím období), nebo mělo klesající tendenci jako např. u okresů Beroun (7., 10. a 11.), Nymburk (9., 14. a 15.) nebo Mělník (12., 22., 23.).

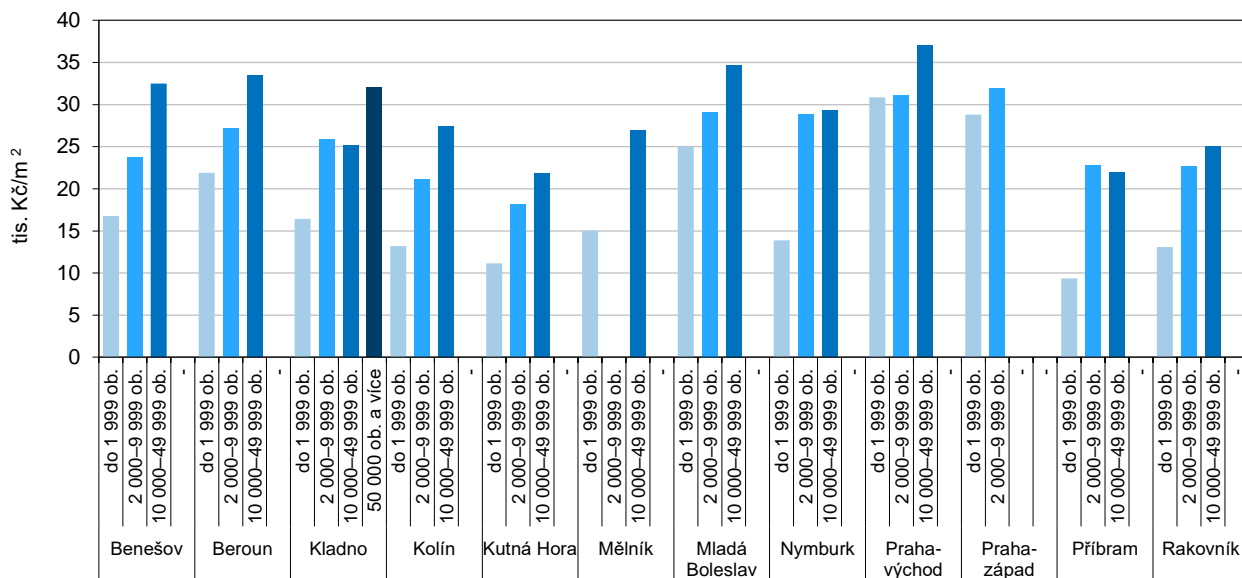
**Graf 5.9 Průměrné kupní ceny a přírůstek cen bytů v okresech Středočeského kraje v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry<sup>\*)</sup>**



<sup>\*)</sup> data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů

Ceny bytů v letech 2017–2019 byly závislé jak na míře opotřebení a na blízkosti centra (v případě Středočeského kraje na blízkosti Prahy), tak na velikosti obce. V kraji cena stoupala úměrně se zvyšující se velikostí obce. Průměrná cena v menších obcích do 2 tisíc obyvatel (17,6 tis. Kč za m<sup>2</sup>) dosahovala 66 % hodnoty kategorie obcí s 2–10 tis. obyvateli (26,8 tis. Kč za m<sup>2</sup>) a 59 % hodnoty kategorie obcí s 10–50 tis. obyvateli (29,7 tis. Kč za m<sup>2</sup>). Pravidlo stoupající ceny se zvyšující se velikostí obce platilo téměř ve všech okresech kraje, výjimkou byly okresy Příbram a Kladno, kde vyšší kupní ceny dosahovaly byty v obcích s 2–10 tis. obyvateli než u měst nad 10 tis. obyvatel.

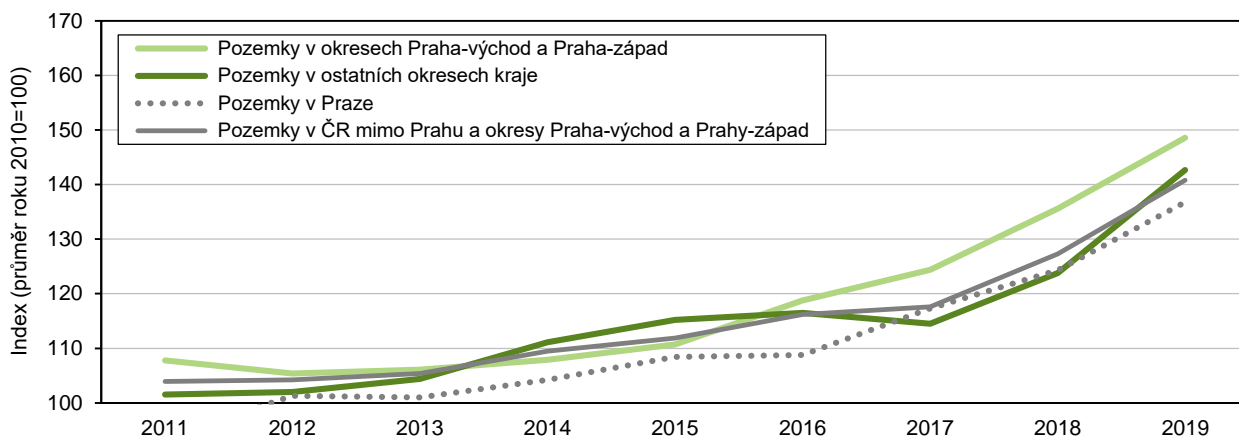
**Graf 5.10 Průměrné kupní ceny bytů podle velikostních skupin obcí v okresech Středočeského kraje v letech 2017–2019**



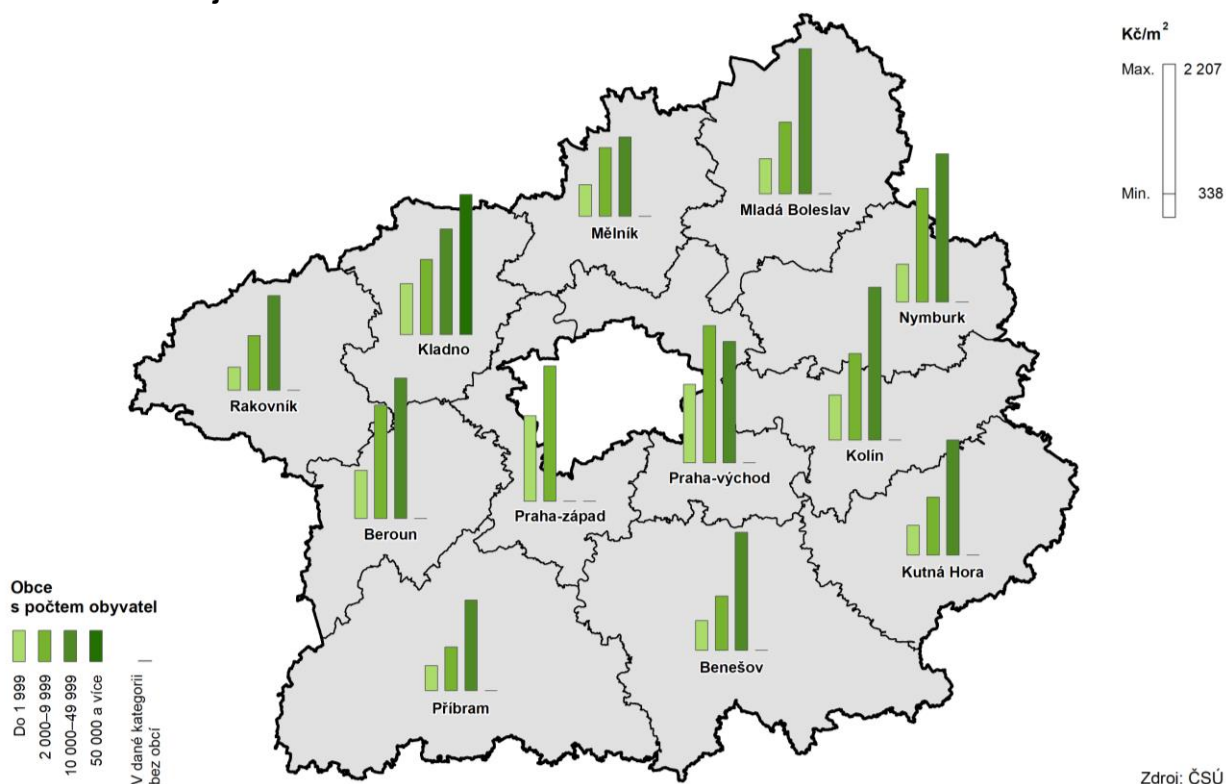
V kraji také platilo, že diferenciací kupních cen bytů se mezi okresy se zvyšující velikostí obce naopak snižovala. Zatímco u malých obcí do 2 tis. obyvatel dosahoval nejnižší průměr v kraji (okres Příbram) pouze 30 % hodnoty nejvyššího průměru v kraji (okres Praha-východ), u obcí mezi 2–10 tis. obyvateli byla minimální hodnota (Kutná Hora) 57 % hodnoty maximální (Praha-západ) a u měst nad 10 tisíc obyvatel minimum kraje (Kutná Hora) dosahovalo 59 % maxima kraje (Praha-východ).

Průměrné ceny **stavebních pozemků** se ve Středočeském kraji v celém období let 2011–2019 (roční průměry) pohybovaly nad cenovou hladinou roku 2010. Ve srovnání s rokem 2010 rostly kupní ceny stavebních pozemků meziročně o něco rychleji v centrální části kraje (okresy Praha-východ a Praha-západ) než v ostatních okresech kraje, kde vývoj do značné míry kopíroval celorepublikový průměr. Výjimkou bylo období let 2014–2016, kdy roční indexy za ostatní okresy Středočeského kraje převyšovaly ty za centrální oblast kraje. Podobně jako u statistiky jiných již zmiňovaných druhů nemovitostí došlo k výraznému růstu cen stavebních pozemků v druhé polovině sledovaného období, nejvíce v roce 2019 s bazickými indexy 148,6 v případě centrální oblasti a 142,7 v případě ostatních okresů kraje.

**Graf 5.11 Indexy průměrných cen stavebních pozemků ve srovnání s rokem 2010 ve Středočeském kraji a ČR (roční průměry)**



**Kartogram 5.6 Průměrné kupní ceny stavebních pozemků podle velikostních skupin obcí v okresech Středočeského kraje v letech 2017–2019**



Ceny stavebních pozemků jsou závislé jak na lokalitě a blízkosti centra, tak na velikosti obce. Ve většině okresů kraje v období 2017–2019 platilo, že cena stoupla spolu se zvyšující se velikostní kategorií obce





a nejvyšší ceny v okresech zaznamenaly pozemky ve městech s počtem obyvatel přesahujícím 10 tis. Výjimkou byl okres Praha-východ, kde nejvyšší průměrné kupní ceny zaznamenaly pozemky v obcích se 2–10 tis. obyvateli.

**Tab. 5.7 Průměrné odhadní a kupní ceny stavebních pozemků v závislosti na velikosti obcí v okresech Středočeského kraje v letech 2011 až 2019 – tříleté průměry<sup>1)</sup>**

	2011–2013				2014–2016				2017–2019			
	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	cena (Kč/m <sup>2</sup> )		průměrná velikost SP v m <sup>2</sup>	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	cena (Kč/m <sup>2</sup> )		průměrná velikost SP v m <sup>2</sup>	pořadí dle kupní ceny (v ČR)	cena (Kč/m <sup>2</sup> )		průměrná velikost SP v m <sup>2</sup>
		odhadní	kupní			odhadní	kupní			odhadní	kupní	
<b>Benešov</b>												
do 1 999 obyv.	202	127	219	578	204	313	372	630	194	341	428	713
2 000–9 999 obyv.	135	330	447	545	111	712	771	449	115	660	787	573
10 000–49 999 obyv.	50	1 499	1 660	426	45	1 322	1 479	434	40	1 375	1 707	437
<b>Beroun</b>												
do 1 999 obyv.	141	291	413	430	124	544	668	465	133	533	694	584
2 000–9 999 obyv.	84	559	1 091	313	44	1 341	1 526	395	43	1 299	1 636	448
10 000–49 999 obyv.	40	1 626	1 947	246	29-30	1 994	2 225	311	30	1 724	2 026	429
<b>Kladno</b>												
do 1 999 obyv.	144	299	403	499	156	427	536	535	126	525	734	499
2 000–9 999 obyv.	117	515	720	269	90	812	943	586	78	863	1 082	485
10 000–49 999 obyv.	56-57	887	1 495	544	53	991	1 262	441	45	1 187	1 525	397
50 000 a více obyv.	36	1 984	2 245	196	37	1 504	1 858	282	31	1 650	2 022	368
<b>Kolín</b>												
do 1 999 obyv.	190	166	245	686	159	447	523	765	139	492	651	1 105
2 000–9 999 obyv.	123	302	604	663	88-89	860	955	614	60	1 011	1 251	833
10 000–49 999 obyv.	41	1 688	1 916	241	31	1 783	2 171	359	27	1 667	2 207	721
<b>Kutná Hora</b>												
do 1 999 obyv.	234	98	152	796	228	229	256	808	190	396	432	754
2 000–9 999 obyv.	200	105	221	737	205-206	353	363	685	103	789	840	561
10 000–49 999 obyv.	75	1 096	1 249	328	77	954	1 059	366	41	1 480	1 665	596
<b>Mělník</b>												
do 1 999 obyv.	175	191	304	560	129	410	622	679	188	306	453	799
2 000–9 999 obyv.	136	265	446	963	101	652	826	496	89-90	531	990	505
10 000–49 999 obyv.	83	926	1 092	233	48	1 215	1 412	410	70	926	1 144	389
<b>Mladá Boleslav</b>												
do 1 999 obyv.	165-167	182	322	657	180	354	437	725	176	324	507	734
2 000–9 999 obyv.	130	357	490	621	87	886	968	467	82	743	1 038	588
10 000–49 999 obyv.	52	1 524	1 597	411	32	1 661	2 109	408	29	1 480	2 099	322
<b>Nymburk</b>												
do 1 999 obyv.	184	202	263	605	189	322	412	672	162	430	544	897
2 000–9 999 obyv.	132	342	468	374	78	768	1 047	389	42	1 093	1 640	478
10 000–49 999 obyv.	39	1 755	1 954	266	34	1 677	2 030	363	28	1 613	2 140	623
<b>Praha-východ</b>												
do 1 999 obyv.	62	712	1 395	485	74	871	1 110	509	71	691	1 135	637
2 000–9 999 obyv.	46	1 491	1 739	272	47	1 291	1 466	460	32	1 018	1 982	467
10 000–49 999 obyv.	38	1 926	2 048	342	38	1 550	1 836	393	39	1 186	1 750	497
<b>Praha-západ</b>												
do 1 999 obyv.	54	810	1 516	329	59	1 018	1 191	423	63-64	984	1 230	460
2 000–9 999 obyv.	34	1 918	2 413	404	35	1 738	1 997	381	33	1 584	1 952	473
<b>Příbram</b>												
do 1 999 obyv.	213	126	197	521	226	214	262	687	215	226	356	809
2 000–9 999 obyv.	151	265	375	625	140	522	596	643	146	497	626	657
10 000–49 999 obyv.	100	1 146	951	260	76	1 041	1 106	441	54-55	1 024	1 308	431
<b>Rakovník</b>												
do 1 999 obyv.	209	126	204	534	221	255	296	711	220	269	338	672
2 000–9 999 obyv.	112	398	812	407	50-51	1 022	1 305	477	110	753	793	1 327
10 000–49 999 obyv.	49	1 610	1 679	266	43	1 428	1 535	360	50	1 343	1 369	643

<sup>1)</sup> data publikovaná za sledované období bez zpětných propočtů