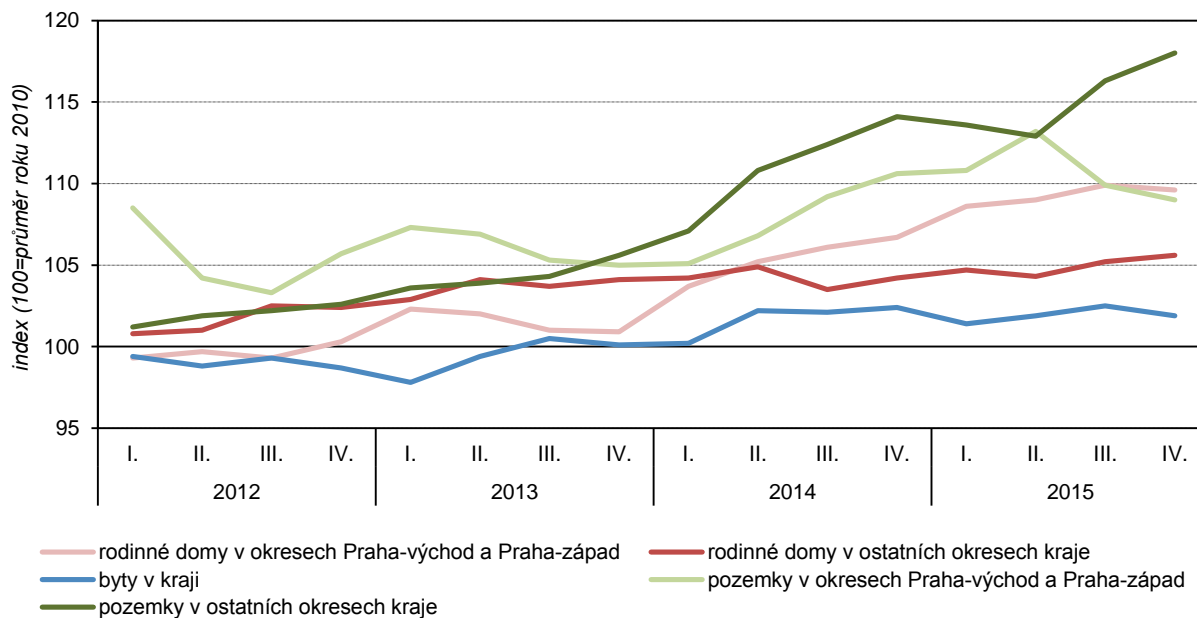


Ceny nemovitostí ve Středočeském kraji v letech 2013–2015

Ceny nemovitostí na území kraje byly v letech 2013–2015 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 byla cena bytů a rodinných domů v kraji přibližně o polovinu vyšší. Ve srovnání s rokem 2010 se v období let 2012–2015 indexy cen nemovitostí zvyšovaly především až ve druhé polovině období.

Český statistický úřad vydává každoročně publikaci Ceny sledovaných druhů nemovitostí. Na konci roku 2016 vyšla publikace za období 2013–2015¹⁾. 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 (2012–2015). U některých druhů nemovitostí je díky značným územním rozdílům ve Středočeském kraji časová řada s očištěnými indexy k dispozici zvlášť 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 2012–2015 (průměr roku 2010=100)



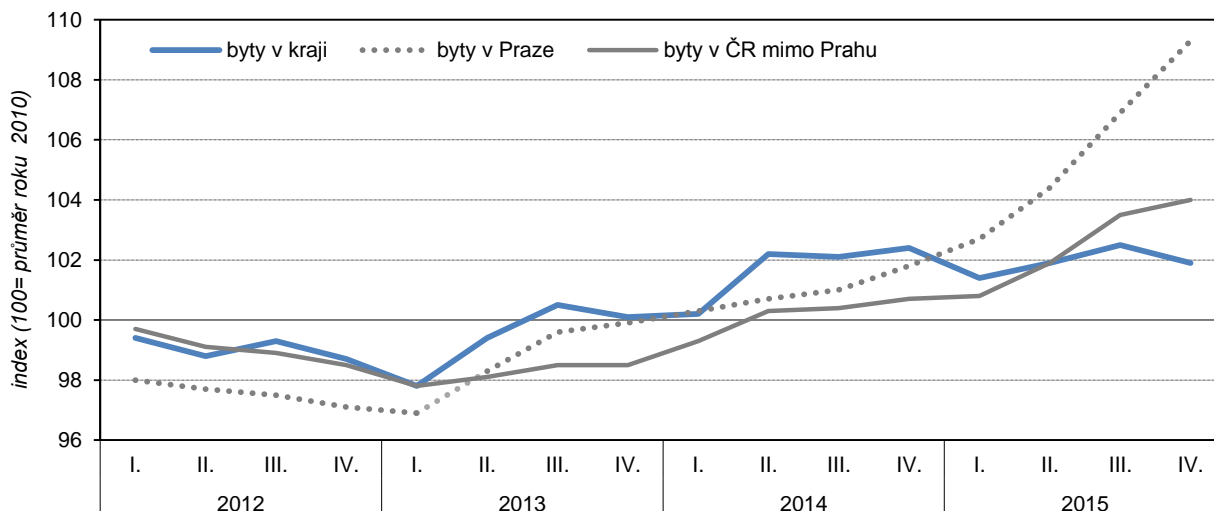
BYTY

Průměrná kupní cena metru čtverečního bytové jednotky dosahovala podle předběžných údajů za rok 2015¹⁾ na území kraje částky 21,5 tisíce Kč, zprůměrovaná hodnota za tříleté období 2013–2015 byla 20,5 tis. Kč za m². V porovnání se stavem před deseti lety byla průměrná kupní cena v roce 2015 o téměř 7 tis. Kč za m² vyšší, tedy téměř o polovinu. Nejvýraznější skoky v ceně směrem nahoru proběhly v letech 2007 a 2008, kdy se zároveň průměr kupní ceny za m² bytové jednotky v kraji dostal přes hranici 20 tis. Kč, resp. 23 tis. Kč.

Ve srovnání s průměrnou cenovou hladinou roku 2010 (průměr roku 2010 = index 100) se kupní ceny bytů v období 2012–2015 pohybovaly až do poloviny roku 2013 mírně pod touto hladinou, v následujících čtvrtletích začaly růst a až do konce šetřeného období byly nad úroveň roku 2010 včetně ročních průměrů (rok 2014=101,7 a rok 2015=101,9).

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 2015 se jedná o předběžné údaje, které bude možno v pozdějším období mírně upřesnit. Úvod publikace obsahuje metodiku a postup při zpracování dat.

**Indexy průměrných cen bytů ve Středočeském kraji a ČR
za jednotlivá čtvrtletí let 2012–2015 (průměr roku 2010 = 100)**



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 2013–2015 dosahovala průměrná kupní cena bytů v kraji 20 546 Kč/m² a byla o 1 644 Kč/m² vyšší než celorepublikový průměr (18 902 Kč/m²). Ten mezi kraji přesáhly ještě Pardubický kraj (19 034 Kč/m²), Jihomoravský kraj (25 524 Kč/m²) a Hlavní město Praha (43 882 Kč/m²), kde byla průměrná cena zdaleka nejvyšší. Naopak nejlevnější byty zaznamenal Ústecký kraj (7 527 Kč/m²).

Na území kraje se v letech 2013–2015 prodávaly byty nejdráže v těsné blízkosti hlavního města, tedy v okresech Praha-západ (29 479 Kč/m²) a Praha-východ (27 331 Kč/m²). Nad hodnotu 20 tisíc Kč za m² se v kraji dostaly ještě byty v okresech Mladá Boleslav (22 319), Beroun (22 317), Kladno (20 186) a Nymburk (20 011), tedy celkem v polovině okresů kraje. Nejlevnější a zároveň pod průměrnou hranici 15 tis. Kč za m² se v kraji prodávaly byty v okresech Kutná Hora (14 113) a Příbram (14 976).

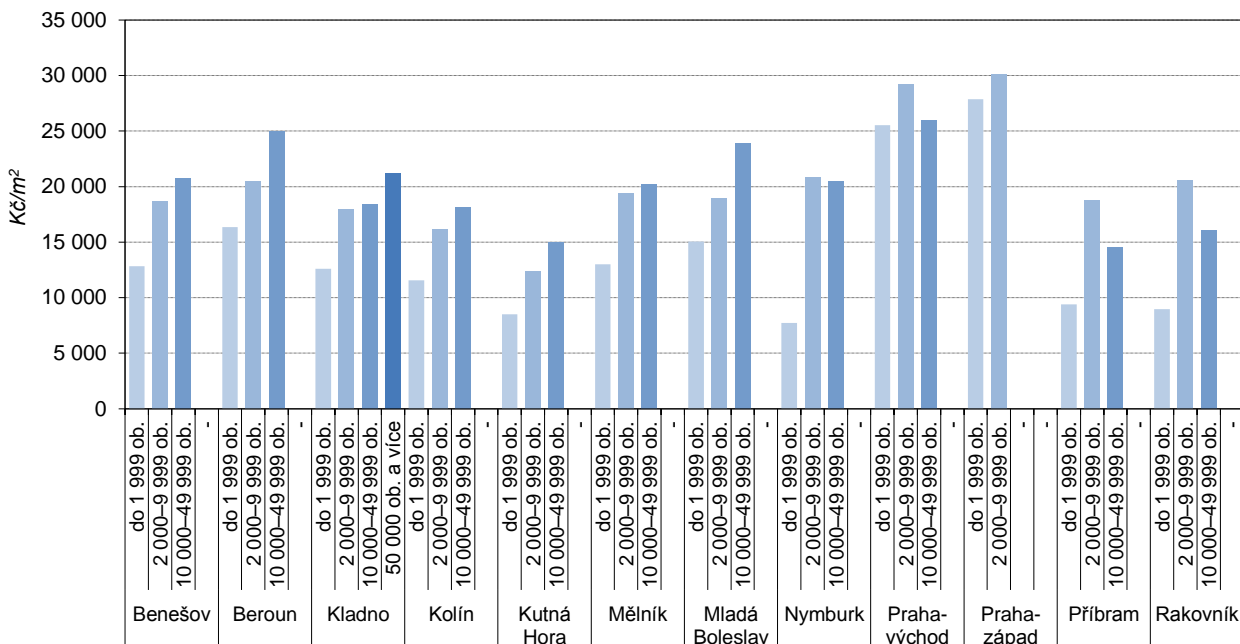
To, že oblast v zázemí Prahy a prakticky celé území kraje patří v rámci republiky k cenově nadprůměrným, dokazuje umístění středočeských okresů ve vyšší průměrné kupní ceny za období 2013–2015 mezi okresy ČR. Praha-západ a Praha-východ se v meziokresním republikovém srovnání řadily svou průměrnou hodnotou za českou a moravskou metropoli (Prahu 43 882 Kč/m² a Brno-město 32 103 Kč/m²) na 3. a 4. místo, okresy Mladá Boleslav a Beroun figurovaly na 7. resp. 8. místě. Do druhé desítky se zařadily další čtyři středočeské okresy. Průměrná cena prodávaných bytů v okrese Kutná Hora jakožto nejnižší v kraji se řadila na 44. místo v pořadí z celkového počtu 77 okresů ČR. Mezi nejlevnější okresy v republice patřily Most (4 932 Kč/m²) a Chomutov (5 413 Kč/m²).

Vyšší průměrnou kupní cenu bytů oproti období 2010–2012 zaznamenaly v období let 2013–2015 pouze dva středočeské okresy – Mladá Boleslav (o 2,4 tis. Kč) a Praha-západ (o 1,4 tis. Kč); u ostatních okresů se průměrná cena prodaných bytů snížila, v absolutním vyjádření nejvýrazněji v okrese Kolín (o 2,6 tis. Kč).

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

Diference kupních cen bytů je v rámci kraje poměrně značná (centrální versus ostatní oblast kraje), což příznačně dokumentují ceny v malých obcích do 2 tis. obyvatel v okresech Praha-západ a Praha-východ, které byly v průměru vyšší než u bytů prodávaných ve větších obcích a městech v ostatních okresech kraje.

**Průměrné kupní ceny bytů podle velikostních skupin obcí
v okresech Středočeského kraje v období let 2013–2015**

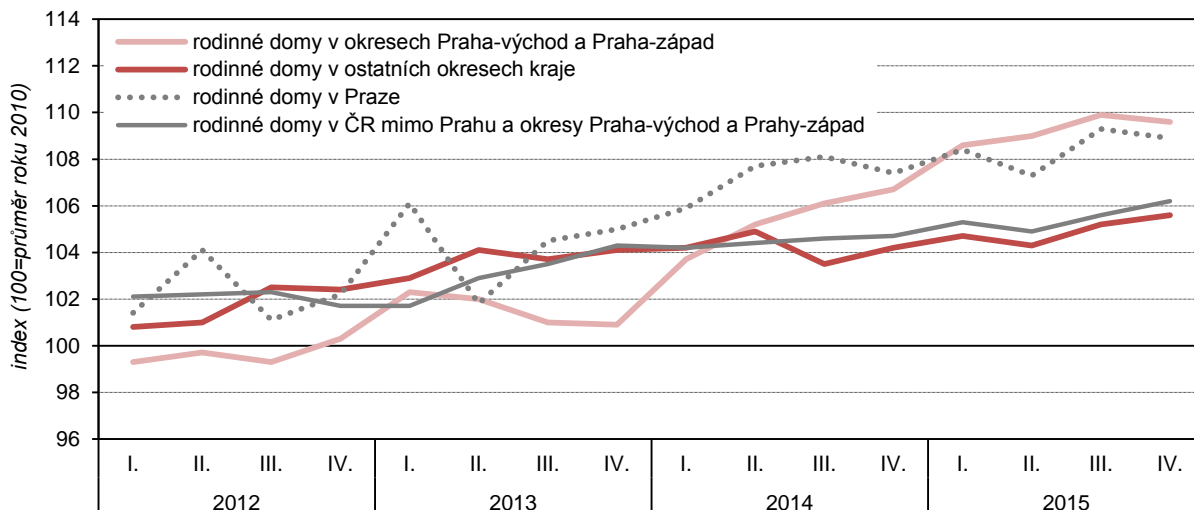


RODINNÉ DOMY

Průměrná kupní cena rodinných domů činila podle předběžných údajů na území kraje v roce 2015 částku 3,5 tis. Kč za m³, tříletý průměr let 2013–2015 pak byl na podobné úrovni. V porovnání se stavem před deseti lety byla cena prodávaných rodinných domů v roce 2015 přibližně o polovinu vyšší a zásadní růst proběhl v letech 2007 a 2008.

Ve srovnání s cenovou hladinou roku 2010 (průměr roku 2010 = index 100) se průměrné ceny v letech 2012–2015 vyvíjely mírně odlišně v centrální části kraje (Praha-východ, Praha-západ) a v ostatních okresech kraje. V centrální části kraje se cena roce 2012 významně neměnila a spíše lehce kolísala, od roku 2013 se pak postupně začala výrazně navyšovat (průměry roků 2013=101,6, 2014=105,4, 2015=109,3). V ostatních okresech kraje se cenová hladina pohybovala celé období nad průměrem roku 2010, od roku 2013 se mírně zvyšuje na maximum v roce 2015 (průměr 105,0).

**Indexy průměrných cen rodinných domů ve Středočeském kraji a ČR
za jednotlivá čtvrtletí let 2012–2015 (průměr roku 2010 = 100)**

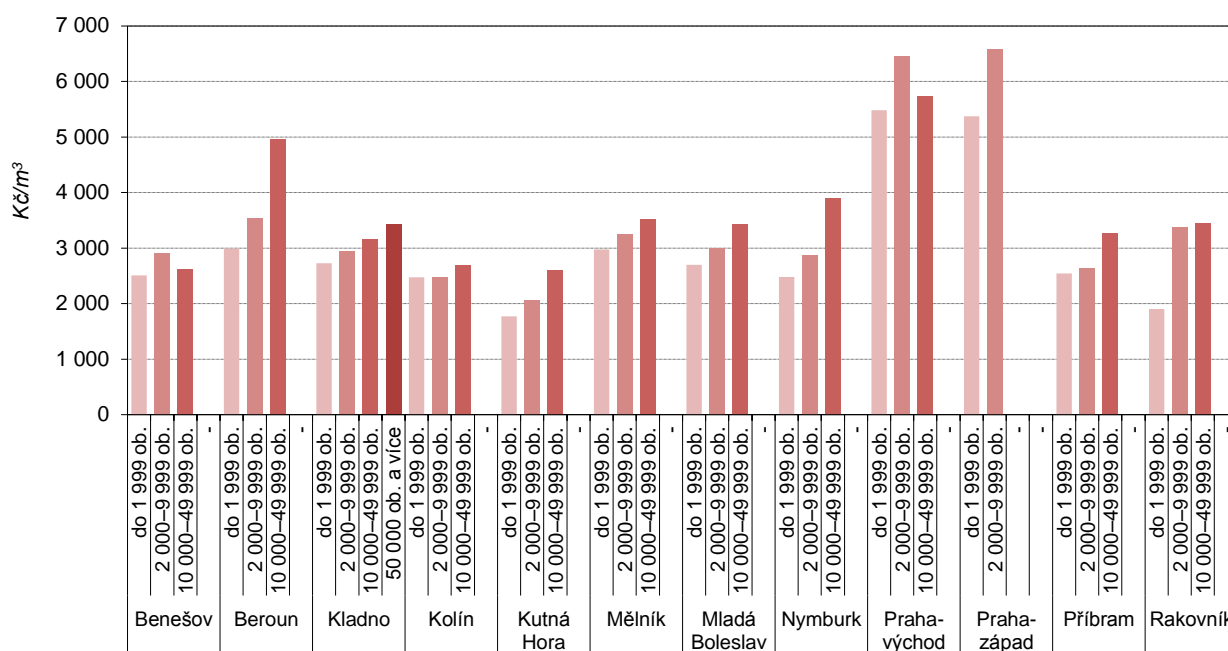


Středočeský kraj, zejména centrální oblast v těsné blízkosti a dobré dostupnosti hlavního města, je v oblasti rodinného bydlení velmi lukrativním regionem ČR. Tomu odpovídá i cena kupovaných rodinných domů v kraji, která byla za období let 2013–2015 (3 541 Kč/m³) přibližně o 1 tis. Kč vyšší než celorepublikový průměr (2 503 Kč/m³). Nad celorepublikový průměr dosahovalo pak už jen území Hlavního města Prahy (7 752 Kč/m³), naopak nejlevněji prodávané rodinné domy zaznamenal Kraj Vysočina (1 841 Kč/m³), který společně s Olomouckým krajem (1 947 Kč/m³) nepřesáhl hranici 2 tis. Kč/m³.

Na území kraje se v letech 2013–2015 nejdražší prodávaly rodinné domy v těsné blízkosti hlavního města, tedy v okresech Praha-západ (6 004 Kč/m³) a Praha-východ (5 899 Kč/m³). V meziokresním republikovém srovnání byly ceny těchto dvou okresů hned za hlavním městem (7 752 Kč/m³) na druhé a třetí pozici a od dalších okresů ČR je dělil poměrně velký rozdíl – v pořadí čtvrtým okrese bylo Brno-město (5 053 Kč/m³), pátým Plzeň-město (4 001 Kč/m³), šestým středočeský okres Beroun (3 296 Kč/m³) a v první desítce se objevil ještě středočeský okres Mělník (3 126 Kč/m³). Nejlevněji se rodinné domy v rámci kraje prodávaly stejně jako v případě bytů v okrese Kutná Hora (1 938 Kč/m³), což tentokrát odpovídalo v meziokresním republikovém srovnání 53. pozici. V rámci celé ČR se rodinné domy prodávaly nejlevněji v severomoravských okresech – Jeseník (1 367 Kč/m³) a Bruntál (1 441 Kč/m³).

Mírně vyšší kupní cenu rodinných domů oproti tříletému průměru let 2010–2012 zaznamenaly v aktuálním tříletém období let 2013–2015 tři středočeské okresy – Beroun, Mladá Boleslav a Příbram; u ostatních okresů se průměrná cena rodinných domů snížila, v absolutním vyjádření nejvýrazněji v okrese Praha-západ.

**Průměrné kupní ceny rodinných domů podle velikostních skupin obcí
v okresech Středočeského kraje v období let 2013–2015**

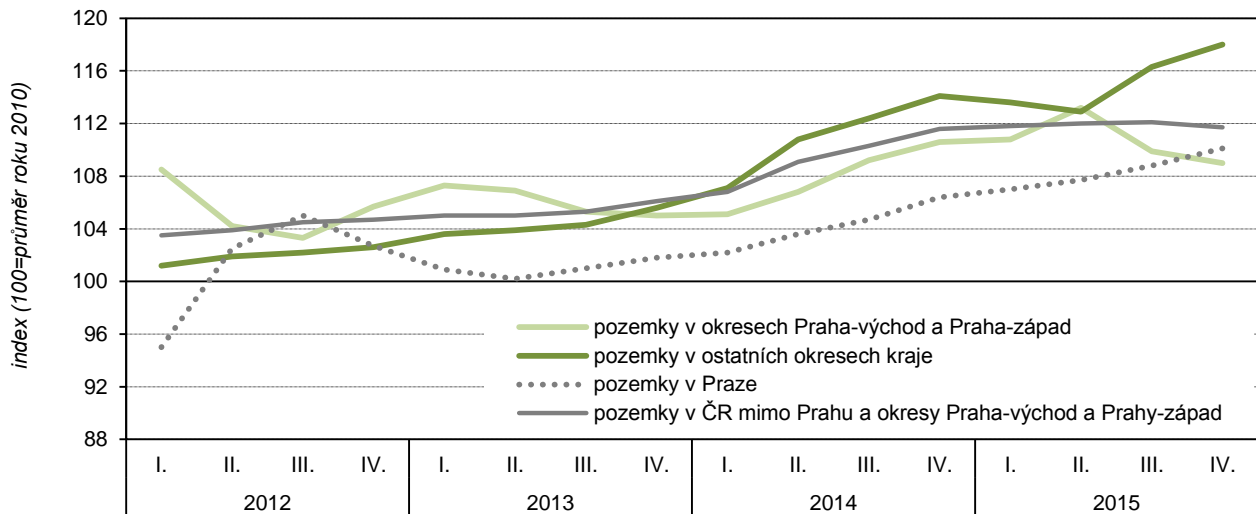


V závislosti na velikosti obce rostly ceny prodávaných rodinných domů ve většině okresů kraje s přibývajícím počtem obyvatel. Odlišně tomu bylo jak v okresech Benešov a Praha-východ, kde vyšší cenu než města nad 10 tis. obyvatel zaznamenaly obce o velikosti se 2–10 tis. obyvateli, tak u celkového průměru kraje, který byl do značné míry ovlivněn absencí skupinou obcí s počtem obyvatel 10 tis. a více v okrese Praha-západ.

STAVEBNÍ POZEMKY

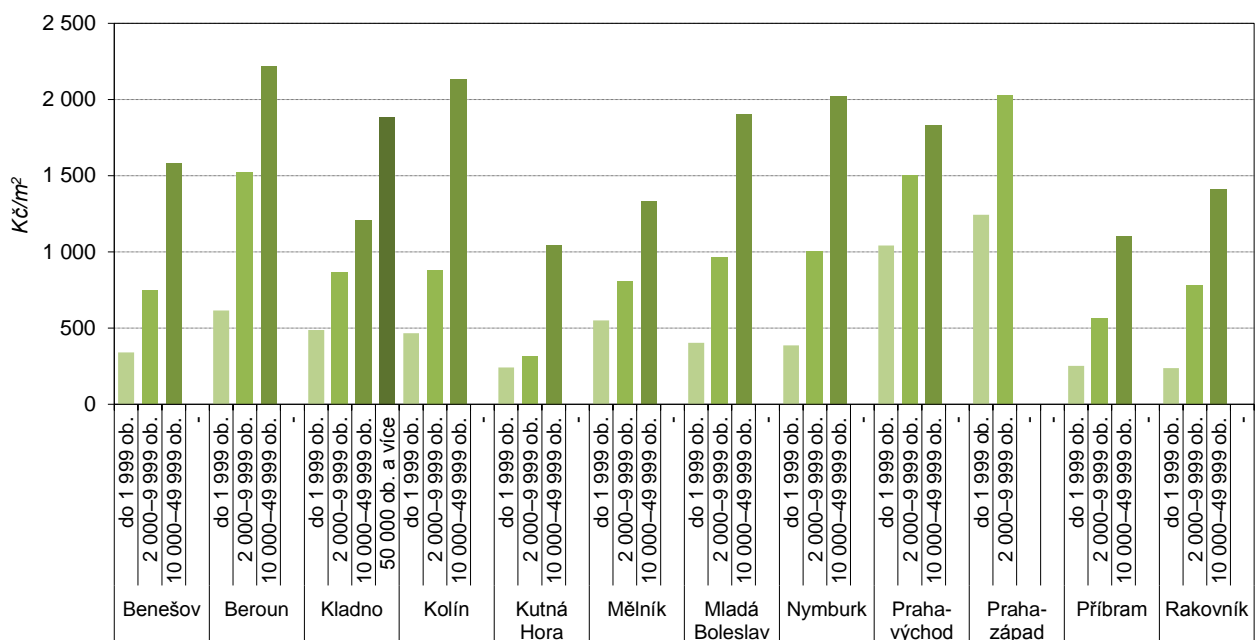
Cena pozemků se v celém kraji v průběhu let 2012–2015 pohybovala stále nad cenovou hladinou roku 2010. V centrální oblasti kraje cena pozemků v čase kolísala a plynulé navyšování zaznamenala teprve v roce 2014, naopak v ostatních částech kraje se zvyšovala až na výjimky plynule od roku 2012 a v letech 2014–2015 dokonce výrazněji než v centrální oblasti (průměr 2015/2010 v okresech centrální části = 110,7, v ostatních okresech kraje = 115,2).

**Indexy průměrných cen stavebních pozemků ve Středočeském kraji a ČR
za jednotlivá čtvrtletí let 2012–2015 (průměr roku 2010 = 100)**



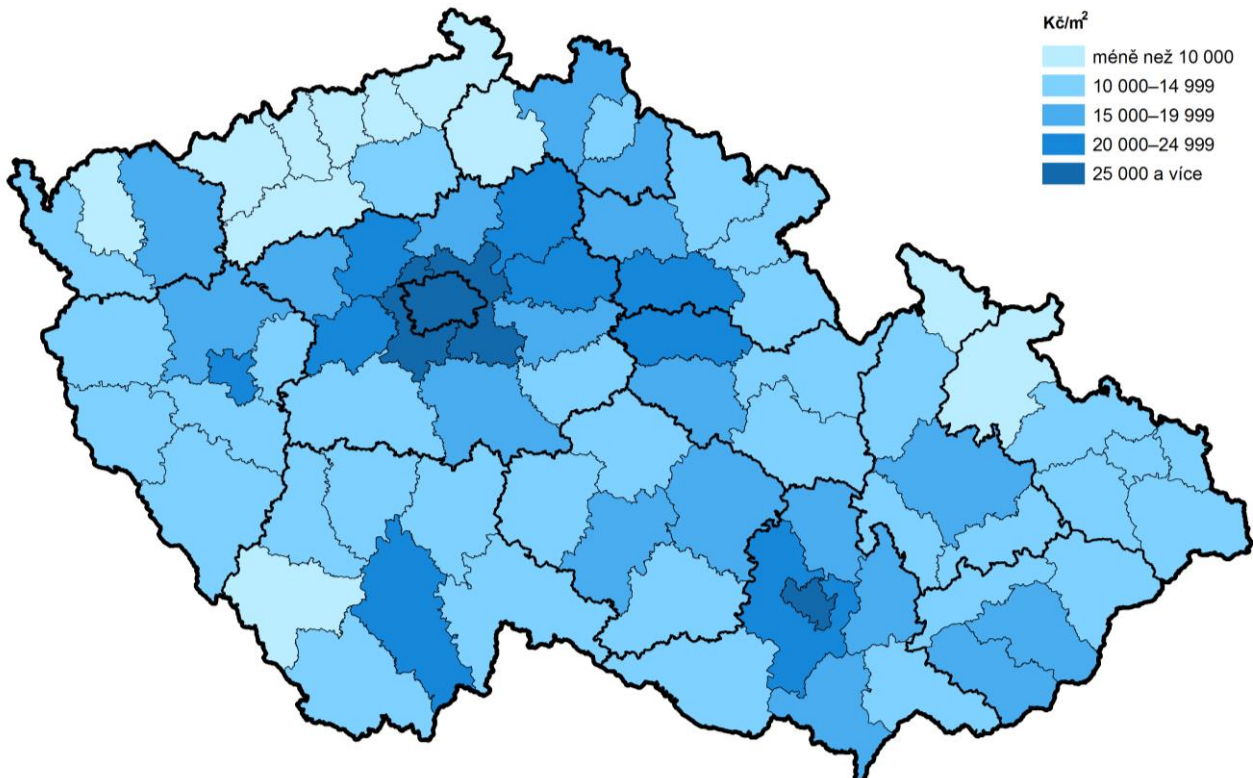
Ceny stavebních pozemků jsou závislé jak na lokalitě a blízkosti centra, tak na velikosti obce. Ve všech okresech kraje v období 2013–2015 platilo, že cena stoupá spolu se zvyšující se velikostní kategorií obce a nejvyšší ceny v okresech zaznamenaly největší obce, tedy zpravidla města s počtem obyvatel 10 tis. a více (u okresu Kladno nad 50 tisíc a u okresu Praha-západ nad 2 tis. obyvatel). Nejdražší pozemky v kraji byly v okrese Beroun u obcí s počtem obyvatel 10 tis. a více (2 218 Kč/m²). Za o něco málo nižší cenu, přesto stále nad hranicí 2 tis. Kč za m², se stavební pozemky prodávaly u měst nad 10 tis. obyvatel v okresech Kolín (2 133 Kč/m²) a Nymburk (2 021 Kč/m²) a u obcí s počtem nad 2 tis. obyvatel v okrese Praha-západ (2 025 Kč/m²). Nejnižší ceny stavebních pozemků v kraji, a to pod hranici 300 Kč za m², zaznamenaly nejmenší obce do 2 tis. obyvatel v okresech Rakovník (239 Kč/m²), Kutná Hora (243 Kč/m²) a Příbram (252 Kč/m²). Nejvyšší průměrné ceny pozemků mezi malými obcemi do 2 tis. obyvatel dosahovaly okresy Praha-západ (1 243 m²) a Praha-východ (1 043 m²) a jako jediné okresy v ČR dosahovaly v rámci této velikostní skupiny hodnoty nad hranici 1 tisíce Kč za metr čtvereční.

**Průměrné kupní ceny stavebních pozemků podle velikostních skupin obcí
v okresech Středočeského kraje v období let 2013–2015**



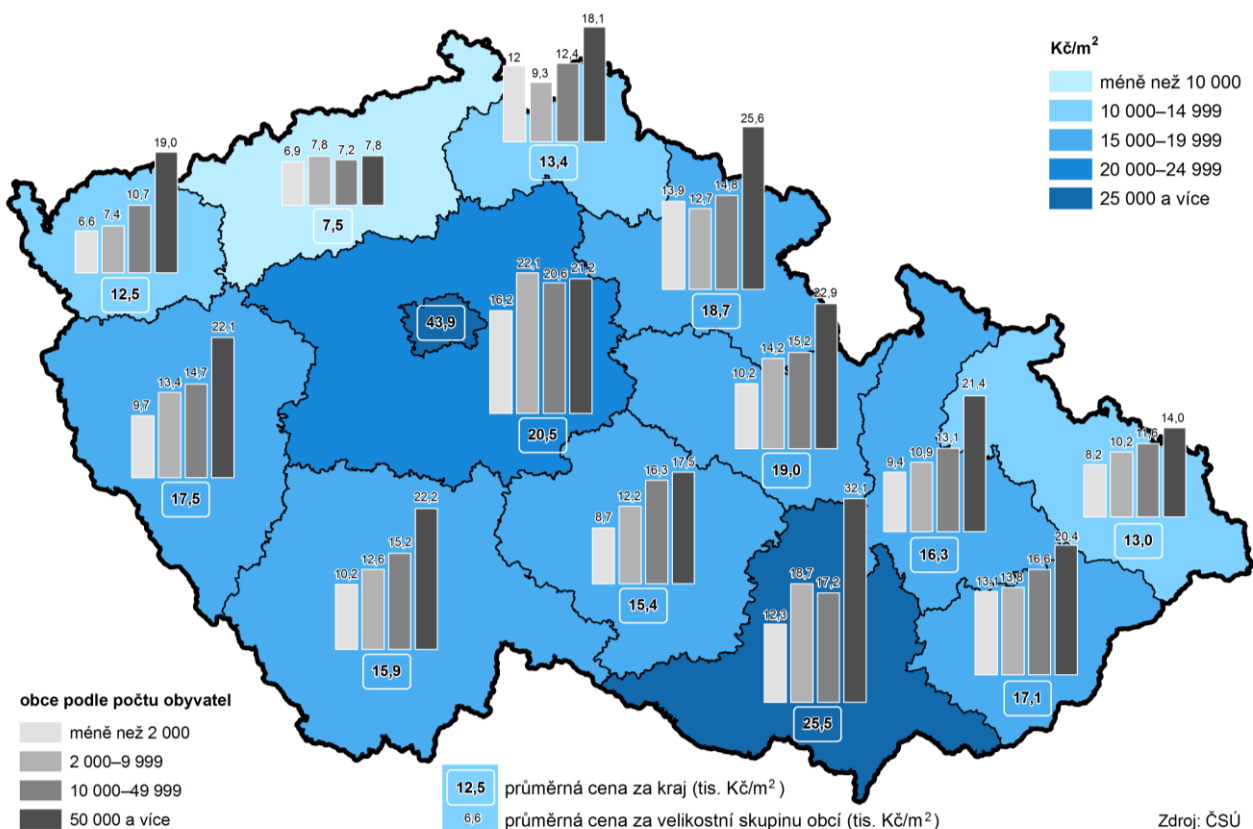
Více informací naleznete v publikaci [Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2013–2015](#) a v [časových řadách](#).

Průměrné kupní ceny bytů v okresech ČR v období let 2013–2015



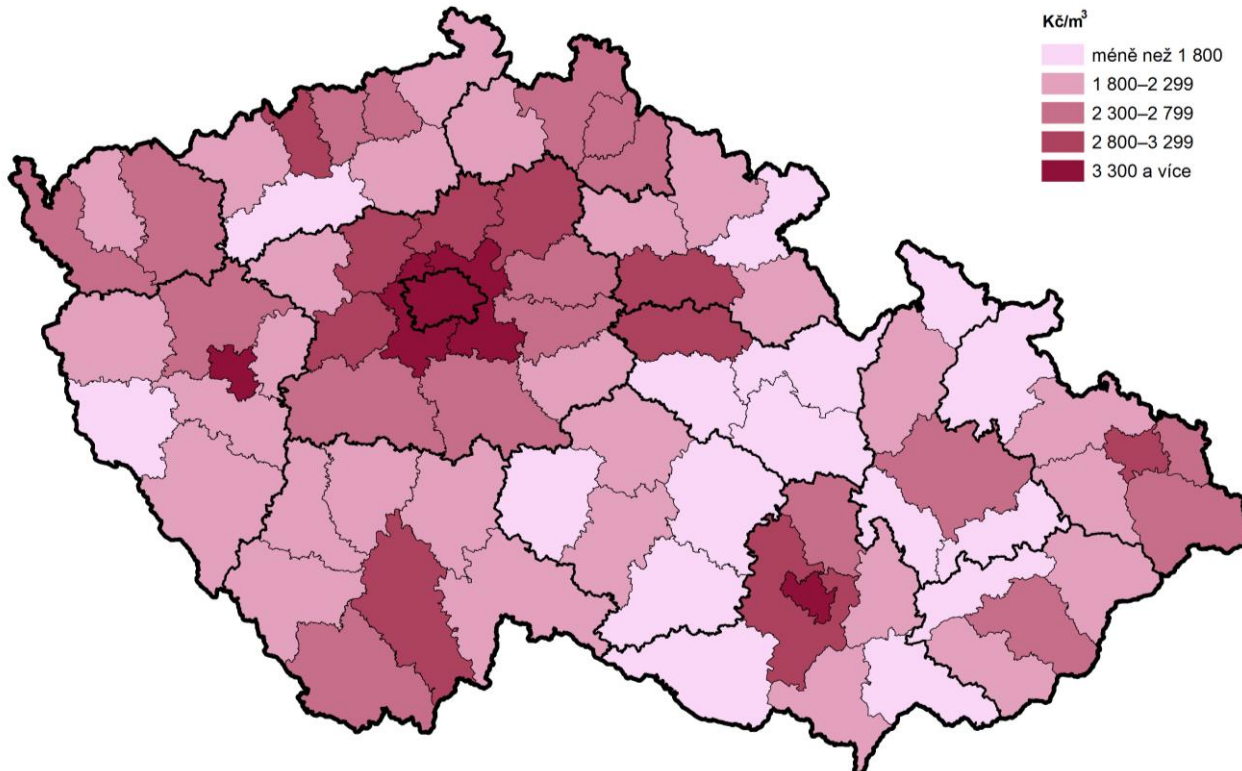
Zdroj: ČSÚ

Průměrné kupní ceny bytů v krajích podle velikostních skupin obcí v období let 2013–2015



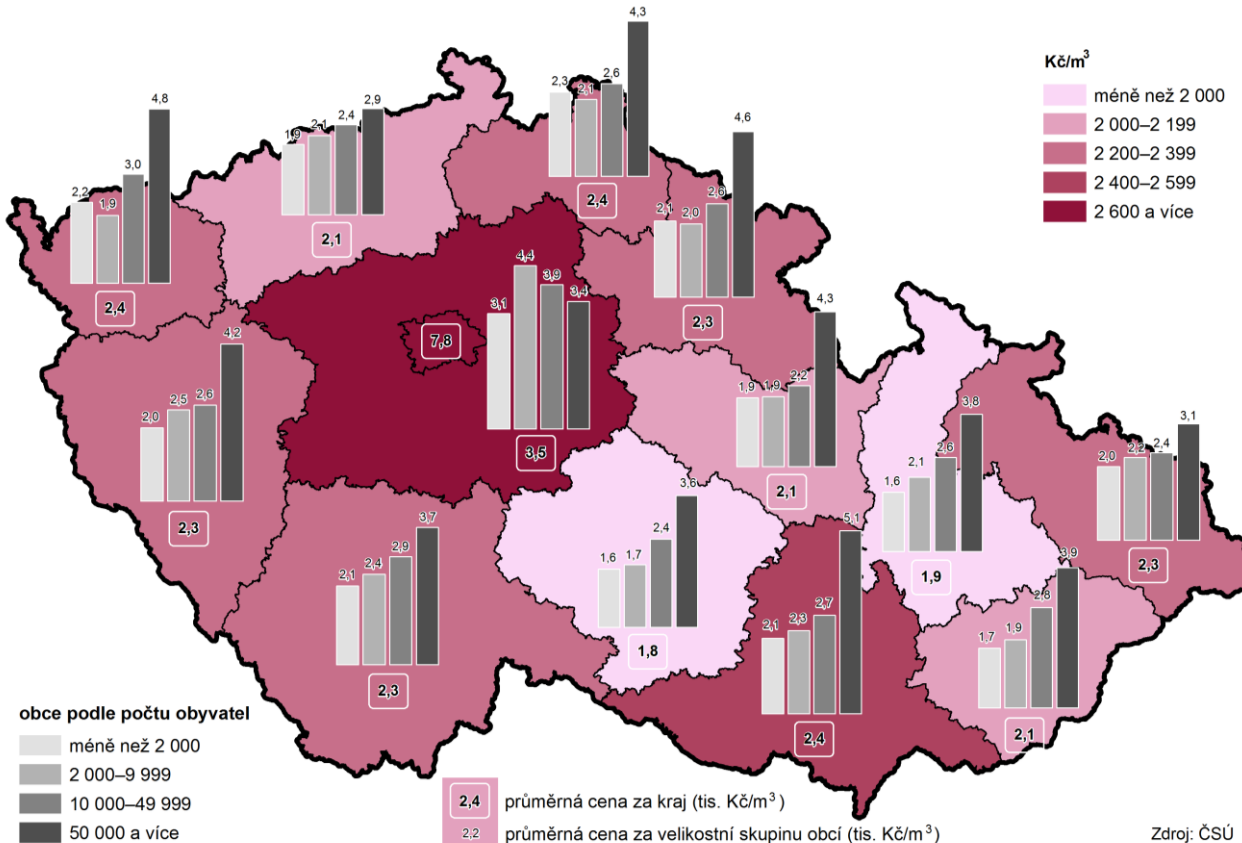
Zdroj: ČSÚ

Průměrné kupní ceny rodinných domů v okresech ČR v období let 2013–2015



Zdroj: ČSÚ

Průměrné kupní ceny rodinných domů v krajích podle velikostních skupin obcí rodinných domů v období let 2013–2015



Zdroj: ČSÚ