

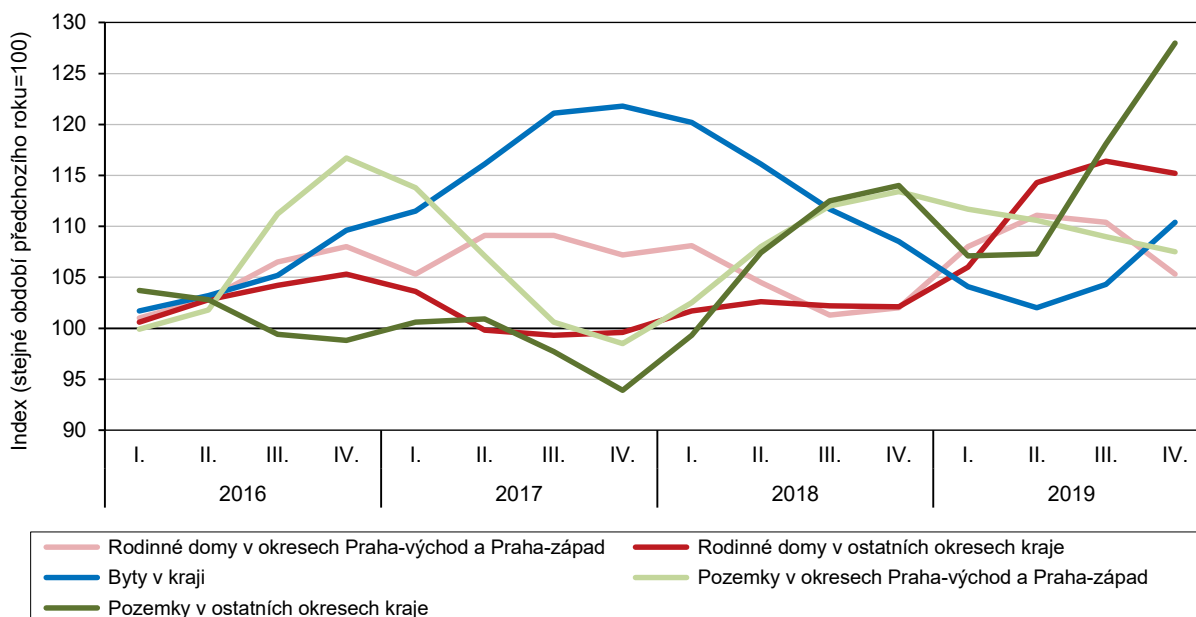
19. 1. 2021

Ceny nemovitostí ve Středočeském kraji v letech 2017–2019

Ceny nemovitostí na území kraje byly v letech 2017–2019 díky lukrativní poloze a blízkosti hlavního města celorepublikově nadprůměrné. Nejvyšší průměrné kupní ceny v kraji zaznamenal v případě bytů okres Mladá Boleslav a u rodinných domů centrální oblast tvořená okresy Praha-východ a Praha-západ. Ceny v těchto oblastech patří z pohledu ČR k jedněm z nejvyšších. Velmi vysoko v porovnání s republikou se pohybovaly ceny bytů také v okresech Beroun, Kladno a Nymburk, v případě rodinných domů figuroval vysoko také okres Mělník. V průběhu let 2016–2019 se cenové indexy nemovitostí v porovnání s předchozím rokem vyvíjely odlišně, u bytů vzrostly nejvýrazněji v roce 2017, u rodinných domů a stavebních pozemků až v roce 2019. Nad průměrem roku 2010 se držely ceny nemovitostí v kraji po celé období let 2016–2019 a postupně se navyšovaly; k vyšším nárůstům ceny docházelo u bytů a stavebních pozemků.

Český statistický úřad vydává každoročně publikaci Ceny sledovaných druhů nemovitostí. Na konci roku 2020 vyšla publikace zachycující období 2017–2019¹. 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 (2016–2019) ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku a s rokem 2010. 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 srovnání se stejným obdobím předchozího roku) ve Středočeském kraji za jednotlivá čtvrtletí, 2016–2019

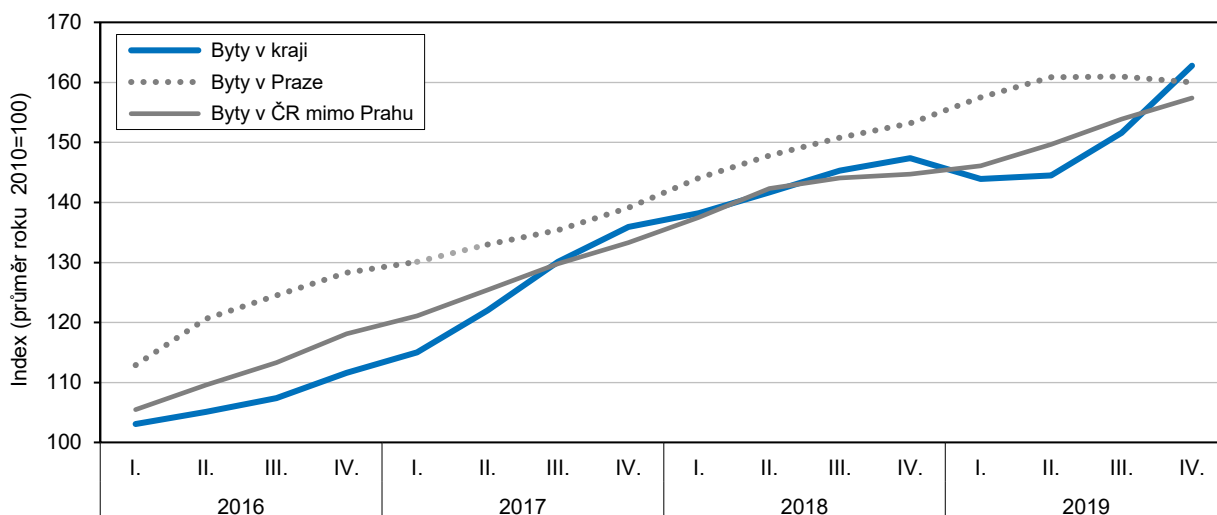


KOMENTÁŘ

BYTY

Průměrná kupní cena metru čtverečního bytové jednotky dosahovala na území Středočeského kraje podle předběžných údajů za rok 2019 částky 30,7 tis. Kč, průměrná hodnota za tříleté období 2017–2019 byla nižší – 28,2 tis. Kč za m². Ve srovnání s průměrnou cenovou hladinou roku 2010 dosahovaly v letech 2016–2019 indexy kupní ceny bytů (průměr roku 2010 = 100) nejprve v prvním sledovaném roce pouze velmi mírně nadprůměrných hodnot (průměr 2016 – 106,8), v následujících letech pak výrazně rostly (průměr 2017 – 125,8; 2018 – 143,2; 2019 – 150,7). Nárůst cenové hladiny prodávaných bytů byl po dobu sledovaného období zpravidla nižší než celorepublikový průměr, nad průměr ČR i Prahy se kraj dostal až v posledním čtvrtletí roku 2019.

Indexy průměrných cen bytů (ve srovnání s rokem 2010) ve Středočeském kraji a ČR za jednotlivá čtvrtletí, 2016–2019



Ceny bytů ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku rostly v kraji po dobu celého sledovaného období. Vývoj cenového indexu však výrazně osciloval, kdy nejprve do konce roku 2017 narůstal, následně do poloviny roku 2019 stejným tempem klesal a v druhé polovině roku 2019 opět rostl.

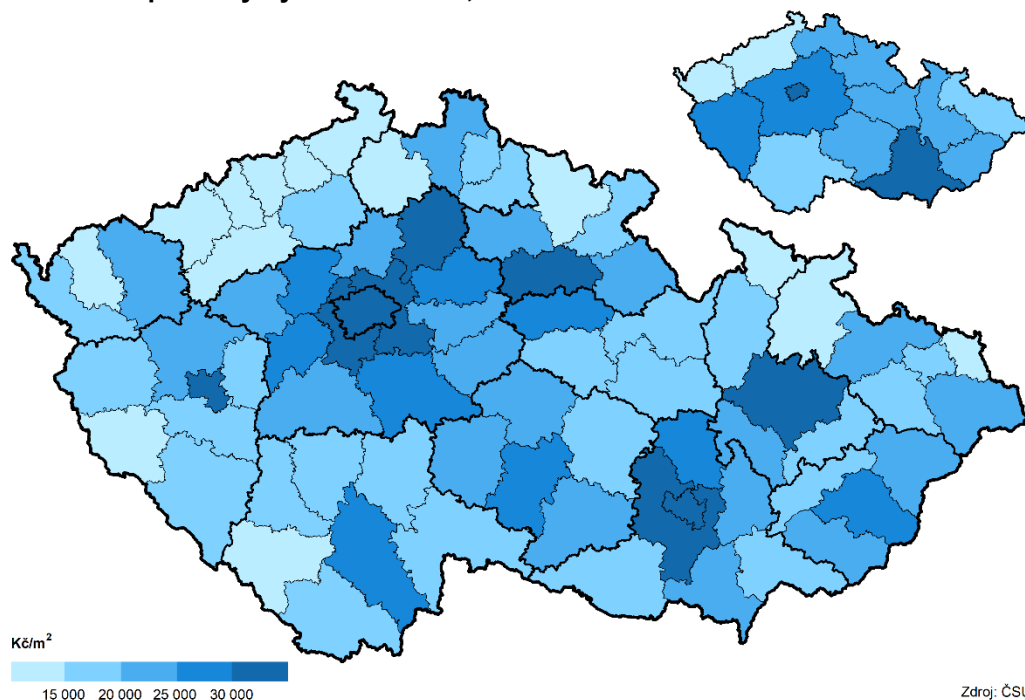
Trh s nemovitostmi je ve Středočeském kraji, zejména v jeho centrální části, do značné míry ovlivněn hlavním městem, což má za následek, že se ceny prodávaných nemovitostí pohybují nad celorepublikovým průměrem. V letech 2017–2019 dosahovala průměrná kupní cena bytů v kraji hodnoty 28 212 Kč/m² a byla vyšší než celorepublikový průměr (26 514 Kč/m²). Ten mezi kraji přesáhly také regiony moravské a české metropole, tj. Jihomoravský kraj (36 603 Kč/m²) a hlavní město Praha (62 459 Kč/m²). Naopak nejlevněji se byty prodávaly v Ústeckém kraji (9 019 Kč/m²).

Na území kraje se v letech 2017–2019 prodávaly byty nejdráže v okrese Mladá Boleslav (33 099 Kč/m²), a až poté následovaly okresy v těsné blízkosti hlavního města, tedy Praha-východ (32 956 Kč/m²) a Praha-západ (31 054 Kč/m²). 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/m²) a okrese Brno-město (44 803 Kč/m²). 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.

KOMENTÁŘ

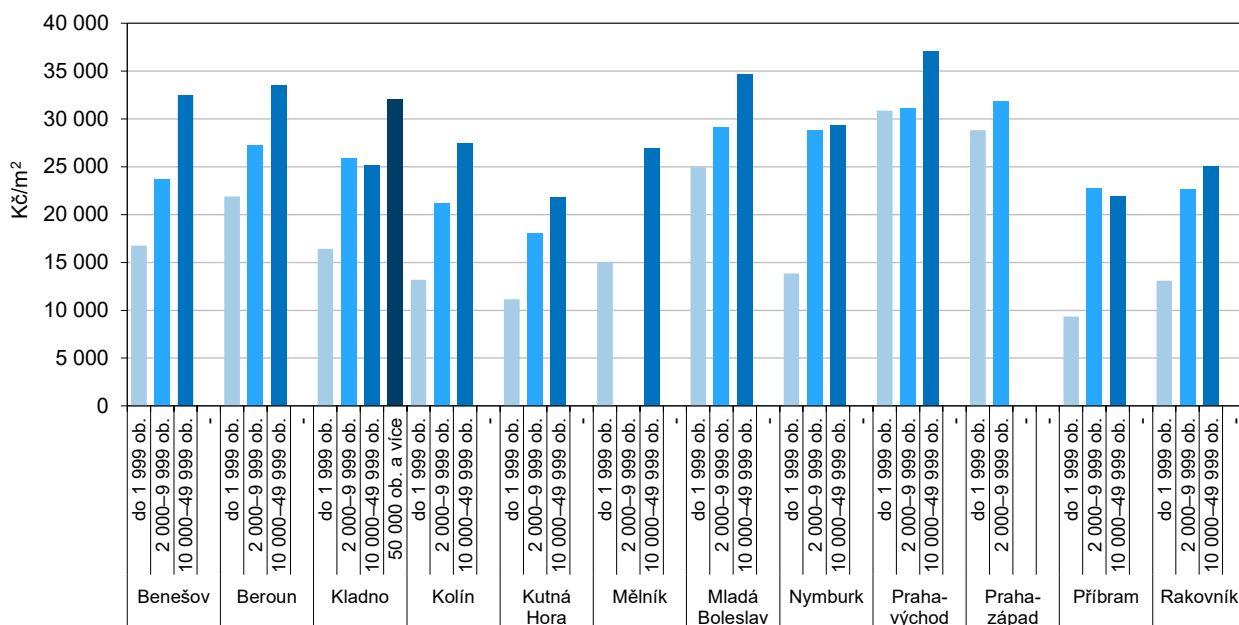
V rozmezí 25 a 30 tis. korun za metr čtvereční se v rámci Středočeského kraje cenově pohybovaly ještě byty v okresech Nymburk a Benešov, mezi 20 a 25 tis. se pak nacházely ostatní okresy kraje s minimem dosaženým v okrese Kutná Hora (20 546 Kč/m²), čemuž odpovídala 30. nejvyšší pozice v pořadí z celkového počtu 77 okresů ČR. Okresem s nejlevnějšími byty v celé republice byl Most (5 362 Kč/m²).

Průměrné kupní ceny bytů v okresech, 2017–2019



Zdroj: ČSÚ

Průměrné kupní ceny bytů podle velikostních skupin obcí v okresech Středočeského kraje, 2017–2019



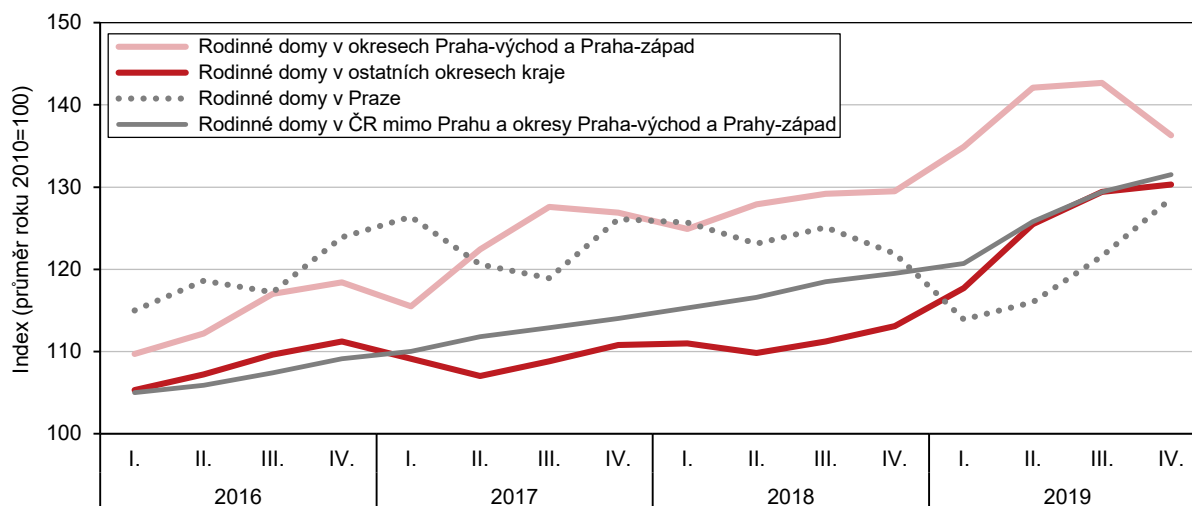
KOMENTÁŘ

Ceny bytů 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 m²) dosahovala 66 % hodnoty kategorie obcí s 2–10 tis. obyvateli (26,8 tis. Kč za m²) a 59 % hodnoty kategorie obcí s 10–50 tis. obyvateli (29,7 tis. Kč za m²). 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. 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).

RODINNÉ DOMY

Průměrná kupní cena rodinných domů činila na území kraje v roce 2019 podle předběžných údajů 4,2 tis. Kč za m³, tříletý průměr let 2017–2019 pak byl o něco nižší – 3,8 tis. Kč za m³. Ve srovnání s cenovou hladinou roku 2010 (průměr roku 2010 = 100) rostly v letech 2016–2019 indexy cen výrazněji v centrální části (okresy Praha-východ, Praha-západ) než ve zbytku kraje. Vývoj centrální části kraje a Prahy byl v letech 2016–2019 více kolísavější než u zbytku republiky, kde cenový index rostl kontinuálně.

Indexy průměrných cen rodinných domů (ve srovnání s rokem 2010) ve Středočeském kraji a ČR za jednotlivá čtvrtletí, 2016–2019



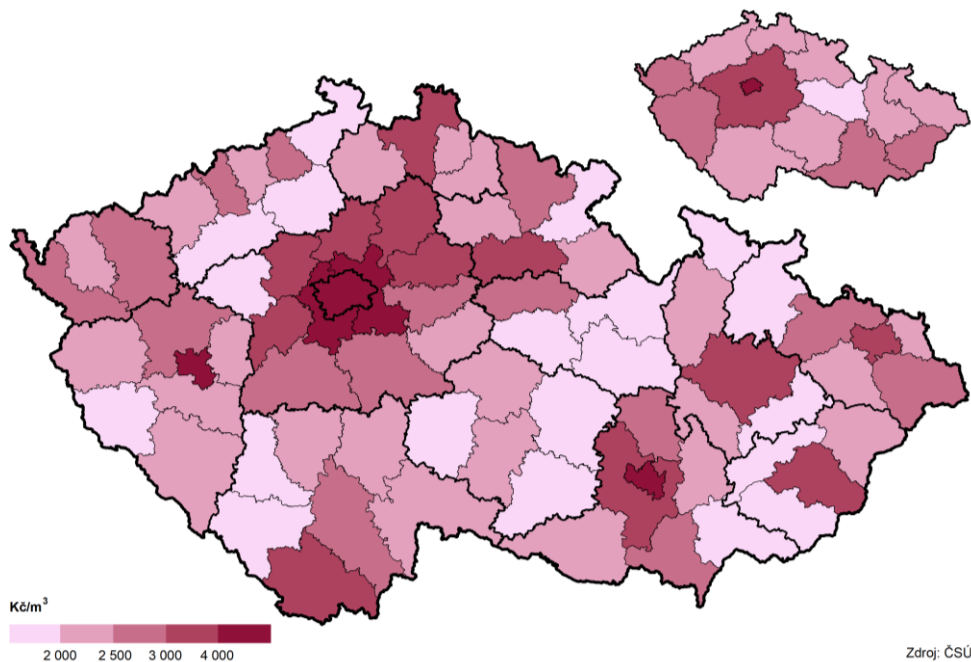
Ceny rodinných domů ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku rostly v kraji po dobu celého sledovaného období pouze v centrálních okresech Praha-východ a Praha-západ. V ostatních okresech kraje se cenový index dostal pod hodnotu 100 ve 2. až 4. čtvrtletí roku 2017 a výraznější růst v této oblasti přišel až v roce 2019, kdy byl dokonce vyšší než v centrální části kraje.

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 2017–2019 (3 766 Kč/m³) vyšší než celorepublikový průměr (2 645 Kč/m³).

KOMENTÁŘ

Nad celorepublikový průměr dosahovalo kromě Středočeského kraje už jen území hlavního města Prahy (9 418 Kč/m³), naopak nejlevněji se prodávaly rodinné domy v Pardubickém kraji (1 985 Kč/m³), kde jako v jediném kraji nepřesáhla průměrná cena hranici 2 tis. korun za metr krychlový.

Průměrné kupní ceny rodinných domů v okresech, 2017–2019

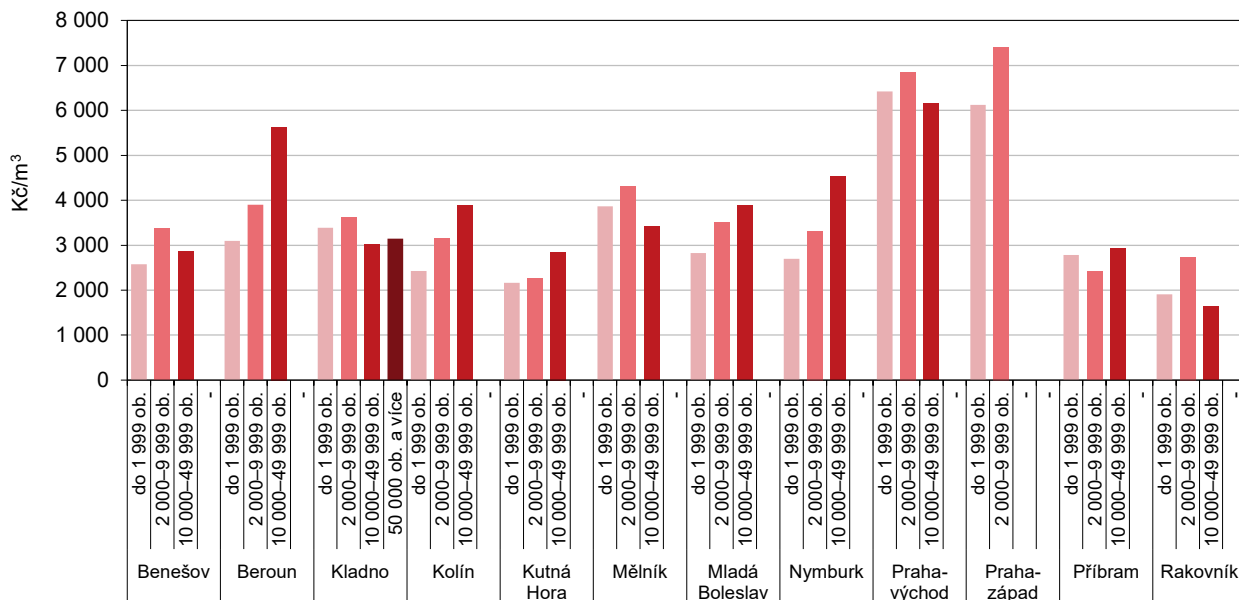


Na území Středočeského kraje se v letech 2017–2019 nejdráže prodávaly rodinné domy v těsné blízkosti hlavního města, tedy v okresech Praha-západ (6 873 Kč/m³) a Praha-východ (6 507 Kč/m³). V meziokresním celorepublikovém srovnání byly ceny těchto dvou okresů hned za hlavním městem na 2. a 3. nejvyšší 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. Těchto pět okresů dosahovalo 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) se průměrná cena pohybovala v rozmezí 2 až 3 tis. korun za metr krychlový. Nejlevněji se pak rodinné domy v rámci kraje prodávaly v okrese Rakovník (1 925 Kč/m³), 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/m³).

V cenové statistice rodinných domů podle velikosti obce neplatilo v kraji pravidlo jako u cen bytů, 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 m³) než města s 10–50 tis. obyvateli (4,3 tis. Kč za m³). 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.

KOMENTÁŘ

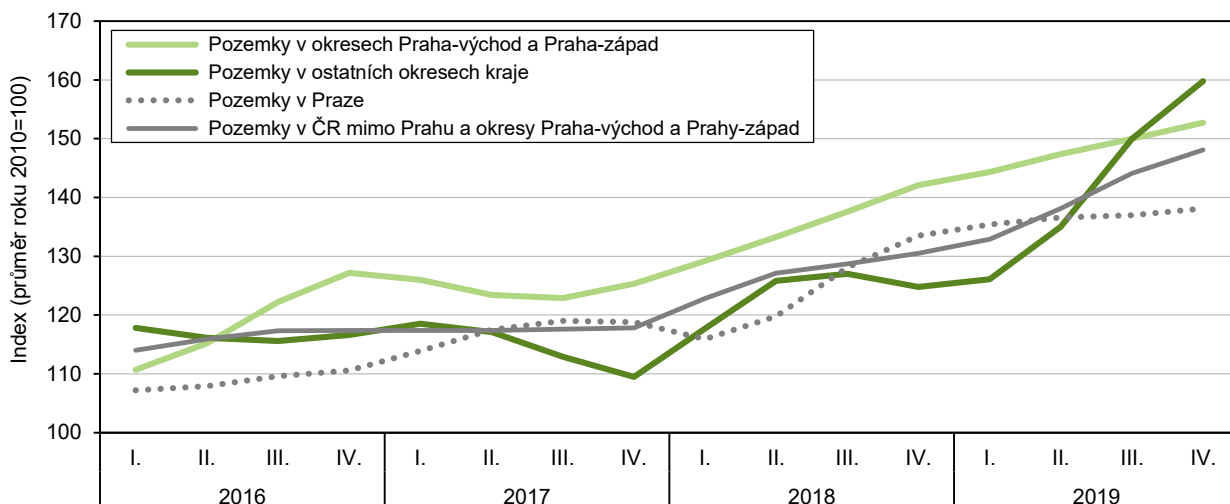
Průměrné kupní ceny rodinných domů podle velikostních skupin obcí v okresech Středočeského kraje, 2017–2019



STAVEBNÍ POZEMKY

Průměrné ceny stavebních pozemků se průběhu let 2016–2019 ve Středočeském kraji pohybovaly stejně jako u jiných typů nemovitostí nad cenovou hladinou roku 2010. Vyšší růst cenového indexu zaznamenala až do poloviny roku 2019 v kraji oblast centrálních okresů, na konci sledovaného období výrazně vzrostl index i v ostatních okresech kraje.

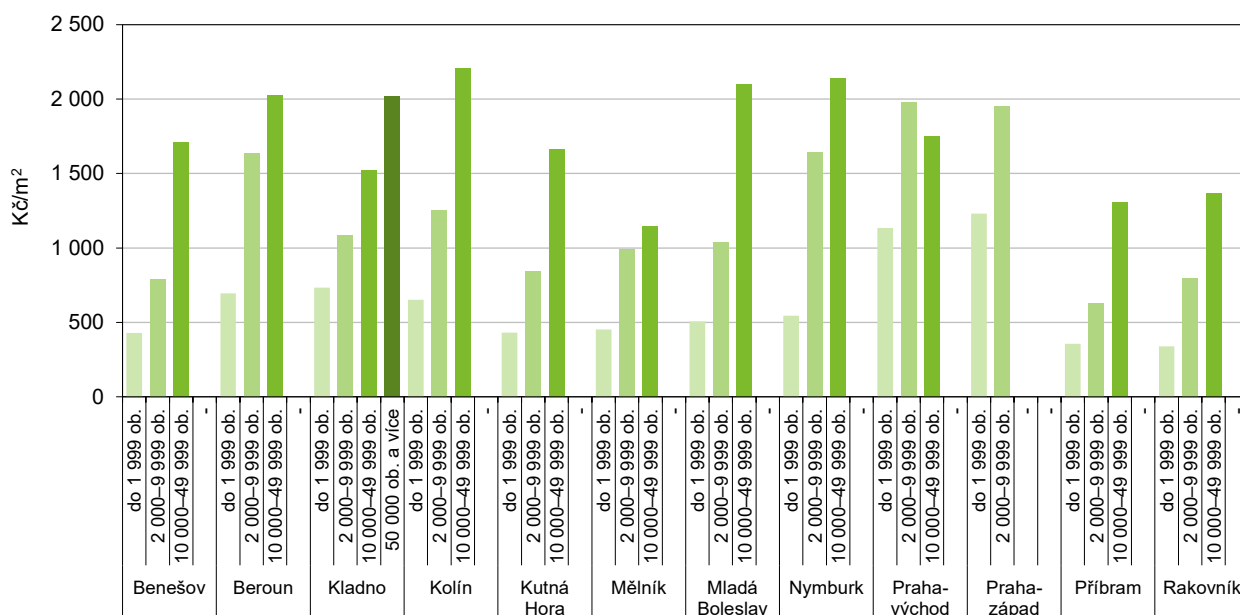
Indexy průměrných cen stavebních pozemků (ve srovnání s rokem 2010) ve Středočeském kraji a ČR za jednotlivá čtvrtletí, 2016–2019



KOMENTÁŘ

Ceny pozemků ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku měly v první polovině sledovaného období let 2016–2019 v kraji odlišný vývoj. Zatímco v roce 2016 indexy cen v centrální části kraje rostly, v ostatních částech kraje stagnovaly či dokonce klesaly. Ve 2. polovině roku 2017 nastal pokles v celém kraji. V následujícím období let 2018–2019 začaly meziroční indexy v celém kraji přesahovat hodnotu 100 a postupně se zvyšovaly.

Průměrné kupní ceny stavebních pozemků podle velikostních skupin obcí v okresech Středočeského kraje, 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 stoupala 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.

Více informací naleznete v publikaci [Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2017–2019](#) a v [časových řadách](#).

Kontakt:

Bc. Ondřej Junášek
oddělení informačních služeb
Krajská správa ČSÚ pro Středočeský kraj
T 274 054 175
E infoservisstc@czso.cz

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 2018 je tedy možno prakticky považovat za definitivní, pro rok 2019 se jedná o předběžné údaje, které bude možno v pozdějším období mírně upřesnit. Úvod publikace obsahuje metodiku a postup při zpracování dat.