

KOMENTÁŘ

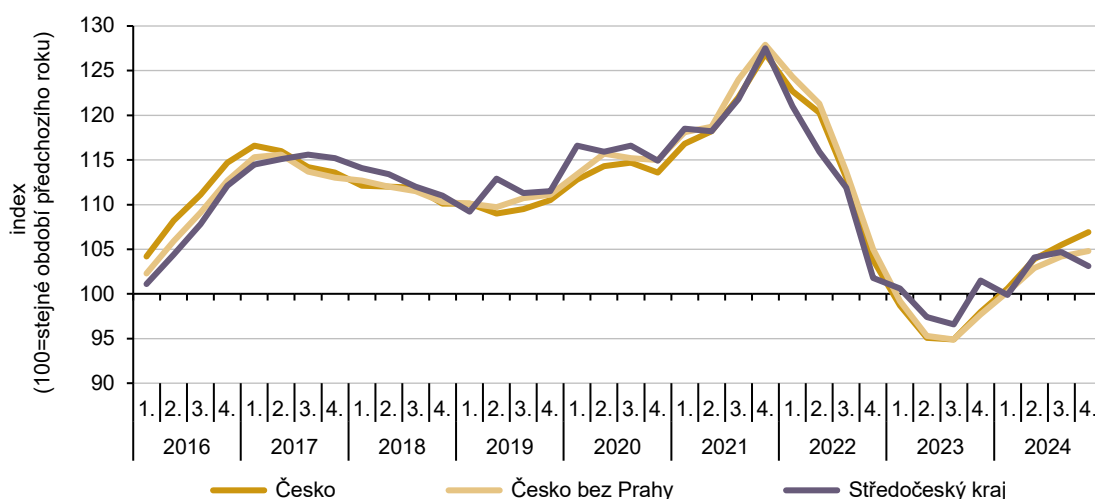
2. března 2026

Ceny nemovitostí ve Středočeském kraji v letech 2022–2024

Ceny rodinných domů na území kraje byly v letech 2022–2024 díky lukrativní poloze a blízkosti hlavního města z mezikrajského pohledu druhé nejvyšší, ceny bytů byly mezi kraji třetí nejvyšší. Nejvyšší průměrné kupní ceny v kraji zaznamenala v případě rodinných domů centrální oblast tvořená okresy Praha-východ a Praha-západ a v případě bytů okres Kladno. Ceny v těchto oblastech patřily z pohledu Česka k jedněm z nejvyšších. Nejlevněji se prodávaly nemovitosti v kraji v okrese Rakovník. V průběhu let 2016–2024 se cenové indexy nemovitostí v porovnání s předchozím rokem pohybovaly meziročně nad indexem 100, u bytů byl výjimkou rok 2023 s meziročním indexem pod 100. Nárůst cenového indexu u rodinných domů v porovnání let 2015 a 2024 byl mezi kraji nejvyšší.

Český statistický úřad (ČSÚ) vydával v letech 2000–2020 publikaci *Ceny sledovaných druhů nemovitostí*, která byla založena na údajích z daňových přiznání z finančních úřadů. Po zrušení daně z nabytí nemovitých věcí v roce 2020 začal úřad využívat jako alternativní zdroj cenové údaje o nemovitostech z katastru nemovitostí od Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ČÚZK). Údaje každoročně zveřejňuje v publikaci *Ceny nemovitostí*, na konci roku 2025 vyšla aktualizace této publikace za tříletý klouzavý průměr let 2022–2024. Účelem publikace je poskytnout informaci o rozložení cenové hladiny bytů a rodinných domů a vývoje v čase, není jím však vytvářet detailní cenové mapy. Na rozdíl od předchozího zdroje nemá nyní ČSÚ k dispozici spolehlivé zdroje k vytváření cenových statistik stavebních pozemků a bytových domů.

Graf 1 Indexy průměrných cen nemovitostí (bytů a rodinných domů) za jednotlivá čtvrtletí ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku

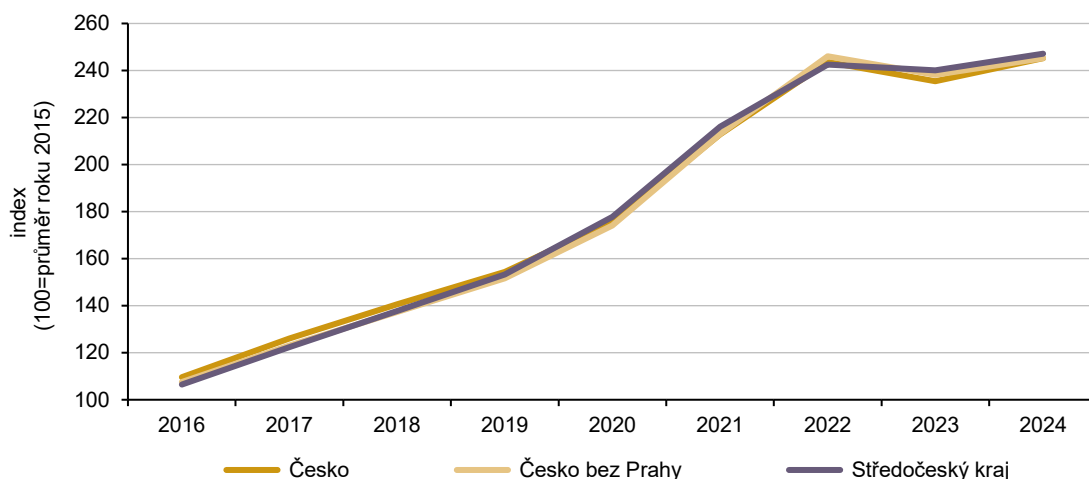


Průměrné ceny nemovitostí (rodinných domů a bytů) ve Středočeském kraji od roku 2016 až do konce roku 2022 meziročně rostly. Nejvyšší meziroční cenový index, kdy se základ (100) rovnal průměru předchozího roku, byl dosažen v roce 2021 (121,6). V dalším roce 2022 byl zaznamenán

KOMENTÁŘ

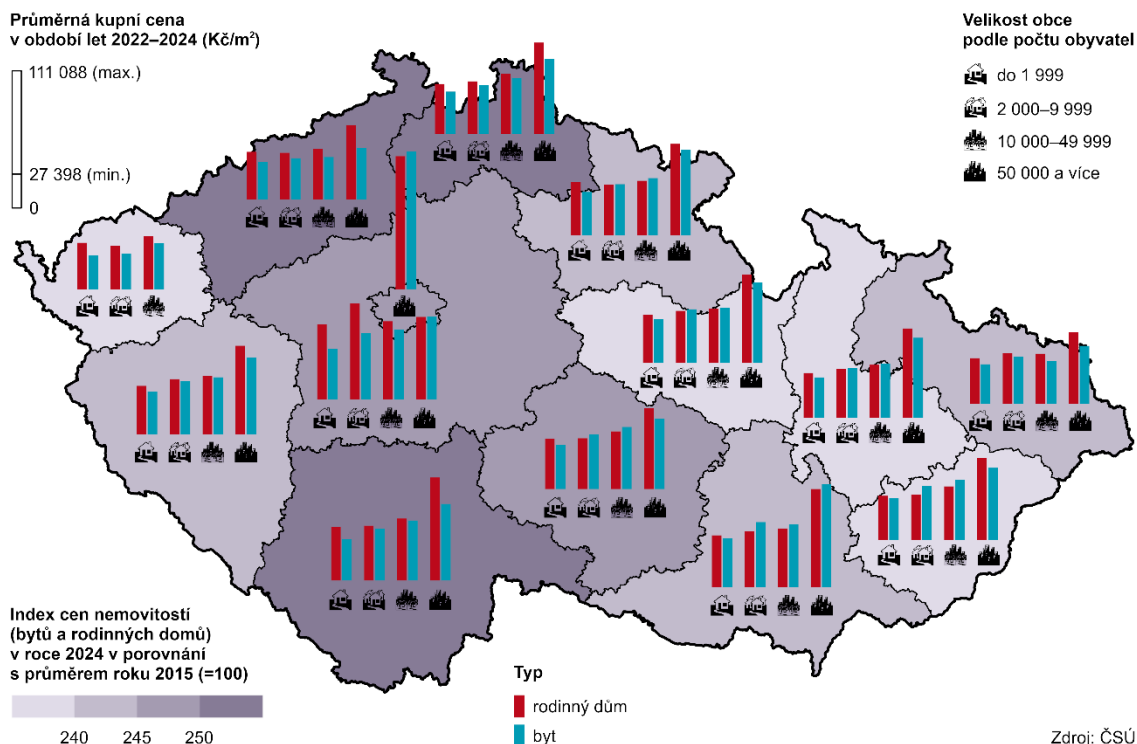
nižší index (112,2) a v roce 2023 dokonce pokles pod cenovou hladinu předchozího roku (99,0). V roce 2024 došlo opět k meziročnímu nárůstu (102,9).

Graf 2 Indexy průměrných ročních cen nemovitostí ve srovnání s rokem 2015



Ve srovnání s rokem 2015, kdy základ (100) odpovídal průměru tohoto roku, se cenové indexy v období let 2016–2024 ve Středočeském kraji každoročně navyšovaly na poslední sledovaný 247,1 za rok 2024. Výjimkou byl rok 2023, kdy roční index byl o 2,4 p. b. nižší než v roce 2022.

Kartogram 1 Průměrné ceny nemovitostí v krajích podle velikosti obce, 2022–2024

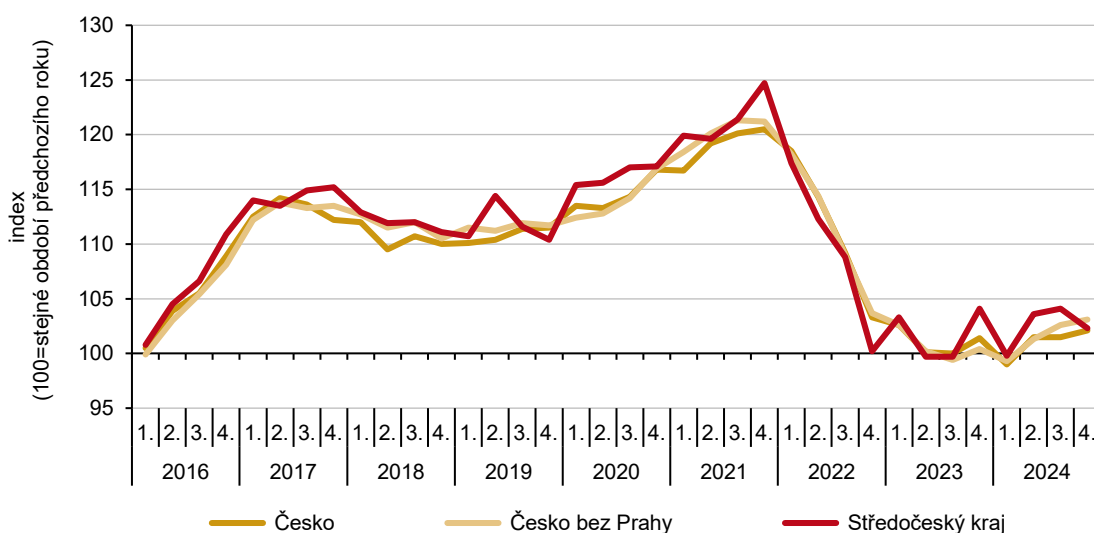


KOMENTÁŘ

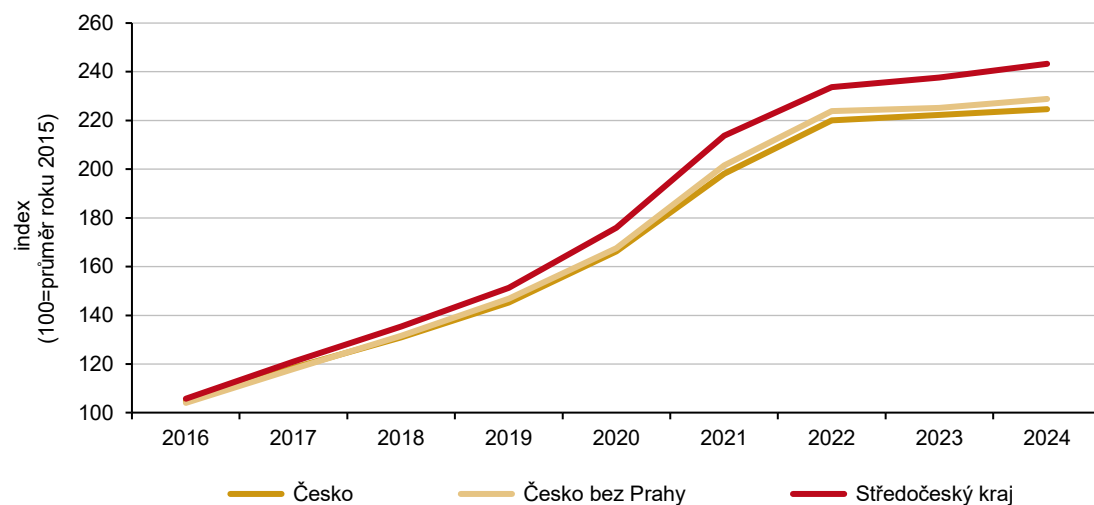
RODINNÉ DOMY

Průměrná kupní cena rodinných domů dosáhla na území kraje v roce 2024 podle předběžných údajů 68,7 tis. Kč za m², tříletý průměr let 2022–2024 pak byl nepatrně nižší – 66,5 tis. Kč za m². Průměrná obytná plocha kupovaného středočeského rodinného domu byla v letech 2022–2024 přibližně 89 m², domy s průměrně větší obytnou plochou se prodávaly ve větších obcích a malých městech s počtem obyvatel 2–10 tisíc (94 m²). Domy z této velikostní skupiny obcí dosahovaly ve sledovaném období zároveň nejvyšší kupní ceny za metr čtvereční (77 348 Kč), u ostatních velikostních skupin obcí v kraji se průměrná kupní cena pohybovala mezi 60–70 tis. Kč/m².

Graf 3 Indexy průměrných cen rodinných domů za jednotlivá čtvrtletí ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku



Graf 4 Indexy průměrných ročních cen rodinných domů ve srovnání s rokem 2015



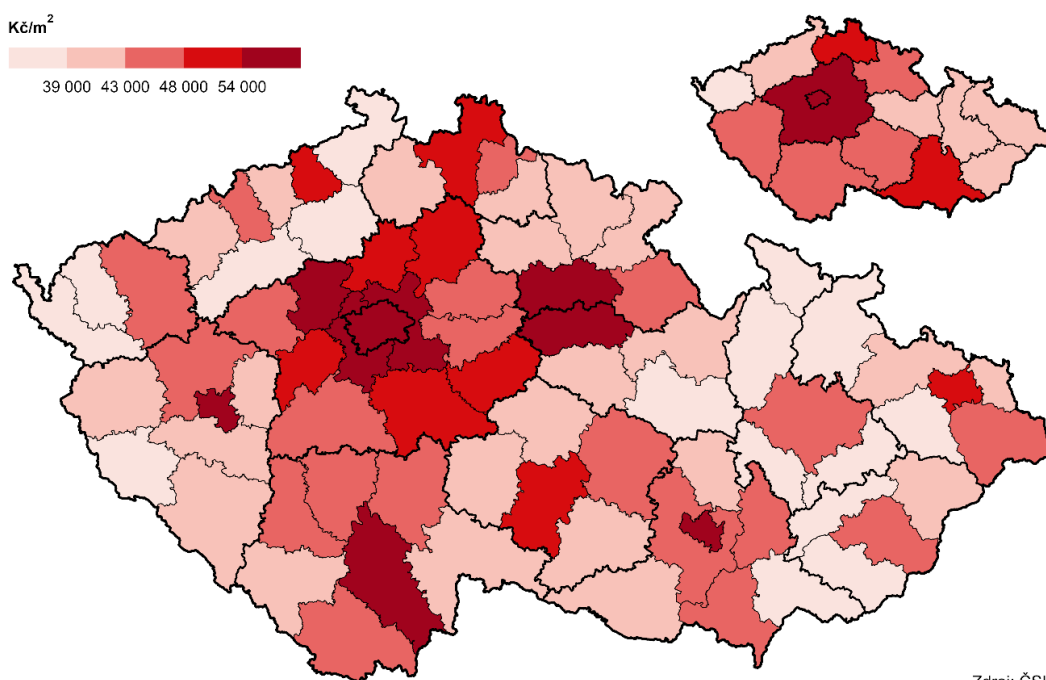
KOMENTÁŘ

Ceny rodinných domů ve Středočeském kraji v letech 2016–2024 meziročně rostly. Nejvyšší meziroční cenový index, kdy základ (100) se rovnal průměru předchozího roku, byl dosažen v roce 2021 (121,5), nejnižší pak v posledních dvou sledovaných letech (101,7 v roce 2023 a 102,4 v roce 2024).

Ve srovnání s rokem 2015 se cenové indexy rodinných domů ve Středočeském kraji v průběhu sledovaného období navyšovaly každým rokem až na 243,3 za rok 2024. Cenový index za rok 2024 byl vyšší než celorepublikový průměr (224,6) a nejvyšší mezi kraji.

Středočeský kraj, zejména centrální oblast v těsné blízkosti a dobré dostupnosti hlavního města, je v případě rodinného bydlení velmi lukrativním regionem ČR. Tomu odpovídá i pořizovací cena rodinných domů v kraji, která byla za období let 2022–2024 (66 493 Kč/m²) vyšší než celorepublikový průměr (50 185 Kč/m²). Nad celorepublikový průměr dosahovalo kromě Středočeského kraje už jen území hlavního města Prahy (107 339 Kč/m²), naopak nejlevněji se prodávaly rodinné domy v Karlovarském kraji (38 642 Kč/m²); v průměru těsně pod 40 tisíci korunami za metr čtvereční se pohybovaly kupní ceny také v Ústeckém, Olomouckém a Zlínském kraji.

Kartogram 2 Průměrné kupní ceny rodinných domů v okresech a krajích, 2022–2024



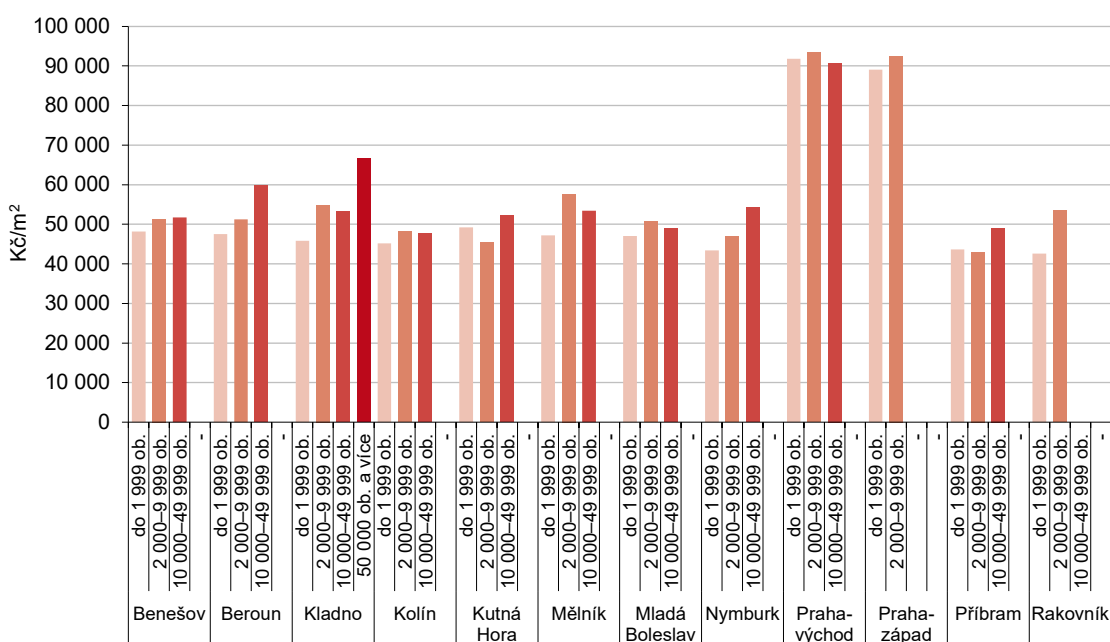
Zdroj: ČSÚ

Na území Středočeského kraje se v letech 2022–2024 nejdražše prodávaly rodinné domy v těsné blízkosti hlavního města, tedy v okresech Praha-východ (92 215 Kč/m²) a Praha-západ (91 402 Kč/m²). V meziokresním celorepublikovém srovnání byly ceny těchto dvou okresů hned za hlavním městem na 2. a 3. nejvyšší pozici a cenově se vzdalovaly od dalších okresů velkých měst (4. v pořadí Brno-město: 79 314 Kč/m², 5. Plzeň-město: 64 627 Kč/m², 6. Hradec Králové: 58 448

KOMENTÁŘ

Kč/m² a 7. Pardubice: 57 109 Kč/m²). Nad hranici 50 tisíc za metr čtvereční se v kraji pohybovaly ceny rodinných domů v okresech Kladno (8. v pořadí s 55 557 Kč/m²) a Mělník (13. v pořadí s 51 462 Kč/m²). Nejlevněji se ve Středočeském kraji prodávaly rodinné domy v okrese Rakovník (43 588 Kč/m²), což odpovídalo v republikovém srovnání 33. pozici ze 77 okresů celkem. V rámci celé ČR byly nejnižší ceny rodinných domů zaznamenány v okrese Bruntál (33 888 Kč/m²).

Graf 5 Průměrné kupní ceny rodinných domů podle velikosti obce v okresech Středočeského kraje, 2022–2024



BYTY

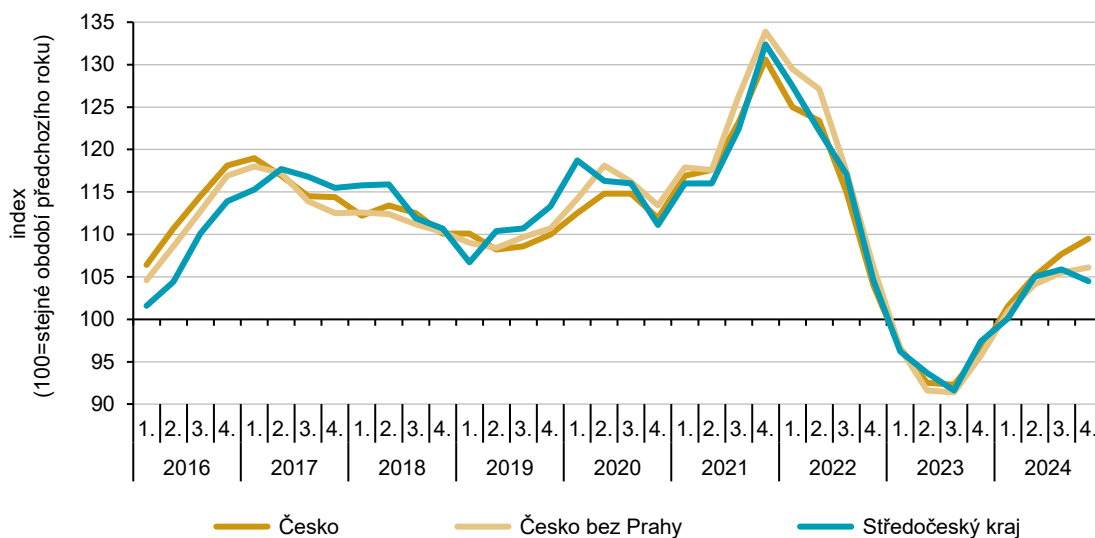
Průměrná kupní cena metru čtverečního bytové jednotky dosahovala na území Středočeského kraje podle předběžných údajů za rok 2024 částky 57,5 tis. Kč, průměrná hodnota za tříleté období 2022–2024 byla nižší – 55,6 tis. Kč za m². Průměrná obytná plocha prodaného středočeského bytu byla v letech 2022–2024 přibližně 63 m² a s přibývajícím velikostí obce průměrná velikost kupovaného bytu klesala; u obcí do 2 tisíc obyvatel byla 72 m², u měst s počtem mezi 10 a 50 tisíci obyvateli a nad 50 tisíc to bylo 61 m² resp. 56 m². Opačně tomu bylo u průměrné výše kupní ceny bytů, která se zvyšujícím se počtem obyvatel naopak rostla; zatímco u obcí s počtem obyvatel do 2 tisíc těsně přesahovala hranici 40 tis. Kč za m², u ostatních velikostních skupin obcí přesahovala hranici 50 tis. Kč za m² a u města s více než 50 tisíci obyvateli (Kladno) dosahovala téměř 67 tis. Kč za m².

Ceny bytů ve Středočeském kraji v letech 2016–2022 meziročně rostly, dokazovaly to cenové indexy, kdy se základ (100) rovnal průměru předchozího roku. Nejvyšší nárůst proběhl v roce 2021 s meziročním indexem 121,8. Během celého roku 2023 byl zaznamenán pokles cenové hladiny, meziroční změna za rok 2023 odpovídala indexu 94,7. Meziroční cenové indexy bytů za

KOMENTÁŘ

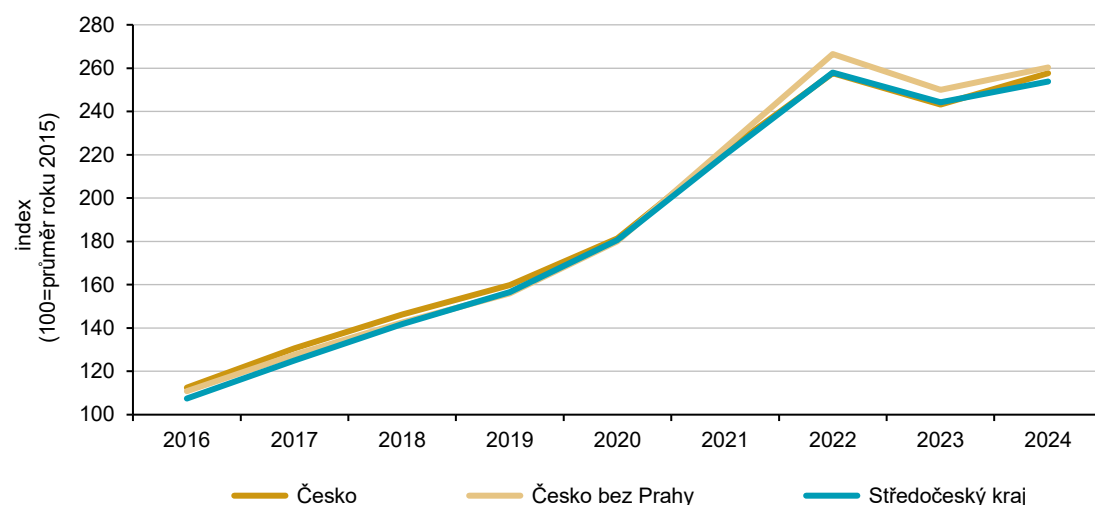
kraj odpovídaly během celého období celorepublikovému průměru, v posledním sledovaném roce 2024 byl index za Česko (106,0) o málo vyšší než ve Středočeském kraji (103,9).

Graf 6 Indexy průměrných cen bytů za jednotlivá čtvrtletí ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku



Ve srovnání s cenovou hladinou v roce 2015 se cenové indexy bytů ve Středočeském kraji každoročně navyšovaly až do roku 2022 (258,0), poté následoval v roce 2023 mírný pokles (237,6). Srovnávací cenový index bytů v kraji se za rok 2024 opět zvýšil (253,8), v porovnání s Českem byl podprůměrný (257,7) a až devátý nejvyšší mezi kraji.

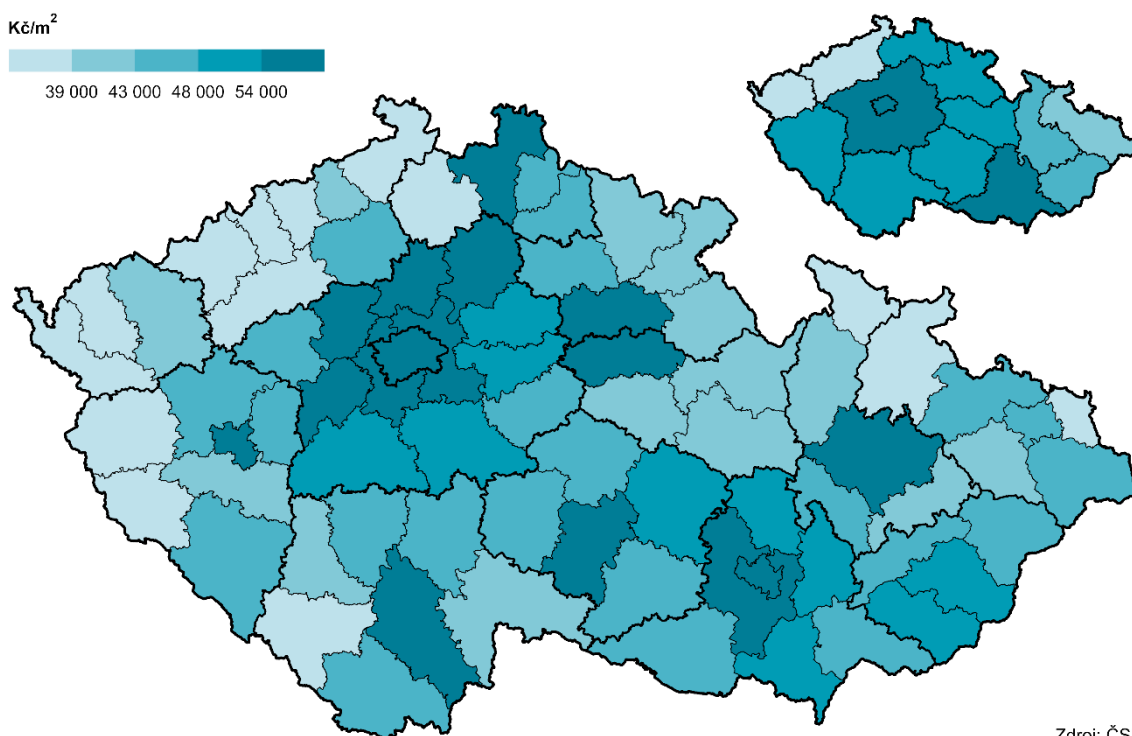
Graf 7 Indexy průměrných ročních cen bytů ve srovnání s rokem 2015



KOMENTÁŘ

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 mezi kraji, vyjma metropolitních regionů Prahy a Brna, poměrně vysoko. V letech 2022–2024 dosahovala průměrná kupní cena bytů v kraji hodnoty 55 582 Kč/m², z mezikrajského pohledu se jednalo o třetí nejvyšší průměrnou hodnotu po Praze (111 088 Kč/m²) a Jihomoravském kraji (68 583 Kč/m²). Nejlevněji se byty prodávaly v Karlovarském a Ústeckém kraji (35 543 resp. 35 567 Kč/m²).

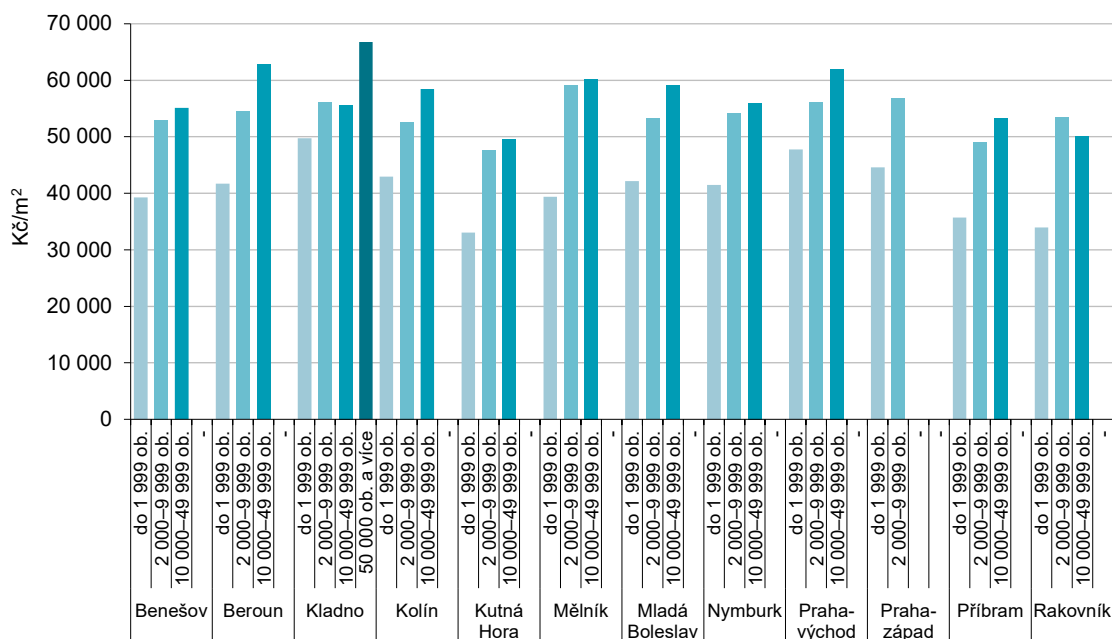
Kartogram 3 Průměrné kupní ceny bytů v okresech a krajích, 2022–2024



Na území kraje se v letech 2022–2024 prodávaly byty nejdražší v okrese Kladno (64 010 Kč/m²), V meziokresním srovnání celé republiky byla hodnota kupovaných bytů na Kladensku 4. nejvyšší, dražší se prodávaly byty pouze v Praze (111 088 Kč/m²) a v okresech Brno-město (83 361 Kč/m²) a Hradec Králové (65 773 Kč/m²). Na 9. až 11. místě z celorepublikového pohledu se vyskytovaly další středočeské okresy Mělník (57 114 Kč/m²), Praha-východ (56 657 Kč/m²) a Beroun (56 356 Kč/m²). Průměrná kupní cena bytů se u většiny středočeských okresů pohybovala ve sledovaném období nad hranicí 50 tisíc korun za metr čtvereční, v okrese Kutná Hora a Rakovník to bylo méně (47 784 resp. 45 505 Kč/m²). Okresem s nejlevnějšími byty v celé republice byl Sokolov (27 862 Kč/m²).

KOMENTÁŘ

Graf 8 Průměrné kupní ceny bytů podle velikosti obce v okresech Středočeského kraje, 2022–2024



Další informace obsahuje:

Publikace

[Ceny nemovitostí – 2022–2024](#)

Indexy

[Ceny bytů](#)

Kontakt:

Bc. Ondřej Junášek
oddělení informačních služeb
Krajská správa ČSÚ pro Středočeský kraj
Tel.: +420 274 054 175
E-mail: ondrej.junasek@csu.gov.cz