

13. 11. 2024

Pražská bytová výstavba – 3. čtvrtletí 2024

V průběhu třetího čtvrtletí 2024 byla v Praze zahájena výstavba 2 488 bytů a nadále tak pokračuje oživení po propadu zahájených bytů z druhého až čtvrtého čtvrtletí roku 2023. Počet dokončených bytů za druhé čtvrtletí 2024 činil podle předběžných údajů 1 747 bytů, což představovalo meziroční nárůst o 37,6 %. Ve srovnání s ostatními kraji ČR tak Praha zaznamenala vůbec největší meziroční nárůst dokončených bytů. Počet vydaných stavebních povolení a ohlášení v Praze meziročně poklesl o 9,6 %. Celková orientační hodnota staveb, na které bylo vydáno stavební povolení a ohlášení, dosáhla 15 389 mil. Kč, což bylo o 29,6 % meziročně více. Orientační hodnota stavebních povolení na inženýrské stavby však činila pouze 662 mil. Kč a meziročně tak velmi výrazně poklesla o 83,9 %.

Zahájené byty

Ve třetím čtvrtletí 2024 byla v hlavním městě Praze **zahájena výstavba celkem 2 488 bytů**. V porovnání se stejným obdobím minulého roku 2023 došlo ke značnému nárůstu počtu zahájených bytů o 93,9 % (tehdy bylo zahájeno 1 283 bytů). I ve srovnání s přechodím druhým čtvrtletím roku 2024 se zvýšil počet zahájených bytů. Konkrétně došlo k nárůstu o 33,6 %. Celkově tedy **pokračuje oživení po propadu zahájených bytů z druhého až čtvrtého čtvrtletí roku 2023**.

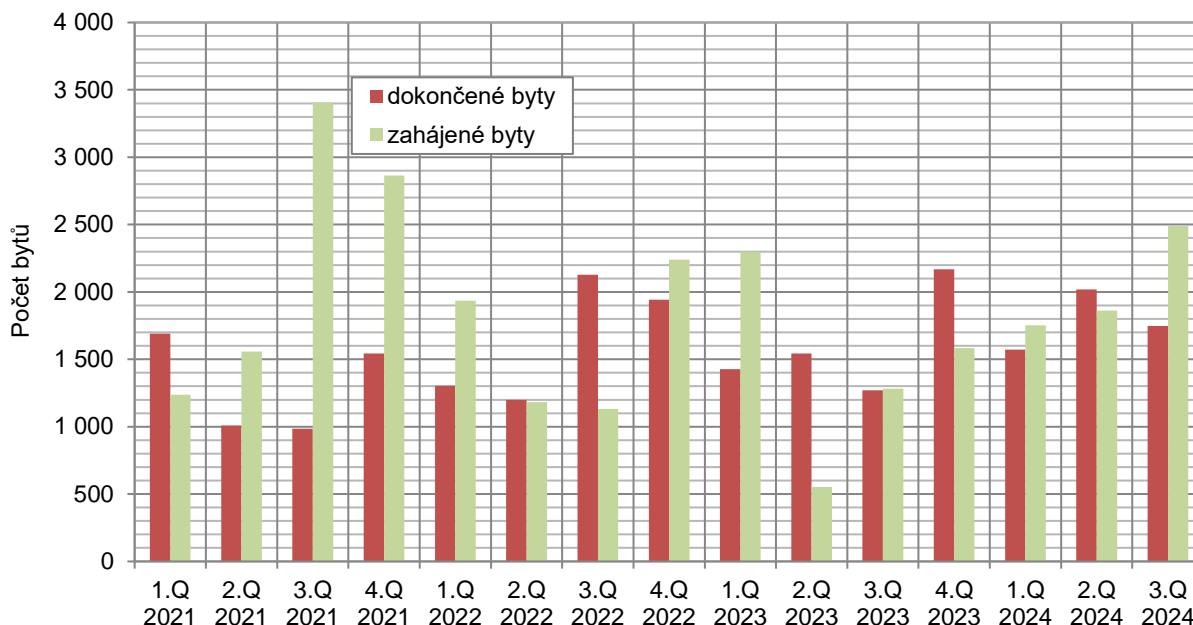
Ve srovnání s ostatními kraji ČR zaznamenala Praha nejvyšší meziroční (při porovnání 3Q 2024 a 3Q 2023) procentuální nárůst počtu zahájených bytů. K dalším nejvyšším nárůstům došlo na Vysočině (58,6 %), v Olomouckém (31,9 %) a v Moravskoslezském kraji (28 %). Naopak nejrapidnější poklesy byly zaznamenány v Karlovarském kraji (o 59,4 %), který byl následovaný Pardubickým (o 48,2 %) a Jihočeským krajem (o 39,6 %). Zřejmě i díky nárůstu v Praze pak v celé České republice došlo k průměrnému nárůstu o 9,7 %.

U **absolutního počtu** zahájených bytů v mezikrajském srovnání byla **Praha na prvním místě** před Středočeským (1 658 zahájených bytů) a Jihomoravským krajem (1 337 zahájených bytů). Nejmenší výstavba proběhla v nejmenším Karlovarském kraji, kde bylo zahájeno 117 bytů, poté v Libereckém (188 bytů) a v Ústeckém kraji, ve kterém bylo zahájeno 227 bytů.

Z hlediska **typu výstavby** se v Praze z 89,3 % jednalo o **novou výstavbu**. Ve zbylých 10,7 % šlo o změnu dokončených staveb, tedy různé nástavby, přístavby a jiné stavební úpravy. Podle druhu stavby bylo tradičně zahájeno nejvíce bytů v nových **bytových domech** (2 131 bytů, 85,7 % ze všech zahájených bytů), což je v Praze dáno typickou městskou zástavbou. V nových **rodinných domech** bylo oproti tomu zahájeno pouze 90 bytů (3,6 % všech zahájených bytů). Byty v **nebytových budovách** pak bylo zahájeno více než obvykle (86), přičemž jejich podíl dosáhl 3,5 %.

KOMENTÁŘ

Zahájené a dokončené byty v hl. m. Praze podle čtvrtletí v letech 2021 - 2024



Dokončené byty

Počet dokončených bytů za třetí čtvrtletí 2024 činil podle předběžných údajů **1 747 bytů**, což představovalo meziroční **nárůst o 37,6 %** (ve stejném období uplynulého roku 2023 bylo dokončeno 1 270 bytů). Nicméně oproti **předchozímu druhému čtvrtletí** roku 2024 bylo dokončených bytů o **19,2 % méně** (2 162 bytů). V mezikrajském srovnání se stejným obdobím předchozího roku Praha zaznamenala vůbec největší nárůst dokončených bytů. Jediný další kraj, ve kterém pak došlo ještě k meziročnímu nárůstu dokončených bytů, byl Královéhradecký kraj (25,3 %). Ve všech ostatních krajích ČR došlo k meziročnímu poklesu počtu dokončených bytů. Největší propady se týkaly Pardubického (57,4 %), Olomouckého (50,3 %) a Jihomoravského kraje (42,5 %). Na celorepublikové úrovni došlo k meziročnímu poklesu o 16,7 %.

Z hlediska **typu výstavby** také u dokončených bytů v Praze dlouhodobě výrazně dominuje nová výstavba nad změnami dokončených staveb a taktéž převládá výstavba bytů v bytových domech nad výstavbou v domech rodinných. Nebylo tomu jinak ani ve třetím čtvrtletí 2024. Celkem 93,8 % všech dokončených bytů bylo získáno novou výstavbou a pouze 6,2 % dokončených bytů bylo získáno změnou již dokončených staveb.

Stejně jako u zahájené výstavby byl v Praze nejvyšší počet dokončených bytů v nových **bytových domech** (1 530 bytů). V **rodinných domech** pak bylo dokončeno 108 bytů. Zároveň došlo k meziročnímu navýšení dokončených bytů v bytových domech o 43,9 %. Naopak v případě rodinných domů došlo k poklesu o 23,4 %. Bytů v nebytových budovách bylo za třetí čtvrtletí 2024 dokončeno celkem 12, zatímco za stejné období předchozího roku byl dokončen pouze 1.

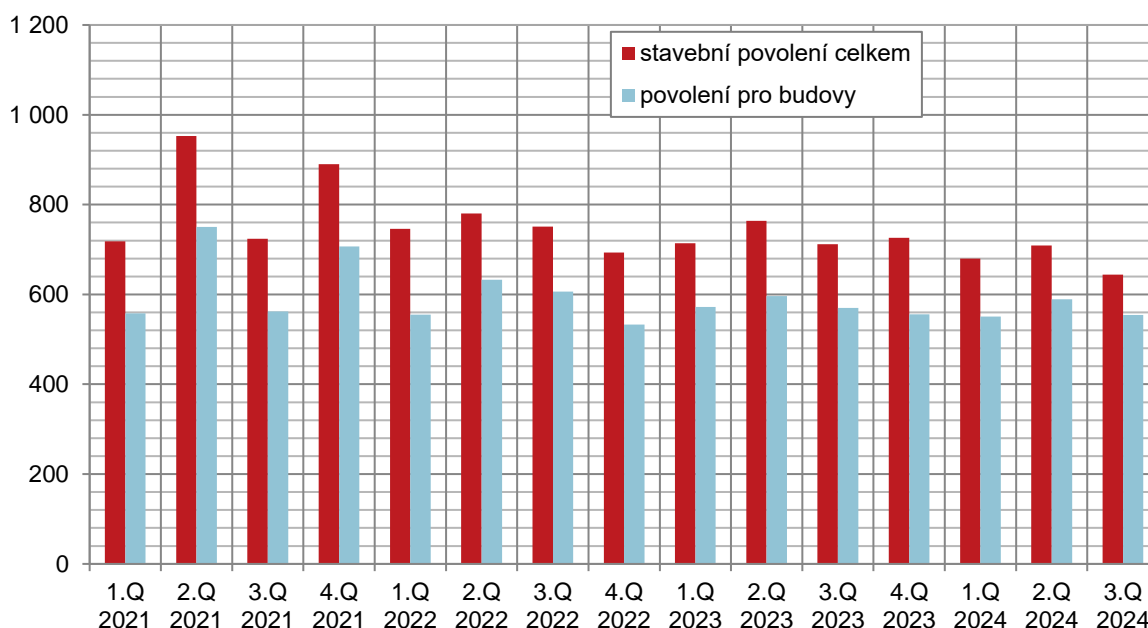
KOMENTÁŘ

Stavební povolení a ohlášení

Během třetího čtvrtletí 2024 bylo podle předběžných údajů v Praze **vydáno celkem 644 stavebních povolení a ohlášení**. Oproti stejnému období roku 2023 jejich počet **poklesl o 9,6 %**. Největší propady byly zaznamenány v Moravskoslezském (o 23,1 %), Libereckém (o 20 %) a Jihomoravském kraji (o 16,1 %). Naopak největší meziroční nárůsty se týkaly Vysočiny (o 22,8 %), Olomouckého (o 13 %) a Karlovarského kraje (o 7,5 %). Na celorepublikové úrovni se jejich počet meziročně snížil o 4,2 %.

Z hlediska **typu stavby** připadlo více stavebních povolení a ohlášení v Praze na budovy (554) než na inženýrské stavby (90). Více stavebních povolení a ohlášení na budovy pak bylo vydáno na budovy bytové (62,5 %), než na budovy nebytové (37,5 %). Více než dvojnásobný meziroční nárůst byl zaznamenán v případě nové výstavby nebytových budov. V případě bytových budov, stejně jako u nebytových budov (nová výstavba i změna dokončených staveb dohromady), došlo k poklesu 2,8 %.

Počet vydaných stavebních povolení a ohlášení v Praze podle čtvrtletí v letech 2021 - 2024



Orientační hodnota staveb

V Praze během třetího čtvrtletí 2024 **činila orientační hodnota staveb**, na které bylo vydáno stavební povolení a ohlášení **15 389 mil. Kč**. Podle předběžných výsledků došlo ve srovnání se třetím čtvrtletím roku 2023 k nárůstu její hodnoty o 29,6 %. Orientační hodnota budov představovala v Praze 14 727 mil. Kč, z čehož ve sledovaném období připadalo 76,9 % hodnoty na budovy bytové a 23,1 % hodnoty na budovy nebytové. Oproti minulému čtvrtletí se tak podíl hodnoty bytových budov vůči nebytové zvýšil. Ze 79,6 % se pak jednalo o orientační hodnotu u nové výstavby. **Orientační hodnota inženýrských staveb** činila pouze 662 mil. Kč a meziročně tak **velmi výrazně poklesla o 83,9 %**.

KOMENTÁŘ

Poznámky:

Údaje za rok 2024 jsou předběžné.

Více informací o bytové výstavbě najdete v [Časových řadách](#).

Kontakt:

Mgr. Tomáš Slavíček

Oddělení informačních služeb Krajské správy ČSÚ v hl. m. Praze

Tel.: 274 052 507

E-mail: tomas.slavicek@csu.gov.cz