

KOMENTÁŘ

28. 2. 2025

Pražská bytová výstavba – 2024

V Praze byla v roce 2024 zahájena výstavba 8 191 bytů. O 43,2 % více než loni a zároveň nejvíce ze všech krajů. V bytových domech bylo zahájeno 85 % bytů a v rodinných domech pak 5,4 % bytů. Dokončených bytů bylo 6 511, tedy nejvíce ze všech krajů. Jednalo se o mírný meziroční nárůst (o 1,6 %). 5 306 bytů bylo postaveno v nových bytových domech a 637 bytů v nových rodinných domech. Nejvíce bytů bylo dokončeno na území správního obvodu Prahy 9 (890 bytů) a na území Prahy 5 (836 bytů).

V roce 2024 bylo na budoucí stavby na území Prahy vydáno 2 709 stavebních povolení a ohlášení. Jednalo se o meziroční pokles o 7,1 %. Praha se zařadila mezi kraje s malým počtem vydaných stavebních povolení. Na budovy bytové bylo vydáno 1 500 stavebních povolení a ohlášení a na budovy nebytové pak 745 těchto povolení. Orientační hodnota staveb, na které byla vydána stavební povolení, oproti roku 2023 výrazně vzrostla o 30,4 % na 63,8 mld. Kč.

Zahájené byty

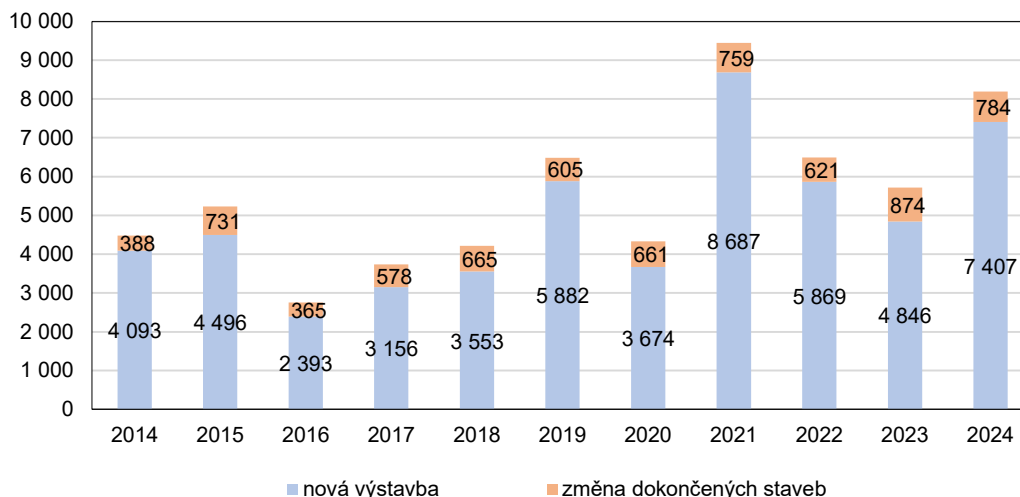
Za celý rok 2024 byla v hlavním městě **Praze zahájena výstavba celkem 8 191 bytů**. V porovnání s přechodným rokem 2023 došlo k výraznému zvýšení počtu zahájených bytů o 43,2 %. V posledních deseti letech, od roku 2014, to byla druhá nejvyšší hodnota. V roce 2014 bylo zahájeno 4 481 bytů, minimum bylo dosaženo v roce 2016, kdy stavebníci zahájili výstavbu 2 758 bytů. Od té doby dochází k mírnému zvyšování počtu zahájených bytů. Vrchol této vlny nastal v roce 2021 (9 446 zahájených bytů).

V roce 2024 Praha vedla žebříček krajů v počtu zahájených bytů. Na druhém místě se objevil kraj Jihomoravský s 5 719 zahájenými byty. V časové řadě od roku 2014 měl Jihomoravský kraj větší počty zahájených bytů než Praha v celé polovině období (v letech 2016-2018, 2020 a 2023). V roce 2024 byl třetí nejvyšší počet zahájených bytů ve Středočeském kraji (5 322 bytů). Středočeský kraj mívá dlouhodobě vyšší počty zahájených bytů než Praha. Od roku 2014 bylo více bytů ve Středočeském kraji než v Praze zahájeno v období 2016-2020 a v letech 2022-2023, tedy po většinu období.

Ostatní kraje mají výrazně nižší počty zahájených bytů. Nejméně bytů bylo v roce 2024 zahájeno v populačně malých krajích Karlovarském (548 bytů) a Libereckém (898). Třetí místo obsadil kraj Ústecký s 1 000 zahájenými byty.

KOMENTÁŘ

Zahájené byty v hl. m. Praze (2014-2024) podle typu výstavby¹⁾

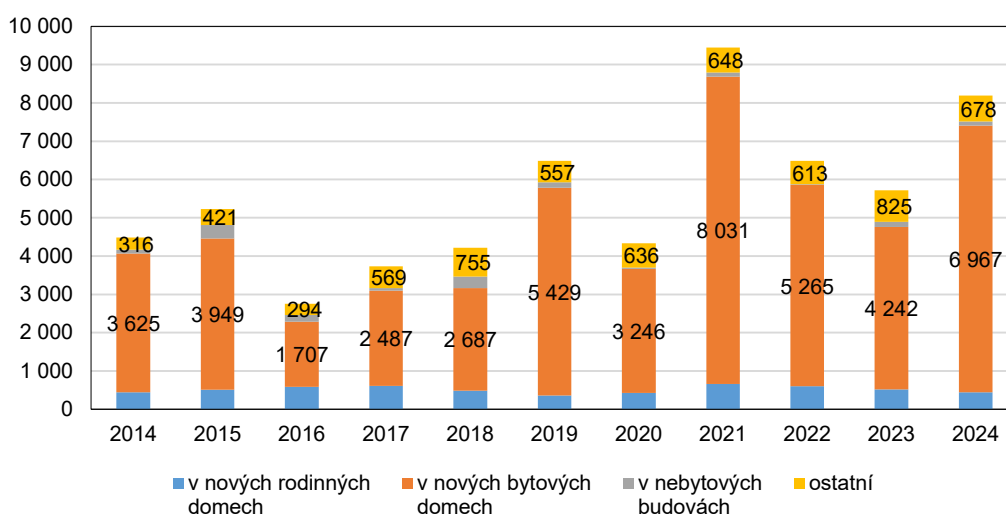


¹⁾ údaje za rok 2024 jsou předběžné

V Praze se v roce 2024 začalo stavět 7 407 bytů v nové výstavbě a pouze 784 bytů jako změna již dokončených staveb. Poměr mezi těmito dvěma kategoriemi byl 90,4 % ku 9,6 %. Podobný poměr byl zjištěn ještě v Plzeňském kraji. Zde bylo zahájeno 91,4 % bytů v nových stavbách a pouze 8,6 % bytů jako změna dokončených staveb. Vysoký podíl zahájených bytů v nově postavených budovách byl ještě v Jihomoravském kraji (poměr 89,7 % ku 10,3 %, tedy podobný jako v Praze).

Naopak výrazně vyšší podíl bytů zahájených v již existujících stavbách, byl na severozápadě Čech v Libereckém, Ústeckém a Karlovarském kraji a také v kraji Pardubickém. V těchto krajích bylo v nové výstavbě zahájeno jen zhruba 71-74 % bytů, zatímco podíl bytů zahájených v již existujících stavbách byl na úrovni 26-29 %.

Zahájené byty v Praze (2014 - 2024) podle druhu domu¹⁾



¹⁾ údaje za rok 2024 jsou předběžné

KOMENTÁŘ

Nepřekvapí, že kraj Praha, který tvoří pouze hlavní město, měl mezi kraji nejvyšší podíl zahájených bytů v bytových domech, což je pro velká města typické. Z celkového počtu bytů jich bylo 6 967 zahájeno v bytových domech (85,1 %) a 439 v rodinných domech (5,4 %). V nebytových budovách bylo zahájeno 1,3 % bytů a v ostatní výstavbě 8,3 % bytů.

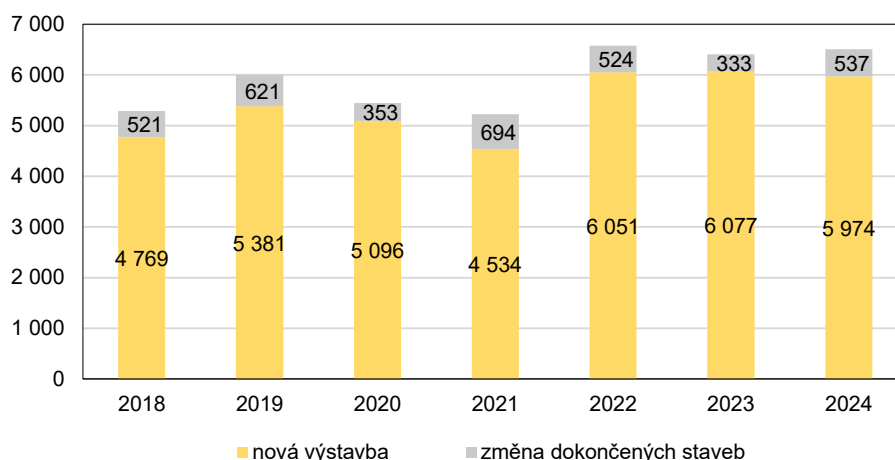
Dokončené byty

Za celý rok 2024 byla v hlavním městě **Praze dokončena výstavba celkem 6 511 bytů**. V porovnání s přechodným rokem 2023 došlo jen k mírnému zvýšení počtu dokončených bytů o 1,6 %. V posledních deseti letech, od roku 2014, to byla třetí nejvyšší hodnota. V roce 2014 bylo zahájeno nejméně – 4 848 bytů. Do roku 2016 jejich počet vzrostl na 6 092 bytů, dál se udržoval na hodnotách mezi 5 a 6 tisíci s vrcholem v roce 2022. Tehdy se dokončilo 6 575 bytů. Od té doby neklesl každoroční počet dokončovaných bytů pod 6,4 tisíc.

V roce 2024 Praha vedla žebříček krajů také v počtu dokončených bytů. Druhý největší počet dokončených bytů byl ve Středočeském kraji (4 957 bytů) a na třetím místě byl pak Jihomoravský kraj (3 355 bytů). V časové řadě od roku 2014 se ve Středočeském kraji dokončilo v letech 2018-2023 vždy více bytů než v Praze.

Ostatní kraje mají výrazně nižší počty dokončených bytů. Nejméně bytů bylo v roce 2024 dokončeno v populačně malých krajích Karlovarském (575 bytů) a Libereckém (964). Třetí místo obsadil kraj Ústecký s 996 zahájenými byty.

Dokončené byty v hl. m. Praze (2018-2024) podle typu výstavby¹⁾

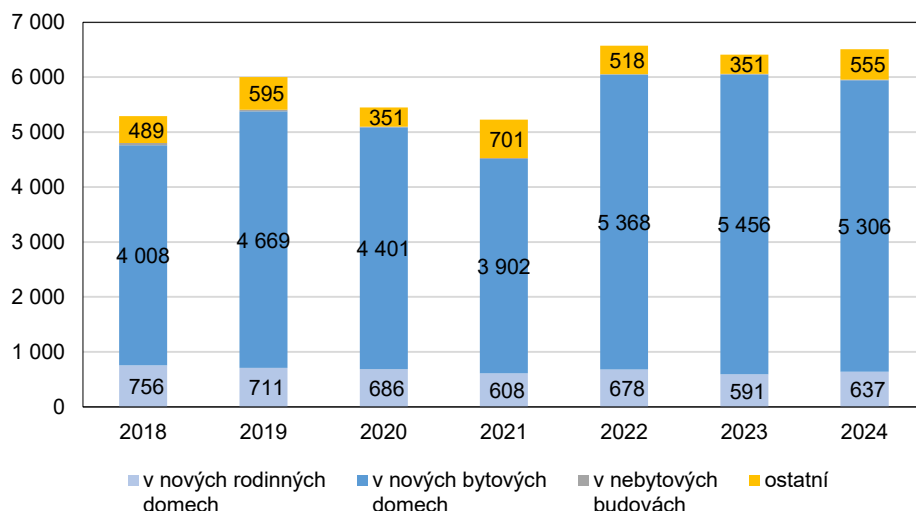


¹⁾ údaje za rok 2024 jsou předběžné

V Praze se v roce 2024 dokončila výstavba 5 974 bytů v nové výstavbě a pouze 537 bytů jako změna již dokončených staveb. Z celkového počtu dokončených bytů tak bylo 91,8 % postaveno novou výstavbou a zbytek (8,2 %) bylo dokončeno v již dokončených stavbách. Podobný poměr byl zjištěn ještě ve Středočeském, Jihočeském, Plzeňském a Zlínském kraji. V těchto krajích bylo dokončeno zhruba 90 až 93 % v nové výstavbě a 7 až 10 % v již existujících budovách.

KOMENTÁŘ

Dokončené byty v Praze (2018 - 2024) podle druhu domu¹⁾

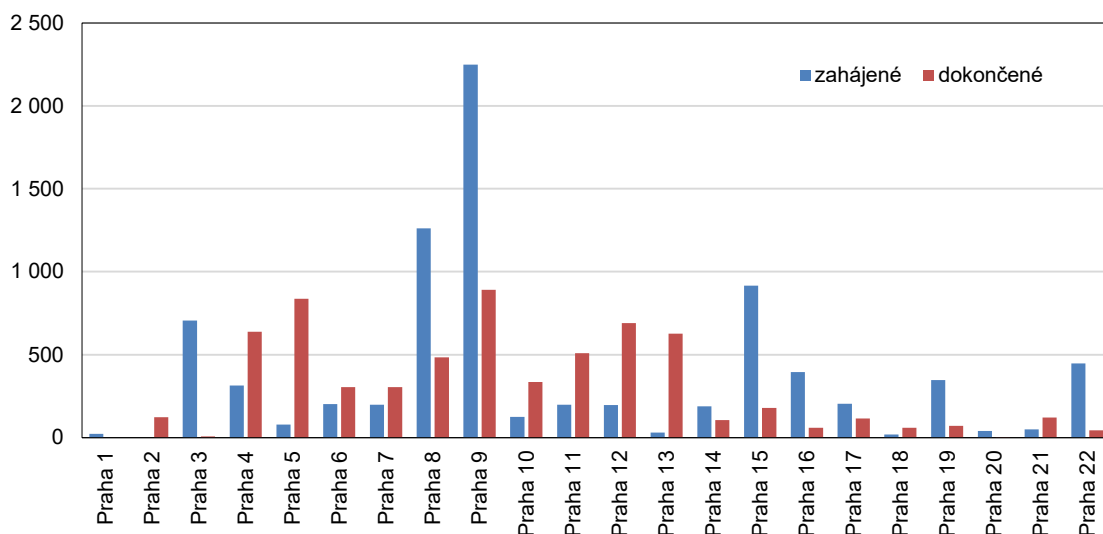


¹⁾ údaje za rok 2024 jsou předběžné

Naopak výrazně vyšší podíl bytů dokončených v již existujících stavbách, byl opět na severozápadě Čech. Nejvíce v Karlovarském kraji, kde byla dokončena výstavba 25,2 % bytů v již existujících stavbách. Dále pak v Libereckém (19,1 %) a Moravskoslezském kraji (18,7 %). Vysoký podíl bytů dokončených v již existujících stavbách byl ještě v Ústeckém (17,1 %) a Jihomoravském kraji (16,8 %).

Co se týče druhu domu, nejvíce bytů bylo dostavěno v nových bytových domech (5 306 bytů, 81,5 %), výrazně méně pak v nových rodinných domech (637 bytů, 9,8 %). Minimální podíl bytů byl dokončen v nebytových budovách (13 bytů, 0,2 %). Ostatní výstavbou pak bylo dokončeno 555 bytů (8,5 % bytů).

Dokončené a zahájené byty ve 22 správních obvodech hl. m. Prahy v roce 2024¹⁾



¹⁾ údaje za rok 2024 jsou předběžné

KOMENTÁŘ

Nejvyšší počet zahájených bytů byl podle předběžných údajů v roce 2024 ve správním obvodu Praha 9 (2 248 bytů), Praha 8 (1 262 bytů), Praha 15 (915 bytů) a Praha 3 (706 bytů). Mezi jednotlivými správními obvody byly v tomto pohledu velké rozdíly. Ve správním obvodu Praha 2 naopak nebyl zahájen ani jeden byt, v obvodu Praha 18, Praha 1, Praha 13 a Praha 20 bylo zahájeno méně než 50 bytů.

Co se týče dokončených bytů, zde byly v roce 2024 rozdíly mezi jednotlivými obvody Prahy menší. Nejvíce bytů bylo dokončeno v obvodu Praha 9 (890 bytů), Praha 5 (836 bytů) a Praha 12 (690 bytů). V Praze se často staví byty v bytových domech, často se jedná o velké obytné projekty s více bytovými domy. Proto se může z roku na rok měnit pořadí správních obvodů podle počtu dokončených nebo zahájených bytů a to velmi výrazně.

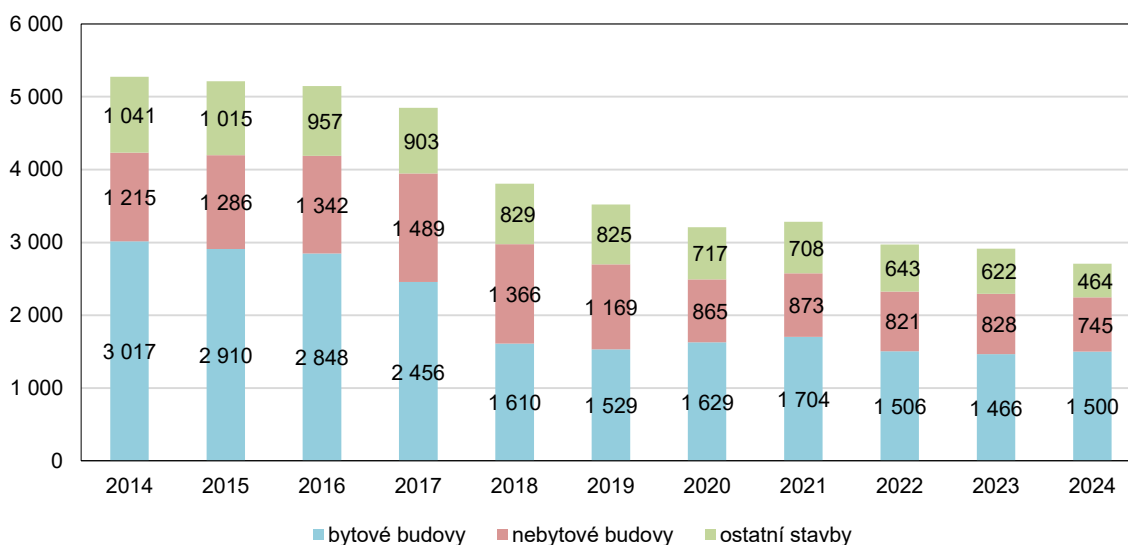
Stavební povolení a ohlášení

Během roku 2024 bylo podle předběžných údajů v Praze **vydáno celkem 2 709 stavebních povolení a ohlášení**. Oproti předchozímu roku jejich počet **poklesl o 7,1 %**. Výrazně více stavebních povolení než v Praze bylo vydáno v mnoha jiných krajích. Nejvíce jich bylo vydáno v sousedním Středočeském kraji (14 032), dále pak v Jihomoravském (7 515) a Moravskoslezském kraji (6 658). Nejméně jich bylo vydáno v Karlovarském kraji (1 928), následovala právě Praha (2 709) a Liberecký kraj (3 029). K meziročním **poklesům došlo ve všech krajích** kromě Vysočiny a Středočeského kraje. Nejmírnější pokles byl zaznamenán ve Zlínském a Olomouckém kraji (oba 3,8 %). Naopak nejvýraznější propad počtu vydaných stavebních povolení byl v Moravskoslezském (16,8 %) a v Libereckém kraji (14,0 %).

Nízký počet stavebních povolení vydaných v Praze mimo jiné souvisí se strukturou vydávaných stavebních povolení. Jelikož v Praze je výstavba orientována především na bytové domy, vydávají se stavební povolení na ně, případně na celý komplex bytových domů. V ostatních krajích se staví především rodinné domy a stavebních povolení tak může být početně více.

Z hlediska **typu stavby** připadlo v roce 2024 více stavebních povolení a ohlášení v Praze na budovy (2 245; 82,9 %) než na inženýrské stavby (464; 17,1 %). Více stavebních povolení a ohlášení na budovy pak bylo vydáno na budovy bytové (1 500; 66,8 %), než na budovy nebytové (745; 33,2 %).

Počet vydaných stavebních povolení a ohlášení v Praze podle typu stavby (2014 – 2024) ¹⁾



¹⁾ údaje za rok 2024 jsou předběžné

KOMENTÁŘ

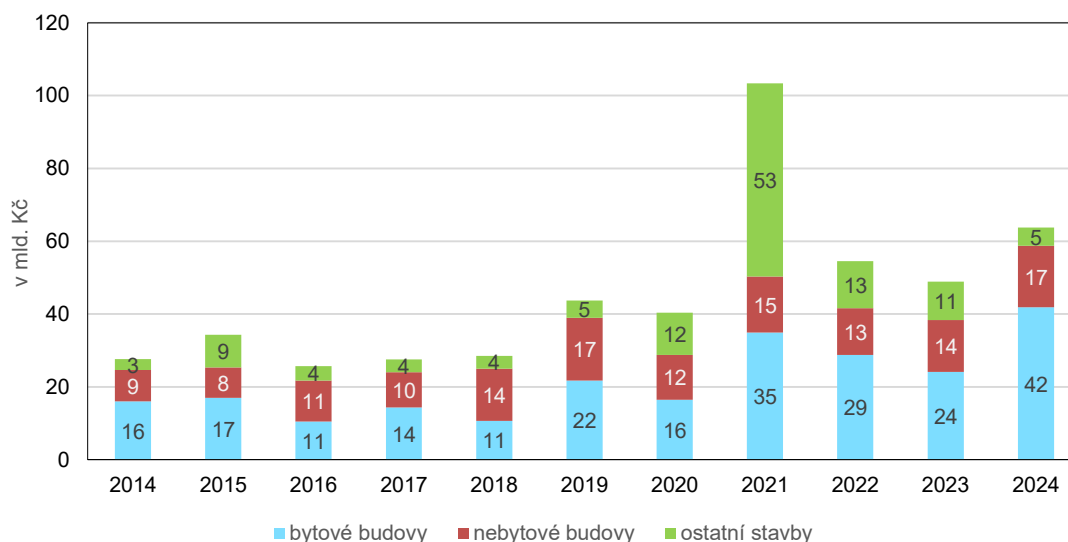
V časové řadě od roku 2014 vidíme postupný pokles počtu vydávaných stavebních povolení a ohlášení v Praze, a to zhruba od roku 2017. Od tohoto roku nedosáhl jejich počet na hodnotu 4 tisíc a od roku 2022 zůstává dokonce pod hodnotou 3 tisíc. V konečném důsledku se však nemusí jednat o stav indikující nižší bytovou výstavbu v budoucnu. Jedním z vysvětlení tohoto poklesu může být i to, že se více stavebních povolení vydává na větší projekty než na jednotlivé stavby a stavebních povolení je tudíž méně.

Orientační hodnota staveb

V Praze byla během celého roku 2024 vydána stavební povolení a ohlášení v předpokládané hodnotě 63 781 mil. Kč. Podle předběžných výsledků došlo ve srovnání s rokem 2023 k poměrně výraznému růstu její hodnoty o 30,4 %. Z hlediska mezikrajského srovnání tak byla Praha na druhém místě hned po Středočeském kraji, kde se vydala stavební povolení v orientační hodnotě 75 621 mil. Kč. Třetí příčku obsadil Jihomoravský kraj s 62 805 mil. Kč. Mezi kraji se vyskytovaly jak ty s výrazným nárůstem, tak s velkým poklesem orientační hodnoty staveb, na které bylo stavební povolení vydáno. Nejvyšší meziroční růst orientační hodnoty stavebních povolení byl kromě Prahy, kde byl nejvyšší, zaznamenán ještě v Karlovarském (růst o 27,7 %) a Jihočeském kraji (růst o 25,7 %). Velký meziroční pokles se projevil u Libereckého (pokles o 37,0 %) a Olomouckého kraje (pokles o 34,1 %).

Orientační hodnota stavebních povolení na výstavbu budov představovala v Praze 58 769 mil. Kč, z čehož ve sledovaném období připadalo 71,3 % hodnoty na budovy bytové a 28,7 % hodnoty na budovy nebytové. **Orientační hodnota inženýrských staveb** činila v roce 2024 pouze 5 012 mil. Kč a byla dokonce o 52,6 % nižší než v roce 2023.

Orientační hodnota stavebních ohlášení a povolení v Praze podle typu stavby (2014 – 2024)¹⁾



¹⁾ údaje za rok 2024 jsou předběžné

Od roku 2014 do roku 2018 se držela orientační hodnota všech stavebních povolení pod úroveň 40 mld. Kč. Později se orientační hodnota stavebních povolení začala mírně zvyšovat až na 63,8 mld. Kč roce 2024. Výjimkou byl rok 2021, kdy byla orientační hodnota vydaných stavebních povolení na extrémní hodnotě 103,4 mld. Kč, zejména z důvodu neobvykle vysokého podílu hodnoty inženýrských staveb (53,1 mld. Kč). Při

KOMENTÁŘ

srovnání dlouhého časového období je třeba připomenout, že v tomto textu je orientační hodnota uváděna v běžných cenách a není očištěna o růst cen.

V celém období od roku 2014 se hodnota bytových budov podílela na orientační hodnotě všech vydaných stavebních povolení a ohlášení 34 % v roce 2021 až 66 % v posledním sledovaném roce 2024. Hodnota nebytových budov se naproti tomu na celkové hodnotě vydaných stavebních povolení podílela 15 % v roce 2021 až 50 % v roce 2018. Podíl ostatních staveb na celkové orientační hodnotě se pohyboval od 8 % v roce 2024 po rekordních 51 % v roce 2021.

Poznámky:

Údaje za rok 2024 jsou předběžné.

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

Kontakt:

Mgr. Jana Podhorská

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

Tel.: 737 280 502

E-mail: jana.podhorska@csu.gov.cz