

KOMENTÁŘ

21. 2. 2024

Pražská bytová výstavba – 2023

Za celý rok 2023 byla v Praze zahájena výstavba 5 720 bytů, což znamená pokles o 11,9 % vůči předchozímu roku 2022. V mezikrajském srovnání počtu zahájených bytů byla Praha v absolutních číslech až na třetím místě za Středočeským a za Jihomoravským krajem. Počet dokončených bytů za celý rok 2023 v Praze činil podle předběžných údajů 6 410 bytů. Počty dokončených bytů se v letech 2019 až 2021 postupně snižovaly. V roce 2022 došlo k meziročnímu navýšení jejich počtu (o 25,8 %) a v posledním sledovaném roce 2023 pak jejich počet mírně poklesl (meziročně o 2,5 %). Za rok 2023 bylo v Praze vydáno celkem 2 916 stavebních povolení a ohlášení, o něco méně než v roce 2022 (2 970), z čehož 78,7 % připadalo na budovy. Orientační hodnota staveb, na které bylo v Praze vydáno stavební povolení a ohlášení, činila 48 901 mil. Kč.

Zahájené byty

Za celý rok 2023 byla v hlavním městě **Praze zahájena výstavba celkem 5 720 bytů**. V porovnání s přechodným rokem 2022 došlo ke snížení počtu zahájených bytů o 11,9 % (tehdy bylo zahájeno 6 490 bytů). Od roku 2021, kdy byl zahájen vůbec nejvyšší počet bytů (9 446) v posledních třiceti letech, dochází k jejich poklesu.

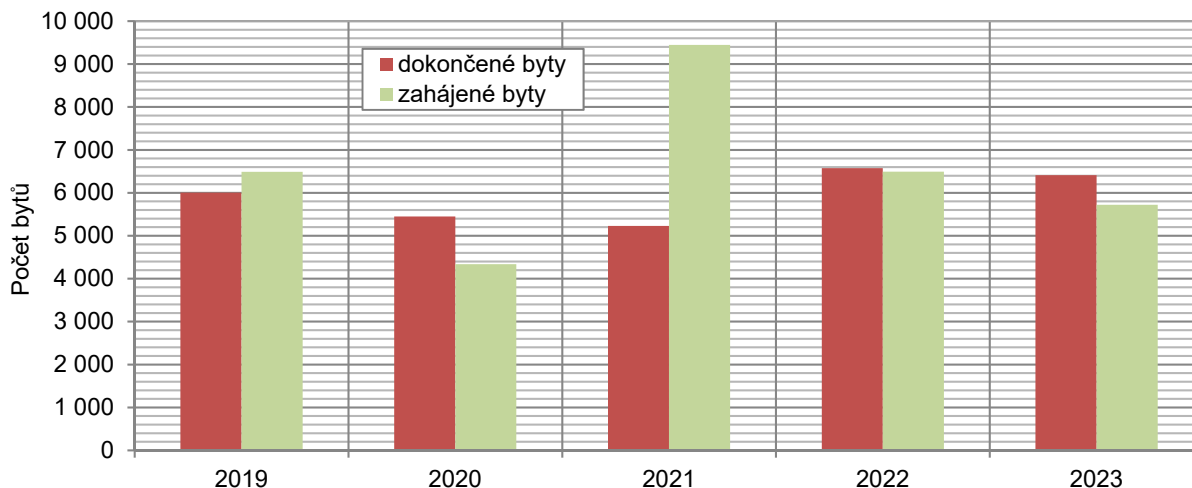
V mezikrajském srovnání počtu zahájených bytů byla **Praha v absolutních číslech až na třetím místě** za Středočeským (6 045 zahájených bytů) a za Jihomoravským krajem (5 784 zahájených bytů). V celé České republice pak bylo v roce 2023 zahájeno celkem 35 700 bytů. Z toho vyplývá, že v těchto třech krajích bylo zahájeno 49,2 % bytů, což je téměř polovina všech zahájených bytů ČR. Naopak nejmenší výstavba proběhla v nejmenším Karlovarském kraji, kde bylo zahájeno 950 bytů, poté v Libereckém (1 217 bytů) a ve Zlínském kraji, ve kterém bylo zahájeno 1 312 bytů. Ve srovnání s předchozím rokem vzrostl počet zahájených bytů pouze ve dvou krajích – v Karlovarském (o 12,4 %) a Jihočeském kraji (o 1,8 %). Ve všech ostatních krajích ČR došlo k meziročnímu poklesu počtu zahájených bytů. K největšímu úbytku zahájených bytů došlo v Olomouckém (o 34,6 %), Plzeňském (o 31,2 %) a Zlínském kraji (24,8 %). Na celorepublikové úrovni pak poklesl počet zahájených bytů o 15,5 %.

Z hlediska **typu výstavby** se v Praze z 84,7 % jednalo o **novou výstavbu**. Ve zbylých 15,3 % šlo o změnu dokončených staveb, tedy různé nástavby, přístavby a jiné stavební úpravy. Více než 80 % podíl nové výstavby na celkové zahájené výstavbě byl ještě v Pardubickém, Zlínském, Plzeňském, Středočeském, Jihomoravském a Jihočeském kraji. Naopak v Ústeckém kraji byl relativně největší podíl zahájených bytů v již existujících stavbách (42,2 %). Následovaly kraje Moravskoslezský, Kraj Vysočina, Karlovarský a Olomoucký, které měly také výrazně více zahájených bytů v již existujících stavbách, než v nové výstavbě.

Podle druhu stavby bylo v Praze tradičně zahájeno nejvíce bytů v nových bytových domech (4 242 bytů, 74,2 %), což je v Praze dáno typickou městskou zástavbou. V nových rodinných domech bylo oproti tomu zahájeno 519 bytů (9,1 % všech zahájených bytů) a 134 bytů (2,3 % všech zahájených bytů) bylo zahájeno v nebytových budovách, které představují pouze marginální podíl. Kraj s druhým nejvyšším podílem zahájených bytů v nových bytových domech byl Jihomoravský (46,0 %).

KOMENTÁŘ

Zahájené a dokončené byty v hl. m. Praze v letech 2019 až 2023 ¹⁾



¹⁾ údaje za rok 2023 jsou předběžné

Dokončené byty

Počet dokončených bytů za celý rok 2023 v Praze činil podle předběžných údajů **6 410 bytů**, což představovalo meziroční **pokles o 2,5 %** (během roku 2022 bylo dokončeno 6 575 bytů). Zatímco počty dokončených bytů se v letech 2019 až 2021 postupně snižovaly, tak naopak v posledních dvou letech došlo k jejich navýšení. Absolutně nejvyšší počet dokončených bytů byl v posledních třiceti letech zaznamenán v roce 2007 (9 422 bytů) a 2009 (7 397 bytů dokončených v Praze).

V mezikrajském srovnání došlo k největšímu meziročnímu nárůstu počtu dokončených bytů v Jihočeském (17,7 %), Jihomoravském (13,5 %) a Libereckém kraji (13,4 %). Naopak největší meziroční poklesy počtu dokončených bytů byly zaznamenány v Olomouckém (20,7 %), Karlovarském (16,3 %) a Středočeském kraji (15,9 %). Na celorepublikové úrovni došlo k meziročnímu poklesu o 3,3 %.

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 v roce 2023. Celkem 94,8 % všech dokončených bytů bylo získáno novou výstavbou a pouze 5,2 % dokončených bytů bylo získáno změnou již dokončených staveb. Podle druhu stavby bylo v Praze, na rozdíl od jiných krajů ČR, nejvíce bytů dokončeno v bytových domech (85,1 % všech dokončených bytů). V rodinných domech pak bylo dokončeno pouze 593 bytů, což představovalo 9,3 % všech dokončených bytů. Dokončené byty v nebytových budovách pak činily pouhých 0,2 %. Bytů v nových rodinných domech bylo meziročně dokončeno o 12,5 % méně. U bytů v nových bytových domech pak došlo naopak k mírnému meziročnímu nárůstu o 1,6 %.

KOMENTÁŘ

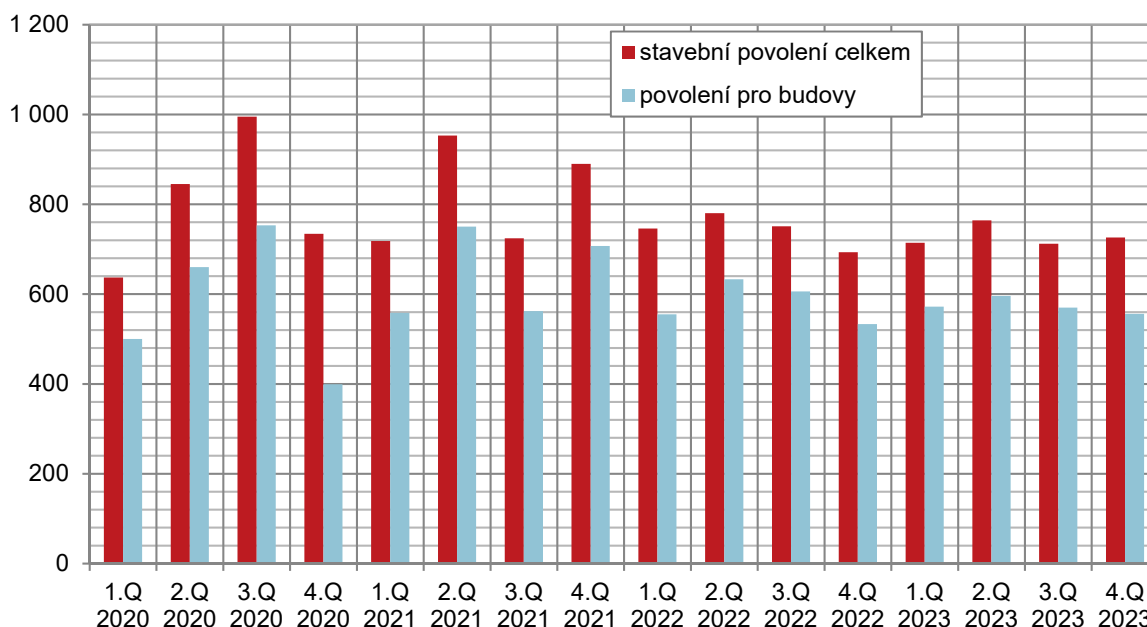
Stavební povolení a ohlášení

Během roku 2023 bylo podle předběžných údajů v Praze **vydáno celkem 2 916 stavebních povolení a ohlášení**. Oproti předchozímu roku 2022 jejich počet **mírně poklesl o 1,8 %**. Nejvíce stavebních povolení bylo vydáno v sousedním Středočeském kraji (14 011), dále pak v Jihomoravském (8 368) a Moravskoslezském kraji (8 000). Naopak nejméně jich bylo v Karlovarském kraji (1 988), v Praze a Libereckém kraji (3 521). K meziročním **poklesům došlo ve všech krajích** České republiky. Nejmírnější pokles byl zaznamenán v Praze, dále ve Zlínském (3,7 %) a v Jihočeském kraji (5,7 %). Naopak nejvýraznější propad počtu vydaných stavebních povolení byl ve Středočeském (15,6 %), Jihomoravském (13,3 %) a v Libereckém kraji (11,8 %). Na celorepublikové úrovni se jejich počet meziročně snížil o 10,1 %.

Nízký počet stavebních povolení vydaných v Praze (oproti ostatním krajům) samozřejmě 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 je více.

Z hlediska **typu stavby** připadlo více stavebních povolení a ohlášení v Praze na budovy (2 294; 78,7 %) než na inženýrské stavby (622; 21,3 %). Více stavebních povolení a ohlášení na budovy pak bylo vydáno na budovy bytové (63,9 %), než na budovy nebytové (36,1 %).

Počet vydaných stavebních povolení a ohlášení v Praze podle čtvrtletí v letech 2020 – 2023 ¹⁾



¹⁾ údaje za rok 2023 jsou předběžné

KOMENTÁŘ

Orientační hodnota staveb

V Praze během celého roku 2023 činila **orientační hodnota staveb**, na které bylo vydáno stavební povolení či ohlášení **48 901 mil. Kč**. Podle předběžných výsledků došlo ve srovnání s rokem 2022 k poklesu její hodnoty o 10,3 %. Praha se tak zařadila mezi čtyři kraje, kde orientační hodnota staveb, na něž byla vydána stavební povolení, poklesla (dalšími byly kraje Královéhradecký, Plzeňský a Středočeský). U ostatních krajů došlo k nárůstu.

Orientační hodnota budov představovala v Praze 38 320 mil. Kč, z čehož ve sledovaném období připadalo 62,8 % hodnoty na budovy bytové a 37,2 % hodnoty na budovy nebytové. Z 64,1 % se pak jednalo o novou výstavbu. **Orientační hodnota inženýrských staveb** činila 10 581 mil. Kč, byla o 18,0 % nižší než v roce 2022 a představovala celkem 21,6 % z celkové orientační hodnoty všech stavebních povolení a ohlášení vydaných stavebními úřady v Praze.

Poznámky:

Údaje za rok 2023 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@czso.cz