

KOMENTÁŘ

17. 2. 2026

Bytová výstavba ve Středočeském kraji v roce 2025

Podle předběžných údajů byla ve Středočeském kraji v roce 2025 zahájena výstavba 5 572 bytů, což bylo meziročně o 4,7 % více. Počet dokončených bytů vzrostl o více než čtvrtinu, respektive o 1 397 bytů, což představovalo 4. nejvyšší relativní a 5. nejvyšší absolutní meziroční nárůst po roce 2000. Dokončeno bylo celkem 6 348 bytů. Z mezikrajského pohledu se meziročně zlepšilo postavení Středočeského kraje, v případě počtu dokončených bytů se posunul z druhého na první místo a v počtu zahájených bytů z místa třetího na druhé. Lepšího výsledku dosáhlo u zahájených bytů pouze hlavní město Praha. Podíl kraje na celorepublikovém počtu dokončených bytů byl téměř pětinnový (18,8 %), v případě zahájených bytů téměř šestinnový (15,6 %). Do Středočeského kraje a hlavního města Prahy se v součtu soustředila v roce 2025 více než třetina všech dokončených i zahájených bytů celé republiky. Podíl bytů zahájených v rodinných domech klesl v kraji na 50,2 %, což byla nejnižší hodnota za posledních 28 let. Středočeský region dosahuje dlouhodobě vysokých hodnot v intenzitě bytové výstavby v přepočtu na obyvatele. Z deseti okresů Česka vykazujících nejvyšší intenzitu zahajované výstavby v roce 2025 byly čtyři okresy středočeské – Beroun, Nymburk, Mladá Boleslav a Mělník. Nejvyšší intenzitu jak v kraji, tak v celém Česku vykázal okres Beroun, a to díky vysokému počtu zahájených bytů v bytových domech. Výstavba nejvyššího počtu bytů v nových rodinných domech byla v rámci kraje zahájena v okresech Praha-východ a Mladá Boleslav, což představovalo druhý a šestý nejvyšší počet mezi všemi okresy Česka.

Zahájené byty

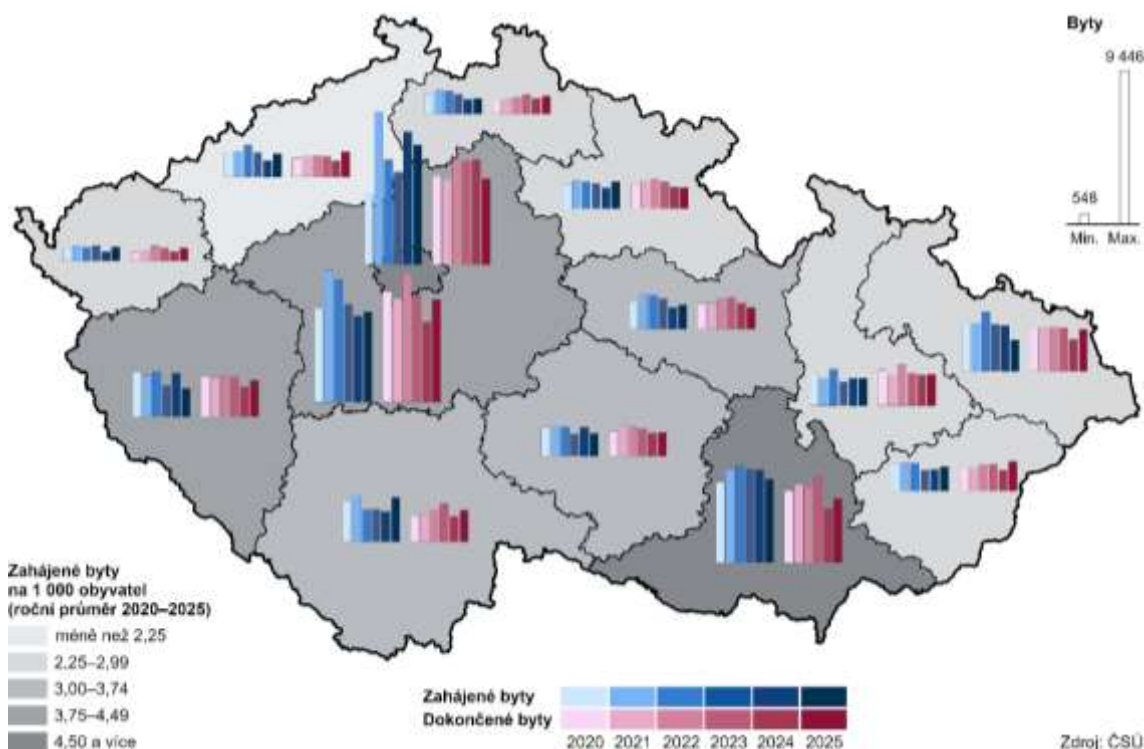
V roce 2025 byla ve Středočeském kraji podle předběžných údajů zahájena výstavba celkem 5 572 bytů. V porovnání s předchozím rokem to bylo o 250 bytů více, což představovalo nárůst o 4,7 %. V posledních pětadvaceti letech byl vývoj zahájené bytové výstavby v kraji poměrně kolísavý. V letech 2000–2005 se počet zahájených bytů každoročně zvyšoval (v roce 2005 bylo zahájeno dvakrát více bytů než v roce 2000), v období let 2006–2013 naopak výstavba klesala, a to až pod úroveň roku 2000 (výjimkou byl rok 2008 s meziročním nárůstem o 16,0 %). V letech 2014–2017 bytová výstavba opět ožila a počet zahájených bytů meziročně rostl (v roce 2017 bylo zahájeno o polovinu více bytů než v roce 2014), v následujících dvou letech 2018 a 2019 bytová výstavba spíše stagnovala (3,5% pokles v roce 2018 a 3,3% nárůst v roce 2019). Po přibližně desetinném poklesu v roce 2020 následoval v roce 2021 nejvyšší meziroční nárůst od roku 2000 (o 38,7 %). V letech 2022 až 2024 došlo ke třem meziročním poklesům zahájených bytů za sebou, nejvýrazněji v roce 2023 o jednu pětinu (o 1 506 bytů) a v roce 2024 o další necelou osminu (o 12,0 %, resp. o 723 bytů). I přesto, že po těchto třech meziročních poklesech následoval nárůst, byl v roce 2025 zahájen 9. nejnižší počet bytů od roku 2000.

V celém Česku se v roce 2025 počet zahájených bytů snížil (o 2,2 %). V rámci krajů však došlo ve většině krajů (v 8) k nárůstu, nejvíce v absolutním i relativním vyjádření v krajích Jihočeském (o 875 bytů, resp. o 46,8 %), Ústeckém (o 437 bytů, resp. o 43,7 %), Královéhradeckém (o 392 bytů, resp. o 30,9 %) a Karlovarském (o 310 bytů, resp. o 56,6 %). Středočeský nárůst byl

KOMENTÁŘ

v absolutním vyjádření 5. nejvyšší (o 250 bytů) a v relativním vyjádření (o 4,7 %) 7. nejvyšší. Meziroční pokles zahájené výstavby byl zaznamenán v 6 krajích, nejvíce v Plzeňském (o 949 bytů, resp. o 35,2 %) a Moravskoslezském kraji (o 899 bytů, resp. o 31,7 %). Na celorepublikovém počtu zahájených bytů se Středočeský kraj podílel 15,6 %, což byl mezi kraji 2. nejvyšší podíl po hlavní město Praha (20,6 %); třetí místo patřilo kraji Jihomoravskému (14,4 %). Nejméně bytů bylo zahájeno v kraji Karlovarském (2,4 %).

Bytová výstavba v krajích v letech 2020–2025



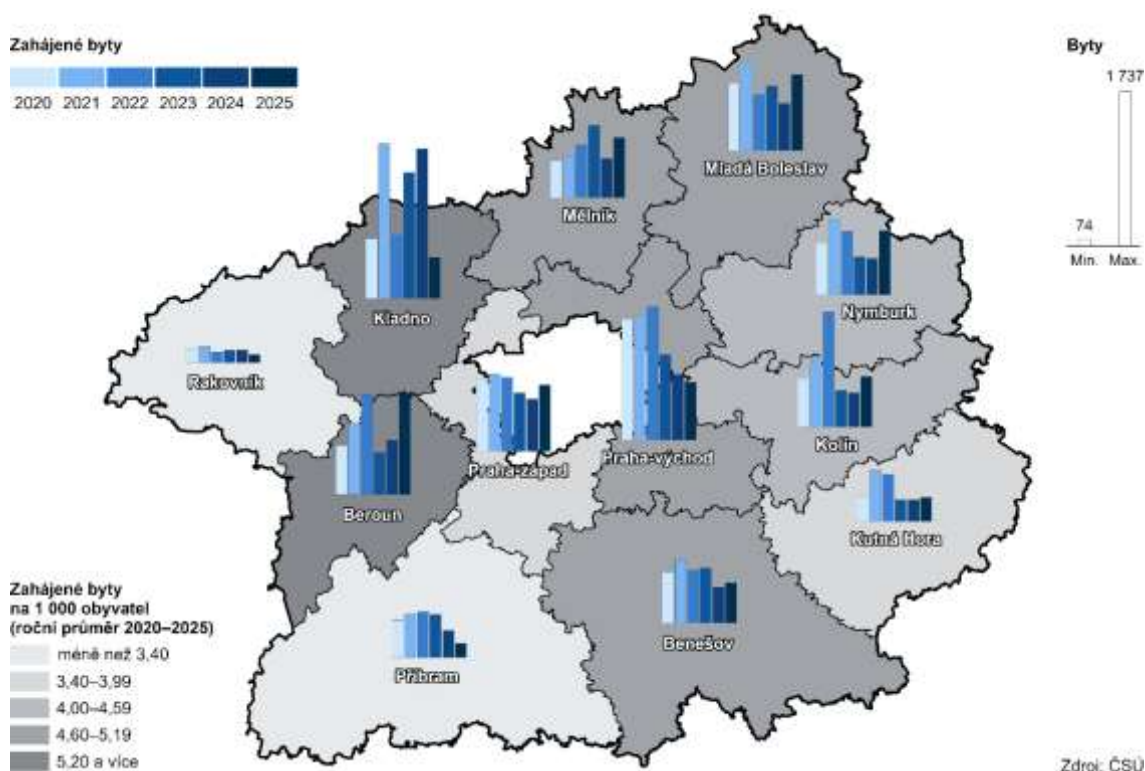
Nejvíce bytových jednotek na území kraje se během roku 2025 začalo stavět v okresech Beroun (936), Mladá Boleslav (703) a Praha-západ (615). Dohromady se v případě těchto tří okresů jednalo dvě pětiny (40,5 %) všech zahájených bytů v kraji a z meziokresního pohledu celé republiky o šestý, sedmý a jedenáctý největší počet zahájených bytů. První a druhé místo zaujímala území dvou největších měst Prahy a Brna, třetí až páté místo patřilo okresům České Budějovice, Brno-venkov a Olomouc. Jako další v pořadí figurovaly v meziokresním srovnání Česka s více než 500 zahájenými byty středočeské okresy Nymburk (592 bytů) na 12. pozici, Mělník (555) na 14. pozici a okres Praha-východ (534 bytů) na 15. pozici. Nejnižší počet zahájených bytů zaznamenal v kraji okres Rakovník (74), kterému patřila ze 77 okresů republiky 3. nejnižší pozice. Méně bytů bylo v rámci Česka zahájeno už jen v okresech Jeseník (41) a Sokolov (60).

Počet zahájených bytů se mezi roky 2024 a 2025 v kraji zvýšil ve většině okresů (v 8), nejvíce na Berounsku (o 432 bytů, resp. o 85,7 %), Mladoboleslavsku (o 268 bytů, resp. o 61,6 %) a Nymbursku (o 257 bytů, resp. o 76,7 %). K největšímu poklesu došlo v roce 2025 naopak

KOMENTÁŘ

v okrese Kladno (o 1 005 bytů, resp. o 72,6 %); důvodem však byl mimořádně vysoký počet zahájených bytů v předchozím roce 2024, kdy se Kladensko dostalo na první příčku v intenzitě bytové výstavby celého Česka. K výraznějšímu poklesům v rámci kraje došlo dále v okresech Příbram (o 48,0 %) a Rakovník (o 37,8 %), kde je úroveň bytové výstavby dlouhodobě nízká.

Bytová výstavba v okresech Středočeského kraje v letech 2020–2025



Středočeský kraj a především jeho centrální oblast patří dlouhodobě k oblastem s největší bytovou výstavbou v celé republice. Průměrná roční intenzita zahájené výstavby ve Středočeském kraji za období let 2020–2025 dosahovala hodnoty 4,5 bytů na 1 000 obyvatel, což byla po hl. m. Praze (5,1) a Jihomoravském kraji (4,6) třetí nejvyšší hodnota mezi všemi kraji. Na opačné straně stály s nejnižší intenzitou zahájené výstavby kraje Ústecký (1,9) a Moravskoslezský (2,4). V rámci středočeského regionu byla intenzita nejvyšší v okresech Beroun (6,5), Kladno (5,4) a Kolín (5,1). V těchto okresech bylo zahájeno více než 5 bytů na 1 000 obyvatel a v rámci meziokresního srovnání za celé Česko se umístily na druhém, šestém a osmém místě. Na prvním místě stál okres Český Krumlov (6,9), třetí až páté místo patřilo okresům Prachatice (6,1), Vyškov a Plzeň-sever (shodně 6,0). Mezi první dvacítkou okresů s nejvyšší intenzitou zahájené výstavby v republice se umístilo celkem devět středočeských okresů. Naopak nejnižší intenzitu zahájené výstavby v kraji zaznamenal okres Rakovník (2,0), v rámci Česka se jednalo o 9. nejnižší počet zahájených bytů na 1 000 obyvatel. Úplně nejnižší intenzitu vykázaly okresy Most (0,9) a Sokolov (1,1).

Srovnání meziokresní intenzity bytové výstavby pouze za rok 2025 bylo ovlivněno vysokým počtem zahájených bytů v okrese Beroun. Díky mimořádně vysokému počtu zahájených bytů

KOMENTÁŘ

v bytových domech obsadilo Berounsko v roce 2025 první místo v intenzitě bytové výstavby (9,1) jak mezi středočeskými okresy, tak i v rámci všech okresů Česka. Více než 5 zahájených bytů na 1 000 obyvatel vykázaly ještě okresy Nymburk (5,5) a Mladá Boleslav (5,1), čímž se umístily na pátém a sedmém místě v rámci Česka. Druhé až čtvrté místo obsadily okresy Český Krumlov (6,6), Brno-město (6,4) a České Budějovice (6,1). Nejnižší intenzitu zaznamenal v roce 2025 v rámci kraje okres Příbram (1,1), jednalo se o 5. nejnižší hodnotu mezi okresy Česka.

Zahájené byty podle druhu stavby v Česku a krajích v roce 2025

(předběžné údaje)

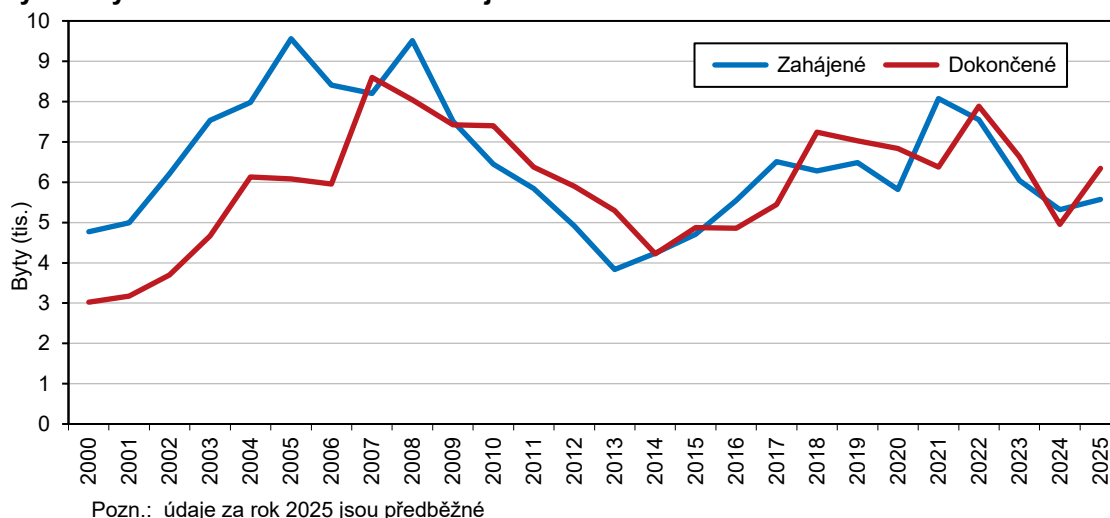
	Byty celkem		v tom		z toho		
	skutečnost	index 2025/2024	nová výstavba	změna dokončených staveb	v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebyto- vých budovách
Česko	35 819	97,8	29 909	5 910	12 750	16 155	1 403
v tom kraje:							
Hl. město Praha	7 380	90,1	6 498	882	536	5 907	54
Středočeský	5 572	104,7	4 930	642	2 796	2 114	161
v tom okresy:							
Benešov	371	112,1	290	81	249	34	29
Beroun	936	185,7	906	30	206	698	4
Kladno	379	27,4	330	49	242	88	3
Kolín	463	147,0	422	41	191	231	1
Kutná Hora	220	111,7	190	30	133	56	5
Mělník	555	152,9	492	63	295	197	18
Mladá Boleslav	703	161,6	641	62	307	334	6
Nymburk	592	176,7	410	182	276	131	69
Praha-východ	534	88,3	496	38	463	30	12
Praha-západ	615	127,1	573	42	260	311	6
Příbram	130	52,0	118	12	112	4	8
Rakovník	74	62,2	62	12	62	-	-
Jihočeský	2 743	146,8	2 256	487	886	1 333	75
Plzeňský	1 749	64,8	1 500	249	930	566	40
Karlovarský	858	156,6	633	225	309	322	13
Ústecký	1 437	143,7	993	444	655	330	109
Liberecký	959	106,8	691	268	451	237	51
Královéhradecký	1 661	130,9	1 330	331	650	558	193
Pardubický	1 498	103,2	1 164	334	776	353	73
Vysočina	1 409	79,2	1 178	231	750	423	71
Jihomoravský	5 146	89,9	4 390	756	1 435	2 393	343
Olomoucký	1 686	99,5	1 353	333	706	590	37
Zlínský	1 497	112,6	1 197	300	783	412	81
Moravskoslezský	1 940	68,3	1 512	428	1 038	382	102
územně nečleněno	284	.	284	-	49	235	-

Z celkového počtu zahájených bytů v kraji v roce 2025 (5 572) bylo započato 88,5 % bytů jako úplně nová výstavba, zbytek bytů vznikl stavebními úpravami již dokončených staveb. Podíl

KOMENTÁŘ

nové výstavby na celkovém počtu zahájených bytů byl z mezikrajského pohledu úplně nejvyšší a o 5 procentních bodů vyšší než celorepublikový průměr (83,5 %). Podíl nové výstavby v okresech Středočeského kraje se pohyboval v rozmezí od 69,3 % (okres Nymburk) do 96,8 % (okres Beroun).

Bytová výstavba ve Středočeském kraji v letech 2000–2025



Tradičně bývalo výrazně více zahájených bytů ve Středočeském kraji situováno do rodinných domů. Podíl zahájených bytů v nových rodinných domech na celkovém počtu zahájených bytů byl v letech 2018–2020 nejvyšší mezi všemi kraji (v roce 2019 to bylo 79,8 %). Po roce 2020 se ale začala situace měnit. V roce 2021 celokrajskou hodnotu tohoto podílu zásadně snížil mimořádně vysoký počet zahájených bytů v bytových domech vykázaný v okrese Kladno. Vlivem toho poklesl podíl zahájených bytů v nových rodinných domech ve Středočeském kraji na 59,8 % a propadl se v mezikrajském srovnání až na 6. místo. Podobná situace nastala v roce 2022, kdy byl podíl zahájených bytů v rodinných domech rovněž 59,8 %, což odpovídalo 5. místu mezi kraji. V tomto případě byl zahájen vysoký počet bytů v bytových domech v okresech Kolín a Beroun. V letech 2023 a 2024 se podíl zahájených bytů v rodinných domech snížil ještě více, a to na 51,8 % v roce 2023 a 50,8 % v roce 2024. Důvodem byl, stejně jako v roce 2021, mimořádně vysoký počet zahájených bytů v nových bytových domech v okrese Kladno.

V posledním sledovaném roce 2025 se podíl zahájených bytů v rodinných domech opět snížil, a to těsně nad 50% hranici (50,2 %). Podíl zahájených bytů v bytových domech se tak přiblížil polovině, především vlivem vysokého počtu zahájených bytů v bytových domech v okrese Beroun (698), který byl 4. nejvyšší v celém Česku. Více bytů v bytových domech než na Berounsku bylo zahájeno v případě všech okresů ČR pouze v Praze (5 907), Brně (1 651) a okrese České Budějovice (916) a dokonce byl v okrese Beroun zahájen i větší počet bytů v bytových domech než v 10 ze 14 krajů. Vysoký počet zahájených bytů v bytových domech zaznamenaly také středočeské okresy Mladá Boleslav (334) a Praha-západ (311), jednalo se o 9. a 10. místo mezi okresy Česka.

V případě bytů v nových rodinných domech se absolutně nejvíce bytů během roku 2025 začalo v rámci Středočeského kraje stavět v okrese Praha-východ (463); jednalo se o šestinu (16,6 %)

KOMENTÁŘ

krajské výstavby rodinných domů a druhý nejvyšší počet mezi všemi okresy republiky po Praze se 536 zahájenými byty. Po okrese Praha-východ bylo v kraji zahájeno nejvíce bytů v rodinných domech v okrese Mladá Boleslav (307), což byl šestý nejvyšší počet mezi okresy Česka. Nejvíce bytů v nebytových budovách se začalo stavět v okrese Nymburk (69).

Na opačné straně stál okres Rakovník, kde nebyla v roce 2025 zahájena výstavba žádného bytu v bytovém domě a počet zahájených bytů v rodinných domech (62) byl nejnižší mezi středočeskými okresy a sedmý nejnižší mezi okresy celé republiky.

Dokončené byty

V roce 2025 bylo podle předběžných výsledků na území kraje dokončeno 6 348 bytů, tedy o 1 397 více než v předešlém roce, což představovalo meziroční nárůst o 28,2 %. Jednalo se o 4. nejvyšší relativní a 5. nejvyšší absolutní meziroční nárůst v kraji po roce 2000. Absolutní nárůst o téměř 1,4 tis. bytů byl mezi kraji úplně nejvyšší, následovaly kraje Moravskoslezský, Jihomoravský a Ústecký s nárůsty o 619, 600 a 565 bytů. Meziroční nárůst byl zaznamenán celkem v 11 ze 14 krajů, k nejvyššímu relativnímu nárůstu došlo v krajích Ústeckém (o 56,6 %) a Zlínském (o 41,0 %); středočeský relativní nárůst byl mezi kraji pátý nejvyšší.

Dokončené byty podle druhu stavby v České republice v roce 2025

(předběžné údaje)

	Byty celkem		v tom		z toho		
	skutečnost	index 2025/2024	nová výstavba	změna dokončených staveb	v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Česko	33 742	111,5	24 573	9 169	13 693	10 459	1 038
v tom kraje:							
Hl. město Praha	5 303	81,7	3 961	1 342	469	3 386	165
Středočeský	6 348	128,2	5 324	1 024	3 306	1 968	100
Jihočeský	1 976	125,9	1 426	550	919	489	89
Plzeňský	2 239	121,4	1 710	529	823	862	37
Karlovarský	778	135,3	315	463	267	48	16
Ústecký	1 563	156,6	883	680	623	253	59
Liberecký	1 109	115,2	649	460	525	115	60
Královéhradecký	1 303	98,1	911	392	629	258	69
Pardubický	1 341	84,3	1 106	235	845	252	27
Vysočina	1 478	103,1	1 153	325	744	379	76
Jihomoravský	3 949	117,9	2 965	984	1 666	1 218	150
Olomoucký	1 933	101,3	1 188	745	667	517	51
Zlínský	1 823	141,0	1 368	455	908	418	63
Moravskoslezský	2 599	131,3	1 614	985	1 302	296	76

Počet dokončených bytů ve Středočeském kraji (6 348) byl mezi kraji nejvyšší, druhý nejvyšší počet vykázala Praha (5 303). Tyto dva kraje se na celorepublikové hodnotě podílely 18,8 % a 15,7 %, v součtu se do těchto dvou krajů soustředila více než třetina (34,5 %) všech dokončených bytů celé republiky.

KOMENTÁŘ

Jako nová výstavba bylo v kraji v roce 2025 dokončeno 83,9 % bytů, což bylo více než v celém Česku (72,8 %). V nových rodinných domech se nacházelo 52,1 % dokončených bytů, tedy o 1,9 procentních bodů více než v případě zahájených bytů. Jednalo se o 2. nejvyšší podíl po Pardubickém kraji (63,0 %), přičemž více než polovinu bytů dokončených v rodinných domech vykázaly už jen další dva kraje – Kraj Vysočina (50,3 %) a Moravskoslezský kraj (50,1 %). Republikový průměr činil 40,6 %.

Další informace naleznete v [časových řadách](#) a na [regionálních stránkách](#).

Kontakt:

Mgr. Iva Šnejdová
Krajská správa ČSÚ pro Středočeský kraj
oddělení informačních služeb
Tel: 274 054 175
E-mail: infoservisstc@csu.gov.cz