

## 4. Rozmístění dokončené bytové výstavby v hlavním městě Praze podle městských částí - 2011-2020

### 4.1 Dokončená bytová výstavba v hlavním městě Praze podle městských částí

#### 4.1.1 Dokončené byty v hlavním městě Praze celkem a podle druhu objektů

**V letech 2011 až 2020 bylo v hlavním městě Praze dokončeno 50 086 bytů**, tj. v průměru 5 009 bytů ročně. V porovnání s předchozím desetiletím (2001-2010) je to o 14,5 % (8 461 bytů) méně. Zde je ale nutno přihlídnout k extrémně úspěšnému roku 2007, kdy bylo v metropoli zkolaudováno 9 422 bytů.

V posledních deseti letech se žádný rok s tak výrazně nadprůměrným výsledkem dokončené bytové výstavby nevyskytoval.

V Praze bylo ve sledovaném období dostavěno 17,1 % z celkového počtu bytů dokončených v České republice (292 943). Hlavní město tak v počtu dostavěných bytů překonal pouze Středočeský kraj, který se na celorepublikovém výsledku podílel 19,8 %.

**Nejvíce bytů** v rámci období 2011-2020 bylo v Praze dokončeno v roce **2016** (6 092 bytů, tj. 12,2 % z celkového množství za 10 let), následuje rok 2019 (6 002 bytů, tzn. 12 %), nejméně bytů bylo dokončeno v letech 2011 (pouze 3 480 bytů, tzn. 6,9 %) a 2013 (3 844 bytů, tzn. 7,7 %).

Z pohledu porovnání pětiletých časových úseků (tedy období 2011-2015 a 2016 až 2020) se intenzivněji stavělo v rozmezí let 2016 až 2020, kdy bylo dokončeno 57,3 % (28 679 bytů) z celkového množství bytů vzniklých v rámci sledované dekády. V prvních pěti letech byl desetiletý průměr dokončených bytů překonán pouze v roce 2015 (5 211 bytů), v letech 2016 až 2020 byly všechny roky dle počtu dokončených bytů nadprůměrné. Relativně nízký počet dokončených bytů v období 2011-2015 byl důsledkem ještě doznívající ekonomické krize roku 2009, která se na poklesu počtu dokončených bytů projevila s jistým zpožděním, zatímco u zahájených bytů byl zřetelný propad zaznamenaný v podstatě ihned v roce 2010.

**V nových bytových domech** v Praze vzniklo v průběhu hodnocených deseti let **38 759 bytů**, což je 77,4 % z celkového množství dokončených bytů, tedy tradičně převážná většina. Převahou bytů v nových bytových domech se hlavní město odlišuje od ostatních krajů, kde naopak převládaly byty v nových rodinných domech.

**Na roky 2011-2015** připadalo **16 025 bytů v nových bytových domech** (74,9 % z celkového množství dokončených bytů v tomto období), na časový úsek **2016-2020** pak **22 734 bytů** (79,3 %). I v rozkladu na dvě kratší etapy tedy tato kategorie nových bytů naprosto převládá, ve druhé „pětiletce“ sledovaného období je její podíl dokonce ještě o 4,4 % vyšší než v prvním pětiletém úseku.

**Byty v nových rodinných domech** reprezentují v souhrnu za roky **2011 až 2020 přibližně 11,7 %** dokončených bytů. Nástavby, přístavby a vestavby k bytovým domům tvoří 6,9 % celkového počtu dokončených bytů, nástavby, přístavby a vestavby k rodinným domům 0,5 %, byty v domech a penziencech pro seniory taktéž 0,5 %.

V nebytových budovách se nachází 0,8 % dokončených bytů a 2,1 % představují byty ve stavebně upravených nebytových prostorách.

Hodnocení pětiletých období nevykazuje propastné rozdíly. Dominantní položku bytů v nových bytových domech doplňují byty v nových rodinných domech v rozmezí 11,6 až 12 %, všechny ostatní typy dokončených bytů se objevují s odstupem. V letech 2011-2015 se častěji než v období 2016-2020 budovaly byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách již existujících budov stejně jako byty v nebytových budovách a ve stavebně upravených nebytových prostorech, v druhém pětiletém období byl naopak evidován mírně vyšší podíl bytů v domech a penziencech pro seniory.

## 4.1.2 Počet dokončených bytů v hlavním městě Praze podle městských částí

**Nová bytová výstavba je v rámci hlavního města rozmístěna velmi nerovnoměrně.**

Významná z hlediska nové výstavby je severovýchodní oblast města (Praha 9, Praha 8, Praha 18), na západní straně dominuje Praha 5.

V některých městských částech byl objem výstavby natolik nízký, že v podrobném územním pohledu je posuzování charakteristik bytové výstavby omezeno, případně nelze bližší údaje o bytech z důvodu ochrany individuálních dat zveřejnit.

Množství postavených bytů v porovnání s lety 2001-2010 není příliš vysoké, navíc byty v okamžiku dokončení nezřídka již nejsou volné, neboť k prodeji či alespoň rezervacím dochází již před započatím výstavby nebo v jejím průběhu. Poptávka po bytech na území Prahy je dlouhodobě značná, protože v sobě zahrnuje jak poptávku po bytech určených k vyřešení vlastní bytové situace, tak i poptávku investiční.

**Nejvíce bytů** bylo v rozmezí let **2011 až 2020** dokončeno v městských částech **Praha 9, Praha 8 a Praha 5** (viz následující tabulka). Více než 2 000 bytů bylo zkolaudováno i v dalších sedmi městských částech.

**Nejméně dokončených bytů** připadá naopak na MČ Praha-Přední Kopanina, Praha-Nedvězí a Praha-Petrovice. Městských částí, kde bylo dokončeno méně než 100 bytů za deset let, je celkem patnáct.

**Tab. 4.1.2.1 Městské části s nejvyšším a nejnižším dokončeným počtem dokončených bytů 2011-2020**

Městská část	Počet dokončených bytů	Podíl na celkovém počtu dokončených bytů
<b>Nejvyšší počet dokončených bytů</b>		
Praha 9	4 926	9,80%
Praha 8	3 969	7,90%
Praha 5	2 900	5,80%
Praha 18	2 869	5,70%
Praha 15	2 763	5,50%
<b>Nejnižší počet dokončených bytů</b>		
Praha-Přední Kopanina	15	0,00%
Praha-Nedvězí	21	0,00%
Praha-Petrovice	27	0,10%
Praha-Královice	43	0,10%
Praha-Satalice	49	0,10%

V Praze 9 byl nadprůměrný počet bytů dokončen zejména v roce 2018 (1 051) a dále v letech 2019 (810) a 2014 (586).

V Praze 8 bylo každoročně dokončeno 300 - 480 bytů. Výjimkou byl pouze nadprůměrný rok 2020 (649 bytů) a naopak silně podprůměrný rok 2014 (138 bytů).

V Praze 5 byl nejvyšší počet dokončených bytů vykázan v letech 2019 (641 bytů) a 2020 (590 bytů), velmi zaostávaly roky 2014 (pouze 16 bytů) a 2016 (41 bytů).

**Ve dvaceti šesti městských částech výrazně převládala výstavba bytů v nových bytových domech**, což je patrné z tabulky 4.1 v příloze. Jednotlivé projekty nových bytových domů mají značně různorodou strukturu především v závislosti na stávající zástavbě (vilová zástavba, proluky, volný prostor atd.) – od drobných s např. jen deseti byty po rozsáhlé soubory domů o několika stech bytech. Projekty menšího rozsahu jsou typické spíše pro centrum města, kde již nejsou k dispozici volné zastavitelné plochy a existují zde omezení ze strany památkářů, rozsáhlejší projekty pak pro lokality od středu města vzdálenější. Různorodá je i skladba bytů.



**Tab. 4.1.2.2 Městské části s nejvyšším počtem dokončených bytů v nových bytových domech 2011-2020**

Městská část	Počet dokončených bytů	Podíl na celkovém počtu dokončených bytů
Praha 9	4 892	12,60%
Praha 8	2 992	7,70%
Praha 18	2 774	7,20%
Praha 5	2 645	6,80%
Praha 15	2 494	6,40%

**Dominantní postavení v kategorii nových bytových domů** přísluší opět **Praze 9**, kde bylo v rozmezí let **2011-2020 dokončeno 12,6 %** bytů z celkového množství.

V Praze 9 jsou v posledních letech pro bytovou výstavbu využívány zejména prostorově rozlehlé brownfieldy po průmyslové výrobě ve Vysočanech a Hloubětíně. K významným bytovým projektům na území Prahy 9 patří např. Prosek Park, Zahrady Nad Rokytkou a Suomi v Hloubětíně, čtvrť Emila Kolbena, Bydlení na Krejčárku či Tulipa City ve Vysočanech nebo Zelené Město v Hrdlořezích.

S výrazným odstupem **následuje Praha 8**, kde přibývá bytů především v oblasti Libně a Karlína poblíž Vltavy. Příkladem rozsáhlejší výstavby jsou Port Karolína nebo Dock.

Významně se na počtu bytů v nových bytových domech podílí **Praha 18** s projekty typu Letňanské zahrady nebo Rezidence Veselská.

**V Praze 5** je využívána rovněž oblast po průmyslové výrobě k vybudování velmi rozsáhlého souboru bytů projektu Waltrovka v Jinonicích, došlo i k výraznému rozšíření Barrandovského sídliště pomocí projektů Kaskády a Výhledy Barrandov, své nepostradatelné místo zde mají ale rovněž projekty menší vznikající ve stávající vilové zástavbě (Košíře) či v prolukách (Smíchov).

**V Praze 15** probíhá výstavba zejména v Horních Měcholupech a v Hostivaři, kterou reprezentují např. projekty Javorová čtvrť, Nové Měcholupy, EKOCITY Hostivař, Slunečný vršek či Malý Háj.

Hranici dvou tisíc dokončených bytů v nových bytových domech překročily i Praha 3 a Praha 12.

**Praha 3** má rozsáhlou výstavbu na Žižkově v podobě akcí Residence Garden Towers, Byty na Vackově anebo Rezidenční park na Vackově.

**Praha 12** rozšiřuje bytové možnosti zejména v oblasti Modřan, kde vznikly developerské projekty jako Rezidence Modřanka, U Cukrovaru, Byty U Dubu či Zahálka.

**V devatenácti městských částech vykázaly majoritní podíl byty v nových rodinných domech**, přičemž se vždy jedná o městské části ležící přímo, případně téměř, na okraji Prahy (např. Praha-Vinoř, Praha-Březiněves nebo Praha-Klánovice). Z 5 885 bytů v nových rodinných domech, které byly v období 2011-2020 v hlavním městě dokončeny, jich nejvíce vzniklo v Praze 12 (6,4 %).

**Tab. 4.1.2.3 Městské části s nejvyšším počtem dokončených bytů v nových rodinných domech 2011-2020**

Městská část	Počet dokončených bytů	Podíl na celkovém počtu dokončených bytů
Praha 12	378	6,40%
Praha 22	286	4,90%
Praha-Řeporyje	260	4,40%
Praha 14	250	4,20%
Praha 20	229	3,90%

Ve dvou částech Prahy převažovaly byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům. Jedná se o městské části Praha 2 (77,8 % ze všech zde dostavěných bytů) a Praha 1 (38,7 %), kde nejsou k dispozici volné plochy pro výstavbu nových bytových domů.

Nejvíce nástaveb, vestaveb a přístaveb ke stávajícím bytovým domům bylo vybudováno ve

sledovaných deseti letech v městských částech Praha 2 (více než pětina z jejich celkového množství v Praze), Praha 8 (16,4 %), Praha 3 (12,2 %), Praha 7 (12 %) a Praha 4 (10 %).

Žádný byt v rodinném domě (včetně nástaveb, přístaveb a vestaveb) nevznikl během 10 let pouze v městské části Praha 1.

Nulová výstavba bytů v bytových domech (včetně nástaveb, přístaveb a vestaveb) se týkala hned devíti městských částí: Praha-Březiněves, Praha-Velká Chuchle, Praha-Křeslice, Praha-Nebušice, Praha-Benice, Praha-Královice, Praha-Petrovice, Praha-Nedvězí a Praha-Přední Kopanina.

Byty v domovech a penzionech pro seniory vznikly pouze v šesti městských částech. Nejvíce v Praze-Dolních Měcholupech (75 bytů), v Praze 7 a v Praze 6 (shodně 60 bytů).

**Rozdělíme-li si popisovanou dekádu na dvě pětiletá období**, je zřejmé, že názvy městských částí s výrazným podílem na dokončených bytech se opakují. Relativně vysoký je v obou případech počet městských částí s výstavbou nulovou či minimální.

## 2011-2015

**V letech 2011-2015 bylo dokončeno v metropoli 21 407 bytů, z čehož nejvíce jich bylo dostavěno v městských částech Praha 9 (9,1 %), Praha 8 (8,1 %), Praha 15 (6,9 %) a Praha 4 (6,8 %).** Více než tisíc bytů zkolaudovaly i Praha 10, Praha 18, Praha-Zličín a Praha 5. Nejméně dostavěných bytů bylo zaznamenáno v městských částech Praha-Přední Kopanina (7 bytů), Praha-Nedvězí (9 bytů), Praha-Petrovice (11 bytů) a Praha-Satalice (12 bytů).

Při podrobnějším pohledu na nejvýznamnější složku nově dokončených bytů v období **2011-2015**, tedy na **byty v nových bytových domech**, kterých vzniklo v Praze **16 025**, je patrné, že **nejvýraznější podíl** na dokončených bytech v nových bytových domech měly **městské části Praha 9 (12,2 %), Praha 15 (8,4 %) a Praha 8 (7,8 %).**

V šestnácti městských částech nebyly dokončeny žádné bytové domy. Jedná se o okrajové části města, z nichž v devíti se situace opakovala i v následujících pěti letech.

V období **2011–2015** bylo zkolaudováno v hlavním městě Praze **2 564 bytů v nových rodinných domech**. Nejvíce bytů v nových rodinných domech bylo dostavěno v rozmezí těchto pěti let v městských částech Praha 22 (7,5 %), Praha-Kunratice (4,8 %) a Praha 21 (4,6 %).

Žádný byt v novém rodinném domě nevznikl v Praze 1 a v Praze 7. Méně než deset bytů bylo dokončeno v dalších dvanácti městských částech.

Na **nebytové budovy** připadá za celou Prahu pouze **1,1 % dokončených bytů**. Z těchto 245 bytů se jich 45,3 % nachází na území Prahy 8 a dalších 17,6 % spadá pod Prahu 4.



**Tab. 4.1.2.4 Městské části s největším počtem dokončených bytů v bytových a rodinných domech 2011-2015**

	Počet dokončených bytů v bytových domech	Počet dokončených bytů v rodinných domech
<b>Praha celkem</b>	16 025	2 564
<b>MČ s největším počtem dokončených bytů v BD</b>		
Praha 9	1 952	1
Praha 15	1 340	80
Praha 8	1 244	52
Praha 18	1 175	5
Praha-Zličín	1 045	34
<b>MČ s největším počtem dokončených bytů v RD</b>		
Praha 22	599	192
Praha-Kunratice	131	124
Praha 21	0	118
Praha 12	605	113
Praha-Řeporyje	177	108

**2016-2020**

V období **2016-2020** bylo v Praze dokončeno **28 679 nových bytů**. Na prvních třech místech dle počtu dostavěných bytů figurovaly **Praha 9 (10,4 %)**, **Praha 3 (7,8 %)** a **Praha 8 (7,8 %)**. Více než patnáct set dokončených bytů evidují i městské části Praha 5, Praha 12 a Praha 18, tisícovou metu překročily Praha 22, Praha 15, Praha 7, Praha 4, Praha 10 a Praha 13.

Pod hranici padesáti dokončených bytů zůstalo čtrnáct městských částí. Zcela na konci žebříčku stojí opět Praha-Přední Kopanina (8 bytů) a Praha-Nedvězí (12 bytů), následují Praha-Benice (13 bytů) a Praha-Královice (14 bytů).

V průběhu let **2016 až 2020** bylo v Praze dokončeno **22 734 bytů v nových bytových domech**, což je o 41,9 % více než v období 2011-2015. Bezmála **13 %** z tohoto množství připadá na městskou část **Praha 9**. V deseti městských částech bylo za pět let dostavěno 25 a méně bytů v nových bytových domech, ve čtrnácti městských částech pak ani jeden byt tohoto typu. Minimální nebo nulová výstavba bytových domů se týkala jednak některých okrajových městských částí a jednak centra města.

**V nových rodinných domech** vzniklo v období **2016-2020 celkem 3 321 bytů**, tedy o **29,5 %** (757 bytů) více než v předchozí „pětiletce“. **Nejvíce** bytů z této kategorie se dokončilo v **Praze 12** (8 % z celkového množství). Žádný byt v novém rodinném domě nevznikl v Praze 1, v Praze 2 a v Praze 7, pouze jeden v Praze 3, což je dáno zejména celkovým charakterem výstavby v širším centru města a absencí volných zastavitelných ploch. Minimální výstavba proběhla i v Praze-Lochkově (3 byty) a v Praze-Přední Kopanině (7 bytů).

Již tak nízký podíl bytů vybudovaných v **nebytových budovách** v letech **2016-2020** v porovnání s předchozími pěti lety ještě o půl procenta poklesl. Nejvíce se na ně opět zaměřila Praha 8, kde jich vzniklo z celkového množství 44,8 %.

**Tab. 4.1.2.5 Městské části s největším počtem dokončených bytů v bytových a rodinných domech 2016-2020**

	Počet dokončených bytů v bytových domech	Počet dokončených bytů v rodinných domech
<b>Praha celkem</b>	22 734	3 321
<b>MČ s největším počtem dokončených bytů v BD</b>		
Praha 9	2 940	26
Praha 3	1 991	1
Praha 8	1 748	24
Praha 5	1 729	87
Praha 18	1 599	83
<b>MČ s největším počtem dokončených bytů v RD</b>		
Praha 12	1 573	265
Praha 20	33	153
Praha-Řeporyje	619	152
Praha 14	694	151
Praha 6	547	138

### 4.1.3 Doba výstavby v hlavním městě Praze podle městských částí

V letech **2011-2015** dosáhla **průměrná délka výstavby jednoho nového rodinného domu na 40,33 měsíců (zhruba 3,4 roků)**. Hodnoty mezi městskými částmi značně kolísaly. Zatímco v některých městských částech trvala průměrná délka výstavby necelé dva roky - příkladem jsou Praha-Vinoř (22,74 měsíců) a Praha 14 (23,08 měsíců), nebo je lehce přesáhla - Praha 11 (24,81 měsíců), Praha-Březiněves (24,13 měsíců), jinde se přiblížila i šesti letům - Praha-Ďáblice (71,88 měsíců) a Praha 4 (69,75 měsíců).

**Výstavba nového bytového domu trvala v průměru 28,46 měsíců (zhruba 2,4 roků)**, tedy přibližně o rok méně, než tomu bylo u rodinných domů.

**Průměrná délka výstavby jednoho nového rodinného domu** činila v období **2016-2020 cca 32,43 měsíců** a byla tak bezmála o 8 měsíců kratší než v období 2011-2015. Mezi hodnotami naměřenými v jednotlivých městských částech byly opět velké rozdíly. Jen rok a půl průměrné doby výstavby nepatrně přesáhly Praha 14 (18,37 měsíců), Praha-Březiněves (18,82 měsíců) a Praha 18 (19,13 měsíců). Déle než pět let v průměru trvala výstavba v Praze-Ďáblicích (62,94 měsíců) nebo v Praze-Dubči (60,88 měsíců).

Jeden **bytový dům** se stavěl v průměru **28,75 měsíců**, což je výsledek, který se od předchozích pěti let liší jen minimálně. V porovnání se současně budovanými rodinnými domy proběhla výstavba jednoho bytového domu v průměru o necelé 4 měsíce rychleji.

Výstavba rodinných domů bývá obvykle delší než výstavba domů bytových, což je vidět i na situaci v Praze. Velká variabilita průměrné doby potřebné k výstavbě rodinného domu může být dána také rozsahem a technologickou náročností výstavby konkrétních rodinných domů. Navíc, někde se staví rodinné domy v rámci jednoho developerského projektu (což může průměrnou dobu výstavby „zrychlovat“), jinde staví domy menší stavební firmy či individuální stavebníci (což může naopak dobu výstavby „zpomalovat“).



#### 4.1.4 Intenzita dokončené bytové výstavby v hlavním městě Praze podle městských částí - přepočít na 1 000 obyvatel

Při přepočtu množství dokončených bytů na 1000 obyvatel středního stavu konkrétní městské části (viz tabulka 4.2 v příloze)<sup>1</sup> se pořadí městských částí výrazně liší od žebříčku dle absolutního počtu postavených bytů. Na předních místech se umísťují především městské části s menším počtem obyvatel ležící na okraji města.

##### Intenzita dokončené bytové výstavby v období 2011-2015

V období 2011-2015 se postavilo v ročním průměru v hlavním městě Praze 3,43 bytu na 1000 obyvatel. Praha tak patří spolu se Středočeským (4,11 bytu) a Jihomoravským krajem (2,99 bytu) mezi jediné tři kraje v republice, které překračují celorepublikový průměr (2,52 bytu).

Nejvyšší intenzita dokončené bytové výstavby připadá na Prahu-Zličín (40,06 bytu), Prahu-Lochkov (30,93 bytu) a Prahu-Královice (18,35 bytu). Více než deset dokončených bytů na tisíc obyvatel v ročním průměru zaznamenalo dalších osm městských částí. Pod celopražským průměrem (3,43 bytu) leželo celkem dvacet sedm městských částí, tedy téměř polovina. Méně než jeden byt v přepočtu na tisíc obyvatel bylo postaveno v městských částech Praha-Petrovice (0,36 bytu), Praha 17 (0,46 bytu), Praha-Suchbát (0,83) a Praha-Satalice (0,99 bytu).

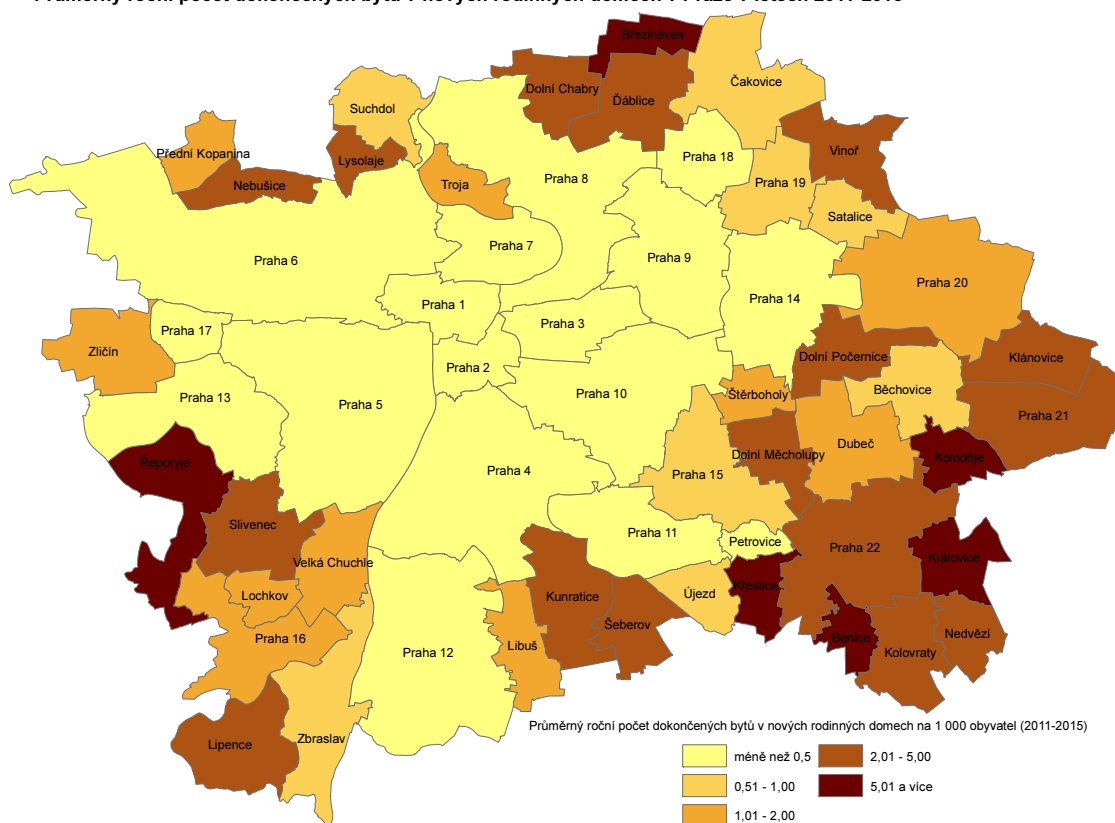
**Bytů v nových rodinných domech bylo v posuzovaných pěti letech v Praze dokončeno v ročním průměru 0,41 na 1000 obyvatel středního stavu, bytů v nových bytových domech 2,57 a bytů v nebytových budovách 0,04.**

Z hlediska intenzity bytové výstavby v nových rodinných domech (0,41 bytu na 1000 obyvatel) zaostává Praha za celostátním průměrem (1,49 bytu) a při hodnocení krajů dosahuje vůbec nejnižší hodnoty tohoto ukazatele v České republice. Méně než jeden byt v rodinném domě připadá ještě na kraj Ústecký (0,85 bytu). Nejvíce bytů v nových rodinných domech naopak charakterizuje kraj Středočeský (3,10 bytu).

Při pohledu na jednotlivé městské části metropole připadá v ročním průměru dvojciferný počet dokončených bytů v nových rodinných domech na 1000 obyvatel na tři městské části - Prahu-Královice (18,35), Prahu-Březiněves (14,74) a Prahu-Benice (12,38). Další tři městské části se pohybují mezi pěti a deseti byty - Prahu-Křeslice (9,73 bytu), Prahu-Koloděje (5,91 bytu) a Prahu-Řeporyje (5,26 bytu). V Praze 1 a 7 byla intenzita výstavby nových rodinných domů nulová, v dalších dvaceti čtyřech městských částech pak menší než jedna.

<sup>1</sup> Ukazatel je konstruován jako počet dokončených bytů vztahovaný k 1 000 obyvatel středního stavu a dělen počtem let. Jde tedy o roční průměr za dané období.

**Průměrný roční počet dokončených bytů v nových rodinných domech v Praze v letech 2011-2015**

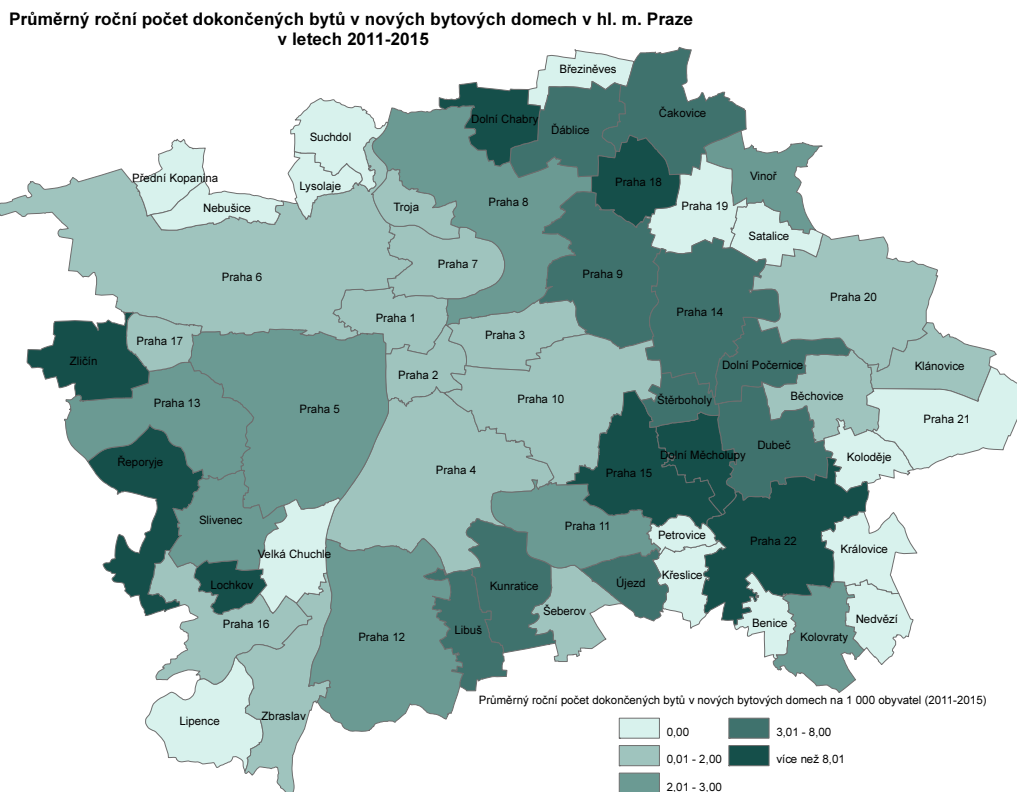


**Intenzita bytové výstavby v nových bytových domech (2,57 bytu na 1000 obyvatel) se nachází výrazně nad celorepublikovým průměrem (0,64 bytu). Z ostatních krajů dosáhl nejvyšší hodnoty Jihomoravský kraj (0,89 bytu).**

Mezi městskými částmi hlavního města existují značné rozdíly. Extrémní hodnoty intenzitního ukazatele dosahuje Praha-Zličín (38,20 bytu), následují Praha-Dolní Měcholupy (13,20 bytu), Praha 18 (13,15 bytu) a Praha 22 (12,47 bytu). Na devět městských částí připadá hodnota mezi pěti a deseti zkolaudovanými byty na tisíc obyvatel. Šestnáct městských částí nemá ani jeden dokončený byt v novém bytovém domě.







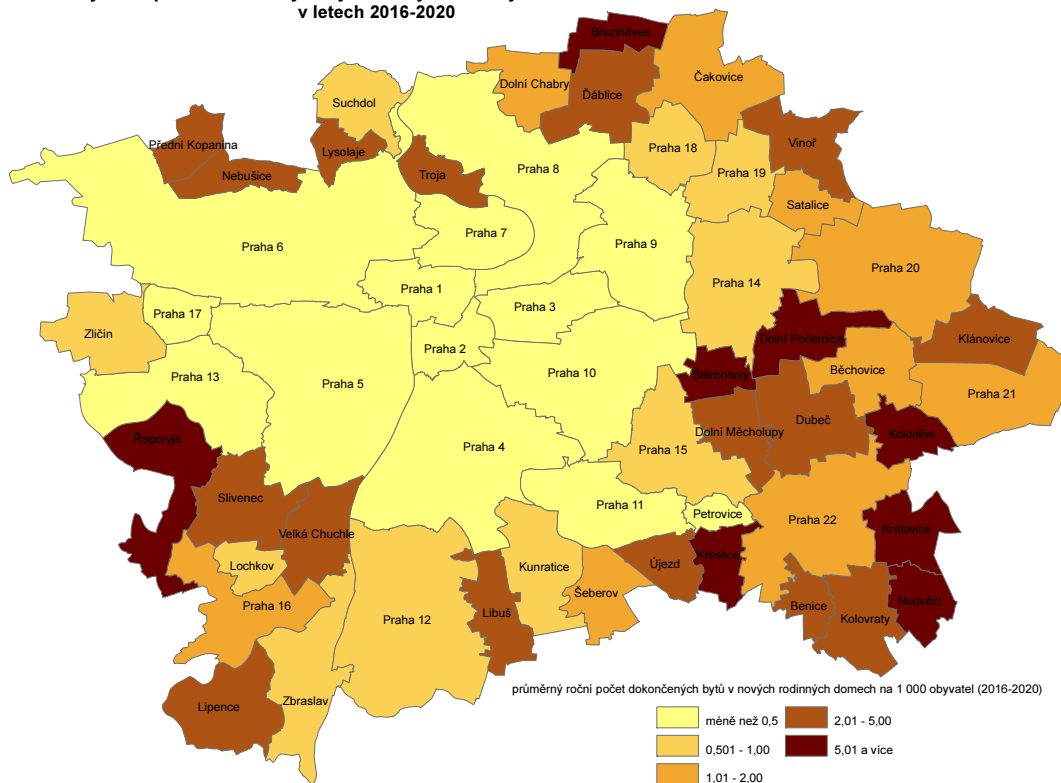
### Intenzita dokončené bytové výstavby v období 2016-2020

V období 2016-2020 se intenzita bytové výstavby v porovnání s předchozími pěti lety v Praze i v souhrnu za celou republiku zvýšila. Celorepubliková hodnota ukazatele intenzity stoupla z 2,52 bytu na 3,02, tj. o 19,8 %; v Praze z 3,43 bytu na 4,41, tj. o 28,6 %. Čtyři kraje v republice vyčnívaly nad celostátní průměr – kromě Prahy (4,41 bytu) i kraj Středočeský (4,61 bytu), Plzeňský (3,71 bytu) a Jihomoravský (3,66 bytu).

Při hodnocení jednotlivých městských částí Prahy je opětovně vidět působení konkrétních velkých projektů v jednotlivých letech. Nejvýrazněji v období 2016-2020 zastiňují ostatní městské části Praha-Dolní Měcholupy (50,59 bytu), Praha-Řeporyje (31,81 bytu) a Praha 22 (23,38 bytu). Opakovaně se v obou obdobích mezi městskými částmi, kde intenzita dokončené bytové výstavby přesáhla roční průměr deset, objevují Praha-Březiněves (15,50 bytu, v předchozím pětiletém období 14,89 bytu), Praha-Dolní Chabry (11,49 a 12,42 bytu), Praha-Řeporyje (31,81 a 13,97 bytu), Praha-Dolní Měcholupy (50,59 a 17,11 bytu), Praha-Zličín (12,11 a 40,06 bytu), Praha 18 (16,51 a 13,23 bytu) a Praha 22 (23,38 a 16,87 bytu). Třicet městských částí na celopražský průměr 4,41 bytu nedosáhlo. Stejně jako v předchozích pěti letech existovaly čtyři městské části, kde byl postaven průměrně ročně na 1000 obyvatel středního stavu méně než jeden byt. Jednalo se o Prahu 1 (0,40 bytu), opakovaně Prahu-Petrovice (0,53 bytu), Prahu 17 (0,74 bytu) a Prahu-Zbraslav (0,76 bytu).

**V období 2016 až 2020 bylo dostavěno v hlavním městě Praze v ročním průměru na 1000 obyvatel středního stavu 0,51 bytů v nových rodinných domech, 3,50 bytů v nových bytových domech a 0,03 bytu v nebytových budovách.**

**Průměrný roční počet dokončených bytů v nových rodinných domech v hl. m. Praze  
v letech 2016-2020**



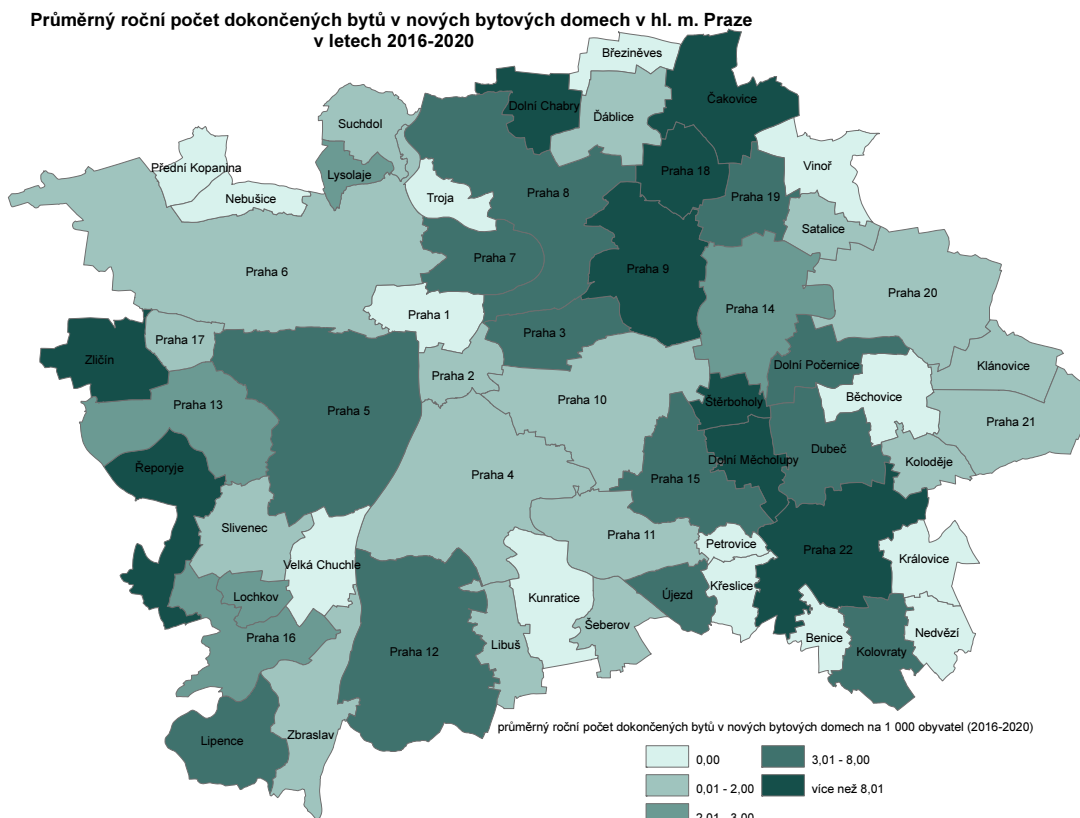
I v tomto období byla **intenzita výstavby nových rodinných domů** v Praze (0,51 bytu) výrazně nižší než v ostatních krajích. Celostátní průměr dosáhl na 1,64 bytu. Méně než jeden byt opět připadalo kromě Prahy pouze na Ústecký kraj (0,95 bytu). Vedoucí úlohu z hlediska nových rodinných domů obhájil kraj Středočeský (3,35 bytu). Mezi pražskými městskými částmi s nejvyšší intenzitou bytové výstavby v rodinných domech figuruje opakovaně Praha-Březiněves (15,38 bytu), výrazně v porovnání s obdobím 2011-2015 vzrostla intenzita bytové výstavby v Praze-Dolních Počernicích (8,72 bytu), v Praze-Nedvězí (7,57 bytu), v Praze-Řeporyjích (6,27 bytu) a v Praze-Štěrboholech (6,24 bytu).

Ve třech městských částech nevznikl žádný nový rodinný dům – Praha 1, Praha 2 a Praha 7.

Bytové výstavbě v Praze dominovaly tradičně **nové bytové domy**. Nad celostátním ročním průměrem 0,98 bytu na 1000 obyvatel středního stavu stály kromě Prahy (3,50 bytu) i kraje Plzeňský (1,38 bytu), Jihomoravský (1,22 bytu) a velmi těsně též Olomoucký (0,99 bytu).

V rámci Prahy dosáhla špičkových hodnot intenzitního ukazatele bytové výstavby v nových bytových domech městská část Praha-Dolní Měcholupy (41,61 bytu), následovaly Praha-Řeporyje (25,54 bytu) a Praha 22 (21,61 bytu). Počet městských částí, kde intenzita bytové výstavby přesahuje deset bytů, se v porovnání s lety 2011-2015 zdvojnásobil na osm. Naprostá absence výstavby bytů v nových bytových domech postihla šestnáct městských částí.





#### 4.1.5 Dokončené byty podle velikosti v hlavním městě Praze podle městských částí – průměrná obytná a užitná plocha

Byty v nových rodinných domech mají v porovnání s byty v nových bytových domech výrazně větší průměrnou užitnou i obytnou plochu.

##### Dokončené byty v nových rodinných domech podle velikosti

Byty v nových rodinných domech jsou v Praze v porovnání s byty v nových bytových domech v menšině. Celkem jich ve sledovaném desetiletí bylo v Praze postaveno 5 885, tj. 11,7 % ze všech pražských dokončených bytů.

Vzhledem k nevelkému objemu výstavby je hodnocení za jednotlivé městské části pouze indikativní.

##### 2011-2015

V období 2011-2015 vzniklo v hlavním městě Praze 2 564 bytů v nových rodinných domech.

**Průměrná užitná plocha připadající na jeden byt v novém rodinném domě činila v Praze 172,3 m<sup>2</sup>, průměrná obytná plocha 114,5 m<sup>2</sup> (viz tabulka 4.3 v příloze).**

Celopražskou **průměrnou užitnou plochu** připadající na jeden byt (172,3 m<sup>2</sup>) **v novém rodinném domě** překonalo 22 městských částí napříč hlavním městem. Pokud se z hodnocení vyřadí městské části s malým objemem výstavby, kde mohou být výsledky více ovlivněny některými extrémními hodnotami, vyznačovaly se nadprůměrnou užitnou plochou byty vybudované v nových rodinných domech městských částí Praha 6 (průměr 282 m<sup>2</sup>), Praha 5 (249,3 m<sup>2</sup>) a Praha-Nebošice (231,6 m<sup>2</sup>). Byty s nejmenší průměrnou užitnou plochou v nových rodinných domech byly postaveny ve dvou okrajových částech města: Praha-Královice (101,2 m<sup>2</sup>) a Praha-Březiněves (112,6 m<sup>2</sup>). Obecně ale přímá úměra mezi polohou městské části a průměrnou užitnou plochou bytu neplatí.

**Průměrná obytná plocha bytů** vybudovaných v **nových rodinných domech** v Praze v letech 2011-2015 dosáhla na **114,5 m<sup>2</sup>**. Největší průměrnou obytnou plochu, která přesáhla 180 m<sup>2</sup>, měly byty v Praze 5, v Praze 6 a v Praze-Velké Chuchli. Nejnižších hodnot dosáhly Praha-Královice (76 m<sup>2</sup>) a Praha-Březiněves (87,4 m<sup>2</sup>).

## 2016-2020

V letech 2016-2020 bylo dokončeno v Praze 3 321 bytů v nových rodinných domech.

**Průměrná užitná plocha připadající na jeden byt v novém rodinném domě** se oproti předchozím pěti letům mírně o 4,2 % (tj. o 7 m<sup>2</sup>) zmenšila a dosáhla na 165,1 m<sup>2</sup>. Nejvyšších hodnot bylo dosaženo u bytů v městských částech: Praha-Křeslice (265,4 m<sup>2</sup>), Praha-Kunratice (235,9 m<sup>2</sup>), Praha 6 (231,5 m<sup>2</sup>) a Praha-Troja (231,2 m<sup>2</sup>). Ve všech případech jde o městské části, které vykazovaly nadprůměrné užitné plochy na jeden byt i v předchozích pěti letech.

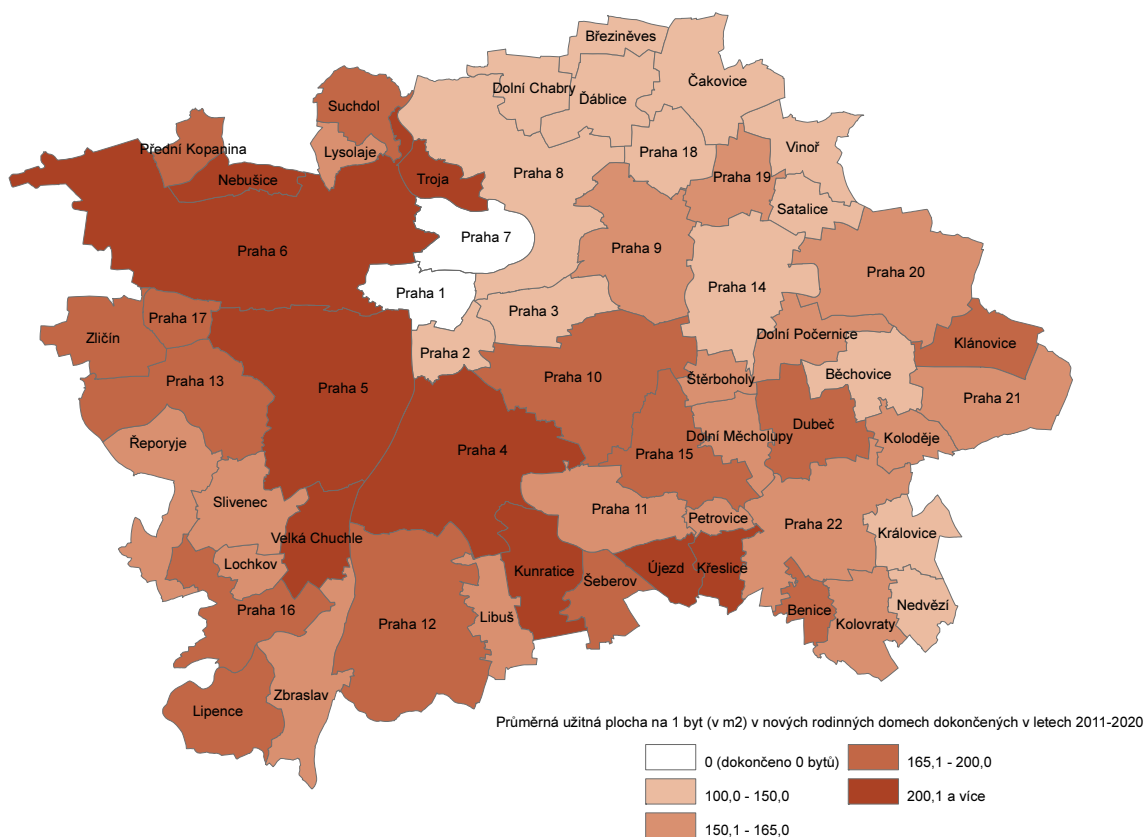
Mezi městskými částmi s byty v nových rodinných domech s nejmenší průměrnou užitnou plochou opět figuruje Praha-Březiněves (107,4 m<sup>2</sup>).

**Průměrná obytná plocha připadající v Praze na jeden byt v novém rodinném domě** se u bytů dostavěných v období 2016-2020 ve srovnání s lety 2011-2015 o 3,3 m<sup>2</sup> (2,9 %) navýšila na **117,8 m<sup>2</sup>**.

Byty v Praze-Křeslicích přesáhly celopražský průměr o 93 m<sup>2</sup> obytné plochy (78,9 %), výrazně nad průměrem stály i Praha-Újezd (187,6 m<sup>2</sup>), Praha 5 (168,4 m<sup>2</sup>) a Praha 6 (163,3 m<sup>2</sup>).

Pouze na 85 a 90 m<sup>2</sup> průměrné obytné plochy dosahovaly byty v Praze-Čakovicích, v Praze 18 a v Praze-Březiněvsi.

**Průměrná užitná plocha na 1 byt v nových rodinných domech v hl. m. Praze v letech 2011-2020**



## Dokončené byty v nových bytových domech podle velikosti

V průběhu hodnocených deseti let vzniklo v Praze 38 759 bytů v nových bytových domech, tedy více než tři čtvrtiny z celkového množství.

### 2011-2015

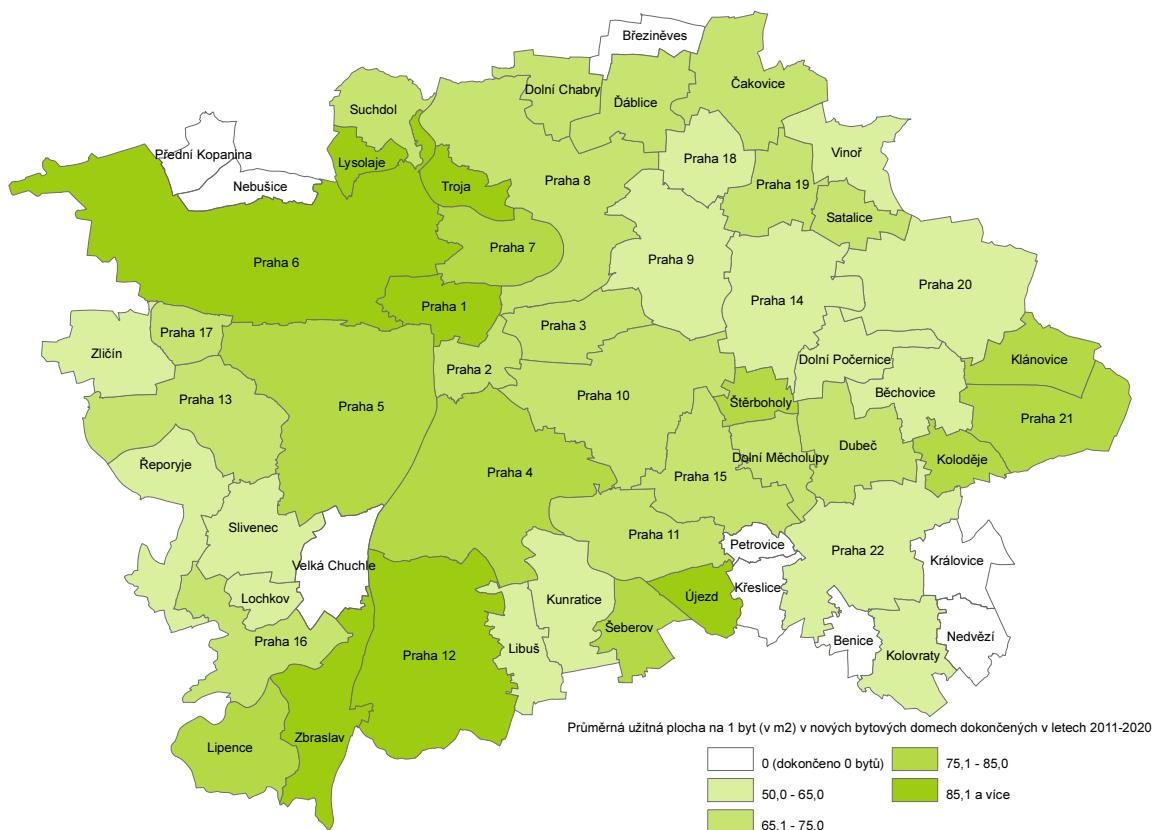
V letech 2011-2015 bylo v metropoli postaveno 16 025 bytů v nových bytových domech.

**Průměrná užitná plocha připadající na jeden byt v novém bytovém domě v Praze činila 68,4 m<sup>2</sup>** (viz tabulka 4.4 v příloze), což je přibližně 2,5 krát méně než je tomu u bytů v nových rodinných domech.

Toliko ve dvou městských částech vznikly byty s průměrnou **užitnou plochou** přesahující 80 m<sup>2</sup> - v Praze 6 (88,1 m<sup>2</sup>) a v Praze-Čakovicích (85,4 m<sup>2</sup>). Průměrná užitná plocha bytů v Praze 22 dosáhla na pouhých 55 m<sup>2</sup>, podobně jako v Praze-Vinoři (55,5 m<sup>2</sup>). Nejčastěji se průměrná užitná plocha nových bytů pohybovala v intervalu mezi 60 a 70 m<sup>2</sup>.

**Průměrná obytná plocha na jeden byt v novém bytovém domě** dosáhla v Praze na **52,3 m<sup>2</sup>**, což není ani polovina průměrné obytné plochy připadající na jeden byt v novém rodinném domě postaveném v tomto období. Největší průměrná obytná plocha na jeden byt byla evidována v městských částech Praha 6 (64,6 m<sup>2</sup>) a Praha 5 (62 m<sup>2</sup>). Naopak jenom přibližně 40 m<sup>2</sup> průměrné obytné plochy připadlo na jeden byt v Praze 22 a v Praze-Libuši. Nejobvyklejší hodnota průměrné obytné plochy na jeden byt byla v rozmezí 50 až 59 m<sup>2</sup>.

Průměrná užitná plocha na 1 byt v nových bytových domech v hl. m. Praze v letech 2011-2020



## 2016-2020

**V průběhu let 2016 až 2020 výstavba bytů v nových bytových domech v Praze narostla oproti předchozím pěti letům na 22 734 bytů (+ 41,9 %).**

**Průměrná užitná plocha na jeden byt** v hlavním městě Praze dosáhla hodnoty **71,4 m<sup>2</sup>**, tj. o 3 m<sup>2</sup> (4,4 %) více než v předchozím pětiletém období. 100 m<sup>2</sup> průměrné užitné plochy překračovaly byty pouze v Praze-Újezdě, kde byla hodnota tohoto ukazatele bezmála o 60 % větší, než je celopražský průměr (jedná se ale o výstavbu menšího rozsahu). Více než 90 m<sup>2</sup> užitné plochy měly byty dokončené v Praze 6, v Praze 4 a v Praze 12. Průměrná užitná plocha bytů v Praze-Řeporyjích zůstala jen na 54,3 m<sup>2</sup> a v Praze 22 na 55 m<sup>2</sup>.

**Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v novém bytovém domě** z celopražského pohledu zůstala těsně pod 56 m<sup>2</sup>, což je o 6,9 % (4 m<sup>2</sup>) více než v předchozí „pětiletce“. Byty v Praze-Újezdě měly průměrnou obytnou plochu 88 m<sup>2</sup>, tedy o 57,4 % větší než je celopražský průměr. Průměrná obytná plocha dokončených bytů v Praze 6 přesáhla 80 m<sup>2</sup>. Při omezení hodnocení na městské části s významnější výstavbou vznikly nejmenší byty v Praze 22 (41,9 m<sup>2</sup> průměrné obytné plochy).

### 4.1.6 Celkové investiční náklady na výstavbu v hlavním městě Praze podle městských částí

**Průměrná hodnota připadající na jeden byt v nových rodinných i bytových domech v čase roste.**

#### Celkové investiční náklady na výstavbu bytů v nových rodinných domech

## 2011-2015

**Průměrná hodnota připadající na jeden byt v novém rodinném domě** - tedy celkové investiční náklady na výstavbu bez hodnoty pozemku byly v Praze v letech **2011-2015 zhruba 5,43 milionu Kč** (viz tabulka 4.3 v příloze).

Celkové investiční náklady na výstavbu (bez ceny pozemku) souvisí s průměrnou užitnou a průměrnou obytnou plochou bytu. Když nebudeme hodnotit městské části s nízkým objemem výstavby, kde může docházet k ovlivnění hodnoty ukazatele průměrné náklady na výstavbu některými extrémními hodnotami, stojí za povšimnutí průměrná hodnota připadající na jeden byt v rodinném domě v městské části Praha 6 (11 mil. Kč).

Nízké průměrné náklady na výstavbu připadají na městské části s byty s nejmenší průměrnou užitnou a obytnou plochou. Průměrné náklady na výstavbu jednoho bytu nižší než 4 mil. Kč figurovaly v šesti městských částech. Vůbec nejnižší částky příslušejí městským částem Praha-Královice (3,23 mil. Kč) a Praha 14 (3,49 mil. Kč).

## 2016-2020

**Celkové průměrné náklady na výstavbu jednoho bytu v novém rodinném domě** dosáhly v letech **2016-2020 na 5,65 mil. Kč** a vzrostly tak v porovnání s předchozími pěti lety o 4,1 %. Nejvyšší průměrné náklady na výstavbu jednoho bytu vycházejí u městské části Praha-Velká Chuchle 10,14 mil. Kč, což je o 79,4 % více než je průměr za celou Prahu. Zřetelně nad průměrem stály i městské části Praha 6 (8,78 mil. Kč), Praha 5 (8,4 mil. Kč) a Praha-Nebušice (8,1 mil. Kč).

O poznání levněji se stavělo v Praze-Čakovicích (3,3 mil. Kč), v Praze-Vinoři (3,7 mil. Kč) nebo v Praze-Řeporyjích (3,8 mil. Kč).



## Celkové investiční náklady na výstavbu bytů v nových bytových domech

### 2011-2015

**Celkové průměrné investiční náklady na výstavbu jednoho bytu v novém pražském bytovém domě** se rovnaly v letech 2011-2015 zhruba **2,3 mil. Kč**. Nejvýrazněji nad celopražským průměrem vyčnívala městská část Praha 16 s průměrnou hodnotou bytu 4,46 mil. Kč (jedná se ale o výstavbu menšího rozsahu). Mezi 3 a 3,6 milionu Kč vystoupaly i investiční náklady v městských částech Praha 6, Praha 12, Praha 8, Praha 20 a Praha 3. Pod dvěma miliony se pohybovalo celkem 11 městských částí, vůbec nejnižší průměrné náklady na výstavbu jednoho bytu měla Praha-Štěrboholy (0,9 mil. Kč).

### 2016-2020

**Průměrná hodnota bytu v novém bytovém domě v Praze** (celkové průměrné investiční náklady na jeho výstavbu) v období 2016-2020 se v porovnání s časovým úsekem 2011-2015 zvýšila na **2,69 mil. Kč** (tj. o 17,2 %). S nejvyššími náklady pohybujícími se od 4 do 4,4 milionu Kč se stavělo v Praze-Štěrboholech, v Praze 4, v Praze 6 a v Praze-Dolních Měcholupech. Naopak pouze v hodnotách mezi 1,3 až 1,9 milionu vznikaly byty v Praze-Řeporyjích, v Praze 22, v Praze Čakovicích, v Praze 18, v Praze-Zličíně a v Praze-Dubči.

## 4.1.7 Dokončené byty podle počtu pokojů v hlavním městě Praze podle městských částí

**U bytů v nových rodinných domech převažují byty s pěti a více pokoji, byty v nových bytových domech mají nejčastější dispoziční řešení o dvou pokojích.**

### Dokončené byty v nových rodinných domech podle počtu pokojů

#### 2011-2015

V letech 2011 až 2015 bylo v Praze dokončeno 2564 bytů v nových rodinných domech.

**Převážně se jednalo o byty s větším počtem místností. 58,3 % těchto bytů mělo pět a více pokojů, 28,9 % čtyři pokoje, téměř desetinu tvořily třípokojové byty, pouze necelá tři procenta byty menší.** Nejméně bylo garsoniér – jen 0,2 % (viz tabulka 4.5 v příloze).

Rekordmanem v podílu bytů s pěti a více pokoji se stala Praha 5 (87,5 %), 83,3 % z počtu dokončených bytů jich měla Praha-Koloděje a 80 % Praha-Dolní Chabry. Z městských částí, kde vzniklo v posuzovaném období alespoň 25 bytů, měly nejnižší podíly pěti a vícepokojových bytů Praha-Dolní Měcholupy (17,4 %), Praha-Královice (27,6 %), Praha 15 (32,5 %) a Praha-Čakovice (38,5 %).

Při posouzení podílu bytů s alespoň čtyřmi pokoji v žádné z městských částí není zastoupení těchto velkých bytů nižší než 65,5 % (Praha-Královice). Třicet osm městských částí má podíl bytů s minimálně čtyřmi pokoji alespoň 85 %, čtyřicet pět městských částí aspoň 81 %.

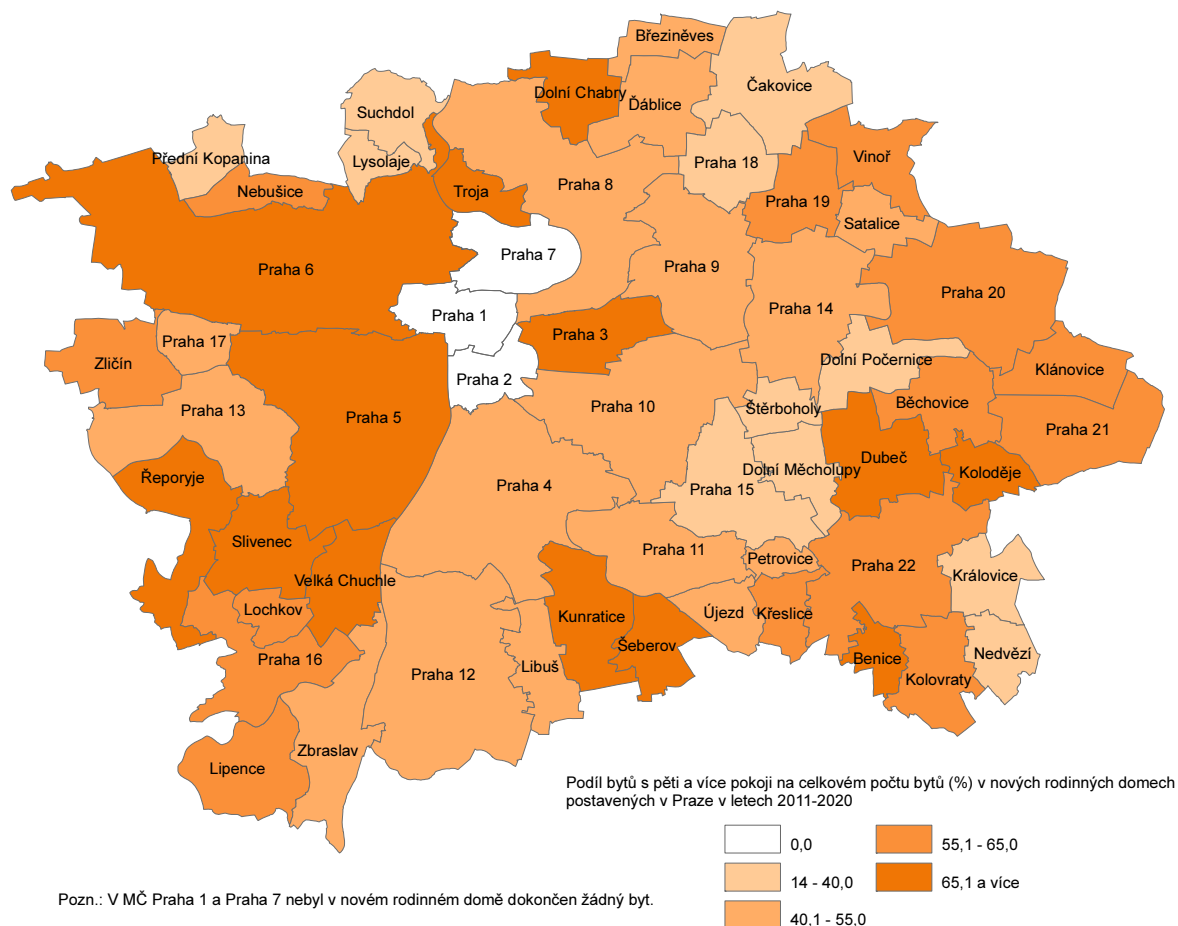
#### 2016-2020

V období 2016 až 2020 bylo v nových rodinných domech v souhrnu za celou Prahu dokončeno 3 321 bytů. Stejně jako v předchozích pěti letech tvořily **nadpoloviční většinu byty s pěti a více pokoji**, i když jejich podíl o 7,4 % poklesl ve prospěch **bytů čtyřpokojových, jejichž podíl se o 7,5 % zvýšil**. V ostatních kategoriích zůstaly podíly velmi podobné předchozímu období - **třípokojových bytů byla necelá desetina, menších bytů celkem 3,3 %** - z nich nejméně garsoniér (0,3 %).

Nejvyšší podíl bytů s pěti a více pokoji (s podmínkou vybudování alespoň 30 bytů) měly Praha-Řeporyje (77,6 %), Praha-Šeberov (76,7 %) a Praha-Dubeč (76 %).

Relativně nejvíce čtyřpokojových bytů v rodinných domech bylo postaveno v Praze 18 (81,9 %) a Praze-Ďáblicích (69,1 %).

#### Podíl bytů s pěti a více pokoji v nových rodinných domech v hl. m. Praze v letech 2011-2020



#### Dokončené byty v nových bytových domech podle počtu pokojů

##### 2011-2015

Nové bytové domy obohatily v letech 2011–2015 pražský realitní trh o 16 025 bytů. Na rozdíl od bytů v rodinných domech šlo zejména o byty s menším počtem pokojů – nejčastěji se dvěma. **Podíl dvoupokojových bytů** za celou Prahu byl **téměř třetinový**. Druhý nejvyšší podíl měly s **26,3 % byty třípokojové, téměř třetinu tvořily garsoniéry spolu s jednopokojovými byty, ani ne 10 % čtyřpokojové byty a pouhé necelé jedno procento byty s pěti a více pokoji** (viz tabulka 4.6 v příloze).

Nejvyšší podíl nebo alespoň jeden z nejvyšších podílů bytů se dvěma pokoji mělo hned dvacet městských částí. Nejvyšší zastoupení těchto bytů bylo v Praze 14 (43,5 %), Praze 6 (42,0 %) a Praze-Řeporyjích (41,8 %).

Z městských částí, kde bylo dokončeno alespoň 100 bytů, převládaly jednopokojové byty v Praze-Kunraticích (64,9 %), v Praze 7 (46,2 %) nebo v Praze 3 (32,1 %). Garsoniéry měly výraznější zastoupení v Praze-Dolních Měcholupech (48,1 %), v Praze-Libuši (29,5 %), v Praze-Dolních Chabrech (27,7 %) a v Praze 15 (27,5 %).





## 2016-2020

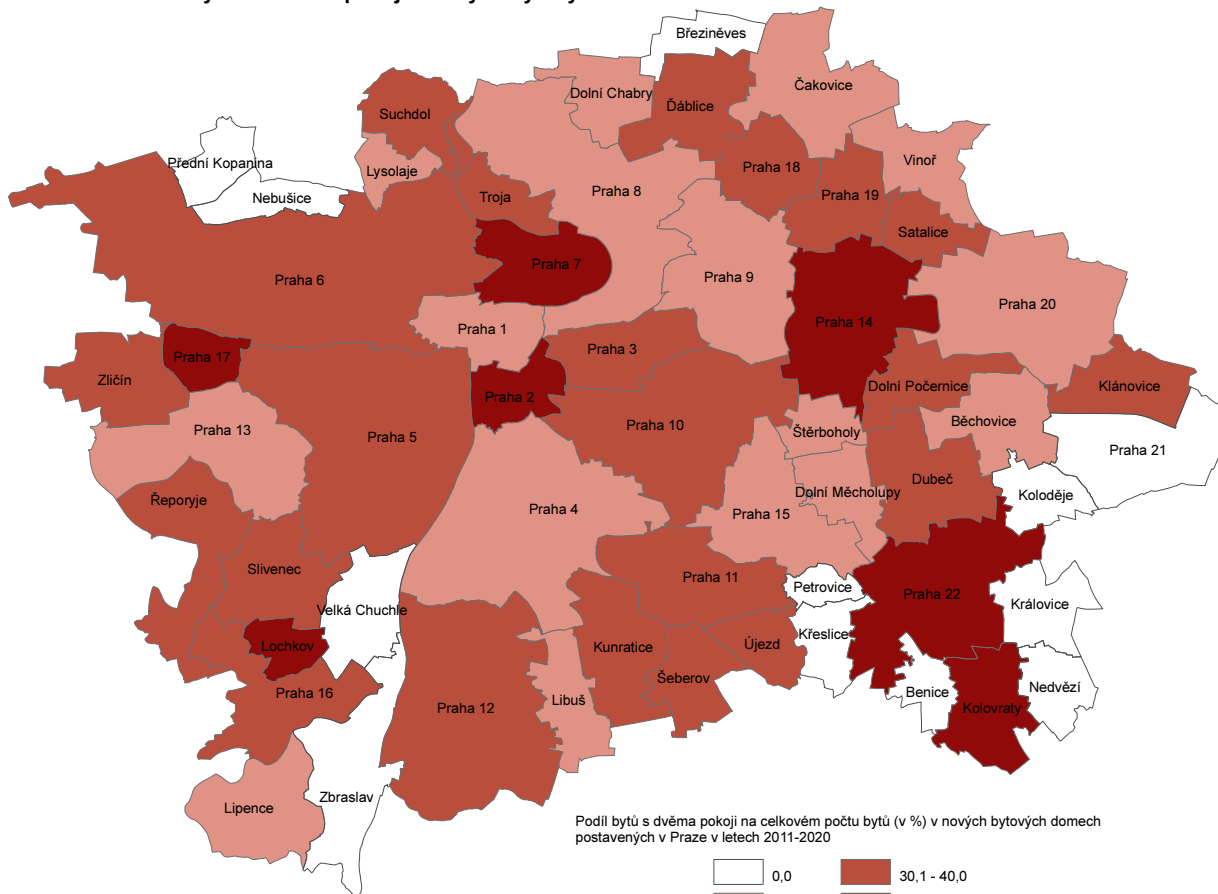
V časovém úseku 2016-2020 přibylo v Praze 22 734 bytů v nových bytových domech. Jejich skladba z hlediska počtu pokojů byla obdobná jako v předchozích pěti letech, kdy převládaly byty s menším počtem pokojů. **Nejčastěji se jednalo o dvoupokojové byty (30,8 %), následovaly byty třípokojové (25,6 %). Garsoniéry v součtu s jednopokojovými byty zaujímaly opět téměř třetinový podíl, čtyřpokojových bytů vzniklo téměř 11 % a pětipokojové jen těsně přesáhly 1 %.**

Stejně jako v letech 2011–2015 vznikl na území většiny městských částí mix bytů různých velikostí.

26,7 % nových jednopokojových bytů se nachází v Praze 9 a bezmála pětina garsoniér v Praze 18. 39 % všech pěti a vícepokojových bytů postavených celkem v Praze patří jen do dvou městských částí – do Prahy 5 a Prahy 9.

I v detailním pohledu na procentuální zastoupení jednotlivých velikostí bytů v konkrétních městských částech převládaly ve většině z nich byty dvoupokojové nebo třípokojové. Výjimkou jsou některé městské části, kde převažují byty jednopokojové - např. Praha-Dolní Měcholupy (61,1 %), Praha 13 (45 %) či Praha 9 (41,2 %). Garsoniéry měly převahu v Praze-Štěrboholech (51,6 %) nebo v Praze 18 (30,5 %).

Podíl bytů se dvěma pokoji v nových bytových domech v hl. m. Praze v letech 2011-2020



Pozn.: V MČ Praha-Přední Kopanina, Královice, Nedvězí, Březiněves, Petrovice, Nebuše, Křeslice, Benice a Velká Chuchle nebyl v novém bytovém domě dokončen žádný byt.

#### 4.1.8 Technická vybavenost dokončených bytů v hlavním městě Praze podle městských částí

Většina bytů v nových rodinných domech je připojena na plynovodní síť a má centrální domovní vytápění. Byty v nových bytových domech nejsou připojeny k plynovodní síti ani z poloviny, převažuje v nich centrální dálkové vytápění.

U obou typů domů se v čase zlepšují parametry energetické náročnosti.

#### Technická vybavenost dokončených bytů v nových rodinných domech

##### 2011-2015

Z celkového množství 2564 dokončených bytů v nových rodinných domech jich byla většina - **73,5 % připojena na plynovodní síť**. Téměř všechny ostatní byty (26,2 %) byly bez přívodu plynu. Domovní zásobník či lokální síť využívalo jen 0,3 % bytů (viz tabulka 4.7 v příloze).

Z hodnocení jednotlivých charakteristik v podrobném pohledu na městské části jsou vyňaty ty, kde byl objem výstavby příliš malý.

Mezi rekordmany v připojenosti nových rodinných domů na plynovodní síť se zařadily Praha-Lysolaje (100 %), Praha-Březiněves (99 %), Praha-Ďáblice (92,6 %), Praha 15 (91,3 %), Praha-Nebušice (90 %) a Praha 8 (88,5 %).

Žádné byty v nových rodinných domech připojené na plynovodní síť neměla Praha-Královice, nižší procento připojenosti vykázaly i Praha-Řeporyje (23,1 %) a Praha-Zbraslav (18,8 %).

Naprostá většina bytů v nových rodinných domech - **94,5 %** - byla **vybavena centrálním domovním vytápěním**, lokální vytápění měla pouze 4,4 % bytů, zanedbatelných 1,1 % bytů byla připojena na centrální dálkové vytápění (zejména v Praze-Slivenci).

**Centrální domovní vytápění** měly všechny dokončené byty v nových rodinných domech v městských částech Praha-Březiněves, Praha-Ďáblice, Praha-Dolní Chabry, Praha-Libuš, Praha 13, Praha-Dolní Měcholupy, Praha-Koloděje nebo Praha-Benice.

V porovnání s ostatními městskými částmi měly vyšší zastoupení lokálního vytápění Praha 19 (18,2 %) nebo Praha-Čakovice (12,8 %).

Podle **energetické náročnosti domu převažovala náročnost C = úsporná**, kterou bylo označeno **48,5 % bytů**. Následovala energetická náročnost B = velmi úsporná (44,6 %), v kategorii A = mimořádně úsporná bylo zařazeno pouze 6,9 % bytů.

V následujících městských částech převládaly byty s označením velmi úsporné: Praha-Slivenec 85,4 %, Praha-Koloděje 83,3 %, Praha-Řeporyje 80,6 %. Bytů v mimořádně úsporných domech bylo zkolaudováno necelých 7 %, poměrně vysoké podíly v této kategorii měly Praha-Suchdol (čtvrtina všech bytů), Praha-Benice (třetina bytů) a Praha-Kolovraty (23,4 %).

##### 2016-2020

I v průběhu let 2016-2020 převažovaly mezi byty dokončenými v nových rodinných domech (celkem 3 321 bytů) v Praze ty, které jsou **připojeny na plynovodní síť (68,7 %)**. Jejich podíl ale ve srovnání s předchozími pěti lety o 4,8 % poklesl. Bez mála třetina dokončených bytů k plynovodní síti připojena nebyla, domovní zásobníky či lokální síť využívaly pouze jednotky nových bytů. Veškeré nově vzniklé byty byly připojeny k plynovodní síti v Praze 18, více než devadesátiprocentní podíly připojenosti vykázaly i Praha-Březiněves (96,8 %), Praha-Ďáblice (92,7 %) a Praha 5 (92 %). Již v předchozích pěti letech velmi vysoký **podíl bytů s centrálním domovním vytápěním** ještě o 1,2 % narostl na **95,7 %**. Lokální vytápění měla pouze 4 % bytů. Ve čtrnácti z třiatřiceti městských částí, v kterých bylo dokončeno alespoň 1 % z celkového množství bytů, měly všechny byty centrální domovní vytápění. Zastoupení centrálního domovního vytápění je obecně na vysoké úrovni napříč všemi



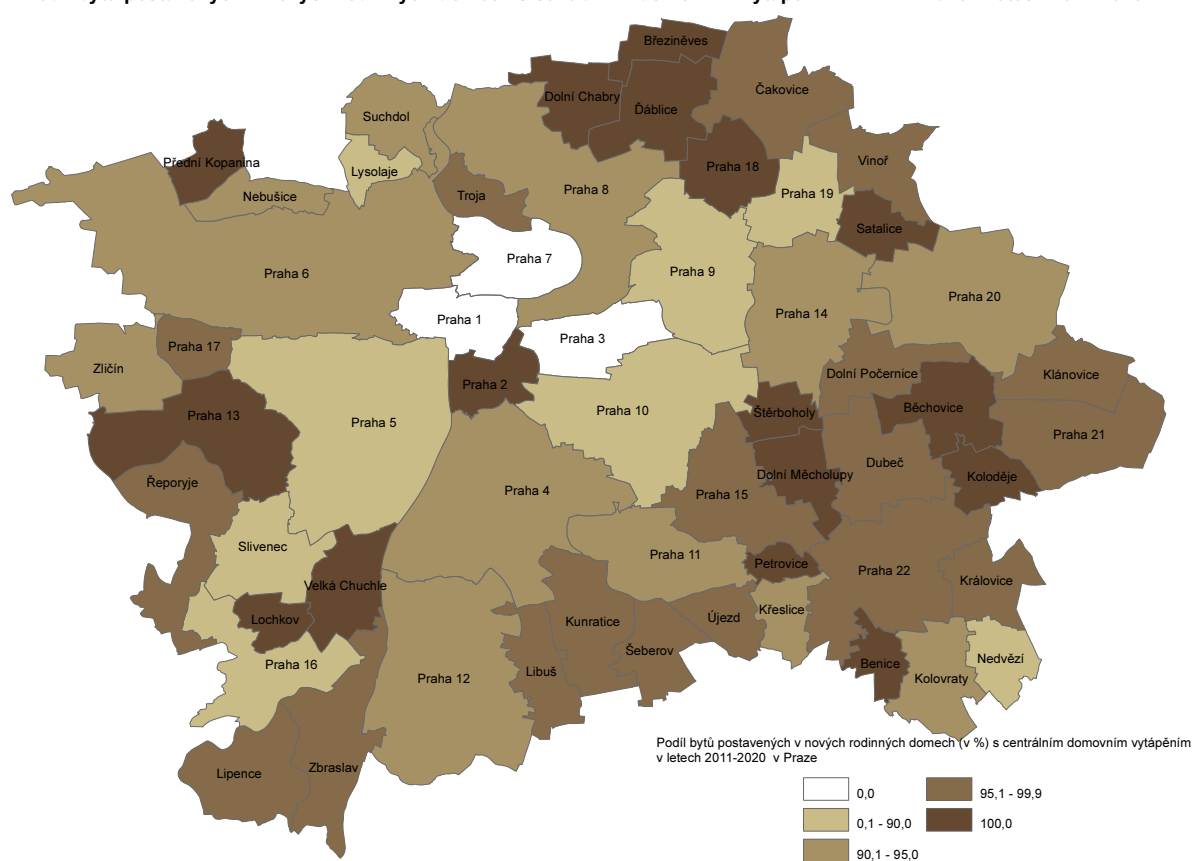
městskými částmi. Lokální způsob vytápění se častěji vyskytoval v Praze 5 (27,6 %) a v Praze 10 (25,6 %).

**Velký posun je patrný u energetické náročnosti nově budovaných domů. Takřka tři čtvrtiny bytů** v nových rodinných domech dokončených v období 2016-2020 se nacházejí v domech patřících do **energetické náročnosti typu B = velmi úsporná**. Podíl velmi úsporných bytů se tak v porovnání s předchozími pěti lety zvýšil o 29,5 %. Výrazně naopak ubylo bytů v kategorii C = úsporná. Postavilo se jich pouze 14,6 %, jejich podíl byl tedy o 33,9 % nižší než v letech 2011-2015. Přibylo naopak bytů ohodnocených kategorií A = mimořádně úsporná. Jejich podíl se zvýšil z 6,9 % na 11,2 %.

Nejčastěji se byty dosahující špičkových hodnot z hlediska úspornosti stavěly v Praze 6 (44,9 %), v Praze-Újezdě (30,3 %) a v Praze 5 (29,9 %).

Byty energetické náročnosti typu B ve většině městských částí převažovaly, výjimkou je Praha 6, kde vzniklo nejvíce bytů v kategorii A (44,9 %), a Praha-Vinoř, kde 58,1 % bytů patřilo do kategorie C.

Podíl bytů postavených v nových rodinných domech s centrálním domovním vytápěním v hl. m. Praze v letech 2011-2020



## Technická vybavenost dokončených bytů v nových bytových domech

### 2011-2015

**V nových bytových domech bylo k plynovodní síti připojeno 7 896 dokončených bytů, tedy necelá polovina.** Podíl připojených bytů v nových bytových domech je o 24,2 % nižší, než je tomu u nových rodinných domů. Procento připojenosti v rámci města velmi kolísá – od nuly až po sto procent (viz tabulka 4.8 v příloze).

Veškeré byty v nových bytových domech byly napojeny na plynovodní sítě v Praze-Slivenci, v Praze-Ďáblicích, v Praze-Újezdě, v Praze-Dolních Počernicích, v Praze-Štěrboholech, v Praze-Vinoři nebo v Praze-Kolovratech.

**Nadpoloviční většina dokončených bytů (54 %) v nových bytových domech byla vybavena centrálním dálkovým vytápěním**, dalších 43,1 % centrálním domovním vytápěním, necelá 3 % využívala vytápění lokální (z toho se jich více než čtvrtina nacházela v Praze 4). Více než 90 % bytů bylo napojeno na centrální dálkové vytápění v Praze-Dolních Měcholupech (96,3 %), v Praze 9 (96 %), v Praze 15 (95,8 %), v Praze 18 (92,9 %) a v Praze-Čakovicích (92,2 %).

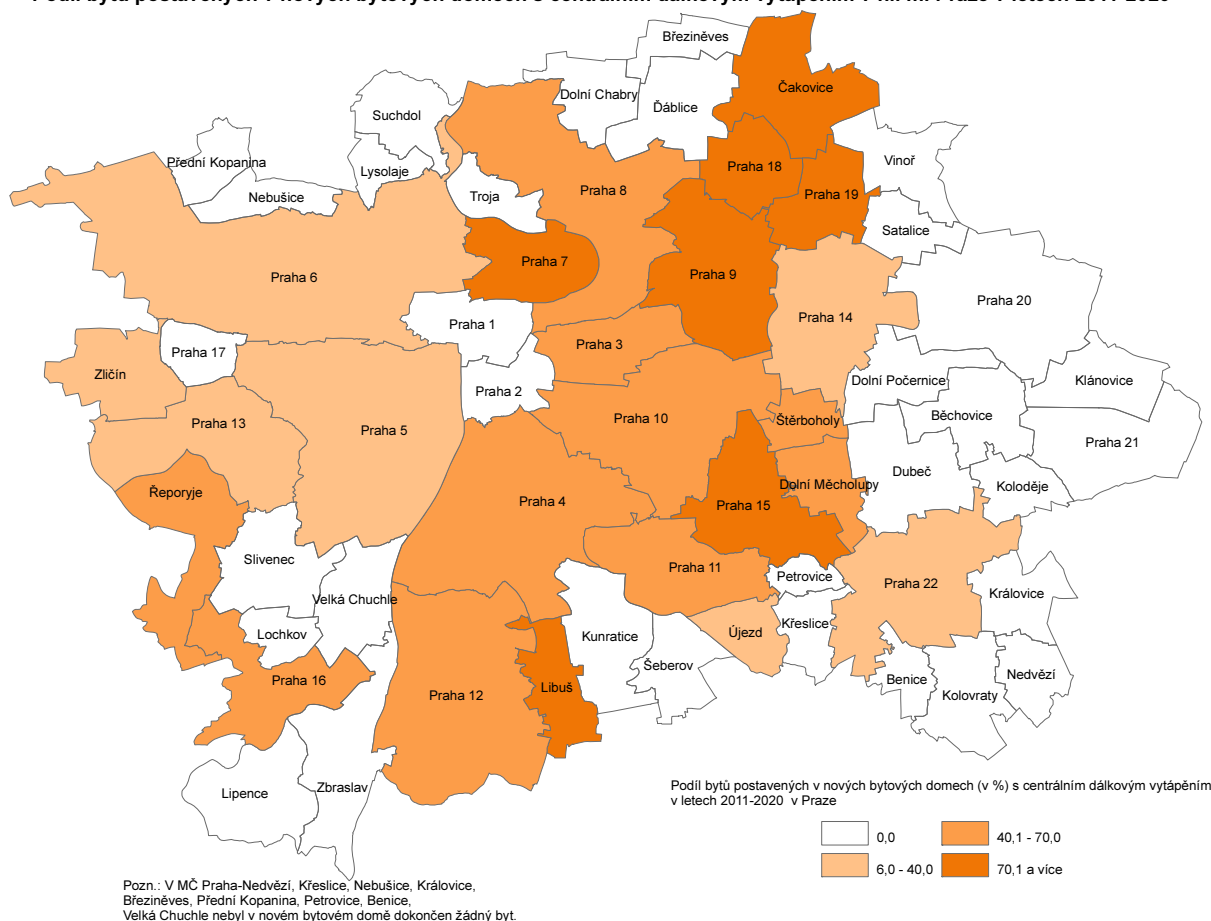
Stoprocentní napojení na centrální domovní vytápění se u nových bytů (z městských částí s alespoň 100 dokončenými byty) vyskytlo v Praze-Ďáblicích.

Stejně jako u rodinných domů **převažovaly** při hodnocení nových bytových domů podle energetické náročnosti byty v kategorii **C = úsporná**. S tímto označením jich bylo dokončeno **61,7 %**.

O kategorii výš - B = velmi úsporná - se nacházelo 35,4 % dokončených bytů. Na označení A = mimořádně úsporná dosáhla jen necelá 3 % nových bytů.

Mezi mimořádně úspornými projekty vyniká Praha 11, kde 145 bytů z 810 (17,9 %) splnilo podmínky nejvyšší kategorie úspornosti.

Podíl bytů postavených v nových bytových domech s centrálním dálkovým vytápěním v hl. m. Praze v letech 2011-2020



## 2016-2020

**Podíl počtu dokončených bytů připojených na plynovodní síť poklesl** v druhé pětileté fázi hodnocených deseti let na **40,3 %**, tj. o 9 %. Podíl připojených bytů v nových bytových domech byl opět výrazně nižší než v nových rodinných domech (40,3 % bytové domy vs. 68,7 % rodinné domy).

Z městských částí, kde vzniklo alespoň 100 bytů v nových bytových domech, plnou připojenost na plynovodní síť vykázaly Praha-Dolní Chabry a Praha-Dubeč. Oproti předchozímu pětiletému období vzrostl o 6,8 % **podíl bytů s centrálním dálkovým vytápěním**, kterých bylo **60,8 %**. Centrální domovní vytápění mělo 37,3 % nově dokončených bytů. Jen necelá 2 % bytů disponovala vytápěním



lokálním - nejčastěji v Praze-Zličíně (24,6 % ze všech bytů s lokálním vytápěním), v Praze-Kolovratech (19,7 %) a v Praze 4 (15,9 %).

Mezi městské části s více než devadesátiprocentním podílem využití centrálního dálkového vytápění, kde bylo dokončeno alespoň 100 bytů, patřily Praha 18 (96,8 %), Praha 7 (96,1 %), Praha 9 (94,1 %), Praha-Čakovice (93,3 %), Praha 19 (92,6 %), Praha 15 (91,6 %) a Praha 11 (90,1 %). Při hodnocení **energetické náročnosti** bytů dokončených v nových bytových domech jsou patrné obdobné trendy jako u bytů v nových rodinných domech. V období 2016-2020 výrazně – o 46,6 % stoupl podíl velmi úsporných bytů (kategorie B) na úkor bytů v kategorii úsporná (C). Z celkového počtu nových bytů jich tak bylo **82 % v kategorii B**, pouze 13,4 % v předchozích pěti letech ještě dominantní kategorii C a 4,6 % bytů splnilo kritéria pro mimořádně úsporné byty. I skupina A tak svůj podíl v porovnání s lety 2011-2015 zvýšila - konkrétně o 1,7 %.

Mimořádně úsporné byty vznikly jen v sedmi městských částech – nejčastěji v Praze-Řeporyjích (24,2 %), v Praze 12 (13,5 %), v Praze 9 (11,8 %) a v Praze 4 (11,7 %).

#### 4.1.9 Dokončené byty v nových domech v hlavním městě Praze podle městských částí podle svislé nosné konstrukce

**Byty v nových rodinných domech mají převážně zděnou svislou nosnou konstrukci, všechny ostatní varianty se vyskytují až s nápadným odstupem.**

**U bytů v nových bytových domech vítězí tzv. jiné materiály včetně kombinací, v čase narůstá význam montovaných svislých nosných konstrukcí, dřevěné nosné konstrukce se v Praze nepoužívají vůbec.**

#### Dokončené byty v nových rodinných domech podle svislé nosné konstrukce

##### 2011-2015

Z 2 564 bytů postavených v období 2011-2015 v nových rodinných domech jich mělo **88,8 %**, tedy naprostá většina, **zděnou svislou nosnou konstrukci**, v **5,7 % byla použita svislá konstrukce dřevěná**, **2,1 % tvořily stavby montované a u 3,5 % staveb se využily jiné materiály včetně kombinací** (viz tabulka 4.9a v příloze).

Převaha zděných nosných svislých konstrukcí existuje napříč městem.

Dřevěná svislá nosná konstrukce se vyskytuje v téměř 60 % městských částí, ale téměř vždy jen v řádu jednotek. Nejvyšší podíl na celkovém množství staveb s dřevěnou konstrukcí v Praze měly městské části Praha-Dolní Chabry a Praha 8 (shodně 8,9 %) a Praha 21 (8,2 %).

Montovaná svislá nosná konstrukce byla použita ve dvaceti pěti městských částech, ale vždy jen pro jednotlivé domy či velmi malé množství domů. Jiné materiály včetně kombinací byly využity pro více než 10 staveb pouze v Praze 4, kde tvořily 16,9 % všech dokončených nových rodinných domů.

##### 2016-2020

V následujících pěti letech bylo postaveno 3 321 bytů v nových rodinných domech. Podíl bytů se **zděnou nosnou konstrukcí** o 3,6 % poklesl na **85,2 %**. O 1 % na **6,7 %** se naopak zvýšil podíl **dřevěných staveb, montovanou konstrukci mělo 5,8 % bytů a 2,2 % bytů patří do kategorie jiné materiály včetně kombinací**.

Zásadní orientace na zděnou svislou nosnou konstrukci opětovně charakterizovala výstavbu nových rodinných domů v rámci celého města.

Dřevěné svislé nosné konstrukce se nacházejí téměř ve třech čtvrtinách městských částí, ale obvykle pouze u ojedinelých domů. Nejvýrazněji se objevuje v Praze 14 (17,5 % ze všech dřevěných rodinných domů postavených ve sledovaném období v Praze) a v Praze 21 (9 %).

Montovaná svislá konstrukce (panely) se ve větší míře vyskytovala pouze v Praze 6 (21,8 % z celopražského množství tohoto typu domů) a v Praze 5 (18,1 %). V samotné Praze 5 se podílely montované svislé konstrukce 40,2 % na výstavbě nových rodinných domů této městské části.

Více než třetina nových rodinných domů, kde byly pro svislou nosnou konstrukci uplatněny tzv. jiné materiály včetně kombinací, připadá na městskou část Praha 6.

## Dokončené byty v nových bytových domech podle svislé nosné konstrukce

### 2011-2015

**Nové bytové domy se v průběhu let 2011-2015 stavěly v první řadě z tzv. jiných materiálů včetně kombinací (61,1 %), na druhém místě skončily zděné svislé nosné konstrukce (25,2 %), nejméně se využívaly svislé konstrukce montované (13,7 %), dřevěné svislé nosné konstrukce v Praze u nových bytových domů použity nebyly (viz tabulka 4.9b v příloze).**

Na využití zděných nosných konstrukcí se nejvýrazněji podílely městské části Praha 8 (18,3 % zděných bytů vzniklých v nových bytových domech), Praha 15 (16 %) a Praha 14 (10,5 %). Montované konstrukce byly v tomto období uplatněny pouze ve třinácti městských částech – nejvíce v Praze 15 (18,1 % z panelových dokončených bytů z let 2011-2015), dále v Praze 8 (16,6 %) a v Praze 12 (13,8 %).

### 2016-2020

Zatímco u nových rodinných domů se proporce využití jednotlivých typů svislých nosných konstrukcí v obou hodnocených pětiletých obdobích nijak výrazně neměnily, u bytových domů byly rozdíly větší. **Do popředí se dostaly svislé nosné konstrukce montované (panely), které se na dokončených bytech v nových bytových domech podílely 44,5 %.** Do pozadí naopak ustoupily **jiné materiály včetně kombinací, které jsou zastoupeny 28,7 %.** Podíl **zděných nosných svislých konstrukcí zůstal s 26,8 %** na přibližně stejné úrovni. Opětovně nebyl postaven žádný nový bytový dům s dřevěnou nosnou konstrukcí.

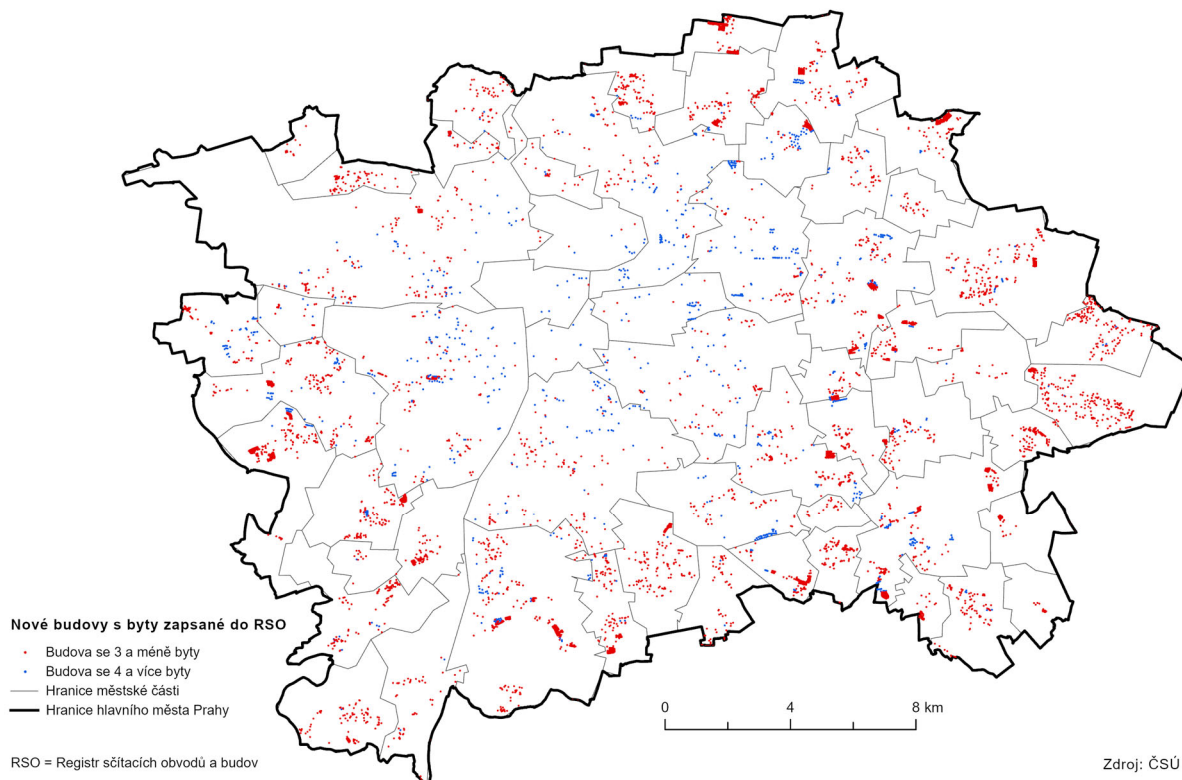
Celkově dominantní montované svislé konstrukce jednoznačně převládaly v Praze-Dolních Chabrech (100 %), v Praze 8 (98,6 %) nebo v Praze 13 (82,2 %). Nevyskytly se naopak vůbec v Praze-Řeporyjích (0 % vs. 100 % zděné konstrukce), menší využití měly i v Praze 22 (9,7 % vs. 90,3 % zděné konstrukce), v Praze 11 (13,9 % vs. 86,1 % zděné konstrukce) či v Praze 9 (17,1 % vs. 82,9 % jiné materiály včetně kombinací).



## 4.2 Dokončená bytová výstavba v podrobném územním pohledu

Následující kartogram znázorňuje rozmístění nových budov s byty v rámci hlavního města podle počtu bytů. Ukazuje počet zkolaudovaných budov zapsaných do RSO, což je Registr sčítacích obvodů a budov spravovaný ČSÚ a používaný primárně pro statistické účely<sup>2</sup>. Patrné je, že v širším centru města převládají v souvislosti s menším disponibilním prostorem pro novou výstavbu budovy s vyšším počtem bytů. Na okrajích Prahy pak je viditelná větší kumulace staveb se třemi a méně byty – tedy převážně rodinných domů.

**Budovy s byty zapsané do RSO v hlavním městě Praze v letech 2011–2020**



### 4.2.1 Hlavní město Praha a proces suburbanizace v letech 2011-2020

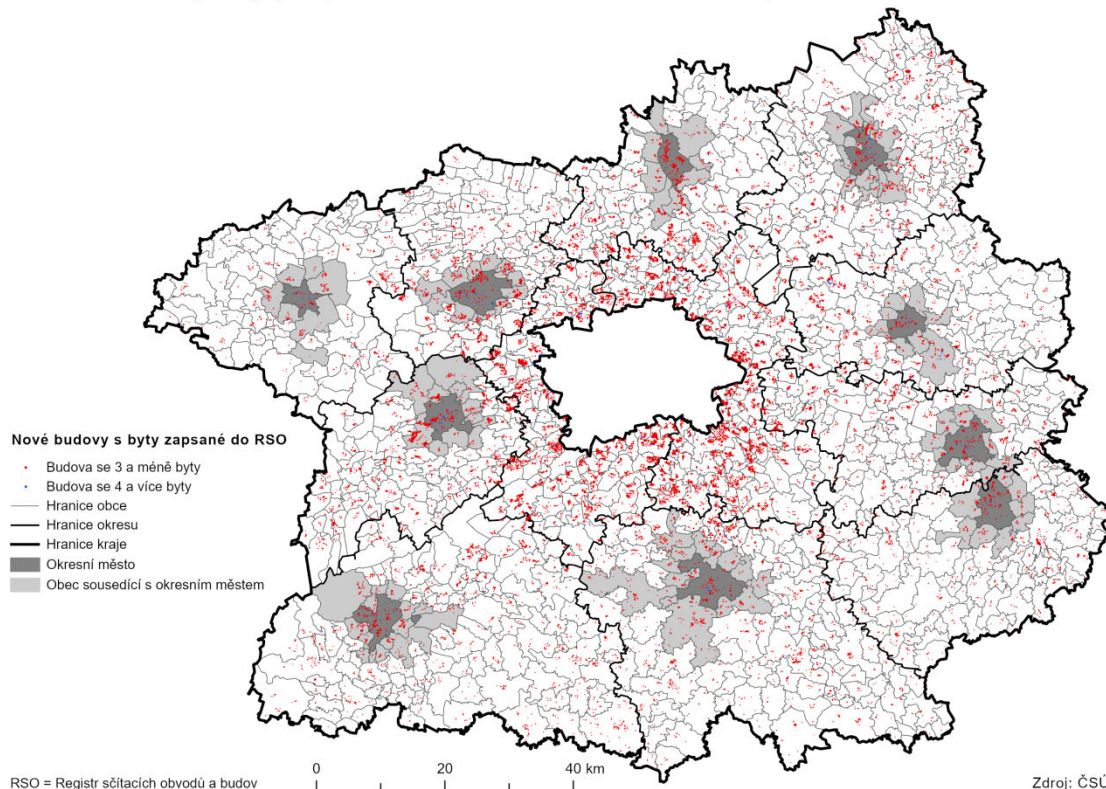
Vzhledem k omezené dostupnosti bydlení přímo v hlavním městě, což je dáno především vysokými cenami nových i starších bytů, stále dochází k rozšiřování bytové výstavby směrem do Středočeského kraje a hustšímu osidlování obcí, které s Prahou sousedí - především v okresech Praha-východ a Praha-západ, často ale i dále od hranic hlavního města (např. v okresech Beroun nebo Mělník). Zastavování okolí Prahy není rovnoměrné, ovlivňuje ho řada faktorů. Souvisí zejména s dopravní dostupností příslušné lokality (možnost dojíždět za prací), úrovní infrastruktury v dané obci či atraktivitou konkrétního místa. Proces suburbanizace s sebou nese některá pozitiva, ale i celou řadu negativních jevů. K často diskutovaným problémům patří extrémní nárůst dopravy v těchto místech, změny ve využití krajiny nebo proměna charakteru obcí. Mnohdy dochází k vytvoření dvou izolovaných oblastí v rámci obce vyplývající ze zcela odlišného životního stylu původního obyvatelstva

<sup>2</sup> Více informací o registru naleznete zde: [https://www.czso.cz/csu/rso/registr\\_scitacich\\_obvodu](https://www.czso.cz/csu/rso/registr_scitacich_obvodu)

a přistěhovalých. Komplikaci představuje absence pracovních míst, řady služeb či možnosti kulturního vyžití v místě bydlení, z čehož plyne vylidňování obcí v denních hodinách všedních dnů.

Následující kartogram vykresluje rozložení nových budov na území Středočeského kraje. Zřetelná je koncentrace nové bytové výstavby v prstenci okolo Prahy, tzn. v okresech Praha-západ a Praha-východ. Bližšímu rozboru výstavby v této oblasti je věnován další text.

### Budovy s byty zapsané do RSO ve Středočeském kraji v letech 2011–2020



### Bytová výstavba v okresech Praha-západ a Praha-východ v období 2011-2020

**Celkem bylo v okruhu kolem hlavního města Prahy během sledovaných deseti let dokončeno 23 008 bytů, z toho 9 040 v okrese Praha-západ a 13 968 v okrese Praha východ, který je plošně rozsáhlejší.**

**Hlavní složku** bytové výstavby v okrese Praha-západ tvořily **s 62,8 % byty v nových rodinných domech**, bytů v nových bytových domech bylo dokončeno 28,5 %. Tuto hlavní část bytové výstavby doplňovaly 3,4 % bytů dokončených v nástavbách, vestavbách a přístavbách k rodinným domům, 2,3 % bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům, 1,3 % bytů v nebytových budovách, taktéž 1,3 % bytů ve stavebně upravených nebytových prostorech a 0,5 % bytů v domovech a penziencech pro seniory.

**V okrese Praha-východ** rovněž převládaly **byty v nových rodinných domech**, kterých bylo dokonce **81,4 %**. S velkým odstupem následovaly s 12 % byty v nových bytových domech. Zbytek portfolia dokončených bytů tvořily 2,3 % bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách ke stávajícím rodinným domům, 1,5 % bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách k existujícím bytovým domům, 2 % byty ve stavebně upravených nebytových prostorech, 0,7 % byty v nebytových budovách a 0,2 % byty v domovech a penziencech pro seniory.





## Vývoj bytové výstavby v nových rodinných a nových bytových domech v okresech Praha-západ a Praha-východ v období 2011-2020

### Praha-západ

Během let 2011-2020 bylo v oblasti Praha-západ dokončeno **8 252 bytů v nových rodinných a v nových bytových domech**. Budování rodinných domů výrazně převažovalo – 68,7 % postavených bytů se nacházelo v novém rodinném domě, jen 31,3 % v novém bytovém domě.

Při porovnání dvou pětiletých období je patrné, že v letech 2016-2020 bylo dokončeno takřka o pětinu bytů více. Výstavba bytů v nových rodinných domech v obou fázích převládala. Ve všech obcích spadajících do okresu Praha-západ s výjimkou jedné došlo v období **2011-2015** alespoň k minimální výstavbě, která ve svém souhrnu tvoří **2 832 bytů v nových rodinných domech a 923 bytů v nových bytových domech**. **Nejvíce bytů** se v součtu za obě kategorie dokončilo **v Mníšku pod Brdy (359), v Jesenicích (332) a Hostivici (308)**. Téměř pětina obcí však vykazovala počet dokončených bytů v úhrnu za obě kategorie pouze v řádu jednotek.

Na výstavbě bytů v nových rodinných domech se nejvýrazněji podílely obce: Jesenice (302 bytů), Mníšek pod Brdy (213 bytů), Chýně (119 bytů), Roztoky (115 bytů) a Černošice (108 bytů).

V rozmezí 60 až 100 dokončených bytů v nových rodinných domech se pohybovaly i Drahelčice (96 bytů), Psáry (83 bytů), Jílové u Prahy (78 bytů), Zbuzany (70 bytů) Davle a Nučice (oba 60 bytů).

Výstavba 923 bytů v nových bytových domech proběhla pouze v jednadvaceti obcích okresu Praha-západ. 27,7 % těchto bytů si připsala obec Hostivice, dalších 15,8 % Mníšek pod Brdy a 10,1 % Horoměřice, tedy větší města a obce. V letech **2016 až 2020** bylo na Praze-západ zkolaudováno **2 841 bytů v nových rodinných a 1 656 bytů v nových bytových domech**. Dominantní postavení v celkovém počtu dokončených bytů zaujala obec **Chýně s 680 byty, následovaly Hostivice (469 bytů), Jesenice (366 bytů) a Horoměřice (306 bytů)**.

Byty v nových rodinných domech přibývaly nejčastěji v Jesenicích (195 bytů), Chýni (178 bytů), Mníšku pod Brdy (170 bytů), Roztokách (149 bytů), Černošicích (123 bytů) a Červeném Újezdu (112 bytů), tzn. s výjimkou posledně jmenované ve stejných obcích jako v předešlých pěti letech.

Bezmála třetina bytů v nových bytových domech byla dokončena v obci Chýně (502 bytů), téměř čtvrtina v Hostivici (412 bytů), více než 13 % v Horoměřicích (217 bytů) a přibližně desetina v Jesenicích (171 bytů).

### Praha-východ

V rámci výstavby bytů v nových rodinných a nových bytových domech na Praze-východ bylo v období **2011-2020 dokončeno 13 038 bytů**. Byty v nových rodinných domech s podílem 87,2 % převládaly na Praze-východ ještě výrazněji než v okrese Praha-západ.

V průběhu let **2011-2015** bylo dostavěno **6 462 bytů v nových rodinných a nových bytových domech**.

**Nejvíce bytů** v souhrnu za obě kategorie bylo dokončeno **v Brandýse nad Labem-Staré Boleslavi (568)**, kde byly oba typy výstavby v rovnováze. S odstupem následovaly Říčany (376 bytů) s téměř stoprocentní výstavbou bytů v nových rodinných domech a Nehvizdy (321 bytů). Méně než deset bytů bylo dokončeno ve dvaceti obcích ze sto deseti, pouze v jedné nebyl dostavěn ani jeden byt v novém rodinném či bytovém domě.

**Bytů v nových rodinných domech vzniklo 5 640**. Tomuto typu výstavby kralovaly Říčany (374 bytů), následovaly Brandýs nad Labem (280 bytů), Nehvizdy (277 bytů) a Bašť (219 bytů). Mezi dalších pět obcí s vysokým počtem dokončených bytů v rodinných domech patřily i Líbeznice (172 bytů), Nová Ves (139 bytů), Kamenice (132 bytů), Šestajovice (127 bytů) a Veleň (126 bytů).

**Byty v nových bytových domech** vznikly pouze v patnácti obcích okresu Praha-východ. Více než třetina z celkového počtu **822 bytů** jich byla postavena v Brandýse nad Labem-Staré Boleslavi, 21,4 % v obci Nupaky.

V období **2016-2020** se na Praze-východ dostavělo **6 576 bytů v nových rodinných a bytových domech**. Nejrozsáhlejší výstavba proběhla **v Říčanech (428 bytů** v kombinaci rodinných a bytových

domů 65 % vs. 35 %), obdobný rozsah měla výstavba v **Brandýse nad Labem-Staré Boleslavi (407 bytů** - z toho více než tři čtvrtiny v rodinných domech), s odstupem následovaly Nehvizdy (283 bytů).

Hlavní složkou celkové bytové výstavby v nových domech byly **byty v nových rodinných domech**, kterých za pět let přibyl **5 724**. Tahounem v této kategorii byl Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (309 bytů – 5,4 %), následovaly Říčany (278 bytů) a Bašť (216 bytů). Další čtrnáct obcí spadá do rozpětí mezi 150 a 200 byty: Zlonín (198 bytů), Herink (174 bytů), Nehvizdy (173 bytů), Sulice (171 bytů), Kamenice (156 bytů), Šestajovice (152 bytů), Přezletice (150 bytů). Dokončené byty v **nových bytových domech** zaevidovalo sedmnáct obcí v okrese Praha-východ. Celkem v nich bylo dostavěno **852** bytů tohoto typu - z toho 17,6 % v Říčanech, 12,9 % v Nehvizdech a 12 % v Klíčanech. Přestože za okres jako celek převažovaly dokončené byty v nových rodinných domech, v některých obcích tomu tak nebylo. V Klíčanech měly byty v nových bytových domech téměř výhradní zastoupení, převahu měly i v Čelákovících nebo ve Velkých Popovicích.

### Bytová výstavba v obcích Středočeského kraje v letech 2011–2020

