

Shrnutí hlavních poznatků

Bytová výstavba

V letech 2001 až 2020 bylo v Praze zahájeno celkem 100 669 bytů. Nejméně to bylo v období 2010 až 2013 (11 790 bytů). Dokončeno bylo v Praze celkem 108 633 bytů, nejméně v období 2011 až 2013 (11 348 bytů). Přejídný pokles počtu dokončených bytů mezi roky 2010-2013 byl způsoben důsledky ekonomické krize, která se projevila i ve stavebnictví.

Průměrně ročně bylo v letech 2001 až 2020 zahájeno 3,15 bytů na tisíc obyvatel. To Prahu řadí na čtvrté místo mezi kraji. Dokončeno jich bylo 3,93, což v mezikrajském srovnání představuje druhé místo hned za Středočeským krajem.

V Praze bylo v období 2011-2020 postaveno 7,8 tisíc domů s téměř 50,1 tisíci byty. Více bytů bylo postaveno již jen ve Středočeském kraji (58,1 tisíc).

Nejvíce bytů bylo postaveno v roce 2016 (6,1 tisíc), nejméně v roce 2013 (3,8 tisíc). V Praze se stavěly byty především v bytových domech. V nich je v Praze dokončováno cca ¼ nových bytů. Naproti tomu v ostatních krajích převládala výstavba v domech rodinných. Nové byty v nástavbách a přístavbách se v Praze na celkovém počtu bytů podílely pouze 7 %. Většina bytů v nástavbách vznikla v bytových domech (9 z 10 bytů).

Na jeden bytový dům připadalo průměrně 47 bytů. Nově postavené bytové domy měly ve většině 51 a více bytů (bylo jich 32 % z celkového počtu domů) a poté 11-20 bytů (21 %). Dokončené rodinné domy byly v naprosté většině jednobytové.

Mezi dokončenými byty převládaly ty, které měly dispozici 2+1 a teprve poté byty s dispozicí 3+1. Těchto bytů bylo v Praze 51 %.

Byty v rodinných domech měly nejčastěji 5 a více pokojů (54 % ze všech těchto bytů) a byty v domech bytových 2 pokoje (31 %). Třípokojových bytů v bytových domech byla zhruba jedna čtvrtina.

Celkové investiční náklady na výstavbu rodinných a bytových domů (bez hodnoty pozemku) se v letech 2011 – 2020 pohybovaly od 9 miliard Kč v roce 2013 po 19 miliard Kč v roce 2020. Průměrné investiční náklady na jeden byt v rodinném domě byly 5,5 milionů Kč a na jeden byt v bytovém domě 2,5 mil. Kč.

Průměrná doba výstavby v letech 2011-2020 byla v případě rodinných domů delší (3 roky) v porovnání s 2,4 roky v případě bytových domů.

Průměrná obytná plocha bytu v nových rodinných domech postavených na území Prahy byla 116 m², obytná plocha bytů v bytových domech byla mnohem menší (54 m²). Užitná plocha bývá větší, jsou do ní totiž započteny místnosti, jako je například chodba a další. V Praze měly byty v rodinných domech průměrnou užitnou plochu 169 m² a byty v bytových domech 70 m².

Svislá nosná konstrukce se u bytů v nových rodinných domech používala nejčastěji zděná. U bytů v nových bytových domech převážily tzv. jiné materiály včetně kombinací. Postupně narůstá význam montovaných svislých nosných konstrukcí.

Většina bytů dokončených v Praze v období 2011-2020 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. U nově dokončovaných domů je vidět poměrně razantní snižování podílu budov s energetickou třídou C-úsporná.

Územní rozmístění bytové výstavby

Nová bytová výstavba je v rámci městských částí rozmístěna nerovnoměrně - soustředila se zejména do severovýchodní části města (Praha 9, Praha 8, Praha 18) a na západě do Prahy 5. Nejméně

dokončených bytů bylo v okrajových městských částech (Praze-Přední Kopanině, Nedvězí nebo Petrovicích).

Většina bytů v Praze je dokončována v bytových domech. Rozmístění jednotlivých projektů nových bytových domů je různorodé a je závislé na stávající zástavbě – od drobných s 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. Objem nové výstavby v městských částech ovlivňuje rozsah projektů dokončovaných v bývalých průmyslových areálech.

Při zohlednění populační velikosti městských částí, byla bytová výstavba nejintenzivnější v okrajových částech města. Více jak 10 bytů na tisíc obyvatel bylo dokončeno v 11 zejména okrajových městských částech (nejvíce v MČ Praha-Dolní Měcholupy, Zličín a Řeporyje, kde to bylo více jak 23 bytů na tisíc obyvatel).

Výstavba bytových domů se koncentrovala do širšího centra. Výstavba rodinných domů probíhá především v okrajových částech Prahy, které, podobně jako sousední okresy Praha-východ a Praha-západ, dosahují vysokých intenzit bytové výstavby.

V rodinných domech se více jak 5 bytů na 1 000 obyvatel postavilo v 8 městských částech. Největší intenzita byla v MČ Praha-Březiněves a Královice (více než 10 bytů na 1 000 obyvatel). Více jak 5 bytů v nových bytových domech v přepočtu na obyvatele se postavilo ve 14 městských částech. Nejintenzivněji probíhala bytová výstavba v bytových domech v MČ Praha-Dolní Měcholupy, Zličín, Řeporyje, Praha 22 a Praha 18 (více jak 10 bytů na tisíc obyvatel).

Vzhledem k omezené dostupnosti bydlení v Praze, což je dáno prostorovými omezeními i vysokými cenami nemovitostí, dochází stále k rozšiřování bytové výstavby za hranice Prahy. Nejintenzivnější je bytová výstavba v okresech Praha-východ a Praha-západ, ale často i dále od hranic hlavního města (okresy Beroun nebo Mělník). Zastavování okolí Prahy ovlivňuje například dopravní dostupnost příslušné lokality, úroveň infrastruktury či atraktivita konkrétního místa. K často diskutovaným problémům procesu suburbanizace patří extrémní nárůst dopravy, 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 a nově přistěhovalých.

Náklady na bydlení

Náklady na bydlení pro domácnost jsou v Praze nejvyšší ze všech krajů ČR. Poměr nákladů k finančním příjmům domácností však v průběhu 10 let zůstává přibližně stejný (20 %).

Největší položku nákladů na bydlení napříč domácnostmi tvoří nájem, na který pražské domácnosti vydají 35 % příjmů. Necelých 20 % příjmů vydají domácnosti na platby za elektřinu.

Problémy s vandalstvím, kriminalitou a znečištěným prostředím v okolí z pohledu pražských domácností postupně ubývají. Větším problémem zůstává nadměrné množství hluku v okolí bytlišť (to vnímalo jako problém 20 % domácností).

Postupně se snižuje poměr domácností, pro které náklady na bydlení představují výraznou zátěž.

Ceny nemovitostí

Průměrná kupní cena rodinných i bytových domů a bytů v rozmezí let 2011-2019 v Praze výrazně stoupla. K velkému nárůstu došlo především v druhé polovině tohoto období.

Ceny rodinných domů vzrostly od roku 2011 do roku 2019 přibližně o 30 %, ceny bytů o 55 %.

Ceny bytů v Praze jsou nejvyšší ze všech krajů v ČR, mezi cenami v Praze a zbytku ČR jde o velmi výrazný rozdíl.

V Praze byly ceny bytů v období 2017-2019 průměrně ve výši 62,5 tisíc Kč/m², ve druhém Jihomoravském kraji (36,6 tisíc Kč/m²) a třetím Středočeském (28,2 tisíc Kč/m²) jsou výrazně nižší.

Ceny opotřebovaných a přeprodávaných bytů se mírně přibližují cenám za nové byty.

