

3. Dokončená bytová výstavba v hl. m. Praze

Předchozí kapitola se věnovala především základním údajům o bytové výstavbě z hlediska jejich fází: kolik bytů bylo zahájeno a kolik bytů bylo dokončeno, kolik z nich se postavilo v rodinných domech a kolik v domech bytových. Zároveň se kapitola věnovala také okrajovým složkám bytové výstavby a to výstavbě bytů v nástavbách, vestavbách a přístavbách, stavebně upravených nebytových prostorách nebo v domovech pro seniory. Relativní význam bytové výstavby v jednotlivých správních obvodech Prahy postihla data týkající se intenzity bytové výstavby, tedy přepočtu zahájené nebo dokončené výstavby na počet obyvatel.

Tato kapitola se věnuje podrobnějším údajům, které charakterizují dokončenou bytovou výstavbu. Zaměřuje se nejen na to, kolik bytů bylo dokončeno, ale také na to, kolik bytů je dokončeno v bytových domech, jaká je průměrná plocha bytů, kolik mají nově postavené byty pokojů, jaké jsou materiály, ze kterých se staví zdi, jaká je energetická náročnost či jaké byly investiční náklady na novou bytovou výstavbu.

Základní údaje o domech

V letech 2011 až 2020 dokončili stavební firmy a jednotliví stavebníci v Praze celkem 7 801 budov s byty. V těchto domech bylo celkem dokončeno 50 086 bytů s užitnou plochou 4,1 milionů m² a obytnou plochou 3,1 mil. m². Což odpovídá 4,1 respektive 3,1 km² plochy. Rozloha celé Prahy je 49,6 km². V předchozím desetiletí 2001 až 2010 bylo dokončeno 58 547 bytů, tedy cca o 17 % více.

Tab 3.1 Budovy s dokončenými byty podle druhu budovy v hl. m. Praze v letech 2011 až 2020

	Nové domy		Nástavby, přístavby a vestavby k domům		Domovy - penziony a domovy pro seniory	Nebytové budovy	Stavebně upravené nebytové prostory
	rodinné	bytové	rodinným	bytovým			
Domy s dokončenými byty	5 560	818	229	888	7	99	200
Počet dokončených bytů	5 885	38 759	254	3 447	269	417	1 055
Užitná plocha bytů (m ²)	990 049	2 718 018	28 191	248 808	9 876	29 394	75 250
Obytná plocha bytů (m ²)	684 649	2 109 608	18 661	185 506	6 325	23 773	53 645

Většina bytů byla dokončena v bytových domech (77 % všech dokončených bytů) a v rodinných domech (téměř 12 %). V nástavbách, přístavbách a vestavbách bylo dokončeno 7,4 % bytů (3 701) a z toho více jak 93 % v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům. Určité množství bytů se dokončilo také ve stavebně upravených nebytových prostorách (2,1 % z celku dokončených bytů).

Při výstavbě rodinných domů se většinou staví domy s jedním bytem. Z celkového počtu rodinných domů postavených v roce 2020 (650) bylo 623 s jedním bytem (96 %). Podobně tomu bylo v průběhu celého období let 2011-2020. Rodinných domů s dvěma a více byty bylo v roce 2011 celkem 28 a v roce 2020 celkem 27. Podíl rodinných domů se dvěma a více byty bylo pouze 3-5 %.

Tab. 3.2 Nové rodinné domy podle počtu bytů v hl. m. Praze v letech 2011 až 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Celkem
Nové rodinné domy v tom s počtem bytů:	527	444	506	460	496	514	584	709	670	650	5 560
1	499	419	491	441	471	489	557	679	638	623	5 307
2	26	23	13	13	18	18	16	13	23	18	181
3	2	2	2	6	7	7	11	17	9	9	72

Naopak při výstavbě bytových domů dali stavebníci v roce 2020 přednost výstavbě domů s více byty. Téměř čtyři z deseti domů postavených v roce 2020 mělo více jak 51 bytů. Druhou nejčastější skupinou domů byly domy s 11-20 byty (byly téměř ve 2 z deseti domů).

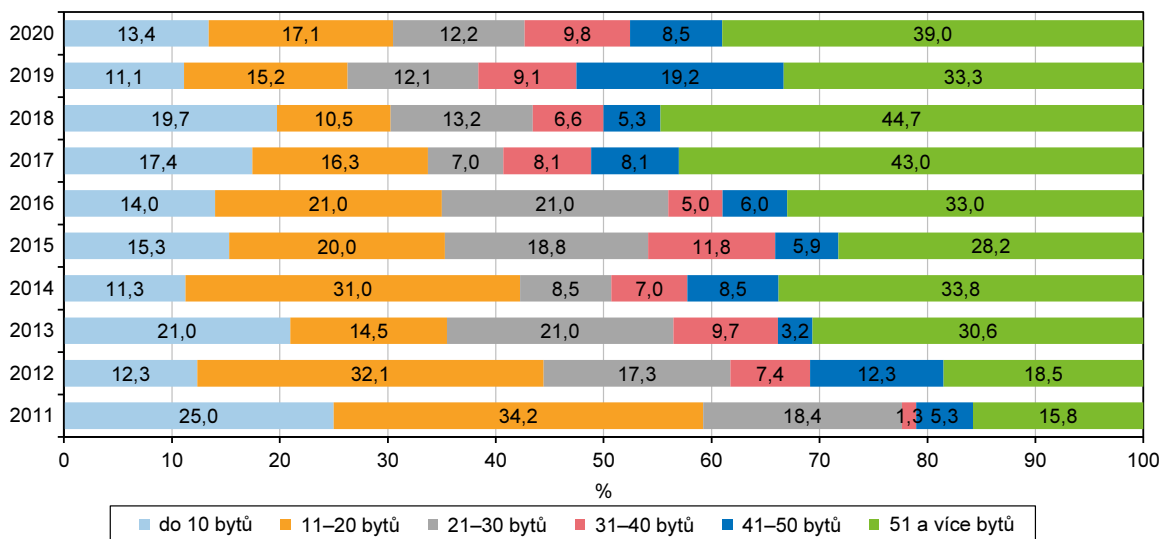
Tab. 3.3 Nové bytové domy podle počtu bytů v hl. m. Praze v letech 2011 až 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Celkem
Nové bytové domy	76	81	62	71	85	100	86	76	99	82	818
v tom s počtem bytů:											
do 10	19	10	13	8	13	14	15	15	11	11	129
11 až 20	26	26	9	22	17	21	14	8	15	14	172
21 až 30	14	14	13	6	16	21	6	10	12	10	122
31 až 40	1	6	6	5	10	5	7	5	9	8	62
41 až 50	4	10	2	6	5	6	7	4	19	7	70
51 a více	12	15	19	24	24	33	37	34	33	32	263

Ve sledovaném časovém období lze sledovat tendenci k tomu stavět především větší bytové domy. Nejvíce se stavěly právě domy s 51 a více byty. Na začátku období, v letech 2011-2012, se stavělo více menších domů s 11-20 byty, poté již není vývoj tak jednoznačný. V Praze spíše záleží na konkrétních dokončovaných projektech, které závisí na dostupnosti volných ploch, není zde patrná jednoznačná tendence k výstavbě větších nebo menších bytových projektů. Například pokud se v daném roce postaví několik velkých developerských projektů s velkým počtem bytů, výrazně to vychýlí všechny ostatní sledované kategorie podle počtu bytů. V roce 2020 bylo podle Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy¹ zahájeno, zkolaudováno nebo v prodeji zhruba deset velkých projektů, z nichž každý předpokládá výstavbu více než 300 bytů (například na Barrandově, Zličíně nebo v Hloubětíně).

V nových bytových domech je obvykle v Praze dokončováno nejvíce bytů (cca okolo tří čtvrtin všech bytů). V celém období 2011-2020 bylo v Praze dokončeno 818 nových bytových domů s 38 759 byty. Nejvíce bylo postaveno domů, které měly 51 a více bytů (32,2 %) a poté domů, které měly 11-20 bytů (21 %). Malých domů s 10 a méně byty bylo postaveno zhruba stejně (15,8 %) jako domů s 21-30 byty (14,9 %). Nejvíce se menší domy stavěly v letech 2011 a 2012, naopak v posledním období se v Praze staví spíše větší projekty s větším počtem bytů.

Graf 3.1 Dokončené bytové domy podle počtu bytů v hl. m. Praze



Informaci o tom, jaké jsou velikostní dispozice bytů, dává následující tabulka. Nejvíce bytů, které byly v období 2011 až 2020 dokončeny, mělo dispozici 2+1. Další skupinou bytů, které se nejvíce stavěly, byly byty s počtem pokojů 3+1. V Praze se oproti ostatním krajům staví spíše menší byty. Malý podíl

¹Podle studie Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (2020). Dostupné z: https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/aktualni_developerse_projekty_2020.pdf



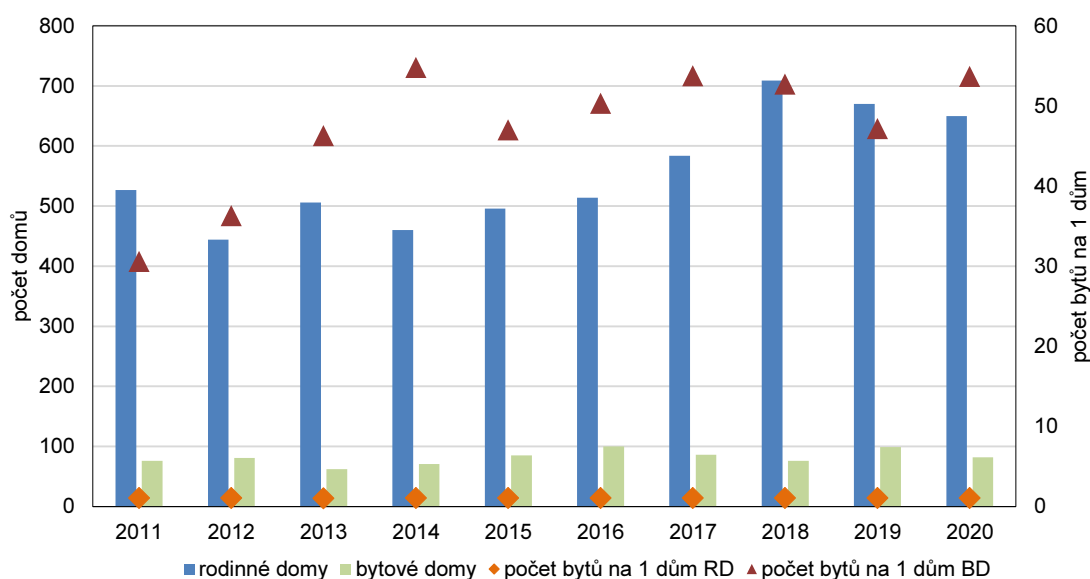
bytů s velkým počtem pokojů (5 a více) ovlivňuje i fakt, že se v Praze v mnohem menší míře než v ostatních krajích staví rodinné domy.

Tab. 3.4 Základní údaje o budovách s dokončenými byty v hl. m. Praze v letech 2011 až 2020

	Budovy s dokončenými byty	z toho nebytové budovy	Dokončené byty	v tom podle počtu pokojů						Plocha bytů (tis. m ²)	
				garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více	užitná	obytná
2011	789	15	3 480	307	492	1 056	870	367	388	306	223
2012	755	11	4 024	548	610	1 149	923	471	323	341	246
2013	695	10	3 844	569	495	1 093	942	423	322	310	230
2014	707	13	4 848	784	887	1 332	1 027	498	320	376	276
2015	707	10	5 211	586	809	1 448	1 299	706	363	420	315
2016	719	10	6 092	988	1 120	1 540	1 395	716	333	470	360
2017	806	6	5 846	626	970	1 493	1 468	943	346	514	370
2018	888	7	5 290	570	1 109	1 225	1 190	813	383	428	334
2019	909	10	6 002	723	910	1 903	1 286	689	491	485	374
2020	826	7	5 449	258	1 145	1 681	1 271	657	437	449	355
2011–2020	7 801	99	50 086	5 959	8 547	13 920	11 671	6 283	3 706	4 100	3 082

Za posledních deset let mělo nejvíce bytů dispozici 2+1 (28 %), poté 3+1 (23 %) a na třetím místě byly opět byty menší – 1+1 (17 %). Malých bytů – garsoniér se postavilo přibližně srovnatelně jako bytů s dispozicí 4+1 (12 % resp. 13 %).

Graf 3.2 Dokončené nové domy v hl. m. Praze v letech 2011-2020

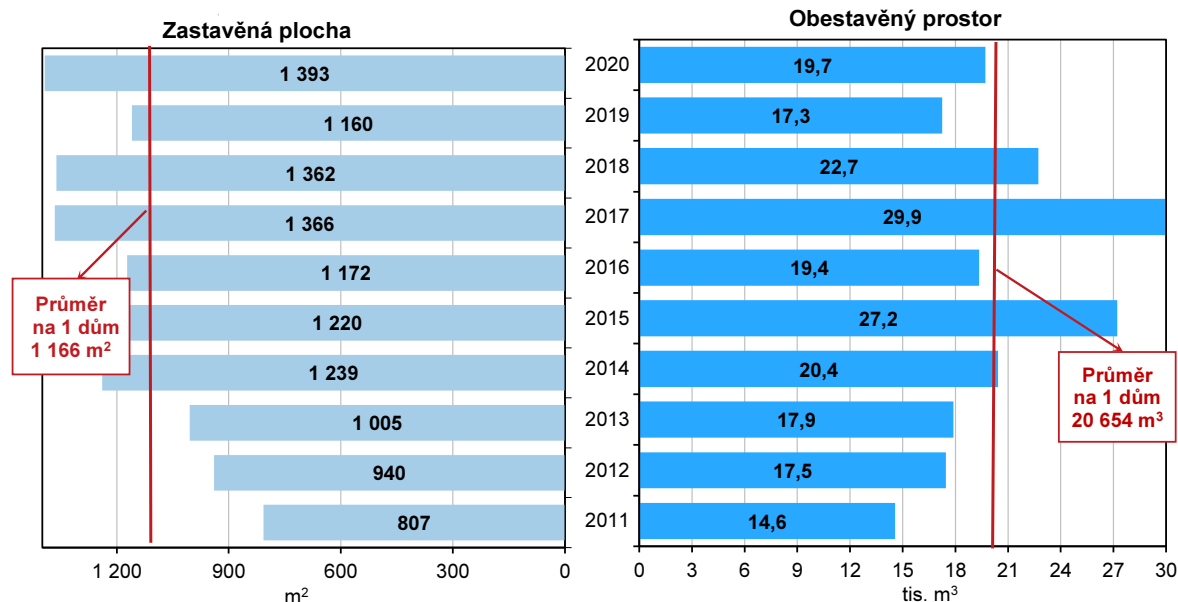


V letech 2011 až 2020 se každý rok dokončilo 444 až 709 rodinných domů (RD), přičemž jeden rodinný dům měl většinou jeden byt, nebyl tedy rozdělen na více bytů. Bytových domů (BD) se dokončilo nejvíce v roce 2016 (rovných 100 domů) a nejméně v roce 2013 (62). Na jeden bytový dům připadalo za celé období průměrně 47 bytů. V roce 2014 připadalo na jeden bytový dům průměrně nejvíce bytů (54,8 bytů), v roce 2011 nejméně (30,1).

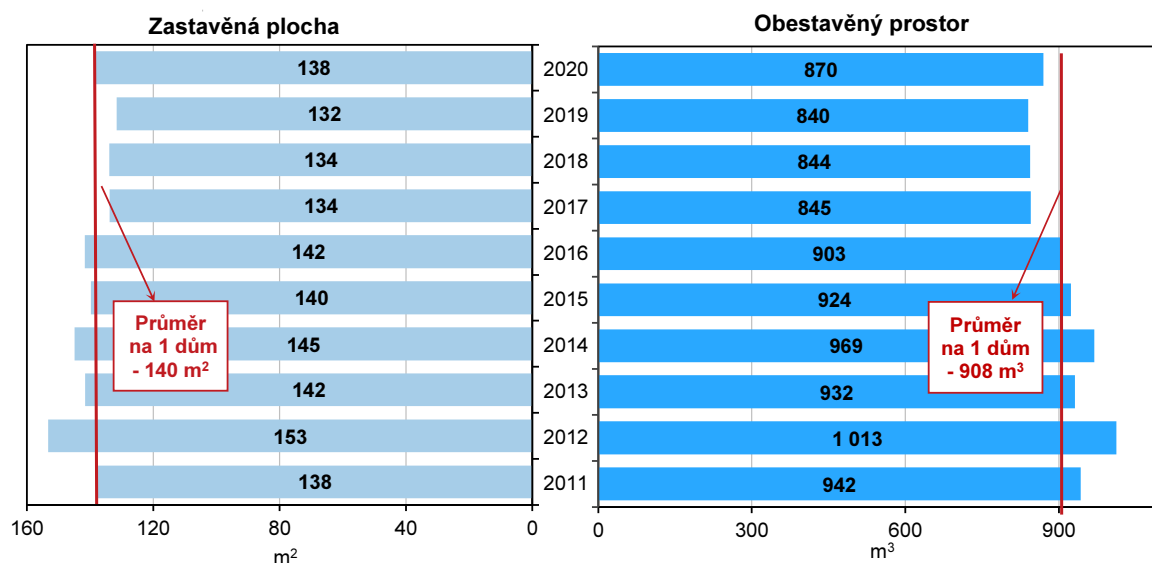
Celkové investiční náklady na výstavbu rodinných a bytových domů se v letech 2011-2020 pohybovaly od téměř 9 miliard v roce 2013 po téměř 19 miliard v posledním sledovaném roce 2020. Jedná se o náklady bez započtení hodnoty pozemku. Největší investiční náklady na rodinné domy byly vynaloženy v roce 2018 (4,3 miliard Kč), na bytové domy v roce 2020 (14,7 miliard Kč). Průměrně se za celé období 2011 – 2020 vynaložilo 3,3 miliardy ročně na výstavbu rodinných domů a 9,8 miliard ročně na výstavbu domů bytových.

Pro informaci, jakou plochu zabírá nová bytová výstavba v rodinných a bytových domech slouží následující grafy.

Graf 3.3 Vybrané údaje o dokončené výstavbě bytových domů v hl. m. Praze



Graf 3.4 Vybrané údaje o dokončené výstavbě rodinných domů v hl. m. Praze



Průměrný rodinný dům zabíral cca 138 m² zastavěné plochy na začátku i na konci období. 140 m² je průměrná hodnota zastavěné plochy rodinných domů v tomto desetiletém období. U bytových domů, kterých se v Praze staví početně více, byla zastavěná plocha na začátku období 807 m² a na konci období 1 393 m². Průměrná hodnota zastavěné plochy na 1 bytový dům byla 1 166 m², tedy zhruba 8x více než v případě průměrného rodinného domu.

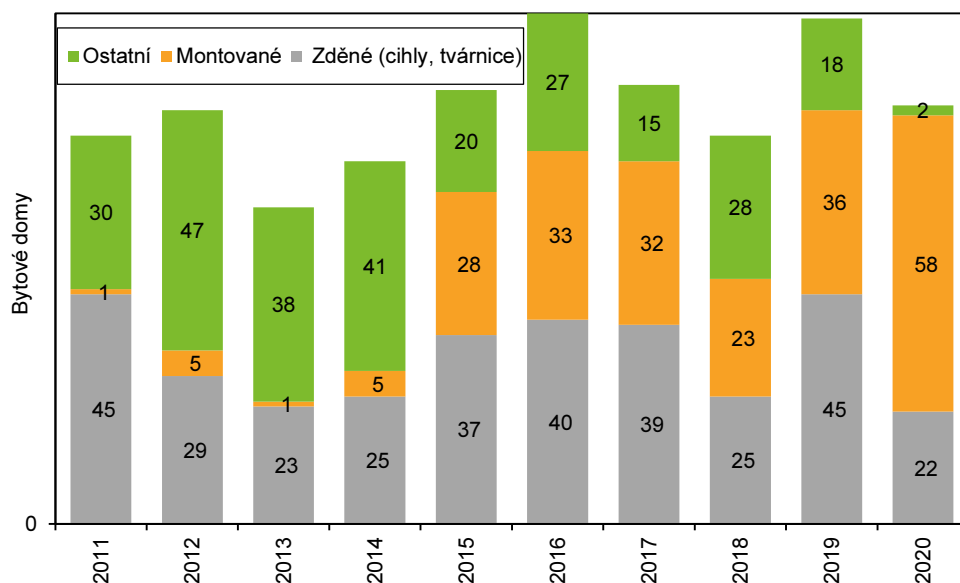


Tab. 3.5 Průměrná doba výstavby domů v hl. m. Praze v letech 2011 až 2020

	v měsících									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové rodinné domy	43,7	42,6	40,0	38,2	37,1	32,5	32,2	32,9	33,8	30,7
Nové bytové domy	27,8	32,5	32,2	27,6	23,3	23,4	35,6	27,2	26,1	32,8

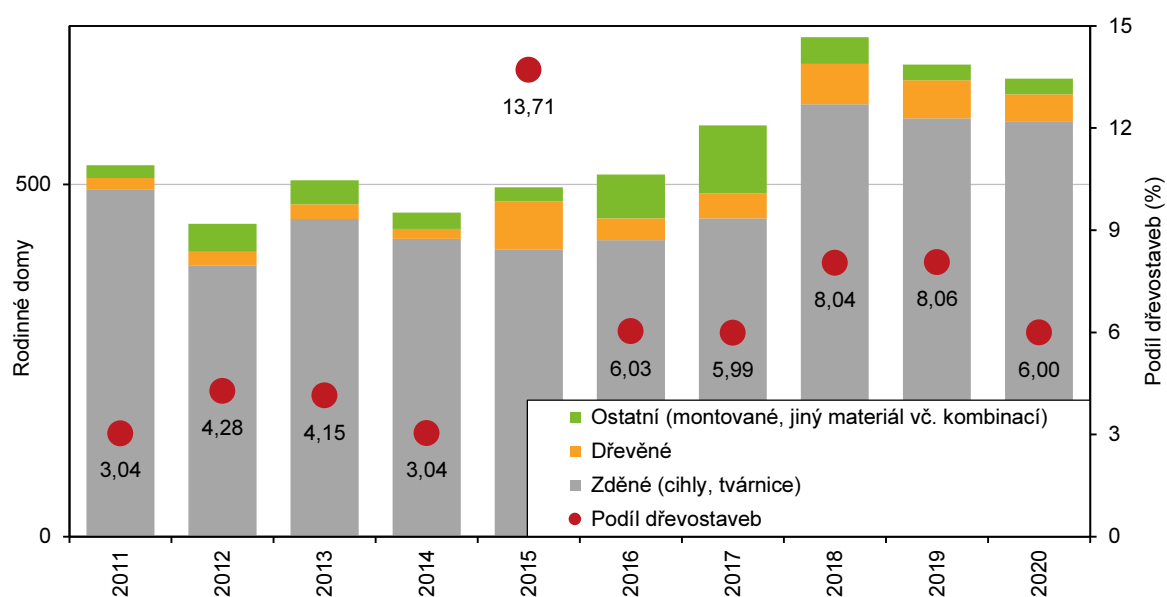
Dalším ukazatelem bytové výstavby, který se sleduje, je průměrná doba výstavby, tedy jak dlouho trvá výstavba domu od vydání stavebního povolení do jeho zkolaudování. Průměrná doba výstavby rodinných domů v Praze se pohybuje od 2,7 roků po 3,6 roků a od roku 2011 do roku 2020 se zhruba o 1 rok zkrátila. Výstavba bytových domů trvá kratší dobu než výstavba domů rodinných. V roce 2011 trvala 2,3 roky a v roce 2020 trvala 2,7 roků. U doby výstavby bytových domů není patrný trend zkracování doby výstavby. Spíše záleží na rozsahu konkrétních projektů bytových domů, které jsou v průběhu času zahajovány a dokončovány. Ukazatel se sleduje zejména z toho důvodu, že doba výstavby signalizuje efektivitu výstavby. Neboť při prodlužování doby výstavby se celková stavba domu prodražuje.

V této poslední části se věnujeme materiálům, které stavebníci používají při výstavbě svíslé nosné konstrukce domu. Bytové domy postavené v roce 2011 byly především zděné, v dalších letech převládaly ostatní materiály svíslé konstrukce (například ocelové a další). V období od roku 2015 se zvýšilo zastoupení staveb, které mají montovanou nosnou konstrukci, o trochu méně se používala zděná konstrukce. Montovanou nosnou konstrukci mělo v roce 2020 dokonce 71 % bytových domů.

Graf 3.5 Dokončené bytové domy podle svíslé nosné konstrukce v hl. m. Praze

Naopak u rodinných domů, kterých se staví v Praze výrazně méně než v jiných krajích, dávají individuální stavebníci a stavební firmy přednost zděným materiálům. V roce 2011 bylo nejvíce rodinných domů postaveno ze zděných materiálů (94 % všech rodinných domů). Naopak v roce 2017 bylo zděných domů postaveno nejméně (77 %), ale stále to představuje výraznou převahu mezi všemi rodinnými domy, pokud je třídíme podle svíslé nosné konstrukce. Podíl dřevostaveb se v Praze pohyboval od 3 % (rok 2011) po téměř 14 % v roce 2015.

Graf 3.6 Dokončené rodinné domy podle svíslé nosné konstrukce v hl. m. Praze



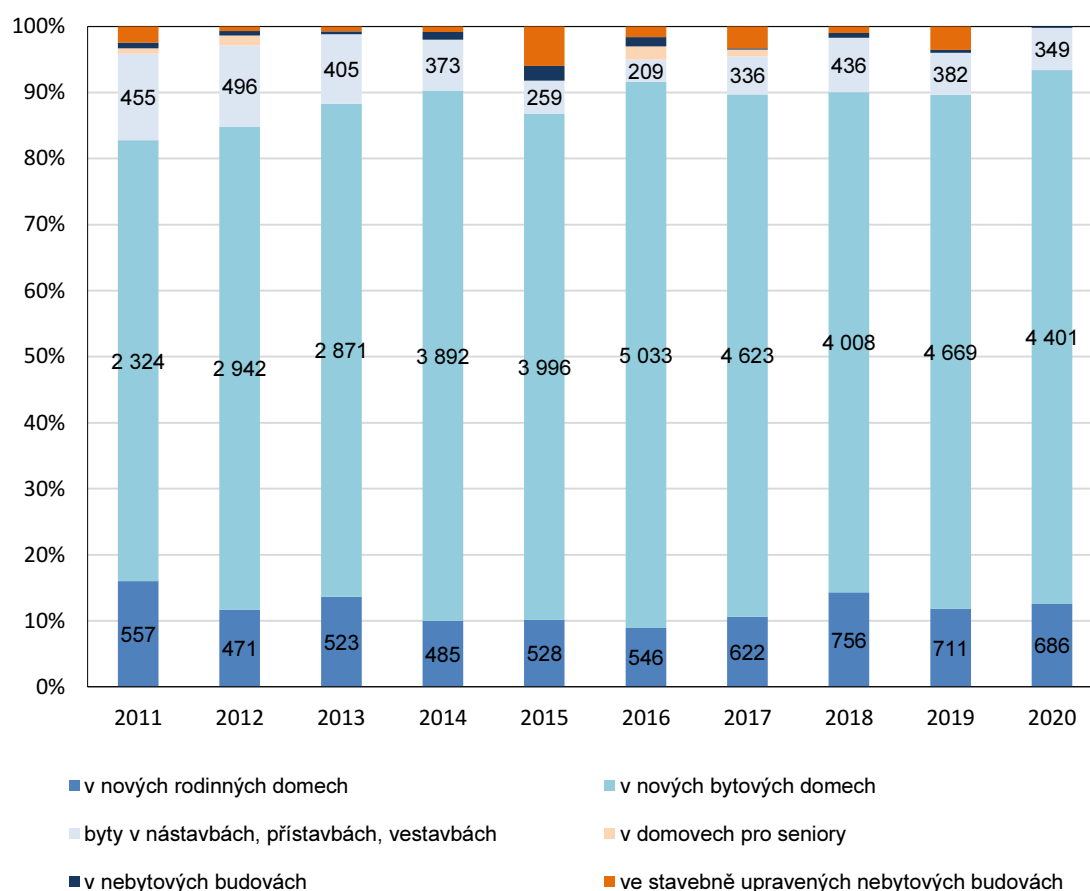
Základní údaje o bytech

Byty podle druhu budovy

V Praze se v letech 2011 až 2020 dokončilo celkem 50 086 bytů, v předchozím období 2001 až 2010 to bylo 58 547 bytů. Na menší počet dokončených bytů v posledním desetiletí měla vliv zejména globální ekonomická krize, která dopadla také na odvětví stavebnictví. V roce 2007 byl počet dokončených bytů nejvyšší od roku 1985. Rok 2009, kdy začala globální ekonomická recese, se promítl i do stavebnictví a výstavby nových domů. Od roku 2009 klesaly každoročně počty nově dokončovaných bytů z hodnoty 7 397 na hodnotu 3 480 v roce 2011. Od tohoto roku začaly počty nově dokončených bytů mírně stoupat se zatím posledním vrcholem v roce 2016 (dokončeno bylo 6 092 bytů). V roce 2020 bylo dokončeno 5 449 bytů, o 9 % méně než v roce předchozím (2019, 6 002 bytů).

Nejvíce bytů se v Praze dokončuje v bytových domech, což je dáno městským charakterem Prahy. Nové domy se dokončují buď v intravilánu v prolukách po předchozích domech, ve starých brownfieldech (většinou bývalých průmyslových oblastech), na zelené louce. Rodinné domy se dokončují především na zelené louce v okrajových částech Prahy.



Graf 3.7 Dokončené byty podle druhu budovy v hl. m. Praze v letech 2011-2020

Z celkového počtu dokončených bytů jich bylo v rodinných domech dokončeno relativně nejvíce v roce 2011 (16 %) a nejméně v roce 2016 (9 %). V bytových domech pak bylo dokončeno relativně nejvíce bytů v roce 2016 (83 %) a nejméně v roce 2011 (67 %). Určitý podíl na celkovém počtu dokončených bytů mají i byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách. V roce 2011 jich bylo relativně nejvíce (13 %) a v roce 2016 relativně nejméně (3 %). V roce 2015 a 2019 se postavil ještě významný podíl bytů ve stavebně upravených nebytových budovách (bylo to 6 a 4 %).

Byty podle počtu pokojů

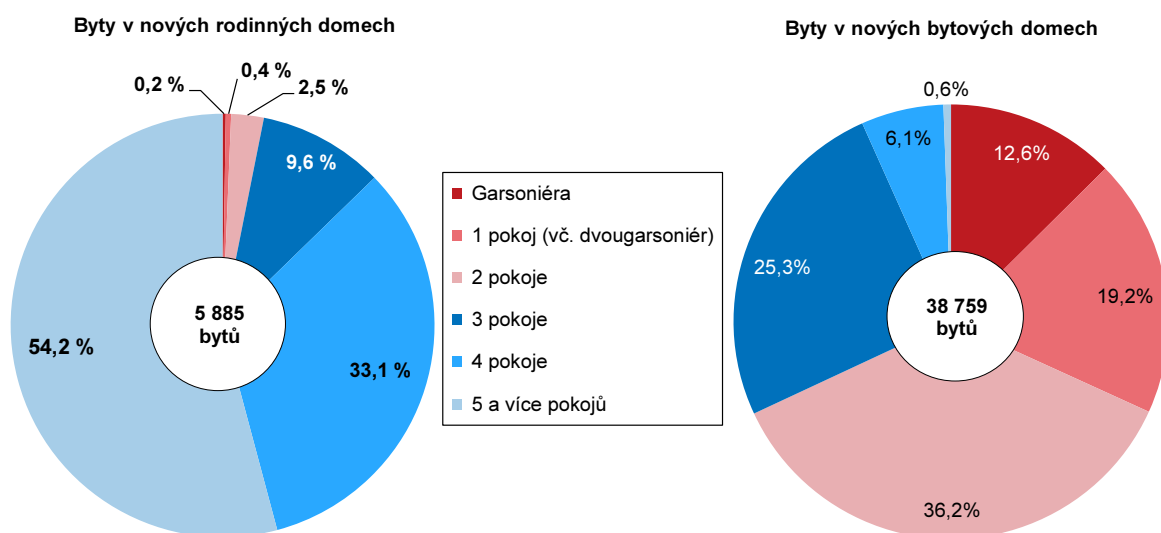
V prvním období se v rodinných domech stavěly nejvíce byty s velkým počtem pokojů. Byty, které měly 5 a více pokojů mezi postavenými byty v rodinných domech naprosto převládaly. Bylo jich 58 %. Byty v rodinných domech se čtyřmi pokoji měly 29 % zastoupení. V druhém období již nebyla dominance velkých rodinných domů tak výrazná. Byty s velkým počtem pokojů sice opět převládaly (jejich podíl byl 51 %), ale poměrně velké zastoupení měly také o něco menší byty se čtyřmi pokoji (36 %).

Tab. 3.6 Dokončené byty podle počtu pokojů v hl. m. Praze v letech 2011 až 2020

	2011–2015							2016–2020						
	byty celkem	v tom s počtem pokojů						byty celkem	v tom s počtem pokojů					
		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více		garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Byty celkem	21 407	2 794	3 293	6 078	5 061	2 465	1 716	28 679	3 165	5 254	7 842	6 610	3 818	1 990
z toho:														
byty v nových rodinných domech	2 564	5	8	62	252	741	1 496	3 321	9	16	84	312	1 209	1 691
byty v nových bytových domech	16 025	2 432	2 545	5 161	4 208	1 530	149	22 734	2 683	4 534	7 012	5 811	2 446	248

U bytových domů nebyly rozdíly mezi jednotlivými obdobími tak výrazné. V obou obdobích byly postaveny především byty, které měly 2 pokoje (31 % všech postavených bytů), a dále byty se 3 pokoji (26 %). Těchto bytů bylo v celém období let 2011 až 2020 dokončeno téměř 60 %. Celkem 18 % bytů v bytových domech bylo postaveno jako jednopokojové nebo jako dvougarsoniéry.

Graf 3.8 Dokončené byty v nových domech podle počtu pokojů v hl. m. Praze (úhrnem v letech 2011–2020)



V Praze se v období 2011-2020 v bytových domech stavěly byty s malým počtem pokojů. Nejvíce postavených bytů mělo 2 pokoje (36 %) a 3 pokoje (25 %). V rodinných domech na území Prahy se stavěly zejména byty s pěti a více pokoji, kterých bylo více jak 54 % z celkového počtu bytů postavených v těchto domech. V Praze se obecně staví spíše menší byty. Je to dáno jednak poptávkou, která je daná menším zastoupením početných rodin a také vyšším podílem domácností jednotlivců než je tomu v ostatních krajích.

V sousedním Středočeském kraji byla menší část bytů postavených v bytových domech (v letech 2011-2020 bylo pouze 15 % bytů postaveno v bytových domech) než tomu bylo v Praze. Tyto byty byly podobně jako v Praze také 2 a 3 pokojové, ale jejich zastoupení na celkovém počtu bytů bylo nižší. Naopak v rodinných domech se ve Středočeském kraji staví většinou byty se 4 pokoji (42 % z celkového počtu), zatímco v Praze jsou to byty s 5 a více pokoji.



Byty v nástavbách, vestavbách a přístavbách

Zvláštní skupinou bytů jsou byty postavené v nástavbách, přístavbách a vestavbách (dále jen nástavby) k rodinným a bytovým domům. Na celkovém počtu postavených bytů se v letech 2011-2020 byty postavené v nástavbách podílely celkem 7 %. Nejvíce bytů bylo postaveno v nástavbách k bytovým domům (téměř 93 %), zbytek byl postaven v nástavbách k domům rodinným.

Tab. 3.7 Dokončené byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným a bytovým domům podle velikosti bytu v hl. m. Praze v letech 2011 až 2020

	Nástavby, přístavby a vestavby k											
	rodinným domům						bytovým domům					
	garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více	garsoniéra	1 ¹⁾	2	3	4	5 a více
Byty podle počtu pokojů	12	19	44	100	48	31	563	829	1 052	724	217	62
Podíl bytů podle počtu pokojů na celku (%)	4,7	7,5	17,3	39,4	18,9	12,2	16,3	24,0	30,5	21,0	6,3	1,8
Průměrná obytná plocha bytu (m ²)	32,0	35,6	50,9	71,0	97,2	115,9	31,0	36,9	51,0	74,2	100,6	132,5

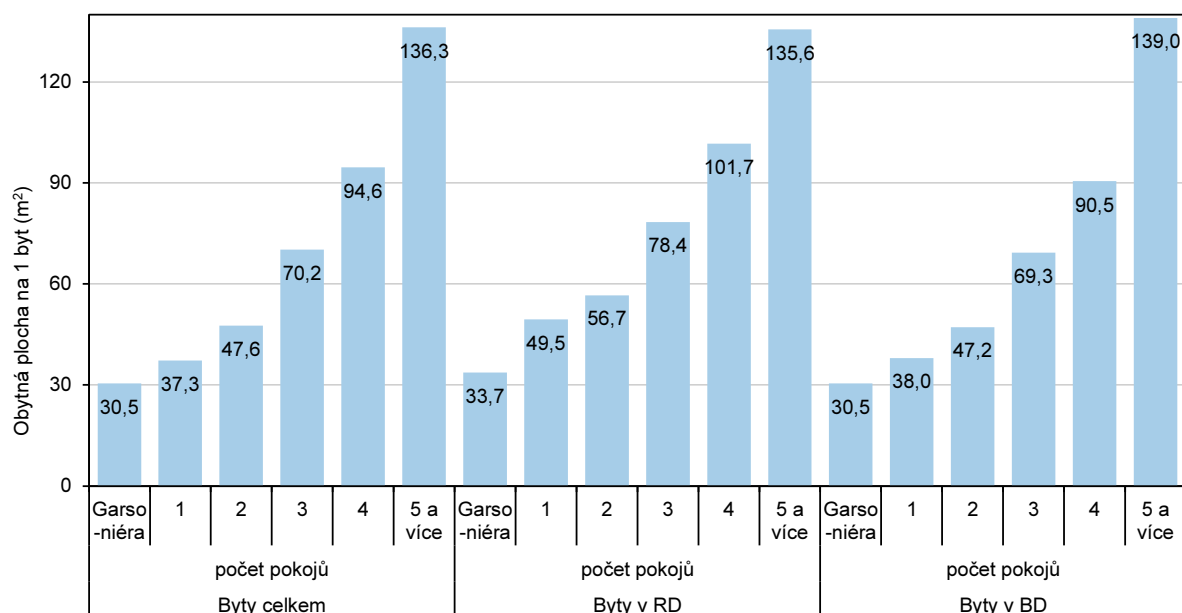
Co se týče nástaveb k bytovým domům, z celkového počtu 3 447 bytů postavených v nástavbách jich mělo nejvíce 2 pokoje (téměř 31 % z bytů v bytových domech v nástavbách) a druhé nejčastější byly byty s 1 pokojem (24 %). Byty v nástavbách k rodinným domům byly nejčastěji 3 pokojové (bylo jich téměř 4 z 10).

Další podrobné charakteristiky dokončených bytů

Z dat ČSÚ o bytové výstavbě lze nejen zjistit, kolik bytů se postavilo a v jakých budovách, ale také další charakteristiky bytů jako je například průměrná obytná plocha na jeden byt, průměrné investiční náklady na jeden dům či podíl bytů připojených na plynovodní síť, nebo energetická náročnost budovy, ve které jsou byty postaveny.

Průměrné údaje o průměrné obytné ploše za celé desetileté období jsou uvedeny v následujícím grafu. Následující graf ilustruje rozsah průměrné obytné plochy na byt v celém období let 2011-2020, v textu dále je komentován poslední rok (2020), za nějž máme definitivní roční údaje.

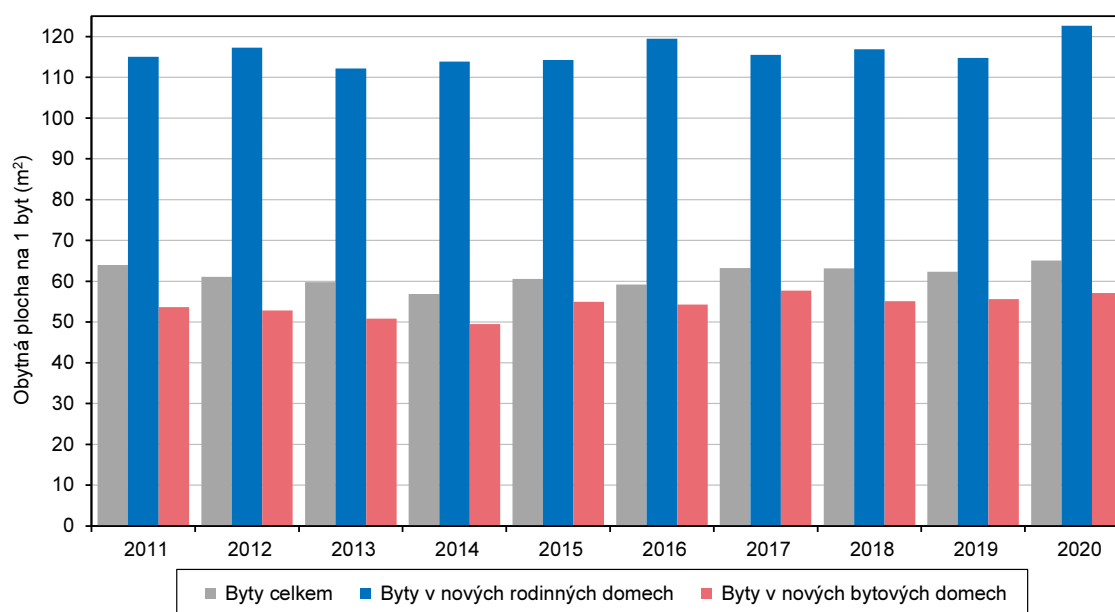
Graf 3.9 Průměrná obytná plocha dokončených bytů podle typu a počtu pokojů v Praze (průměr let 2011–2020)



Průměrná obytná plocha připadající na jeden byt v Praze v roce 2020 byla 65,1 m². V letech 2011-2020 nebyly v čase příliš velké rozdíly mezi obytnými plochami připadajícími na jeden byt, vždy se plocha pohybovala od téměř 60 m² po 65 m². Průměrná obytná plocha bytu v roce 2020 v Praze byla podobná bytům v Olomouckém (64,9 m²) a Jihomoravském kraji (67,8 m²). Tyto kraje mají nejnižší obytnou plochu připadající na jeden byt. Naopak kraje Jihočeský (86 m²), Ústecký (83 m²) a Liberecký (84 m²) mají obytnou plochu jednu z největších mezi kraji. Nižší obytná plocha bytu v Praze je dána také tím, že jsou zde dokončovány převážně byty v bytových domech, které mívají menší počet pokojů.

Průměrná obytná plocha připadající na jeden byt v rodinném domě v Praze byla v roce 2020 téměř 123 m², u bytů v bytových domech to bylo 57 m².

Graf 3.10 Průměrná obytná plocha dokončeného bytu v hl. m. Praze



Z hlediska obytné plochy nejsou v tomto desetiletém období patrné tendence ke zvyšování nebo snižování obytné plochy u jednotlivých bytů podle jejich dispozic. Průměrná obytná plocha bytu v rodinném domě v roce 2020 byla téměř 123 m². Nejčastější typ bytu v těchto domech byl byt s pěti a více pokoji a takový byt měl průměrnou obytnou plochu 145 m². Druhou nejčastější skupinou byly byty se 4 pokoji, jejichž obytná plocha byla v průměru 108 m².

Naopak u bytů v bytových domech, kterých se v Praze staví valná většina, byla průměrná obytná plocha 57,1 m². Nejčastějším typem bytů zde byl byt se 2 pokoji a ten měl v roce 2020 v průměru 47 m². Byt se třemi pokoji, který byl druhým nejčastěji stavěným bytem, měl obytnou plochu 73 m².

Pro doplnění uvádíme ještě údaje o průměrné užité ploše bytu, která představuje plochu obytných místností, vedlejších místností a plochu příslušenství, ale nezapočítává se do ní plocha nebytových prostor.

Graf 3.11 Průměrná obytná a užitná plocha dokončených bytů v rodinných a bytových domech v hl. m. Praze

Užitná plocha bytu u nových rodinných domů činila v roce 2020 v Praze 134,4 m², u bytových domů to bylo 61,9 m². Obytná plocha bytu v nových rodinných domech tak činila 75 % plochy užitné. U bytů v bytových domech, kde je přece jen důraz na efektivnější využití plochy bytu větší, to bylo více – 81 %.

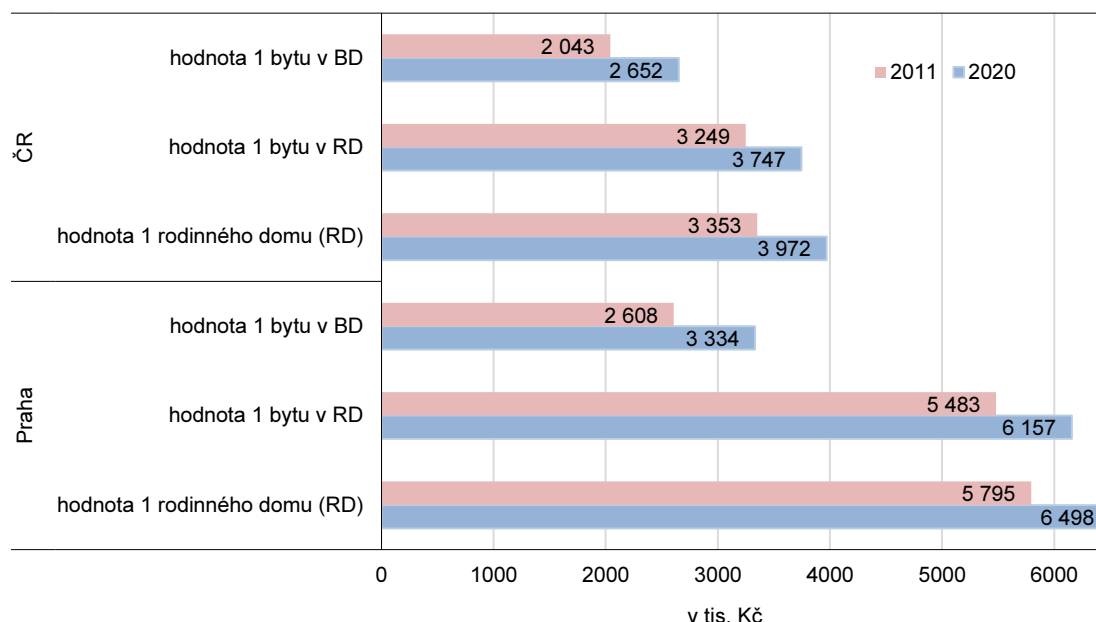
Tab. 3.8 Vybrané ukazatele za dokončené byty v hl. m. Praze v letech 2011 až 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové rodinné domy										
Zastavěná plocha 1 domu v m ²	137,6	153,2	141,6	144,9	139,8	141,7	133,8	133,9	131,6	138,3
Obestavěný prostor 1 domu (m ³)	942,4	1 012,6	931,5	969,4	923,8	903,0	845,2	844,0	840,5	869,8
Plocha 1 bytu (m ²)										
užitná	172,2	177,5	173,6	172,7	166,2	169,3	168,3	164,3	159,7	165,3
podlahová	217,6	225,3	213,4	212,4	199,0	206,8	198,8	191,9	186,8	195,0
obytná	115,0	117,3	112,1	113,8	114,3	119,5	115,5	116,9	114,8	122,6
Nové bytové domy										
Zastavěná plocha 1 domu v m ²	807,5	939,5	1 004,6	1 239,0	1 219,8	1 172,5	1 366,1	1 361,8	1 159,5	1 393,3
Obestavěný prostor domu (m ³)	14 572,3	17 452,5	17 884,4	20 424,9	27 216,4	19 353,3	29 929,9	22 735,6	17 257,7	19 716,4
Plocha 1 bytu (m ²)										
užitná	70,6	70,2	64,5	65,4	71,4	68,9	79,7	68,0	69,5	70,5
podlahová	113,4	106,3	97,5	90,9	105,8	98,5	113,5	99,1	92,3	95,4
obytná	53,6	52,8	50,8	49,5	55,0	54,3	57,7	55,1	55,6	57,1

V Praze jsou jedny z nejvyšších nákladů na bydlení a to jak co se týče nákladů placených obyvateli přímo za využívání služeb spojených s bydlením (nájemné, náklady na vodné a stočné a další, dále viz kapitola 5), tak také co se týče nákladů na vlastní pořízení nemovitosti. Náklady na pořízení nemovitosti se odvíjí od předpokládaných investičních nákladů na výstavbu nových domů a bytů. Ty jsou také součástí údajů o bytové výstavbě vydávaných ČSÚ.

Průměrné investiční náklady na výstavbu domu nebo bytu, které zde prezentujeme, jsou předpokládané náklady bez hodnoty pozemku, které jsou minimálně ve výši, která byla uvedena v podkladech k žádosti o vydání stavebního povolení. Nepředstavují jenom prosté náklady na stavbu domu nebo bytu, ale z ekonomického pohledu představují finanční prostředky zainvestované do nové hodnoty v území – nových domů a bytů.

Graf 3.12 Investiční náklady (bez hodnoty pozemku) v nových domech v Praze a ČR



Investiční náklady na jeden byt v bytovém domě, což je nejčastější forma bydlení obyvatel Prahy, dosáhly v roce 2020 hodnoty 3,3 milionu Kč. Druhé nejvyšší hodnoty dosáhly byty v bytových domech v roce 2017, kdy to bylo téměř 2,7 milionu Kč. Náklady na jeden byt v bytovém domě se přechodně snížily v období 2013-2016, nejnižší byly v roce 2014 (2,1 mil. Kč), poté již začaly mírně růst.

Tab. 3.9 Investiční náklady na dokončené byty v nových domech v hl. m. Praze v letech 2011 až 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nové rodinné domy										
Hodnota ¹⁾										
1 domu	5 795,2	6 041,3	5 617,7	5 791,8	5 378,8	5 508,9	5 928,5	6 041,7	5 916,2	6 498,2
1 bytu	5 483,1	5 694,9	5 435,1	5 493,3	5 052,8	5 186,0	5 566,3	5 666,1	5 575,0	6 157,2
1 m ² obytné plochy	47,7	48,6	48,5	48,3	44,2	43,4	48,2	48,5	48,6	50,2
1 m ² užitné plochy	31,8	32,1	31,3	31,8	30,4	30,6	33,1	34,5	34,9	37,2
Nové bytové domy										
Hodnota ¹⁾										
1 domu	79 764,8	93 292,2	99 087,3	115 359,8	104 398,4	118 429,9	145 212,2	127 391,1	126 959,6	178 913,5
1 bytu	2 608,5	2 568,5	2 139,8	2 104,5	2 220,7	2 353,1	2 701,3	2 415,6	2 692,0	3 333,5
1 m ² obytné plochy	48,6	48,6	42,1	42,5	40,4	43,4	46,8	43,9	48,4	58,4
1 m ² užitné plochy	36,9	36,6	33,2	32,2	31,1	34,1	33,9	35,5	38,7	47,3

Investiční náklady na jeden byt v rodinném domě byly v roce 2020 zhruba o 85 % vyšší než na byt v domě bytovém a dosáhly 6,2 mil. Kč. Vzhledem k tomu, že v rodinných domech je většinou dokončován pouze jeden byt, jsou investiční náklady na jeden rodinný dům podobné nákladům na



jeden byt v rodinném domě. Z desetiletého pohledu se investiční náklady na byt v rodinném domě příliš nezvyšovaly, kolísaly okolo hodnoty 5,4 až 6,2 milionu Kč.

Při výstavbě nových rodinných a bytových domů je pro potenciální investory do pořízení bytu důležitá také informace o připojení do technických sítí. Většina bytů v rodinných domech postavených v období 2011-2020 v Praze, má centrální domovní vytápění (91 až 96 % bytů postavených v rodinných domech). Zhruba 4 až 9 % bytů má pak vytápění lokální, tedy kotel nebo jiné topidlo přímo v bytě. Z dat o připojení rodinných domů na plynovodní síť z let 2011 až 2020 je patrné, že čím dál větší podíl bytů v rodinných domech nemá připojení na plynovodní síť a při dokončení výstavby buď nemá přívod plynu, nebo využívá lokální zásobník plynu, nebo obecní zásobník plynu s lokální rozvodnou sítí. Bezprostředně po dokončení bytu zůstalo v roce 2020 zhruba 35 % bytů dokončených v nových rodinných domech bez přívodu plynu.

Tab. 3.10 Technická vybavenost dokončených bytů v hl. m. Praze v letech 2011 až 2020

(podíl podle druhu bytové budovy v %)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Byty v nových rodinných domech										
Připojení na plynovodní síť bez přívodu plynu	78,6	72,2	74,8	68,9	72,2	65,6	71,9	75,9	63,9	65,2
Vytápění centrální domovní	20,8	27,8	24,7	30,9	27,5	33,9	27,8	24,1	36,1	34,8
Vytápění centrální dálkové	94,3	94,5	94,8	93,4	95,6	94,5	96,8	97,0	93,4	96,5
Vytápění lokální	3,6	0,4	0,8	0,4	x	0,5	0,5	0,1	0,3	0,3
	2,2	5,1	4,4	6,2	4,4	4,9	2,7	2,9	6,3	3,2
Byty v nových bytových domech										
Připojení na plynovodní síť bez přívodu plynu	56,7	62,5	33,5	47,0	48,7	42,7	45,9	31,0	45,9	34,0
Vytápění centrální domovní	43,3	36,9	66,5	53,0	51,3	57,3	54,1	69,0	54,1	65,7
Vytápění centrální dálkové	46,9	53,2	36,0	31,0	50,4	36,6	46,3	27,6	38,1	36,8
Vytápění lokální	48,3	41,2	63,4	66,2	48,1	59,7	52,7	71,4	60,6	61,2
	4,7	5,5	0,6	2,8	1,6	3,7	1,0	1,0	1,3	2,0

Naopak u bytů v bytových domech převládá centrální dálkové vytápění a jeho podíl mezi nově dokončenými byty od roku 2011 ještě posílil (ze 48 % na 61 %). Centrální domovní vytápění se u bytů v bytových domech také často vyskytuje, ale jeho podíl se v čase snižuje. Také co se týče připojení na plynovodní síť, ani v případě bytů v bytových domech nejsou všechny byty připojeny. Oproti bytům v rodinných domech jsou byty v bytových domech méně často připojeny na plynovodní síť a častěji jsou bez přívodu plynu.

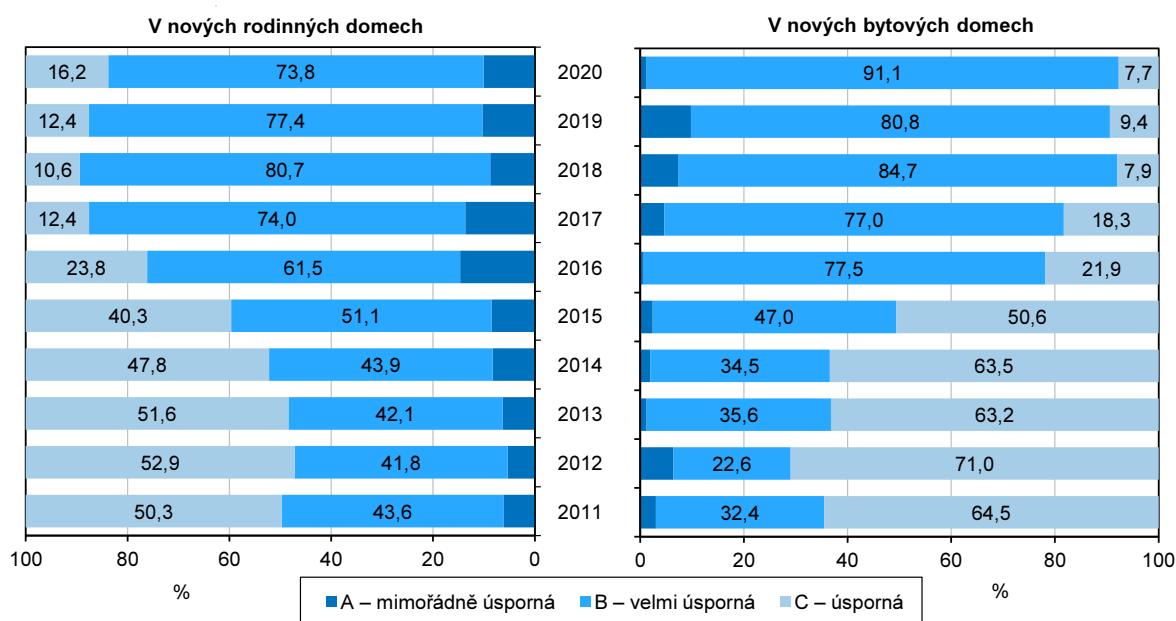
Při pohledu na údaje za všechny nově dokončené byty v bytových domech v celé ČR je patrné, že v ČR celkem je oproti Praze větší zastoupení bytů s centrálním domovním vytápěním a také bytů s lokálním vytápěním. Naopak je v ČR menší podíl bytů s dálkovým centrálním vytápěním, než je tomu v Praze (v ČR 46 %, v Praze 57 %).

Každý nový dům musí mít zpracován průkaz energetické náročnosti budov². Ten dokládá, že nově dokončená budova, nebo zrekonstruovaná budova splňuje požadavky na energetickou náročnost. V současnosti musí mít nově stavěné budovy energetickou náročnost A, B nebo C (mimořádně úsporná, velmi úsporná, úsporná). Existují i další energetické třídy budov (D, E, F, G), ty se většinou týkají budov starých nebo těch, které neprošly renovací.

V období let 2011-2020 je evidentní tendence ke zvyšování podílu bytů, které jsou stavěny v budovách velmi úsporných (B) a naopak poměrně razantní snižování podílu nových bytů, které byly dokončeny v budovách úsporných (C), což je v současnosti nejnížší možná energetická úspornost nové budovy.

² Více informací lze nalézt na webu Ministerstva průmyslu a obchodu, například zde: <https://www.mpo.cz/cz/energetika/energeticka-ucinnost/prukaz-energeticke-narocnosti-budov/>

Graf 3.13 Dokončené byty podle energetické náročnosti budovy v hl. m. Praze



Za celé období 2011-2020 bylo v energeticky nejúspornější třídě dokončeno 9 % rodinných domů a 4 % bytových domů. Zastoupení energetické třídy B mezi nově postavenými byty je podobné u rodinných domů (61 % z nově dokončených bytů) i u domů bytových (63 %). Energetická třída budovy C-úsporná (tedy ta nejméně energeticky úsporná) byla v letech 2011-2020 u 29 % bytů postavených v rodinných domech a u 33 % bytů postavených v bytových domech. U rodinných domů je jednoznačně větší tendence stavět je energeticky nejšetrněji než v případě domů bytových.

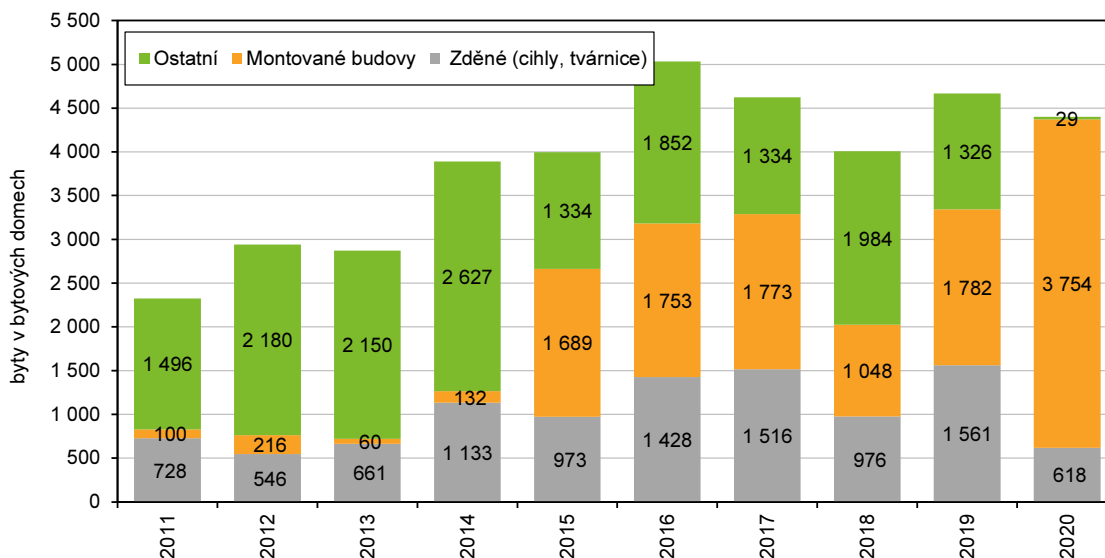
Také u všech rodinných a bytových domů postavených v Česku celkem je patrný příklon k energeticky úspornějším budovám. Také zde se výrazně snižuje zastoupení bytů stavěných v budovách s energetickým štítkem C-úsporná a výrazně se zvyšuje podíl bytů s energetickým štítkem B. Podíl energeticky nejšetrnějších bytů v budovách se štítkem A-mimořádně úsporná, je ale stále malý. V energeticky nejšetrnější třídě bylo v ČR za celé desetileté období dokončeno 4 % bytů v bytových domech a 6 % bytů v rodinných domech. Je zřejmé, že v Praze se více staví energeticky šetrnější rodinné domy. Ovlivňuje to také finanční náročnost nových energeticky úspornějších technologií a celková vyšší finanční náročnost při výstavbě nového rodinného domu. To se odráží samozřejmě také ve vyšší kupní ceně energeticky šetrného rodinného domu než v případě domu energeticky „průměrného“.

Ve třídě B bylo v ČR postaveno 48 % rodinných domů a 60 % bytových domů. V té nejméně energeticky úsporné třídě C-úsporná je 35 % bytových domů a 46 % rodinných domů. Při porovnání s Prahou se opět ukazuje, že v ČR je větší podíl bytů dokončovaných v domech, které jsou energeticky náročnější.

V Praze bylo v letech 2011-2020 dokončeno celkem 5 885 bytů v rodinných domech a 38 759 bytů v bytových domech. 42 % bytů v bytových domech měla nosnou konstrukci postavenou z jiného materiálu (například ocel nebo jiné), 32 % bytů měla montovanou svislou konstrukci (například z panelů) a 26 % bytů bylo zděných.

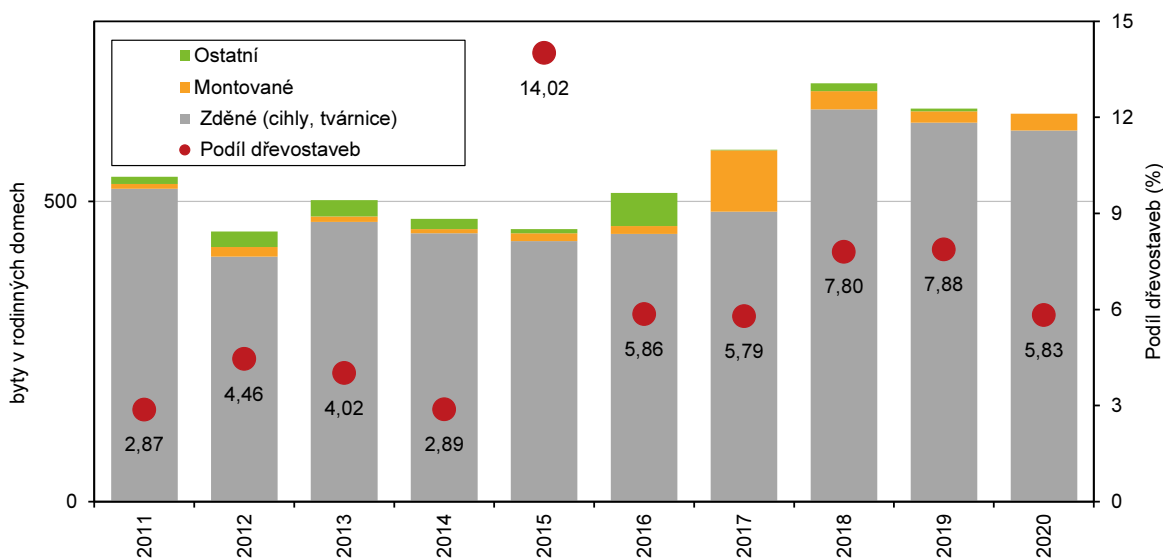


Graf 3.14 Dokončené byty v nových bytových domech podle svislé nosné konstrukce v hl. m. Praze



Od roku 2015 se více používá montovaných svislých konstrukcí při výstavbě bytu. Nicméně jak je vidět z grafu, v jednotlivých letech se zastoupení jednotlivých druhů svislých konstrukcí používaných při výstavbě bytů dosti liší.

Graf 3.15 Dokončené byty v nových rodinných domech podle svislé nosné konstrukce v hl. m. Praze



Nepřekvapí, že v případě bytů v rodinných domech postavených v období 2011-2020, jich byla většina zděných (87 % všech bytů v rodinných domech). Celkem 6 % bytů v rodinných domech bylo dřevostaveb. Bytů v montovaných rodinných domech byla pouze 4 %. V čase není patrný výrazný příklon stavebníků k využití jiných svislých konstrukcí při výstavbě rodinného domu. Mírně se zvýšilo zastoupení bytů v dřevostavbách.