

15. 2. 2023

Pražská bytová výstavba – 4. čtvrtletí 2022

Za čtvrté čtvrtletí 2022 byla v Praze zahájena výstavba 1 543 bytů, což bylo o 46,1 % méně než ve stejném období předchozího roku. Vůči předchozímu čtvrtletí však propad počtu zahájených bytů zpomaluje. Počet dokončených bytů v Praze meziročně vzrostl o 25,9 %, což je o 4,2 p. b. více než u celorepublikového průměru. U stavebních povolení a ohlášení zaznamenala Praha druhý nejvyšší meziroční pokles hned za Karlovarským krajem. Orientační hodnota inženýrských staveb činila 1 285 mil. Kč a meziročně tak poklesla o 55,2 %. V meziročním srovnání údajů za celý rok 2021 a 2022 byl v Praze zaznamenán celkový pokles počtu zahájených bytů o 38,7 % a naopak nárůst počtu dokončených bytů o 25,8 %.

Zahájené byty

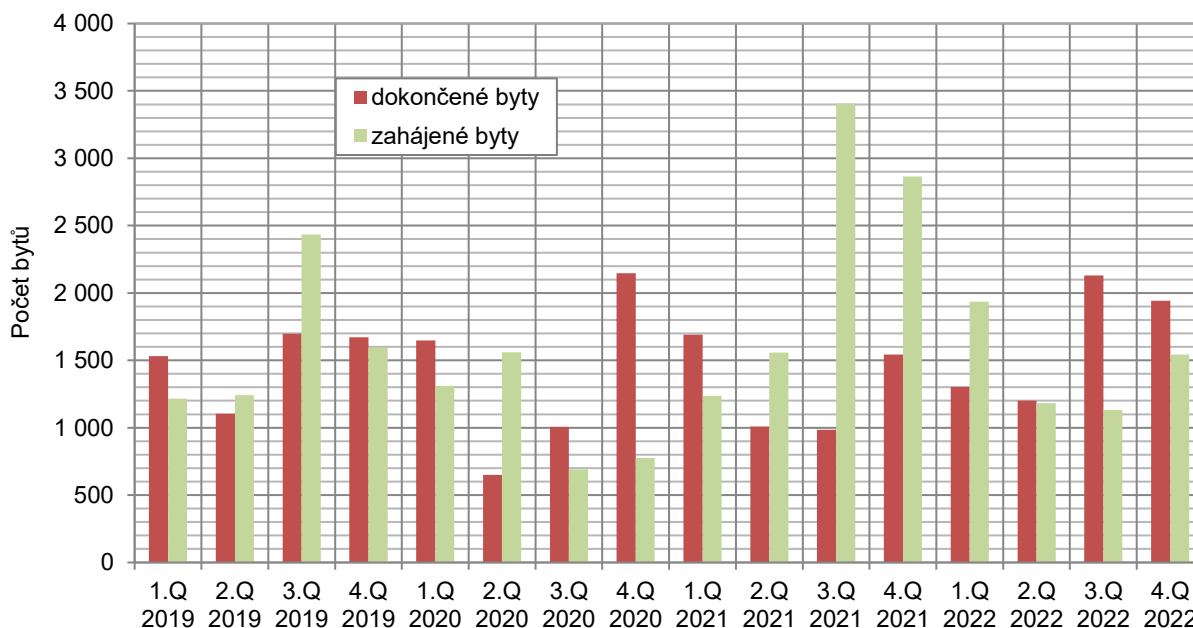
Ve čtvrtém čtvrtletí 2022 byla v hlavním městě Praze **zahájena výstavba celkem 1 543 bytů**. V porovnání s přechodným obdobím minulého roku 2021 došlo ke značnému poklesu zahájených bytů o 46,1 % (tehdy bylo zahájeno 2 864 bytů). Nicméně oproti minulému třetímu čtvrtletí 2022 došlo naopak k nárůstu počtu zahájených bytů o 36,2 % (za třetí čtvrtletí 2022 to bylo 1 133 bytů), takže se celkový propad počtu zahájených bytů vůči roku 2021 zpomaluje. Ve srovnání s ostatními kraji ČR byl pokles zahájených bytů v Praze za čtvrté čtvrtletí 2022 oproti stejnému období předchozího roku procentuálně druhý nejvyšší, hned za Zlínským krajem, ve kterém došlo k o trochu většímu propadu o 47,1 %. Naopak k největšímu nárůstu počtu zahájených bytů došlo v Jihomoravském (o 27,8 %) a Moravskoslezském kraji (o 19,7 %), přičemž pouze dva další kraje (Vysočina a Liberecký kraj) vykázaly přírůstek zahájených bytů. V celé České republice pak došlo k poklesu o 16,4 %.

U absolutního počtu zahájených bytů v mezikrajském srovnání byla Praha na druhém místě za Středočeským (1 897 zahájených bytů) a těsně před Jihomoravským krajem (1 448 zahájených bytů). Nejmenší výstavba proběhla v nejmenším Karlovarském kraji, kde bylo zahájeno 118 bytů, a ve Zlínském kraji, ve kterém bylo zahájeno 315 bytů. Ve srovnání s uplynulým čtvrtletím nejvíce vzrostl počet zahájených bytů v Olomouckém kraji (58,7 %) a právě v Praze. K největšímu úbytku zahájených bytů došlo ve Zlínském (46,3 %) a Libereckém kraji (42,1 %).

Z hlediska typu výstavby se v Praze z 92 % jednalo o novou výstavbu. Ve zbylých 8 % šlo o změnu dokončených staveb, tedy různé nástavby, přístavby a jiné stavební úpravy. Podle druhu stavby bylo tradičně zahájeno nejvíce bytů v nových bytových domech (1 301 bytů), což je v Praze dáno typickou městskou zástavbou. V nových rodinných domech bylo oproti tomu zahájeno 119 bytů (7,7 % všech zahájených bytů). V případě rodinných domů se jednalo o značný meziroční pokles o 60,3 % a u bytových domů o 41,9 %.

KOMENTÁŘ

Zahájené a dokončené byty v hl. m. Praze podle čtvrtletí v letech 2019 až 2022:



Dokončené byty

Počet dokončených bytů za čtvrté čtvrtletí 2022 činil podle předběžných údajů **1 943 bytů**, což představovalo meziroční nárůst o 25,9 % (ve stejném období uplynulého roku 2021 bylo dokončeno 1 543 bytů). Oproti předchozímu třetímu čtvrtletí roku 2022 však bylo dokončených bytů o 8,7 % méně. V mezikrajském srovnání největší nárůst počtu dokončených bytů zaznamenal Olomoucký kraj (o 120 %), následovaný Pardubickým (100,3 %) a Karlovarským krajem (97,5 %). Největší pokles naopak zaznamenal Jihomoravský kraj (15,2 %), přičemž k velmi mírnému poklesu pak došlo u tří dalších krajů ČR. Na republikové úrovni došlo k meziročnímu nárůstu o 21,7 %.

Z hlediska typu výstavby také u dokončených bytů v Praze dlouhodobě výrazně dominuje nová výstavba nad změnami dokončených staveb a taktéž převládá výstavba bytů v bytových domech nad výstavbou v domech rodinných. Nebylo tomu jinak ani ve čtvrtém čtvrtletí 2022. Celkem 83,7 % všech dokončených bytů bylo získáno novou výstavbou a pouze 16,3 % dokončených bytů bylo získáno změnou již dokončených staveb. Stejně jako u zahájené výstavby byl v Praze nejvyšší počet dokončených bytů v nových bytových domech (1 500 bytů). V rodinných domech pak bylo dokončeno 127 bytů. Obojí je dáno charakterem Prahy, ale i jejím omezeným prostorem pro další výstavbu. Bytů v nových rodinných domech bylo meziročně dokončeno o 27 % méně. U bytů v nových bytových domech pak došlo naopak k meziročnímu nárůstu o 43,5 %.

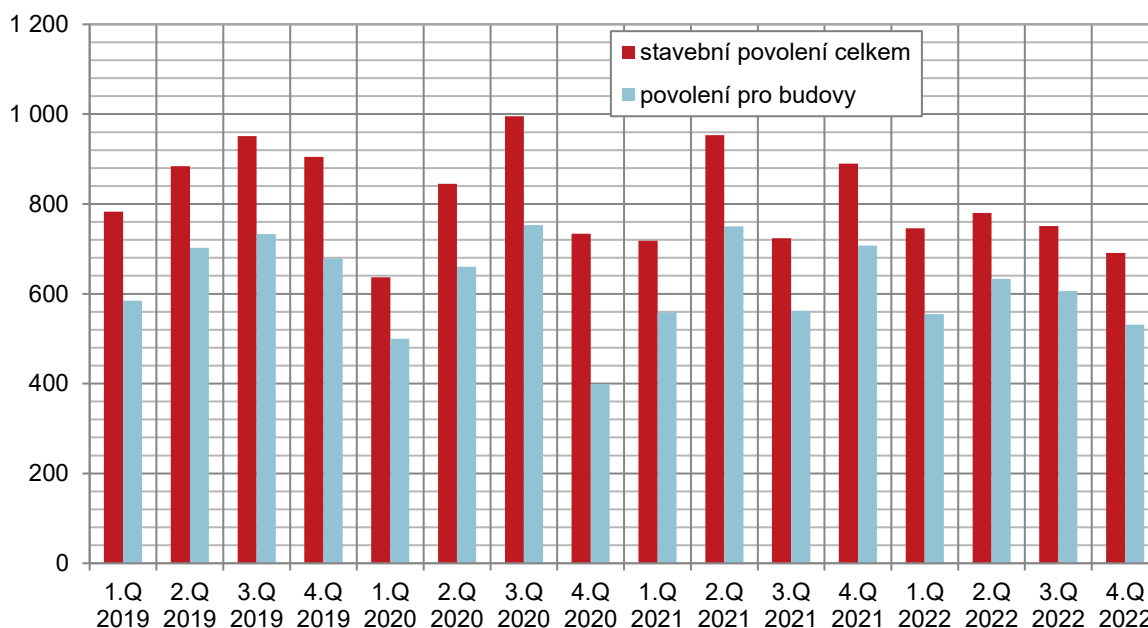
KOMENTÁŘ

Stavební povolení a ohlášení

Ve čtvrtém čtvrtletí 2022 bylo podle předběžných údajů v Praze **vydáno celkem 691 stavebních povolení a ohlášení**. Oproti stejnému období roku 2021 jejich počet **značně poklesl o 22,4 %**. Praha tak zaznamenala druhý nejvyšší pokles hned za Karlovarským krajem (o 26,7 %). Ve všech dalších krajích ČR došlo také k poklesům počtu vydaných povolení, s výjimkou Královéhradeckého a Libereckého kraje, kde došlo k nárůstu o 2,5 %, respektive o 1,3 %. Na celorepublikové úrovni se jejich počet meziročně snížil o 9,6 %.

Z hlediska typu stavby připadlo více stavebních povolení a ohlášení v Praze na budovy (531) než na inženýrské stavby (160). Více stavebních povolení a ohlášení na budovy pak bylo vydáno na budovy bytové (343, meziročně o 31,1 % méně), než na budovy nebytové (188, meziroční pokles o 10 %). Stavebních povolení na inženýrské stavby se v Praze taktéž vydalo meziročně méně (o 12,6 %).

Počet vydaných stavebních povolení a ohlášení v Praze podle čtvrtletí v letech 2019 - 2022:



Orientační hodnota staveb

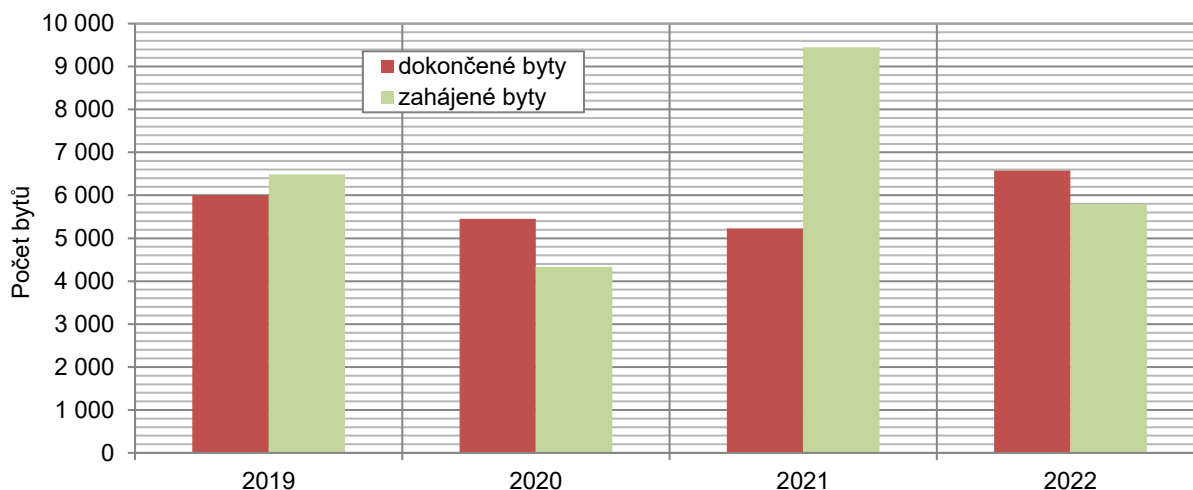
V Praze během čtvrtého čtvrtletí 2022 činila **orientační hodnota staveb, na které bylo vydáno stavební povolení a ohlášení 10 941 mil. Kč**. Podle předběžných výsledků došlo ve srovnání se čtvrtým čtvrtletím roku 2021 k **poklesu její hodnoty o nezanedbatelných 31,0 %**. Republikový průměr meziročně také poklesl, ale jen mírně o 3,0 %. Orientační hodnota budov představovala v Praze 9 656 mil. Kč, z čehož ve sledovaném období připadalo 68,7 % hodnoty na budovy bytové a 31,3 % hodnoty na budovy nebytové. Orientační hodnota inženýrských staveb činila 1 285 mil. Kč a meziročně tak poklesla o 55,2 %.

KOMENTÁŘ

Vývoj v roce 2022

Za **celý rok 2022** byla v hlavním městě Praze **zahájena výstavba** celkem **5 794 bytů**. Oproti předchozímu roku 2021 tak došlo k značnému poklesu počtu zahájených bytů o 38,7 %. Meziroční pokles tak prostupoval ve třech posledních čtvrtletích celého roku 2022. Ve srovnání s celou Českou republikou bylo v celé zemi za rok 2022 zahájeno 41 546 bytů, což bylo o 7,7 % méně než v předchozím roce 2021, kdy bylo zahájeno 44 992 bytů. Počet **dokončených** bytů v Praze za rok 2022 dosáhl úrovně **6 575 bytů**. To bylo o 25,8 % více než za uplynulý rok 2021. I na celorepublikové úrovni došlo k meziročnímu nárůstu počtu dokončených bytů a to o 14,1 %. V meziročním srovnání let 2021 a 2022 jsme tak zaznamenali celkový pokles počtu zahájených bytů a naopak nárůst počtu dokončených bytů. Za celý rok 2022 bylo v Praze vydáno celkem **2 968 stavebních ohlášení**, což bylo o 9,6 % méně než předchozí rok. V mezikrajském srovnání Praha zaznamenala druhý nejmenší počet vydaných stavebních povolení hned za Karlovarským krajem. **Orientační hodnota stavebních povolení** v Praze za rok 2022 činila **52 265 mil. Kč**. Ve srovnání s přechozím rokem to bylo o 49,5 % méně.

Zahájené a dokončené byty v hl. m. Praze v letech 2019 až 2022:



Poznámky:

Údaje za rok 2022 jsou předběžné.

Více informací o bytové výstavbě najdete v [časových řadách](#).

Kontakt:

Mgr. Tomáš Slavíček
Oddělení informačních služeb Krajské správy ČSÚ v hl. m. Praze
Tel.: 274 052 507
E-mail: tomas.slavicek@czso.cz