

KOMENTÁŘ

11. 2. 2022

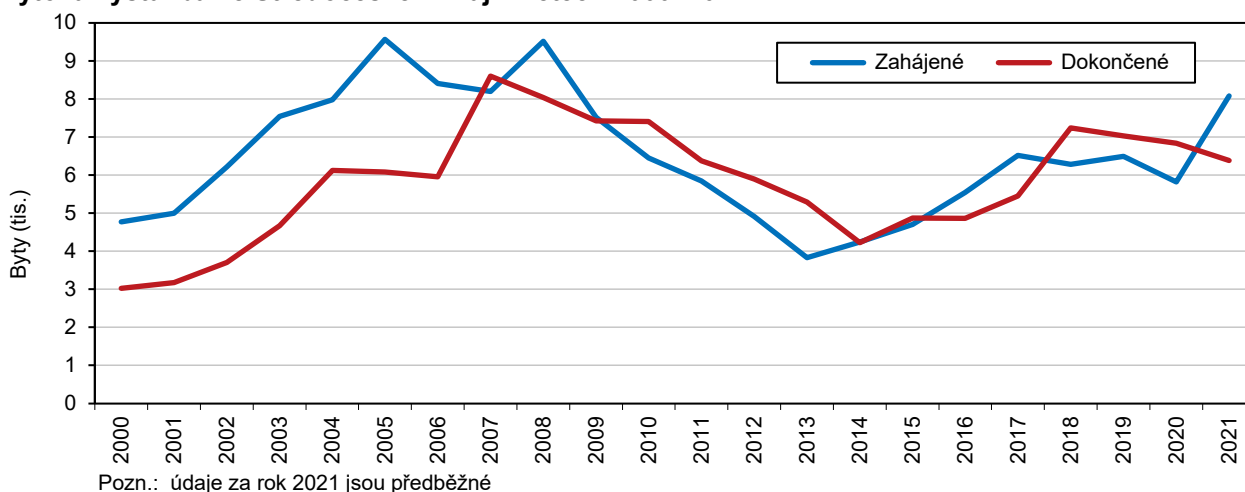
Bytová výstavba ve Středočeském kraji v roce 2021

Podle předběžných údajů došlo ve Středočeském kraji v roce 2021 k meziročnímu nárůstu počtu zahájených bytů o 38,7 %, což bylo nejvíce po hl. m. Praze. Počet dokončených bytů naopak o 6,6 % poklesl. Z mezikrajského pohledu si v počtu dokončených bytů Středočeský kraj udržel prvenství, v počtu zahájených bytů byl druhý po Praze. Podíl kraje na celorepublikové výstavbě u zahájených bytů meziročně vzrostl na 17,9 %, u dokončených bytů se naopak snížil na 18,4 %. Poklesl podíl bytů zahájených v nových rodinných domech ze 78 % na 60 %. Top mezi kraji dosahoval středočeský region v intenzitě bytové výstavby v přepočtu na obyvatele. A to především zásluhou centrálních okresů, jejichž intenzita vykazuje mezi okresy ČR dlouhodobě nejvyšší hodnoty. Největší bytová výstavba v kraji probíhala v okrese Praha-východ. Absolutním počtem zahájených bytů přesahujícím hranici tisíc bytů byly v loňském roce mezi okresy ČR na třetím a čtvrtém místě středočeské okresy Kladno a Praha-východ. Na Kladensku byl v roce 2021 zahájen 3. nejvyšší počet bytů v nových bytových domech po Praze a Brně, okres Praha-východ zaznamenal dokonce nejvyšší počet bytů zahájených v rodinných domech v rámci všech okresů ČR.

Zahájené byty

V roce 2021 byla ve Středočeském kraji podle předběžných údajů zahájena výstavba celkem 8 079 bytů. V porovnání s předchozím rokem to bylo o 2 256 bytů více, což představovalo nárůst o 38,7 %. V posledních dvaceti letech byl vývoj zahájené bytové výstavby v kraji poměrně kolísavý. V letech 2000–2005 se počet zahájených bytů meziročně zvyšoval (v roce 2005 bylo zahájeno dvakrát více bytů než v roce 2000), v období let 2006–2013 naopak výstavba klesala a to až pod úroveň roku 2000 (výjimkou byl rok 2008 s nárůstem o 16,0 %), v letech 2014–2017 bytová výstavba opět ožila a počet zahájených bytů meziročně rostl (v roce 2017 bylo zahájeno o polovinu více bytů než v roce 2014), v následujících dvou letech 2018 a 2019 bytová výstavba spíše stagnovala (3,5% pokles v roce 2018 a 3,3% nárůst v roce 2019). V roce 2020 počet zahájených bytů poklesl o desetinu, v roce 2021 však následoval vysoký meziroční růst o 38,7 %. Jednalo se tak o nejvyšší meziroční nárůst za celé sledované období od roku 2000.

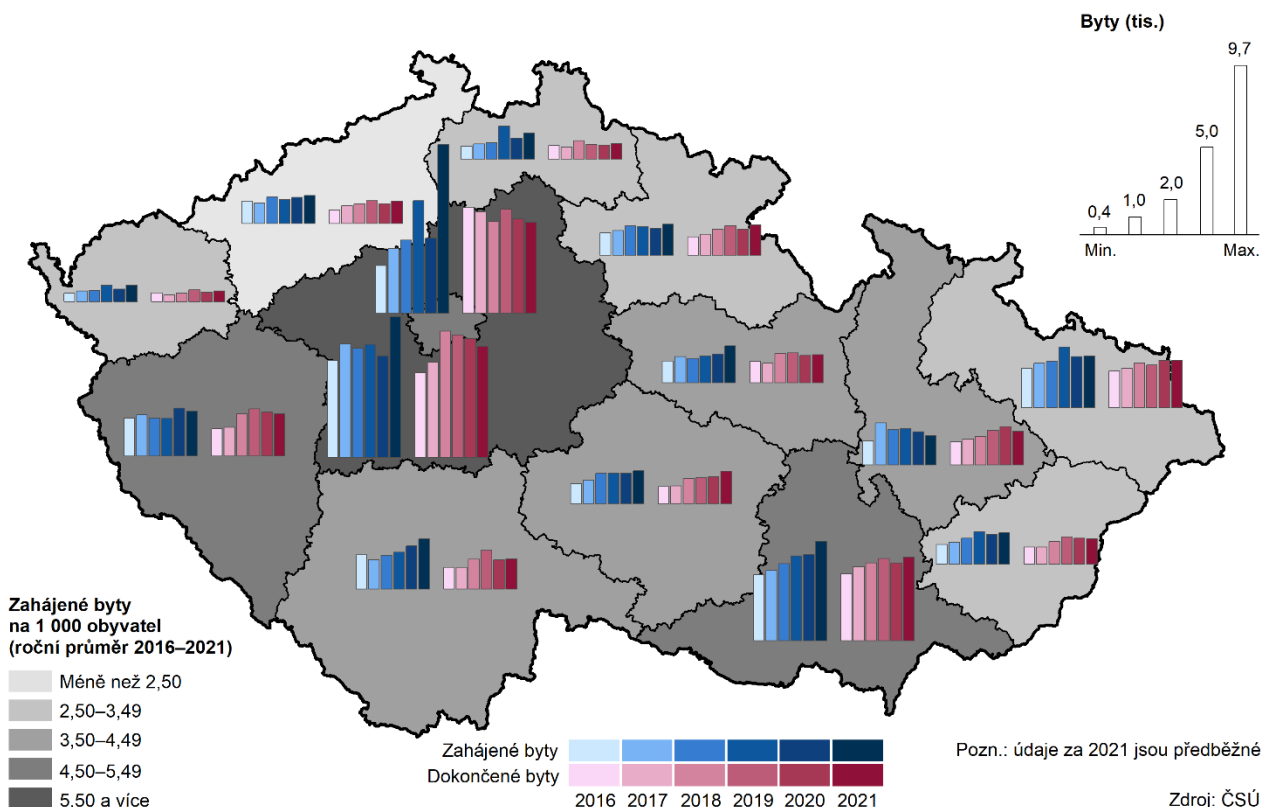
Bytová výstavba ve Středočeském kraji v letech 2000–2021



KOMENTÁŘ

V celé ČR se v roce 2021 zvýšil počet zahájených bytů o 28,3 %. Meziroční nárůst zahájené výstavby byl zaznamenán ve 12 krajích, nejvíce v hl. m. Praze (o 123,7 %), ve Středočeském (o 38,7 %) a Karlovarském (o 30,0 %) kraji. Pouze ve 2 krajích byl zaznamenán meziroční pokles, a to v krajích Olomouckém (o 11,8 %) a Plzeňském (o 6,3 %). Na počtu zahájených bytů v ČR se Středočeský kraj podílel 17,9 %, což byl po Praze s 21,4 % druhý nejvyšší podíl. Na třetí pozici v podílu na celorepublikové výstavbě se umístil Jihomoravský kraj s 12,6 %.

Bytová výstavba v krajích v letech 2016–2021

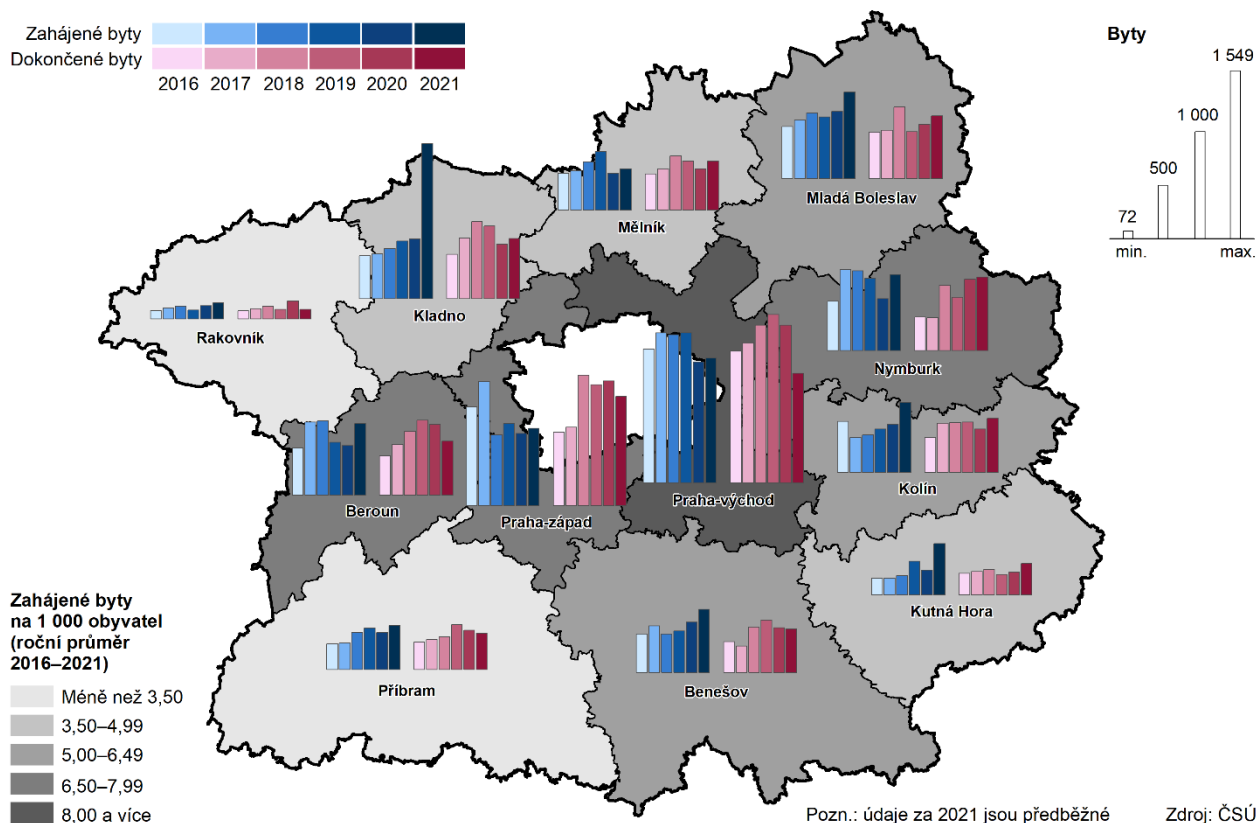


Nejvíce bytových jednotek na území kraje se během roku 2021 začalo stavět v okrese Kladno (1 426) a Praha-východ (1 147). Jednalo se o téměř třetinu zahájených bytů v kraji a z meziokresního pohledu celé republiky o třetí a čtvrtý největší počet zahájených bytů po okresech Praha a Brno-město. Rekordní byl meziroční růst počtu zahájených bytů v okrese Kladno, kde se v roce 2021 zahájilo 2,6krát více bytů než v předchozím roce, jednalo se o nejvyšší meziroční nárůst mezi všemi okresy ČR. Z pohledu meziročního nárůstu se ze středočeských okresů ještě vysoko umístil okres Kutná Hora, s 2,1násobným nárůstem stál na čtvrté pozici mezi všemi okresy republiky. Druhé a třetí místo patřilo Praze (2,24násobný růst) a okresu Jablonec nad Nisou (2,15násobný). Počet zahájených bytů se mezi roky 2020 a 2021 zvýšil ve všech okresech Středočeského kraje. V počtu zahájených bytů figurovaly v meziokresním srovnání ČR jako další v pořadí středočeské okresy Mladá Boleslav (797 bytů) na 8. pozici, okres Praha-západ (714 bytů) na 13. pozici a okres Nymburk (700 bytů) na 14. pozici. Nejnižší počet zahájených bytů zaznamenal v kraji okres Rakovník (146), kterému patřila ze 77 okresů republiky 5. nejnižší pozice. Méně bytů v ČR bylo zahájeno už jen v okresech Písek (93), Jeseník (108), Sokolov (115) a Most (118).

KOMENTÁŘ

Středočeský kraj a především jeho centrální oblast patří dlouhodobě k oblastem s největší bytovou výstavbou v celé republice. Průměrná roční intenzita zahájené výstavby ve Středočeském kraji za období let 2016–2021 dosahovala hodnoty 5,7 bytů na 1 000 obyvatel, což bylo nejvíce mezi všemi kraji. Opakem, tedy regionem s nejnižší intenzitou zahájené výstavby, byl Ústecký kraj (2,1). V rámci středočeského regionu byla intenzita nejvyšší v okresech Praha-východ (8,5), Nymburk (7,6), Beroun (7,3) a Praha-západ (6,7). V rámci meziokresního srovnání za celou ČR zaujímaly tyto okresy 1., 3., 5. a 6. místo. Do první šestice okresů s nejvyšší intenzitou zahajované výstavby v republice se kromě čtyř středočeských okresů dostaly ještě okresy Plzeň-sever na druhém místě (7,6 bytů na 1 000 obyvatel) a okres Vyškov (7,3) na čtvrtém místě. Nejnižší intenzitu zahájené výstavby v kraji zaznamenal okres Rakovník (2,3), v rámci ČR to byl okres Sokolov (1,2).

Bytová výstavba v okresech Středočeského kraje v letech 2016–2021



Z celkového počtu zahájených bytů v kraji v roce 2021 (8 079) bylo započato 91,9 % bytů jako úplně nová výstavba, ostatních 8,1 % bytů vznikalo stavebními úpravami z již dokončených staveb. Podíl nové výstavby na celkovém počtu zahájených bytů byl z mezikrajského pohledu po Praze (92,2 %) druhý nejvyšší a o 5,4 procentních bodů vyšší než celorepublikový průměr (86,5 %). Podíl nové výstavby v okresech Středočeského kraje se pohyboval v rozmezí od 71,2 % (okres Rakovník) do 95,5 % (okres Benešov).

Tradičně bývá více zahájených bytů ve Středočeském kraji situováno do rodinných domů. Podíl zahájených bytů v nových rodinných domech na celkovém počtu zahájených bytů byl v předchozích třech letech nejvyšší mezi kraji (v roce 2020 to bylo 77,9 %). V roce 2021 však celokrajskou hodnotu tohoto podílu zásadně snížil

KOMENTÁŘ

mimořádně vysoký počet zahájených bytů v bytových domech vykázaný v okrese Kladno. Vlivem toho poklesl podíl zahájených bytů v nových rodinných domech ve Středočeském kraji na 59,8 % a propadl se v mezikrajském srovnání až na 6. místo. Konkrétně bylo v okrese Kladno zahájeno 889 bytů v bytových domech, což představovalo více než třetinový podíl (36,6 %) na zahájené bytové výstavbě bytů v bytových domech celého Středočeského kraje a 3. nejvyšší počet v rámci okresů ČR. V případě bytů v nových rodinných domech se absolutně nejvíce bytů během roku 2021 začalo v rámci Středočeského kraje stavět v okrese Praha-východ (952); jednalo se téměř o pětinu celokrajské výstavby (19,7 %) a nejvyšší počet mezi všemi okresy republiky. Nejvíce bytů v nebytových budovách se začalo stavět v okrese Nymburk (57). Nejméně bytů bylo zahájeno v okrese Rakovník (146).

Zahájené byty podle druhu stavby v České republice v roce 2021

(předběžné údaje)

	Byty celkem		v tom		z toho		
	skutečnost	index 2021/2020	nová výstavba	změna dokončených staveb	v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Česká republika	45 244	128,3	39 158	6 086	21 271	17 350	1 676
v tom kraje:							
Hl. město Praha	9 698	223,7	8 939	759	655	8 283	112
Středočeský	8 079	138,7	7 428	651	4 832	2 427	242
v tom okresy:							
Benešov	584	125,6	558	26	370	188	1
Beroun	659	143,9	619	40	400	152	-
Kladno	1 426	258,3	1 333	93	444	889	26
Kolín	646	¹⁾ 146,5	561	85	347	209	6
Kutná Hora	472	207,0	385	87	253	128	52
Mělník	385	111,9	346	39	323	18	32
Mladá Boleslav	797	128,8	745	52	455	265	30
Nymburk	700	¹⁾ 147,4	659	41	301	306	57
Praha-východ	1 147	103,1	1 086	61	952	124	19
Praha-západ	714	107,0	672	42	608	63	3
Příbram	403	118,9	360	43	281	79	8
Rakovník	146	119,7	104	42	98	6	8
Jihočeský	2 877	115,8	2 541	336	1 396	1 136	80
Plzeňský	2 567	93,7	2 219	348	1 543	659	94
Karlovarský	944	130,0	730	214	496	214	59
Ústecký	1 604	106,8	1 229	375	1 119	89	142
Liberecký	1 498	125,6	1 215	283	776	428	77
Královéhradecký	1 787	115,7	1 458	329	1 037	398	69
Pardubický	2 126	127,8	1 881	245	1 214	657	84
Vysočina	1 895	108,2	1 468	427	1 182	277	151
Jihomoravský	5 706	115,5	4 759	947	2 703	1 854	341
Olomoucký	1 690	88,2	1 402	288	1 138	258	35
Zlínský	1 793	105,6	1 547	246	1 021	517	54
Moravskoslezský	2 980	101,6	2 342	638	2 159	153	136

¹⁾ meziroční vývoj může být ovlivněn přesunem 1 obce z okresu Nymburk do okresu Kolín

KOMENTÁŘ

Dokončené byty

V roce 2021 bylo podle předběžných výsledků na území kraje dokončeno 6 385 bytů, tedy o 451 méně než v předešlém roce, což představovalo meziroční pokles o 6,6 %. Kromě Středočeského kraje vykázalo meziroční pokles dalších pět krajů, přičemž nejvyšší pokles zaznamenal Olomoucký kraj (o 13,2 %). V rámci celé republiky došlo naopak k nepatrnému nárůstu (o 0,7 %). V osmi krajích vzrostl meziročně počet dokončených bytů, nejvýrazněji v Kraji Vysočina (o 20,2 %). Absolutně nejvyšší počet dokončených bytů za rok 2021 mezi kraji zaznamenal Středočeský kraj, který se na celorepublikové hodnotě podílel z 18,4 %. Podíl kraje na celorepublikovém počtu dokončených bytů se oproti roku 2020 snížil o 1,5 procentního bodu.

Dokončené byty podle druhu stavby v České republice v roce 2021

(předběžné údaje)

	Byty celkem		v tom		z toho		
	skutečnost	index 2021/2020	nová výstavba	změna dokončených staveb	v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Česká republika	34 641	100,7	30 294	4 347	19 029	10 849	632
v tom kraje:							
Hl. město Praha	5 229	96,0	4 534	695	607	3 812	18
Středočeský	6 385	93,4	5 742	643	4 569	1 121	96
v tom okresy:							
Benešov	402	96,4	382	20	374	8	2
Beroun	498	76,1	464	34	408	56	5
Kladno	553	107,2	490	63	328	152	8
Kolín	498	¹⁾ 124,5	460	38	380	78	7
Kutná Hora	289	138,9	252	37	181	71	1
Mělník	455	122,3	383	72	356	26	14
Mladá Boleslav	579	117,2	526	53	462	64	2
Nymburk	676	¹⁾ 103,8	525	151	249	265	-
Praha-východ	1 008	68,7	944	64	863	62	23
Praha-západ	1 008	87,9	942	66	620	321	13
Příbram	332	91,7	289	43	263	18	21
Rakovník	87	58,8	85	2	85	-	-
Jihočeský	1 734	104,0	1 689	45	1 233	445	17
Plzeňský	2 413	96,3	2 109	304	1 203	884	58
Karlovarský	611	111,3	528	83	378	145	9
Ústecký	1 294	112,9	1 041	253	942	93	56
Liberecký	885	112,3	776	109	657	94	36
Královéhradecký	1 725	115,9	1 455	270	1 034	418	27
Pardubický	1 623	103,5	1 418	205	1 009	405	20
Vysočina	1 871	120,2	1 608	263	1 054	540	38
Jihomoravský	4 791	107,6	4 073	718	2 357	1 593	156
Olomoucký	1 920	86,8	1 769	151	1 139	622	21
Zlínský	1 469	99,4	1 318	151	936	361	40
Moravskoslezský	2 691	99,0	2 234	457	1 911	316	40

¹⁾ meziroční vývoj může být ovlivněn přesunem 1 obce z okresu Nymburk do okresu Kolín

KOMENTÁŘ

Téměř třetina bytů v kraji (31,6 %) byla v roce 2021 dostavěna na území centrálních okresů Praha-východ a Praha-západ (shodně 1 008 bytů). V ostatních okresech se počet dokončených bytů pohyboval pod hranicí 700 jednotek a zcela nejnižšího výsledku dosáhl okres Rakovník (87). Oproti předchozímu roku vzrostl počet dokončených bytů v polovině středočeských okresů, z toho nejvíce v okrese Kutná Hora (o 38,9 %). V druhé polovině okresů naopak nastal pokles, nejvýrazněji tomu bylo v okrese Rakovník (o 41,2 %).

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

Kontakt:

Mgr. Iva Šnejdová
Krajská správa ČSÚ pro Středočeský kraj
oddělení informačních služeb
Tel: 274 054 175
Email: infoservisstc@czso.cz