

KOMENTÁŘ

27. 2. 2023

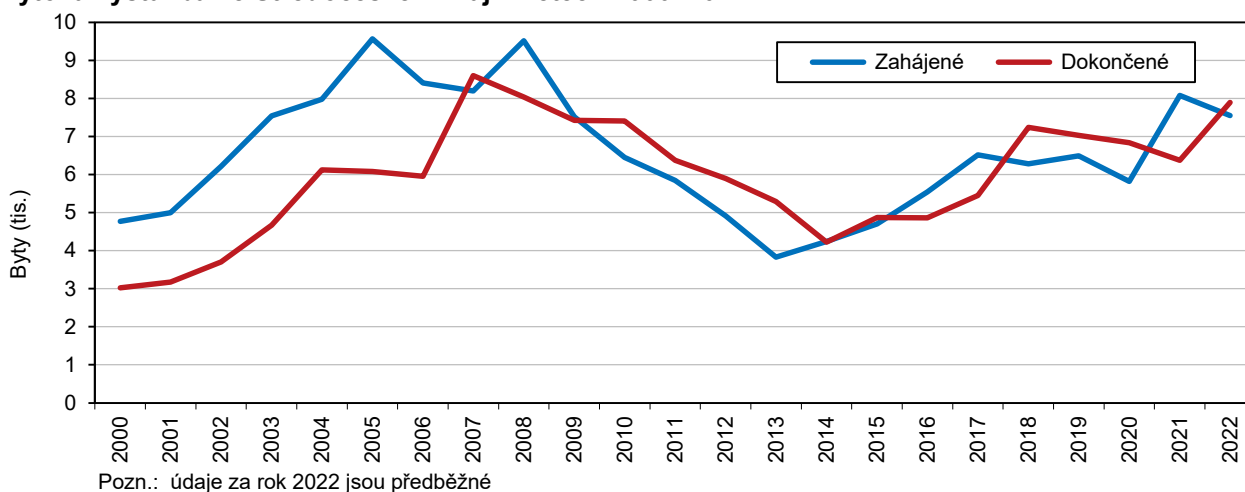
Bytová výstavba ve Středočeském kraji v roce 2022

Podle předběžných údajů byla ve Středočeském kraji v roce 2022 zahájena výstavba 7 551 bytů, což bylo meziročně o 6,5 % méně. Počet dokončených bytů naopak o 23,8 % vzrostl (dokončeno bylo 7 896 bytů), což představovalo třetí nejvyšší nárůst od roku 2005. Z mezikrajského pohledu patřilo Středočeskému kraji prvenství jak v počtu zahájených bytů, tak i dokončených. Podíl kraje na celorepublikové výstavbě u zahájených bytů meziročně vzrostl na 18,2 %, u dokončených bytů dosáhl jedné pětiny. Většina bytů byla zahájena v rodinných domech (59,8 %). 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, kde byla dosažena nejvyšší intenzita bytové výstavby v rámci celé republiky. Zároveň bylo v tomto okrese zahájeno absolutně nejvíce bytů v kraji a čtvrtý nejvyšší počet v republice.

Zahájené byty

V roce 2022 byla ve Středočeském kraji podle předběžných údajů zahájena výstavba celkem 7 551 bytů. V porovnání s předchozím rokem to bylo o 528 bytů méně, což představovalo pokles o 6,5 %. V posledních dvaceti letech byl vývoj zahájené bytové výstavby v kraji poměrně kolísavý. V letech 2000–2005 se počet zahájených bytů každoročně 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). Po přibližně desetinném poklesu v roce 2020 následoval v roce 2021 nejvyšší meziroční nárůst od roku 2020 (o 38,7 %). I přes 6,5% pokles v roce 2022 byl počet zahájených bytů v tomto roce 7. nejvyšší od roku 2000.

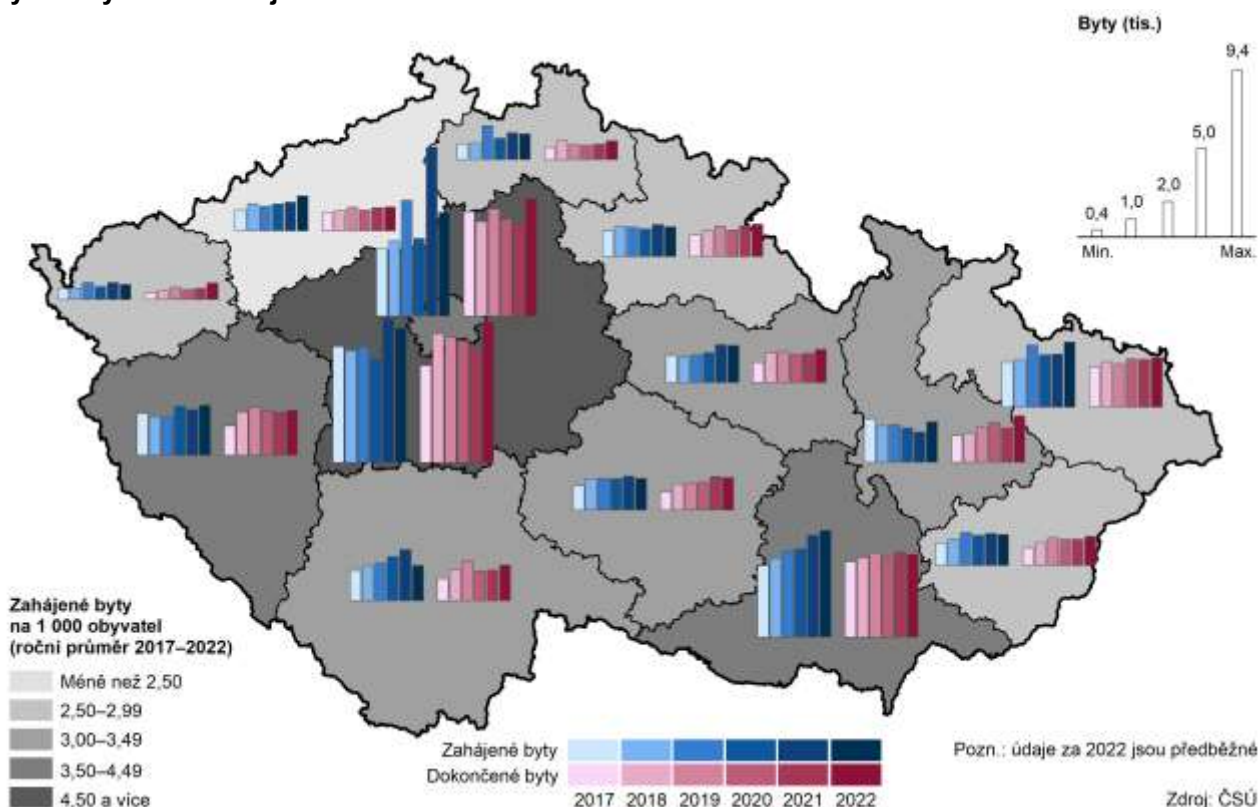
Bytová výstavba ve Středočeském kraji v letech 2000–2022



KOMENTÁŘ

V celé ČR se v roce 2022 snížil počet zahájených bytů o 7,7 %. Meziroční pokles zahájené výstavby byl zaznamenán v 9 krajích, nejvíce v hl. m. Praze (o 38,7 %) a Jihočeském kraji (o 31,1 %). Středočeský pokles byl 5. nejvyšší (o 6,5 %). V 5 krajích byl zaznamenán meziroční nárůst, nejvyšší v kraji Olomouckém (o 33,4 %). Na počtu zahájených bytů v ČR se Středočeský kraj podílel 18,2 %, což byl nejvyšší podíl mezi krají. Druhé a třetí místo obsadily kraje Jihomoravský (14,4 %) a hl. m. Praha (13,9 %). Nejméně bytů bylo zahájeno v kraji Karlovarském (2,0 %).

Bytová výstavba v krajích v letech 2017–2022



Nejvíce bytových jednotek na území kraje se během roku 2022 začalo stavět v okrese Praha-východ (1 234) a Kolín (1 063). Dohromady se jednalo se o 30,4 % všech zahájených bytů v kraji a z meziokresního pohledu celé republiky o čtvrtý a šestý největší počet zahájených bytů po okresech Praha, Brno-město a Brno-venkov. Okres Kolín zároveň zaznamenal vysoký meziroční růst počtu zahájených bytů o 64,6 %, což představovalo 7. nejvyšší nárůst mezi všemi okresy ČR. Z pohledu meziročního nárůstu se ze středočeských okresů umístil vysoko ještě okres Beroun, s 41% nárůstem stál na deváté pozici mezi všemi okresy republiky. Počet zahájených bytů se mezi roky 2021 a 2022 zvýšil celkem v 5 okresech Středočeského kraje. V počtu zahájených bytů figurovaly v meziokresním srovnání ČR jako další v pořadí středočeské okresy Beroun (930 bytů) na 8. pozici a okres Praha-západ (686 bytů) na 14. pozici. Nejnižší počet zahájených bytů zaznamenal v kraji okres Rakovník (101), kterému patřila ze 77 okresů republiky 3. nejnižší pozice. Méně bytů v ČR bylo zahájeno už jen v okresech Jeseník (54) a Most (56).

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 2017–2022

KOMENTÁŘ

dosahovala hodnoty 4,9 bytů na 1 000 obyvatel, což bylo nejvíce mezi všemi kraji. Opakem, tedy regionem s nejnižší intenzitou zahájené výstavby, byl Ústecký kraj (1,9). V rámci středočeského regionu byla intenzita nejvyšší v okresech Praha-východ a Beroun (téměř shodně 6,92 resp. 6,86), následoval okres Nymburk (6,5), Kolín a Praha-západ (shodně 5,2). V rámci meziokresního srovnání za celou ČR zaujímaly tyto okresy 1., 3., 5., 7. a 8. místo. Mezi prvních 8 okresů s nejvyšší intenzitou zahajované výstavby v republice se kromě pěti středočeských okresů dostaly ještě okresy Plzeň-sever na druhém místě (6,91 bytů na 1 000 obyvatel), okres Vyškov (6,7) na čtvrtém místě a okres Prachatice (5,2) na šestém místě. Nejnižší intenzitu zahájené výstavby v kraji zaznamenal okres Rakovník (2,0), v rámci ČR to byly okresy Most a Sokolov (shodně 1,1).

Zahájené byty podle druhu stavby v České republice v roce 2022

(předběžné údaje)

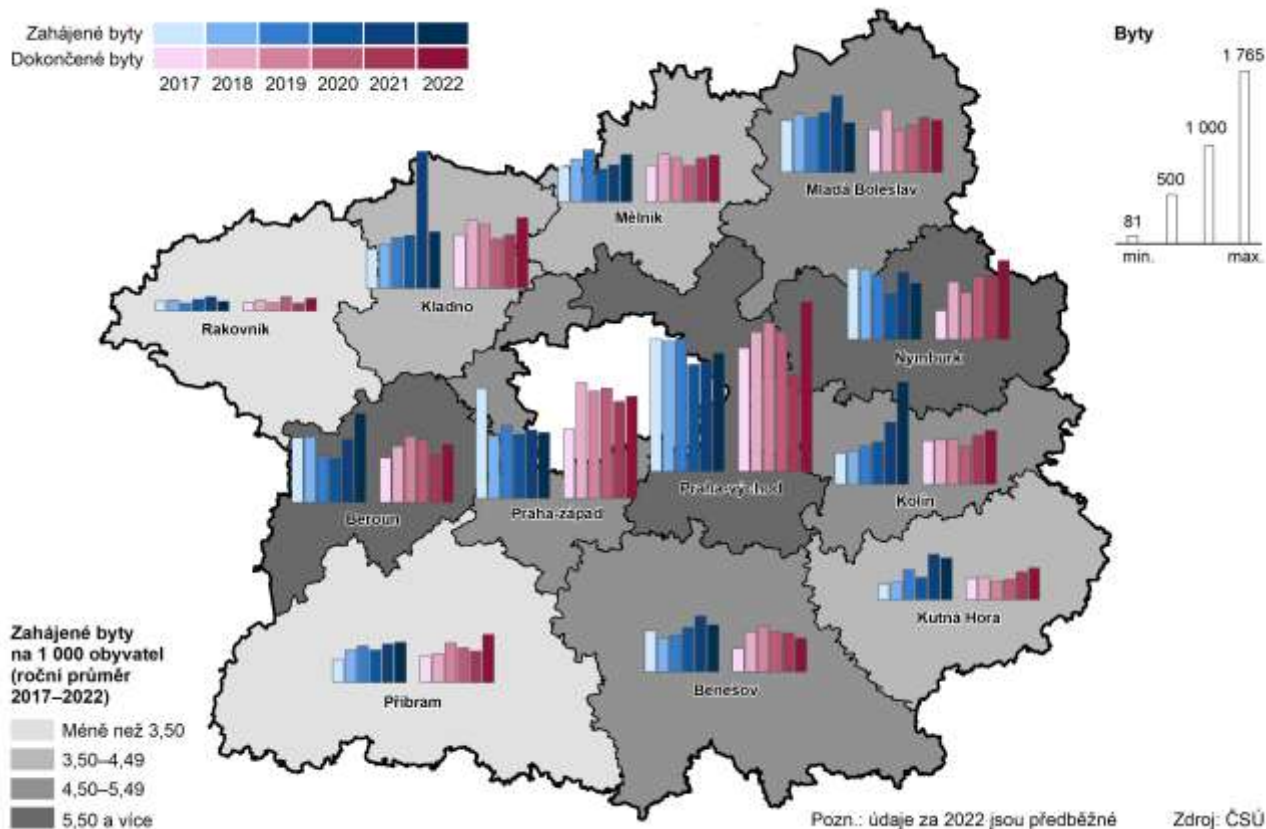
	Byty celkem		v tom		z toho		
	skutečnost	index 2022/2021	nová výstavba	změna dokončených staveb	v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Česká republika	41 546	92,3	35 453	6 093	20 109	14 493	2 018
v tom kraje:							
Hl. město Praha	5 794	61,3	5 173	621	600	4 569	12
Středočeský	7 551	93,5	6 771	780	4 516	2 027	339
v tom okresy:							
Benešov	492	84,2	470	22	397	72	3
Beroun	930	141,1	876	54	368	508	-
Kladno	590	41,4	511	79	427	80	4
Kolín	1 063	164,6	995	68	296	519	183
Kutná Hora	434	91,9	304	130	194	110	57
Mělník	494	128,3	421	73	385	35	10
Mladá Boleslav	518	65,0	465	53	370	93	12
Nymburk	587	83,9	524	63	342	182	12
Praha-východ	1 234	107,6	1 176	58	816	328	18
Praha-západ	686	96,1	623	63	573	50	4
Příbram	422	104,7	341	81	283	50	20
Rakovník	101	69,2	65	36	65	-	16
Jihočeský	1 981	68,9	1 639	342	1 326	304	107
Plzeňský	2 811	109,5	2 533	278	1 309	1 217	54
Karlovarský	845	89,5	663	182	400	257	35
Ústecký	1 947	121,4	1 438	509	1 169	254	106
Liberecký	1 444	96,4	1 118	326	766	346	130
Královéhradecký	1 665	93,2	1 415	250	956	454	80
Pardubický	2 086	98,1	1 800	286	1 239	409	188
Vysočina	1 773	93,6	1 557	216	1 125	420	94
Jihomoravský	5 990	105,0	4 979	1 011	2 518	2 143	433
Olomoucký	2 255	133,4	1 788	467	997	776	176
Zlínský	1 744	97,3	1 517	227	1 144	361	61
Moravskoslezský	3 660	122,8	3 062	598	2 044	956	203

Z celkového počtu zahájených bytů v kraji v roce 2022 (7 551) bylo započato 89,7 % bytů jako úplně nová výstavba, zbylá desetina bytů vznikala stavebními úpravami již dokončených staveb. Podíl nové výstavby na

KOMENTÁŘ

celkovém počtu zahájených bytů byl z mezikrajského pohledu po Plzeňském kraji (90,1 %) druhý nejvyšší a o 4,3 procentních bodů vyšší než celorepublikový průměr (85,3 %). Podíl nové výstavby v okresech Středočeského kraje se pohyboval v rozmezí od 64,4 % (okres Rakovník) do 95,5 % (okres Benešov).

Bytová výstavba v okresech Středočeského kraje v letech 2017–2022



Tradičně bývalo více zahájených bytů ve Středočeském kraji situováno do rodinných domů. Podíl zahájených bytů v nových rodinných domech na celkovém počtu zahájených bytů byl v letech 2018–2020 nejvyšší mezi všemi kraji (v roce 2020 to bylo 77,9 %). V roce 2021 však celokrajskou hodnotu tohoto podílu zásadně snížil 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. Podobná situace nastala v roce 2022, kdy byl podíl zahájených bytů v rodinných domech rovněž 59,8 %, a to odpovídalo pátému místu mezi kraji. Tentokrát byl zahájen vysoký počet bytů v bytových domech v okresech Kolín (519 bytů) a Beroun (508), do těchto dvou okresů se v roce 2022 soustředila polovina zahájených bytů v bytových domech v celém kraji. V případě bytů v nových rodinných domech se absolutně nejvíce bytů během roku 2022 začalo stavět v rámci Středočeského kraje v okrese Praha-východ (816); jednalo se o 18,1 % krajské výstavby rodinných domů a nejvyšší počet mezi všemi okresy republiky. Nejvíce bytů v nebytových budovách se začalo stavět v okrese Kolín (183), což byl mezi okresy republiky 2. nejvyšší počet po okrese Brno-město (272). Na opačné straně stál okres Rakovník, kde nebyl v roce 2022 zahájen žádný byt v bytovém domě a počet zahájených bytů v rodinných domech (65) byl nejnižší mezi středočeskými okresy a třetí nejnižší mezi okresy celé republiky po okresech Jeseník (32) a Most (43).

KOMENTÁŘ

Dokončené byty

V roce 2022 bylo podle předběžných výsledků na území kraje dokončeno 7 896 bytů, tedy o 1 520 více než v předešlém roce, což představovalo meziroční nárůst o 23,8 %. Jednalo se druhý nejvyšší absolutní i relativní nárůst v kraji od roku 2005 (nejvíce to bylo v roce 2018). Meziroční nárůst byl zaznamenán ve většině krajů (ve 12), k poklesu došlo pouze v Jihomoravském kraji (o 2,9 %) a v Kraji Vysočina (o 2,8 %). I přes pokles se v Jihomoravském kraji v roce 2022 dokončil třetí nejvyšší počet bytů (4 650). Absolutně nejvyšší počet dokončených bytů za rok 2022 mezi kraji zaznamenal Středočeský kraj, který se na celorepublikové hodnotě podílel jednou pětinou. Druhé místo obsadila Praha s 6 575 dokončenými byty a podílem 16,7 % na celorepublikovém počtu.

Dokončené byty podle druhu stavby v České republice v roce 2022

(předběžné údaje)

	Byty celkem		v tom		z toho		
	skutečnost	index 2022/2021	nová výstavba	změna dokončených staveb	v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Česká republika	39 460	114,1	34 700	4 760	20 137	14 276	674
v tom kraje:							
Hl. město Praha	6 575	125,8	6 054	521	678	5 368	11
Středočeský	7 896	123,8	7 144	752	5 205	1 912	102
v tom okresy:							
Benešov	352	86,5	336	16	336	-	1
Beroun	607	121,9	532	75	364	167	1
Kladno	735	131,7	604	131	394	206	17
Kolín	559	110,0	514	45	321	192	3
Kutná Hora	331	115,7	321	10	200	116	7
Mělník	487	107,5	393	94	320	70	27
Mladá Boleslav	545	95,8	498	47	411	87	5
Nymburk	821	123,5	742	79	331	409	2
Praha-východ	1 765	174,4	1 688	77	1 352	333	14
Praha-západ	1 061	105,2	1 004	57	753	245	18
Příbram	502	152,6	402	100	324	77	6
Rakovník	131	159,8	110	21	99	10	1
Jihočeský	2 016	116,9	1 824	192	1 283	533	44
Plzeňský	2 519	104,4	2 278	241	1 239	1 018	59
Karlovarský	926	153,1	618	308	419	198	29
Ústecký	1 342	104,0	1 184	158	970	210	26
Liberecký	1 046	121,1	819	227	664	150	14
Královéhradecký	1 816	105,3	1 589	227	1 006	580	30
Pardubický	1 847	113,9	1 565	282	1 189	370	50
Vysočina	1 815	97,2	1 547	268	1 110	423	45
Jihomoravský	4 650	97,1	4 045	605	2 374	1 590	156
Olomoucký	2 600	135,7	2 386	214	1 193	1 178	21
Zlínský	1 644	111,9	1 483	161	917	500	57
Moravskoslezský	2 766	102,8	2 162	604	1 890	246	28

KOMENTÁŘ

Více než třetina bytů v kraji (35,8 %) byla v roce 2022 dostavěna na území centrálních okresů Praha-východ a Praha-západ (1 765 resp. 1 061 bytů). Naopak zcela nejnižšího výsledku dosáhl okres Rakovník (131). Oproti předchozímu roku vzrostl počet dokončených bytů v deseti středočeských okresech, z toho nejvíce v okrese Praha-východ (o 74,4 %). Ve dvou okresech naopak nastal pokles, jednalo se o okresy Benešov (o 13,5 %) a Mladá Boleslav (o 4,2 %).

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