

KOMENTÁŘ

1. 3. 2024

Bytová výstavba ve Středočeském kraji v roce 2023

Podle předběžných údajů byla ve Středočeském kraji v roce 2023 zahájena výstavba 6 045 bytů, což bylo meziročně o 19,9 % méně. Počet dokončených bytů poklesl o 15,9 %, respektive o 1 251 bytů, což představovalo nejvyšší meziroční absolutní a druhý nejvyšší relativní pokles od roku 1995. Dokončeno bylo celkem 6 638 bytů. I přes velký meziroční pokles patřilo z mezikrajského pohledu Středočeskému kraji prvenství jak v počtu zahájených bytů, tak i dokončených. Podíl kraje na celorepublikové výstavbě byl přibližně šestinový (u zahájených bytů činil 16,9 %, u dokončených bytů 17,4 %). Podíl bytů zahájených v rodinných domech klesl na 51,8 %, což byla nejnižší hodnota za posledních 26 let. Top mezi kraji dosahuje středočeský region dlouhodobě v intenzitě bytové výstavby v přepočtu na obyvatele. Z deseti okresů ČR vykazujících nejvyšší intenzitu zahajované výstavby v roce 2023 byly tři okresy středočeské. Nejvyšší intenzitu v kraji vykázal okres Kladno, díky vysokému počtu zahájených bytů především v bytových domech se jednalo dokonce o 3. nejvyšší intenzitu i absolutní počet zahájených bytů mezi všemi okresy ČR. Nejvyšší počet bytů v nových rodinných domech byl v rámci všech okresů ČR zahájen v okrese Praha-východ.

Zahájené byty

V roce 2023 byla ve Středočeském kraji podle předběžných údajů zahájena výstavba celkem 6 045 bytů. V porovnání s předchozím rokem to bylo o 1 506 bytů méně, což představovalo pokles o 19,9 %. 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 meziročním 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 2000 (o 38,7 %). I přes 6,5% pokles v roce 2022 byl počet zahájených bytů v tomto roce 7. nejvyšší od roku 2000. V posledním sledovaném roce 2023 však došlo k dalšímu, významnějšímu poklesu počtu zahájených bytů o jednu pětinu (o 1 506 bytů, tj. o 19,9 %).

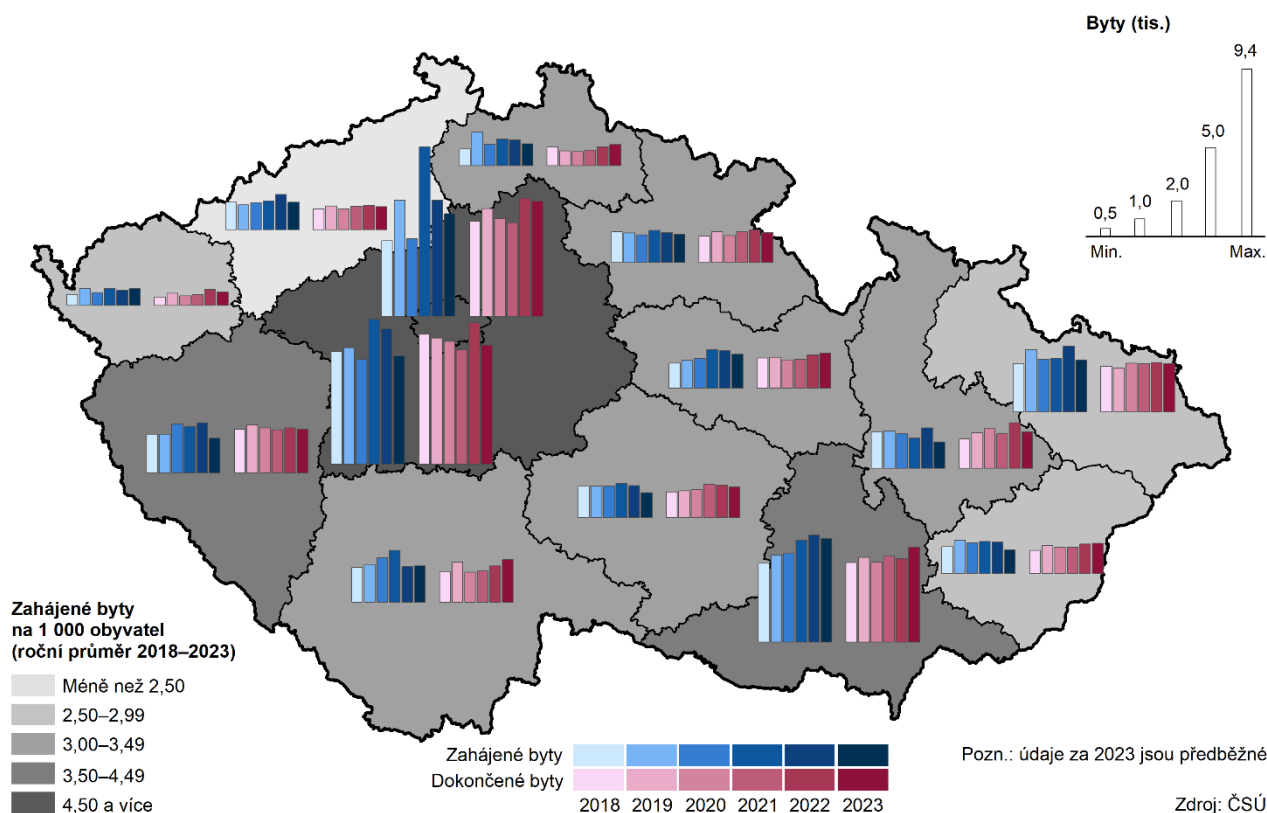
V celé ČR se v roce 2023 snížil počet zahájených bytů o 15,5 %. Meziroční pokles zahájené výstavby byl zaznamenán téměř ve všech krajích (ve 12), nejvíce v Olomouckém (o 34,6 %) a Plzeňském kraji (o 31,2 %). Středočeský pokles byl 7. nejvyšší (o 19,9 %). Pouze ve 2 krajích byl zaznamenán meziroční nárůst, a to v krajích Karlovarském (o 12,4 %) a Jihočeském (o 1,8 %). Na celorepublikovém počtu zahájených bytů se Středočeský kraj podílel 16,9 %, což byl nejvyšší podíl mezi kraji. Druhé a třetí místo obsadily kraje Jihomoravský (16,2 %) a hl. m. Praha (16,0 %). Nejméně bytů bylo zahájeno v kraji Karlovarském (2,7 %).

Nejvíce bytových jednotek na území kraje se během roku 2023 začalo stavět v okrese Kladno (1 164) a Praha-východ (788). Dohromady se jednalo téměř o třetinu (32,3 %) všech zahájených bytů v kraji a z meziokresního pohledu celé republiky o třetí a šestý největší počet zahájených bytů po první Praze a druhému okresu Brno-město. Na čtvrtém a pátém místě se před okresem Praha-východ umístily okresy Brno-

KOMENTÁŘ

venkov a Pardubice. Okres Kladno zároveň zaznamenal po okrese Písek druhý nejvyšší meziroční nárůst počtu zahájených bytů (o 97,3 %) mezi všemi okresy ČR. Počet zahájených bytů se mezi roky 2022 a 2023 zvýšil celkem v 5 okresech Středočeského kraje. V počtu zahájených bytů figurovaly v meziokresním srovnání ČR jako další v pořadí středočeské okresy Mělník (667 bytů) na 10. pozici a okres Mladá Boleslav (597 bytů) na 15. pozici. Nejnižší počet zahájených bytů zaznamenal v kraji okres Rakovník (115), kterému patřila ze 77 okresů republiky 5. nejnižší pozice. Méně bytů v ČR bylo zahájeno už jen v okresech Jeseník, Most (shodně 72), Domažlice (97) a Rokycany (102).

Bytová výstavba v krajích v letech 2018–2023



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 2018–2023 dosahovala hodnoty 4,8 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 Beroun a Praha-východ (shodně 6,2), následoval okres Nymburk (5,7), Kolín (5,2), Kladno a Mladá Boleslav (shodně 4,7). V rámci meziokresního srovnání za celou ČR zaujímaly tyto okresy 3., 4., 7., 8., 11. a 12. místo. Mezi prvních 12 okresů s nejvyšší intenzitou zahajované výstavby v republice se kromě zmíněných šesti středočeských okresů dostaly ještě okresy Plzeň-sever a Vyškov na prvním a druhém místě (6,9, resp. 6,4 bytů na 1 000 obyvatel), okresy Prachatice (6,0) a Český Krumlov (5,9) na pátém a šestém místě a okresy Břeclav (4,9) a Brno-venkov (4,7) na devátém a desátém místě. Nejnižší intenzitu zahájené výstavby v kraji zaznamenal okres Rakovník (2,0), v rámci ČR to byly okresy Most (1,0) a Sokolov (1,1).

KOMENTÁŘ

Srovnání meziokresní intenzity bytové výstavby pouze za rok 2023 bylo ovlivněno výkyvem v počtu zahájených bytů v okrese Kladno. Díky mimořádně vysokému počtu zahájených bytů především v bytových domech obsadilo Kladensko v roce 2023 první místo v intenzitě bytové výstavby (6,9) mezi středočeskými okresy a třetí místo v rámci ČR, a to po okresech Český Krumlov a Prachatice (7,4 resp. 7,0).

Zahájené byty podle druhu stavby v České republice v roce 2023

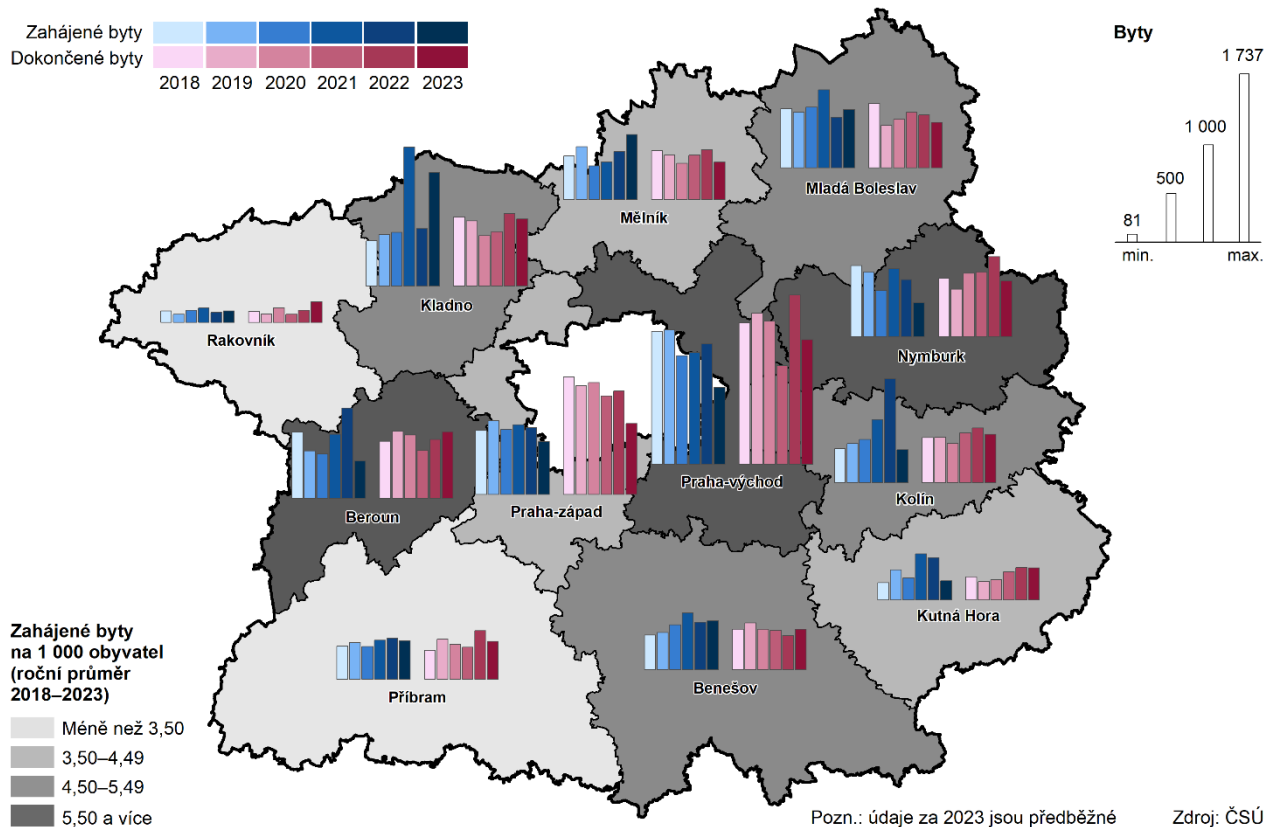
(předběžné údaje)

	Byty celkem		v tom		z toho		
	skutečnost	index 2023/2022	nová výstavba	změna dokončených staveb	v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Česká republika	35 700	84,5	28 843	6 857	14 553	13 568	1 917
v tom kraje:							
Hl. město Praha	5 720	88,1	4 846	874	519	4 242	134
Středočeský	6 045	80,1	5 176	869	3 132	1 997	230
v tom okresy:							
Benešov	504	102,4	450	54	242	208	3
Beroun	387	41,6	352	35	290	62	10
Kladno	1 164	197,3	1 011	153	275	735	2
Kolín	336	31,6	238	98	214	24	28
Kutná Hora	198	45,6	137	61	136	-	3
Mělník	667	135,0	587	80	287	290	36
Mladá Boleslav	597	115,3	535	62	215	320	15
Nymburk	351	59,8	258	93	186	57	51
Praha-východ	788	63,9	726	62	619	94	23
Praha-západ	541	78,9	490	51	384	101	34
Příbram	397	94,1	308	89	202	106	7
Rakovník	115	113,9	84	31	82	-	18
Jihočeský	2 017	101,8	1 654	363	964	600	140
Plzeňský	1 935	68,8	1 684	251	1 023	582	147
Karlovarský	950	112,4	704	246	283	402	34
Ústecký	1 518	78,0	877	641	715	149	79
Liberecký	1 217	84,3	946	271	595	347	130
Královéhradecký	1 549	93,0	1 197	352	750	439	59
Pardubický	1 888	90,5	1 659	229	820	821	73
Vysočina	1 383	78,0	1 023	360	737	281	78
Jihomoravský	5 784	96,6	4 843	941	1 888	2 660	409
Olomoucký	1 475	65,4	1 102	373	718	384	70
Zlínský	1 312	75,2	1 148	164	883	259	73
Moravskoslezský	2 907	79,4	1 984	923	1 526	405	261

Z celkového počtu zahájených bytů v kraji v roce 2023 (6 045) bylo započato 85,6 % bytů jako úplně nová výstavba, zbytek bytů vznikl stavebními úpravami již dokončených staveb. Podíl nové výstavby na celkovém počtu zahájených bytů byl z mezikrajského pohledu čtvrtý nejvyšší a o 4,8 procentních bodů vyšší než celorepublikový průměr (80,8 %). Podíl nové výstavby v okresech Středočeského kraje se pohyboval v rozmezí od 69,2 % (okres Kutná Hora) do 92,1 % (okres Praha-východ).

KOMENTÁŘ

Bytová výstavba v okresech Středočeského kraje v letech 2018–2023

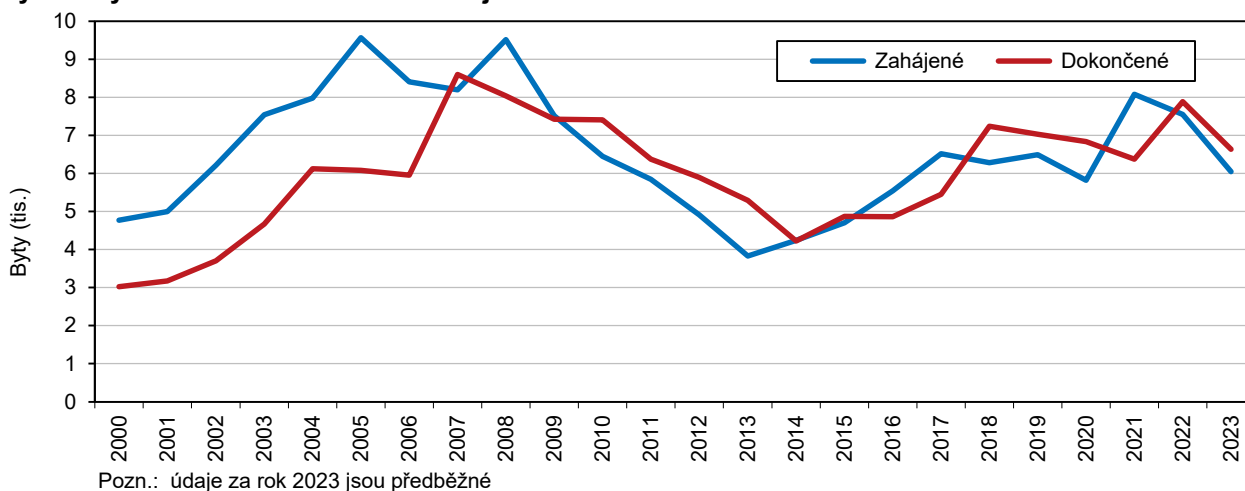


Tradičně bývalo více zahájených bytů ve Středočeském kraji situováno do rodinných domů. Podíl zahájených bytů v nových rodinných domech na celkovém počtu zahájených bytů byl v letech 2018–2020 nejvyšší mezi všemi kraji (v roce 2020 to bylo 77,9 %). Po roce 2020 se ale začala situace měnit. V roce 2021 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 %, což odpovídalo 5. místu mezi kraji. Tentokrát byl zahájen vysoký počet bytů v bytových domech v okresech Kolín a Beroun. V roce 2023 se podíl zahájených bytů v rodinných domech snížil ještě více, a to na 51,8 %. Důvodem byl stejně jako v roce 2021 mimořádně vysoký počet zahájených bytů v nových bytových domech v okrese Kladno (735). Více bytů v bytových domech než na Kladensku bylo zahájeno v případě všech okresů ČR jen v Praze a Brně (okres Brno-město) a dokonce byl v okrese Kladno zahájen i větší počet bytů v bytových domech než v 10 ze 14 krajů. V případě bytů v nových rodinných domech se absolutně nejvíce bytů během roku 2023 začalo v rámci Středočeského kraje stavět v okrese Praha-východ (619); jednalo se o pětinu (19,8 %) krajské výstavby rodinných domů a nejvyšší počet mezi všemi okresy republiky. Nejvíce bytů v nebytových budovách se začalo stavět v okrese Nymburk (51).

KOMENTÁŘ

Na opačné straně stál okres Rakovník, kde nebyl v roce 2023 zahájen žádný byt v bytovém domě a počet zahájených bytů v rodinných domech (82) byl nejnižší mezi středočeskými okresy a šestý nejnižší mezi okresy celé republiky.

Bytová výstavba ve Středočeském kraji v letech 2000–2023



Dokončené byty

V roce 2023 bylo podle předběžných výsledků na území kraje dokončeno 6 638 bytů, tedy o 1 251 méně než v předešlém roce, což představovalo meziroční pokles o 15,9 %. Jednalo se nejvyšší absolutní a druhý nejvyšší relativní meziroční pokles v kraji od roku 1995 (nejvíce to bylo v roce 2014). Meziroční pokles byl zaznamenán ve většině krajů (v 9), nejvyšší v kraji Olomouckém (o 20,7 %). Naopak nejvyšší nárůst zaznamenaly kraje Jihočeský (o 17,7 %), Jihomoravský (o 13,5 %) a Liberecký (o 13,4 %). Absolutně nejvyšší počet dokončených bytů za rok 2023 mezi kraji zaznamenal Středočeský kraj, který se na celorepublikové hodnotě podílel 17,4 %. Druhé místo obsadila Praha s 6 410 dokončenými byty a podílem 16,8 % na celorepublikovém počtu. V součtu se třetím Jihomoravským krajem (13,9 %) se do těchto tří krajů soustředila téměř polovina (48,2 %) všech dokončených bytů celé republiky.

Nejvíce bytů (30,2 %) bylo v kraji v roce 2023 dostavěno na území centrálních okresů Praha-východ a Praha-západ (1 278 resp. 726 bytů). Naopak zcela nejnižšího výsledku dosáhl okres Rakovník (209). Oproti předchozímu roku vzrostl počet dokončených bytů pouze ve třech středočeských okresech – Rakovník (o 69,9 %), Benešov (o 17,5 %) a Beroun (o 13,2 %). V ostatních okresech naopak nastal pokles, nejvíce v okresech Praha-západ (o 31,6 %) a Nymburk (o 30,6 %).

KOMENTÁŘ

Dokončené byty podle druhu stavby v České republice v roce 2023

(předběžné údaje)

	Byty celkem		v tom		z toho		
	skutečnost	index 2023/2022	nová výstavba	změna dokončených staveb	v nových rodinných domech	v nových bytových domech	v nebytových budovách
Česká republika	38 082	96,7	33 838	4 244	18 974	14 276	744
v tom kraje:							
Hl. město Praha	6 410	97,5	6 079	331	593	5 456	12
Středočeský	6 638	84,1	6 176	462	4 532	1 611	78
v tom okresy:							
Benešov	417	117,5	403	14	365	35	4
Beroun	687	113,2	648	39	425	223	1
Kladno	686	92,3	645	41	382	261	4
Kolín	496	88,7	440	56	277	163	4
Kutná Hora	328	99,1	305	23	206	99	2
Mělník	382	74,8	364	18	313	50	5
Mladá Boleslav	466	86,5	420	46	341	78	17
Nymburk	570	69,4	537	33	270	264	4
Praha-východ	1 278	73,6	1 173	105	992	175	10
Praha-západ	726	68,4	691	35	547	144	5
Příbram	393	78,3	352	41	326	10	18
Rakovník	209	169,9	198	11	88	109	4
Jihočeský	2 368	117,7	2 188	180	1 424	730	49
Plzeňský	2 449	97,2	2 279	170	1 289	985	33
Karlovarský	772	83,7	612	160	333	278	9
Ústecký	1 272	94,8	1 034	238	967	64	18
Liberecký	1 186	113,4	958	228	637	315	12
Královéhradecký	1 657	91,2	1 423	234	930	480	12
Pardubický	1 940	105,0	1 776	164	1 084	566	18
Vysočina	1 699	93,7	1 391	308	1 004	366	47
Jihomoravský	5 301	113,5	4 576	725	2 315	1 971	322
Olomoucký	2 016	79,3	1 673	343	1 078	583	23
Zlínský	1 684	102,5	1 569	115	983	580	38
Moravskoslezský	2 688	97,3	2 102	586	1 805	291	71

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