

Stav a vývoj obecního bytového fondu v Praze — Aktualizace 2023

03/2024

Mgr. Jan Sýkora, RNDr. Tomáš Brabec, Ph.D.

Stav a vývoj obecního bytového fondu v Praze

Aktualizace 2023

Autoři

Mgr. Jan Sýkora / Kancelář analýz města / sykora@ipr.praha.eu
RNDr. Tomáš Brabec, Ph.D. / Kancelář analýz města / brabec@ipr.praha.eu

Konzultace

Ing. arch. Zdeňka Havlová, Ph.D. / Kancelář analýz města

Sazba a grafická úprava obrazových příloh

Mgr. Jan Sýkora / Kancelář analýz města
Taťána Sekerková, M.A.

Jazyková korektura

PhDr. Nataša Macháčová

03/2024

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Sekce rozvoje města

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy 2024
Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na
ip Praha.cz

OBSAH

GRAFICKÉ SHRNU TÍ	2
MANAŽERSKÉ SHRNU TÍ	4
ENGLISH SUMMARY	5
1 ÚVOD	6
Odborné pojmy	7
Použité zkratky	7
Jak číst tento dokument	7
1.1 Metodika a data	8
1.2 Souvislosti	9
2 ANALÝZA	12
2.1 Stav a vývoj bytového fondu ve správě městských částí	12
2.1.1 Počet spravovaných bytů	12
2.1.2 Míra neobsazenosti a rekonstrukce bytů	15
2.1.3 Struktura bytů podle jejich účelového určení	17
2.1.4 Cena nájemného	20
2.1.5 Vybavenost a energetické parametry bytů	20
2.1.6 Shrnutí podkapitoly	20
2.2 Stav a vývoj bytového fondu ve správě městských částí a Magistrátu hl. m. Prahy	22
2.2.1 Počet spravovaných bytů	22
2.2.2 Míra neobsazenosti a rekonstrukce bytů	24
2.2.3 Struktura bytů podle jejich účelového určení	25
2.2.4 Shrnutí podkapitoly	26
3 ZÁVĚR	28
4 REJSTŘÍKY A SEZNAMY	30
Související legislativa	30
Citované zdroje	30
5. PŘÍLOHY	32

29 841

obecních bytů

45 obyvatel

na 1 obecní byt

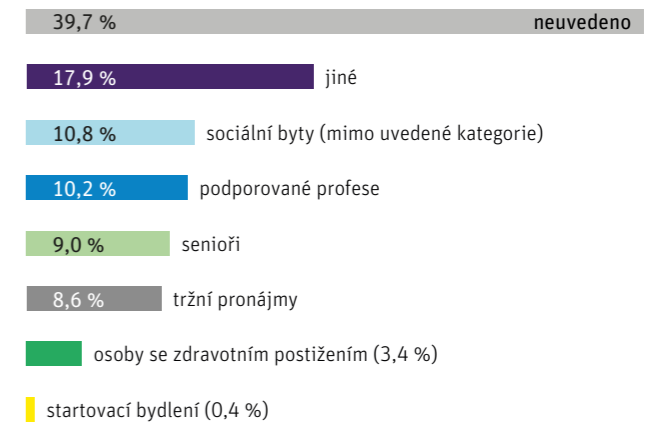
4,3 %

bytového fondu Prahy

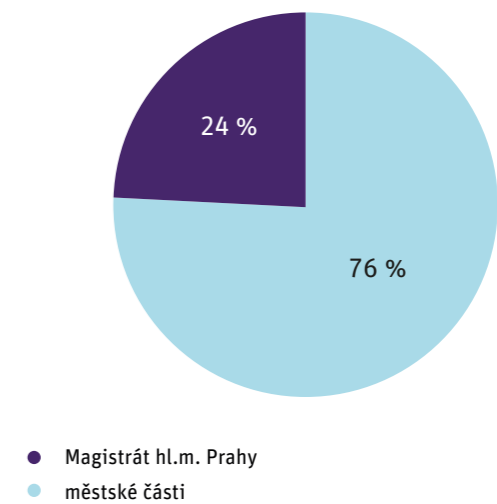
7,4 %

obecních bytů neobsazených

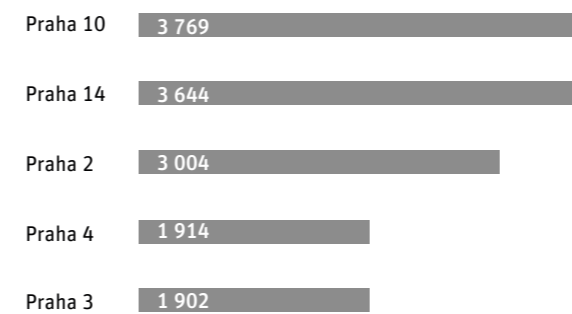
Účelové určení obecních bytů



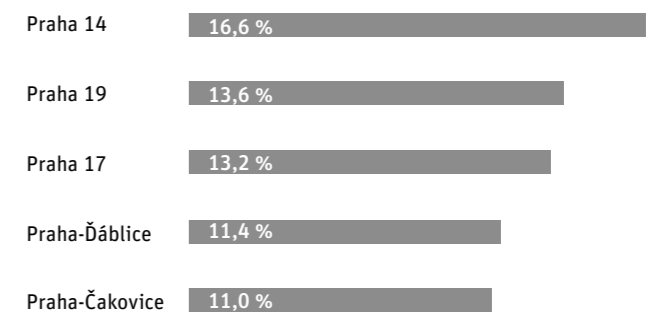
Správa obecních bytů



Počet obecních bytů TOP 5 městských částí



Podíl obecních bytů na bytovém fondu TOP 5 městských částí



MANAŽERSKÉ SHRUTÍ

Studie je třetí aktualizací analýzy zaměřené na sběr a vyhodnocení informací o stavu a vývoji obecního bytového fondu v Praze. Cílem studie je primárně **postihnout aktuální velikost, strukturu a způsob využívání obecního bytového fondu** jak svěřeného městským částem Prahy, tak ve správě Magistrátu hlavního města Prahy. Šířeji se věnuje také **prostorovému rozmístění** obecního bytového fondu v rámci území Prahy. Dlouhodobé sledování obecního bytového fondu je klíčové pro nastavení kvalitní bytové politiky a efektivnější a důslednější správu svěřeného i nesvěřeného bytového fondu.

Na území Prahy bylo k 31. 5. 2023 celkem **29 841 obecních bytů**, z nichž tři čtvrtiny (22 612 bytů) spravovaly městské části a zbylá čtvrtina (7 229 bytů) byla ve správě Magistrátu hl. m. Prahy. Na jeden obecní byt tak v rámci Prahy připadá 45 obyvatel a obecní byty tvoří přibližně **4,3 % z celkového objemu bytového fondu**. Navzdory nesporným snahám a změnám v přístupu k problematice bydlení **stále dochází ke snižování obecního bytového fondu** místo jeho navyšování. Důvodem poklesu počtu obecních bytů je především pokračující privatizace a velmi pomalé tempo navyšování obecního bytového fondu. Pozitivním zjištěním je velmi výrazné snížení tempa úbytku bytového fondu.

Míra neobsazenosti obecních bytů činí **7,4 %**. Vyšší míra neobsazenosti je u bytů svěřených městským částem než bytů magistrátních. Jednoznačně nečastějším důvodem neobsazenosti je probíhající či potřebná rekonstrukce bytů. Byty se **zjištěným účelovým určením** jsou nejčastěji využívány jako **sociální bydlení** (mimo vymezené kategorie), jako **bydlení pro podporované profese, bydlení pro seniory** či jsou **pronajímány za tržní nájemné**. K projevům problematického nakládání

s obecním bytovým fondem lze řadit skutečnost, že **u téměř poloviny obecních bytů nebylo zjištěno, na základě jaké potřeby nájemník obecní byt užívá**.

Odlišnosti v prostorovém rozmístění obecních bytů na úrovni městských částí jsou **poměrně významné**. Prostorovou diferenciaci ovlivňuje zejména dlouhodobý historický vývoj, populační velikost městských částí, přístupy jednotlivých městských částí k bytové politice a související strategie nakládání s obecním bytovým fondem. Téměř **80 % všech pražských obecních bytů se soustředí na území 12 městských částí**. Nejvíce obecních bytů se nachází na území MČ Praha 10, MČ Praha 14 a MČ Praha 2. V případě podílu na celkovém bytovém fondu jsou obecní byty nejvíce zastoupeny v MČ Praha 14, MČ Praha 19 a MČ Praha 17. Magistrátní byty se více koncentrují na území menšího počtu městských částí než byty svěřené městským částem.

ENGLISH SUMMARY

The study constitutes the third update of the analysis focusing on the collection and evaluation of information on the state and development of the urban housing stock in Prague. The aim of the study is primarily to **cover the current number, structure and use of the municipal housing stock** both entrusted to the municipal districts of Prague and administered by the Prague City Hall. It also focuses more broadly on the **spatial distribution** of the municipal housing stock within the territory of Prague. Long-term monitoring of the municipal housing stock is crucial for setting up a quality housing policy and more efficient and consistent management of the entrusted and non-entrusted housing stock.

As of 31 May 2023, there were a total of **29 841 municipal apartments** in the territory of Prague, of which three quarters (22 612 apartments) were managed by the municipal districts and the remaining quarter (7 229 apartments) were managed by the Prague City Hall. Thus, there are 45 inhabitants per municipal apartment in Prague and municipal apartments account for approximately **4.3% of the total housing stock**. Despite undeniable efforts and changes in the approach to housing, **the municipal housing stock is still shrinking** instead of growing. The decline in the number of municipal dwellings is mainly due to continued privatisation and the very slow pace of expansion of the municipal housing stock. A positive finding is the very significant reduction in the rate of housing stock loss.

The vacancy rate for municipal housing is **7.4%**. The vacancy rate is higher for apartments entrusted to municipal districts than for city hall apartments. The most common reason for vacancy is the ongoing or necessary reconstruction of apartments. Most

often, apartments with **identified type of residential purpose** are used as **social housing** (outside the defined categories), as **housing for supported professions, housing for the elderly**, or they are **rented at market rents**. A problematic aspect of the management of the municipal housing stock is the fact that **for many apartments it has not been established on the basis of what need the tenant uses the municipal apartment**.

The variations in the spatial distribution of municipal housing at district level are **quite significant**. The spatial differentiation is mainly influenced by long-term historical development, the population size of the districts, approaches of individual districts to housing policy and related strategies of municipal housing stock management. Almost **80 % of all municipal housing in Prague is concentrated in the territory of 12 districts**. Most municipal apartments are located in the Prague 10, Prague 14, and Prague 2 municipalities. In terms of the share of the total housing stock in individual districts, municipal apartments are mostly represented in Prague 14, Prague 19 and Prague 17. City hall apartments are more concentrated in fewer municipal districts than the apartments entrusted to municipal districts.

1. ÚVOD

Cílem studie je primárně **postihnout aktuální velikost, strukturu a způsob využívání obecního bytového fondu** jak svěřeného městských částí Prahy, tak ve správě hl. m. Prahy. Šířeji se věnujeme také **prostorovému rozmístění obecního bytového fondu** v rámci území Prahy. Studie je již třetí aktualizací a navazuje na analýzy zpracované Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR Praha) v letech 2019 [Němec, 2019] a 2021 [Brabec, 2021]. Podobně jako v předcházejících verzích vychází předkládaná studie z dat **dotazníkového šetření mezi městskými částmi** (MČ) a dat získaných od Magistrátu hl. m. Prahy (MHMP). Pokud není uvedeno jinak, vztahují se získané **údaje k 31. 5. 2023**. Zpracování studie vychází z usnesení Rady hl. m. Prahy číslo 40 ze dne 17. 1. 2022 k návrhu na pravidelný monitoring stavu a vývoje bytového fondu v majetku hl. m. Prahy svěřeného Statutem hl. m. Prahy (obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy) městským částem.

Dlouhodobé sledování obecního bytového fondu je **důležité pro nastavení kvalitní bytové politiky**. Ve Strategii rozvoje bydlení v hl. m. Praze, která byla schválena v dubnu 2021, je mj. uveden strategický cíl 2.4 „Koordinovat bytové politiky napříč městskými částmi“ a v rámci něj opatření „Zavést jednotný digitální systém monitorující stav, vývoj a základní charakteristiky obecního bytového fondu ve správě MHMP a MČ a rovněž i stav podaných žádostí o přidělení bytu“ [IPR Praha, 2021]. Z těchto důvodů je vhodné a užitečné minimálně ve dvouletém cyklu shromažďovat a analyzovat data o stavu a využívání obecního bytového fondu. Tato data pak mohou být použita k plánování efektivnější a důslednější správy svěřeného i nesvěřeného bytového fondu.

Studie je rozdělena na tři hlavní kapitoly – úvodní, analytickou a závěrečnou. **První**, úvodní, část (→ kap. 1) studie představuje cíle, použitá data a metody analýzy, doplněné o kontextuální východiska důležitá pro pochopení dále popisovaných trendů. Tato východiska se věnují představení hlavních atributů vývoje obecního bytového fondu v Praze po roce 1989, stavu dostupnosti bydlení v metropoli a současnému přístupu hl. m. Prahy k bytové politice. **Druhá** kapitola (→ kap. 2) se zaměřuje na výsledky analýzy a vychází primárně z dotazníkového šetření distribuovaného mezi MČ a MHMP. Kapitola nejprve vyhodnocuje atributy bytového fondu svěřeného městským částem (→ kap. 2.1). Následně se věnuje celkovému obecnímu bytovému fondu v Praze, tedy souhrnně bytovému fondu ve správě MČ a ve správě MHMP (→ kap. 2.2). **Třetí**, závěrečná, kapitola (→ kap. 3) shrnuje hlavní výsledky analýzy.

ODBORNÉ POJMY

magistrátní byt

byt v majetku hl. m. Prahy nesvěřený do správy městské části, spravovaný orgány hl. m. Prahy (synonymum pojmu nesvěřený byt)

nesvěřený byt

byt v majetku hl. m. Prahy nesvěřený do správy městské části, spravovaný orgány hl. m. Prahy (synonymum pojmu magistrátní byt)

obecní byt

byt ve vlastnictví obce

privatizace

způsob převodu veřejného majetku do soukromého vlastnictví, většinou formou prodeje

rezidenční segregace

sociálně-prostorové oddělení bydlišť sociálních skupin, které mají ve společnosti vzájemně nerovné postavení [Sýkora, 2010]

startovací bydlení

bytová podpora pro mladé občany pomáhající překlenout ekonomicky nejobtížnější období na začátku samostatného života

svěřený byt

byt v majetku hl. m. Prahy svěřený Statutem hl. m. Prahy (obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy) do správy městské části

účelové určení bytu

konkrétní účel, na který je obecní byt využíván (např. bydlení pro seniory, bydlení pro městem podporované profese)

veřejná soutěž

způsob pronájmu obecního bytu na základě vysoutěženého smluvního nájemného, nejčastěji na základě aukce, kdy je byt pronajat zájemci, který nabídne nejvyšší nájemné

POUŽITÉ ZKRATKY

IPR Praha	Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
MČ	městská část
MHMP	Magistrát hl. m. Prahy
PDS	Pražská developerská společnost
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů

JAK ČÍST TENTO DOKUMENT

Odborná terminologie a zkratky

Na začátku dokumentu v části 1. Úvod jsou uvedeny definice **odborných pojmů** (termínů) a seznam **použitých zkratek**.

V textu jsou první výskyty pojmů vyznačeny graficky: odborný termín

Obrazové přílohy

Dokument obsahuje obrazové přílohy, jako jsou hlavně grafy, ale také mapová schémata a tabulky. Obrazové přílohy mají uveden název, autora, rok vytvoření a zdrojová data a jejich datací či zdroj. Ve vybraných grafech může být jinou barvou označena zajímavá nebo významná informace. Názvy městských částí Prahy vázané na vybraná mapová schémata jsou součástí příloh (→ kap. 5) této studie (→ Příloha P. 03)

Obrazové přílohy jsou v textu číslovány v rámci příslušného celku.

V textu studie je odkaz vyznačen graficky: (→ Obr. 2.2.1.1)

Odborné zdroje

Pro citované a odkazované odborné zdroje, jako jsou knihy, studie, odborné články, datové sady či strategické dokumenty, je použit systém referencí dle citační normy APA.

V rámci textové části jsou odkazované materiály označeny v závorce: [Němec, 2017] [Lux & Sunega, 2010]. Seznam všech odkazovaných materiálů v dokumentu je uveden v jejím závěru v kapitole 4. Rejstříky a seznamy v části Citované zdroje.

Související textová část

Kapitoly a podkapitoly v rámci dokumentu spolu mohou souviset a navzájem se doplňovat. Odkaz na část textu (podkapitolu) v rámci dokumentu je uveden příslušným číslem: (→ kap. 2.1.1)

1.1 Metodika a data

Primárním datovým zdrojem analýzy je **dotazníkové šetření** realizované mezi MČ Prahy v červnu až září 2023. Dotazníkové šetření bylo realizováno online formou (prostřednictvím nástroje Google Formulář). Data z dotazníků byla vyhodnocena jednoduchými metodami popisné statistiky. Oproti analýze z roku 2021 se podařilo zajistit odpovědi od všech městských část. Některé MČ dotazník přímo nevyplnily (MČ PrahaBřeziněves, MČ Praha-Královice), jelikož nedisponují žádnými **obecními byty**. V těchto případech bylo s příslušnými MČ komunikováno emailem. Dotazník byl vyplněn také zástupci Odboru bytového fondu MHMP pro získání údajů o **nesvěřených bytech** ve správě Magistrátu. Získané údaje se vztahují **k datu 31. 5. 2023**, pokud není uvedeno jinak.

Cílem dotazníků bylo primárně postihnout aktuální počet, strukturu a způsob využívání obecního bytového fondu. **Otázky dotazníku** jsou v porovnání s analýzou z roku 2021 podobné pro zajištění srovnatelnosti [Brabec, 2021], nicméně přibyly některé nové a formulace některých otázek byla pozměněna. Nově byly přidány otázky na plánovanou výstavbu obecního bydlení, způsob obsazování bytů v průběhu předcházejícího roku (2022) a detailnější otázky o typech nájemních smluv. Zahrnuto bylo také několik otázek na vybavenost a dispozice bytů, avšak těmto otázkám byla přiřazena nepovinná odpověď. Konkrétní relevantní položky k vyplnění jsou uvedeny v příloze této studie (→ Příloha P. 01) spolu s odpověďmi MČ a MHMP (→ Příloha P. 02).

Data z dotazníkového šetření doplňují data o prostorovém rozmístění bytového fondu MHMP získaného od Odboru bytového fondu MHMP a statistická data o počtu bytů (Registr sčítacích obvodů a budov) a obyvatel od Českého statistického úřadu.

Limity dat

Analýza se potýká s několika omezeními. Základní omezení vyplývají z obecných **limitů sběru dat prostřednictvím dotazníkového šetření**. Dotazníky byly rozeslány emailem jednotlivým MČ a zástupcům Odboru bytového fondu MHMP k vyplnění. Tento způsob sběru dat může být problematický, jelikož online forma bez přímé osobní komunikace neumožňuje dovysvětlit některé dílčí otázky, zároveň může dojít k odlišné interpretaci otázek jednotlivými respondenty. Pro zajištění maximální možné spolehlivosti a věrohodnosti získaných odpovědí proběhla před realizací samotného šetření pilotáž dotazníku. Navzdory těmto opatřením byly odpovědi na některé otázky obtížně vyhodnotitelné, v naprosté většině jde nicméně o odpovědi na dílčí a doplňující otázky, které nijak nenarušily realizaci samotné analýzy a hodnověrnost hlavních závěrů (např. počtu **obecních bytů**).

Další limitem je **fragmentace způsobů evidence informací** o bytovém fondu svěřeném MČ. Každá MČ disponuje odlišným způsobem záznamu a sběru dat o **svěřených obecních bytech**. Z tohoto důvodu mohou být odpovědi v případě některých

MČ neúplné, jelikož daná městská část nemusí disponovat kompletními informacemi o bytovém fondu v jejich správě.

Analýza je dále limitovaná **omezenou srovnatelností dat o obecních bytech MHMP a bytech ve správě MČ**. Data o bytovém fondu svěřeném jednotlivým MČ umožňují podrobně analyzovat a porovnávat prostorové atributy bytů mezi městskými částmi. Data o bytovém fondu MHMP však obsahují prostorovou informaci (tj. lokalizaci v MČ) jen v případě prostého počtu bytů, zatímco detailnější charakteristiky bytů (např. účelové určení, neobsazenost) jsou dostupné pouze na úrovni celé Prahy.

1.2 Souvislosti

Bydlení a jeho dostupnost patří jednoznačně mezi největší výzvy, se kterými se musí současná města vypořádávat. Problém růstu nákladů na bydlení, tedy i zhoršování jeho dostupnosti, je prakticky globální a má vícero příčin. Zároveň jde o dlouhodobý problém procházející vývojem, při němž se mění úroveň a specifické příčiny dostupnosti bydlení. Praha se po pádu komunistického režimu plně zapojila do procesu globalizace a začaly zde probíhat změny postindustriální transformace, které ve městech v západní Evropě probíhaly od 70. let 20. století [Brabec, 2022; Sýkora, 2001].

V **první polovině 90. let 20. století** byla v Praze dokončována rezidenční výstavba na velkých sídlištích. V této době se také začalo prosazovat myšlení neoliberalismu, hlásající politiku volného trhu s minimálními zásahy státu (resp. veřejného sektoru obecně) do ekonomiky i společnosti a zdůrazňování odpovědnosti jedince. Neoliberální politika prosazuje **privatizaci** veřejných statků jako efektivní nástroj pro zvýšení ekonomické i společenské úrovně. V tomto kontextu nemovitostní trh významně proměnily zejména postupná **deregulace nájemného, uvolnění trhu s nemovitostmi a restituce a privatizace velké části domovního a bytového fondu**. V bytové politice se místo výstavby nových dostupných **obecních bytů** začaly prosazovat spíše privatizační principy a zdůrazňování vlastní odpovědnosti při získávání bydlení. V té době stát přestal financovat výstavbu obecních bytů [Sýkora, 1996].

Privatizace bytového a domovního fondu ve veřejném vlastnictví probíhala převodem do soukromého vlastnictví formou navrácení původním majitelům či jejich dědicům, nebo prodejem v rámci jednotlivých privatizačních vln. Rezidenční nemovitosti, které byly neoprávněně odebrány komunistickým režimem, byly vráceny původním vlastníkům prostřednictvím tzv. **restitucí**. V Praze bylo restituováno, tedy navrženo do osobního vlastnictví, mnoho nemovitostí zejména ve vnitřním městě. Značná část vlastníků však neměla zájem či schopnost spravovat nově nabytý majetek. Restituční řízení tak často následoval prodej nemovitostí, což do značné míry pomohlo obnovit trh s bydlením v Praze.

Domy a byty, které nebyly navraceny prostřednictvím restitucí, byly převedeny do vlastnictví a správy obcí či jednotlivých městských částí [Sýkora, 1996]. Obce však většinou nedokázaly nastavit efektivní systém správy nemovitostí a v postupných fázích domy a byty prodávaly, tedy **privatizovaly**. Většina nemovitostí v Praze byla převedena do správy městských částí, které si mohly nastavit vlastní pravidla procesu privatizace včetně počtu a cen nabízených domů a bytů. Již od roku 1994 byla kromě privatizace domů umožněna zároveň privatizace jednotlivých bytů. Přednostní právo koupě přitom dostali současní nájemníci, a to za výrazně nižší než tržní částky. Většina pražských obecních bytů tímto způsobem postupně přešla do osobního vlastnictví či do vlastnictví bytových družstev, které však v mnoha případech bylo pouze přechodným stavem k osobnímu vlastnictví bytů [Lux & Sunega, 2014].

Navzdory důrazu na individuální odpovědnost obyvatel při získávání bydlení v této době zdaleka **neexistoval funkční tržní systém**, který by dokázal dobře zabezpečit dostupnost bydlení pro všechny obyvatele města. Trh s nemovitostmi nebyl plně funkční, protože finančního kapitálu bylo v české společnosti v této době málo ani neexistoval funkční bankovní systém, který by poskytoval levné hypotéky. K **nerovnostem na trhu s bydlením** výrazně přispívala **regulace nájemného**. Regulované ceny a často časově neomezené nájemní smlouvy platné z období před rokem 1989 zvýhodňovaly mnoho nájemníků, avšak posilovaly problém sehnat nový byt zvláště pro osoby nově vstupující na trh s bydlením (např. mladé domácnosti). Spolu s téměř neexistující výstavbou obecních bytů se jejich jedinou možností často stal nájem v bytech za výrazně vyšší tržní nájemné bez účinných ochranných mechanismů [Lux & Sunega, 2010]. **Celková dostupnost bydlení** byla v tomto období obecně **velmi špatná**.

Situace se začala zlepšovat s **postupným rozvojem ekonomiky, nastartováním soukromé rezidenční výstavby a zefektivněním trhu s bydlením**. V Praze ovšem stále docházelo k významnému poklesu počtu obecních bytů vlivem pokračující privatizace a absence obecní rezidenční výstavby. Až do roku 2008 docházelo k velmi dynamickému růstu cen nemovitostí, který mezi roky 2009 až 2013 vystřídal mírný pokles [Němec, 2017].

Stav se začal opět významně měnit přibližně okolo roku 2015, kdy začaly **velmi rychle růst ceny nemovitostí i výše nájemného**. Přestože od roku 2022 růst prodejních cen nemovitostí (nikoliv nájemného) zpomaluje, dostupnost bydlení se nadále zhoršuje. K tomu přispívá kromě stále vysokých prodejních a nájemních cen také situace, kdy růst cen nemovitostí významně převyšuje tempo růstu příjmů. **Růst cen bydlení je zároveň multifaktorovým problémem** s mnoha vzájemně souvisejícími příčinami. Mezi nejvýznamnější patří nedostatečný objem nové bytové výstavby, snižování obecního bytového fondu či absence bytové výstavby obecních bytů, ale také faktory na straně poptávky, jakými jsou například dlouhodobá atraktivita Prahy a její centrální pozice v rámci Česka z hlediska ekonomiky, vzdělání, služeb a kultury podporující imigraci obyvatel do metropole. K vysokým cenám bydlení dále přispívá dlouhodobě vysoká poptávka po koupi vlastní nemovitosti, využívání bytového fondu na investice, nebo sociodemografické proměny společnosti (stárnutí populace, odklad založení rodiny do pozdějšího věku apod.) kladoucí zvýšené nároky na počet bytů vzhledem k počtu obyvatel v důsledku nárůstu podílu domácností s malým počtem členů [IPR Praha, 2021].

V kontextu rostoucí nedostupnosti bydlení postupně dochází k **obratu v politice bydlení Prahy**, kdy město již svůj obecní bytový fond neplánuje dále snižovat, ale naopak jej navyšovat. Například ve schváleném Strategickém plánu hl. m. Prahy (Aktualizace 2016) bylo v části 1.1.C Dostupné bydlení mimo jiné deklarováno, že bude potřeba „vytvořit nové systémové nástroje bytové politiky za účelem zajištění dostatečné nabídky krizových, sociálních a dostupných bytů, kterou budou poskytovány různým cílovým skupinám z řad obyvatel Prahy“

[IPR Praha, 2016]. Tento princip je dále patrný především ve schválené Strategii rozvoje bydlení v hl. m. Praze, ve které je vícekrát zmíněna nutnost nového přístupu k bytové politice města a nutnosti navyšovat obecní bytový fond [IPR Praha, 2021]. Na druhou stranu **celkový vývoj po roce 1989**, který byl ve znamení deregulace, privatizace a ustanovení silné role privátního kapitálu dnes do značné míry **omezuje možnosti veřejného sektoru ovlivňovat trh s bydlením** a vývoj měst obecně.

Problematickým aspektem nastavení efektivní bytové politiky města je kromě celkového snižování bytového fondu **vysoký počet aktérů a výsledná fragmentace agend bytové politiky** a nevyjasněnost konkrétních kompetencí v oblasti bydlení. Fragmentace je patrná jak na úrovni orgánů zřizovaných MHMP a volených orgánů hl. m. Prahy, tak na úrovni jednotlivých městských částí, které v rámci bytové politiky představují víceméně autonomní subjekty. Výsledkem je vysoký počet rozličných přístupů k bytové politice a přístupů k hospodaření s bytovým fondem a způsobů jeho obsazování. Bytová politika města Prahy jako celku v současnosti vychází ze zmíněné **Strategie rozvoje bydlení v hl. m Praze** z roku 2021 [IPR Praha, 2021]. Strategie nastavuje pět základních priorit bytové politiky, na které by se Praha měla zaměřovat. Mezi tyto priority patří výstavba dostupného a kvalitního bydlení, rozvoj obecního bytového fondu, zajištění udržitelného bydlení pro specifické skupiny obyvatel, zajištění atraktivního bydlení na celém území Prahy, a spolupráce města s klíčovými aktéry rozvoje města. Pro splnění těchto priorit je zapotřebí zlepšení podmínek pro novou výstavbu například přijetím Metropolitního plánu, ale také realizace projektů nájemního a družstevního bydlení za aktivní účasti města.

Součástí bytové politiky města je také provoz několika subjektů, které mají přispět k rozvoji obecního bytového fondu, ale také k zajištění dostupnějšího bydlení pro obyvatele Prahy. První je příspěvková organizace hl. m. Prahy s názvem **Pražská developerská společnost** (PDS), jejímž úkolem je iniciovat, koordinovat a případně také realizovat na pozemcích vlastněných hl. m. Prahou zejména projekty městské bytové výstavby (více o projektech PDS → 2.1.1). Druhou organizací je **Městská nájemní agentura**, která je službou provozovanou Centrem sociálních služeb Praha (příspěvková organizace hl. m. Prahy). Služba se zaměřuje na poskytování dostupného bydlení skrze propojení majitelů pražských bytů s osobami v bytové nouzi. Cílem je motivovat majitele bytů k pronájmu bytu osobám v bytové nouzi prostřednictvím řady garancí ze strany města a dalších návazných služeb.

2. ANALÝZA

2.1 Stav a vývoj bytového fondu ve správě městských částí

Stav a vývoj obecního bytového fondu svěřeného do správy MČ byl identifikován prostřednictvím dotazníkového šetření realizovaného mezi MČ v červnu až září 2023 (→ Příloha P.01). Jednotlivá témata podkapitoly reflektují posloupnost odpovědí v dotazníkovém šetření. Nejprve je hodnoceno množství obecních bytů včetně časového vývoje a výhledu do nejbližších let. Dále se podkapitola věnuje míře neobsazenosti a kvantitě rekonstruovaných bytů. Navazuje rozbor charakteru obecních bytů podle jejich účelového určení a ceny nájemného. Podkapitolu uzavírá představení charakteristik vybavenosti a energetických parametrů bytů a závěrečné shrnutí výsledků analýzy.

2.1.1 POČET SPRAVOVANÝCH BYTŮ

Ve správě městských částí bylo k 31. 5. 2023 celkem **22 612 bytů**. Oproti analýze IPR Praha z roku 2021 [Brabec, 2021] jde o **2% úbytek** (k 20. 7. 2021 bylo ve správě městských částí 23 080 bytů). I přes snahy o navyšování obecního bytového

fondu je tedy patrné, že **stále dochází k jeho snižování, i když s daleko nižší intenzitou**, než tomu bylo v minulosti (→ 2.2.1). Jednotlivé městské části disponují značně rozdílným počtem obecních bytů, což přirozeně ovlivňuje i jejich rozdílnou schopnost aktivně působit v oblasti bytové politiky.

Prostorové rozmístění obecního bytového fondu ve správě městských částí je **ovlivněno populační velikostí, ale také historickým vývojem dané městské části**. Celkově je patrné, že více **svěřených bytů** se nachází především v širším centru města, tedy v oblastech s nejvyšší dosahovanou cenou bytů i úrovní tržního nájemného (→ Obr. 2.1.1.1). Největší počet těchto bytů je ve velkých městských částech jako **MČ Praha 10** (v její správě bylo celkem 3 293 bytů) a **MČ Praha 2** (2 972 bytů). S větším odstupem jsou pak MČ Praha 4 (1 893 bytů) a MČ Praha 3 (1 867 bytů). Více než 1 tisíc bytů spravovaly ještě MČ Praha 11 (1 351 bytů), MČ Praha 8 (1 187 bytů), MČ Praha 6 (1 123 bytů) a MČ Praha 1 (1 082). Naopak méně svěřených bytů se vyskytuje spíše v městských částech na okraji města. Celkem 7 městských částí, vesměs populačně velmi malých, pak nespravuje ani jeden obecní byt.

Vzhledem ke značné heterogenitě a nesourodosti pražských městských částí se jeví jako ilustrativnější porovnání rozsahu obecního bytového fondu v relaci k počtu obyvatel městských částí a k celkovému počtu všech bytů nacházejících se na

jejím území. Nejvíce svěřených bytů na celkový počet bytů byl v roce 2023 v **MČ Praha 19** (13,6 %) a **MČ Praha 2** (10,2 %). Relativní vyšší podíl nalezneme i v MČ Praha 16 (8,6 %), MČ Praha 17 (7,6 %) a MČ Praha-Čakovice (7,4 %). Přes 5% hranici podílu obecních bytů na bytovém fondu dosahují ještě MČ Praha 1, MČ Praha-Běchovice a MČ Praha 10.

Rozmístění obecního bytového fondu mezi městskými částmi je do značné míry důsledkem historického vývoje ovlivněného i faktory, jako je národnostní struktura v meziválečné Praze (např. na území MČ Praha 2 bylo relativně více nemovitostí ve vlastnictví obyvatel německé či židovské národnosti, kteří po roce 1989 nemohli byty restituovat a ty zůstaly městu) či systém rezidenční výstavby, kdy velkou část domů na sídlišťích stavěla bytová družstva. Rozdílné počty obecních bytů ale zejména odrážejí diferencovaný přístup k nakládání se svěřeným bytovým fondem, který politické reprezentace městských částí v průběhu posledních 30 let uplatňovaly. Některé části bytový fond **privatizovaly** výrazně více než jiné.

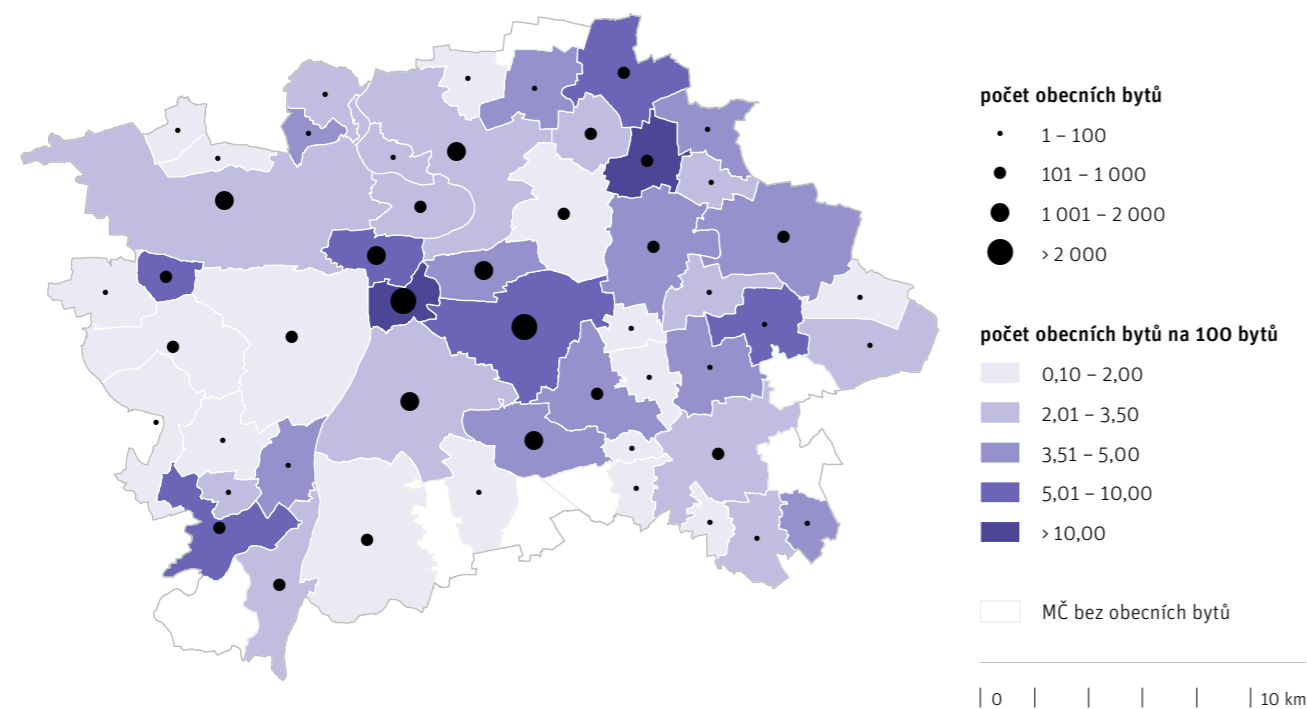
Mezi roky 2021 a 2023 došlo ve většině městských částí jen k **velmi malým změnám v celkovém počtu svěřených bytů** (→ Obr. 2.1.1.2). Ve 14 městských částech se počet obecních bytů snížil, ve 20 se naopak navýšil, ve zbylých 23 městských částech se počet bytů nezměnil. Největší absolutní snížení bylo patrné v MČ Praha 6 (z 1 384 na 1 123 bytů), MČ Praha 3

(z 2 042 na 1 867), MČ Praha 14 (z 944 na 836) a v MČ Praha 1 (z 1 160 na 1 082). Relativně nejvíce (o více než 10 %) se pak obecní fond snížil v populačně menších MČ Praha-Křeslice, MČ Praha-Dubeč, MČ Praha-Běchovice, ale také v populačně větších MČ Praha 6 a MČ Praha 14. Naopak absolutně nejvíce se bytový fond navýšil na území MČ Praha 10 (z 3 203 na 3 293 bytů), MČ Praha 13 (z 84 na 132), MČ Praha-Řeporyje (ze 13 na 53), MČ Praha 7 (z 642 na 672) a MČ Praha-Lysolaje (z 1 na 27). K výraznějšímu relativnímu přírůstku (o více než 20 %) došlo celkem v 6 městských částech – MČ Praha-Lysolaje, MČ Praha-Řeporyje, MČ Praha-Nebošice, MČ Praha-Štěrboholy, MČ Praha 13 a MČ Praha-Ďáblice. Vesměs jde o populačně menší městské části spíše s nízkým počtem obecních bytů. Otázkou také je, zda uvedené přírůstky nejsou způsobené nepřesnými údaji v dotazníkovém šetření v porovnávaných letech 2021 a 2023, protože jmenované městské části většinou nepostavily od roku 2021 žádný nový obecní byt. Novou výstavbu ze zmíněných MČ zaznamenaly jen MČ Praha 7, MČ Praha-Lysolaje a MČ Praha-Ďáblice.

Důvodem poklesu počtu svěřených bytů je především **pokračující privatizace**. Městské části se stále zbavují svých bytů, i když v mnohem menším rozsahu než v minulosti. V období od roku 2015 do května 2023 bylo prodáno celkem 6 697 bytů, tzn. v průměru 796 bytů za rok (→ Obr. 2.1.1.3). Nicméně je patrné, že počet prodaných bytů se každým rokem

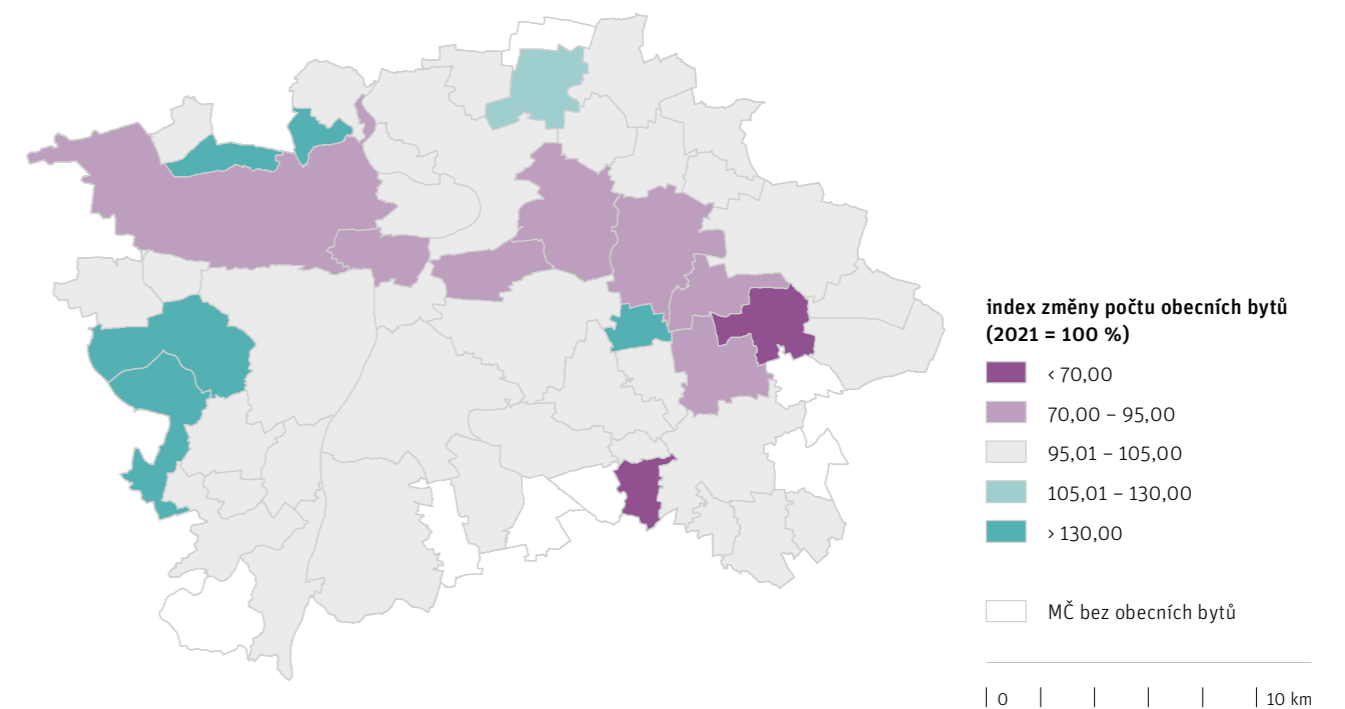
2.1.1.1 Počet a podíl obecních bytů ve správě MČ v roce 2023

IPR Praha 2024 / data: ČSÚ 2023, IPR Praha 2023



2.1.1.2 Index změny počtu obecních bytů ve správě MČ mezi lety 2021 a 2023

IPR Praha 2024 / data: MHMP 2021, IPR Praha 2023



sníží. Zatímco ještě v roce 2018 bylo prodáno necelých tisíc bytů, v období 2019–2020 to bylo necelých 500 bytů ročně, **od roku 2021 se ročně prodalo jen přibližně 170 bytů**. Uvedené hodnoty jsou zároveň hluboko pod průměrným ročním úbytkem obecního bytového fondu od roku 1991.

V období 2021–2023 byty privatizovalo jen 8 městských částí. Na druhou stranu na jejich území žije téměř 40 % obyvatel Prahy. Nejvíce bytů prodaly MČ Praha 3 (celkem prodáno 190 bytů), MČ Praha 14 (113 bytů) a MČ Praha 10 (50 bytů). V případě MČ Praha 3 nicméně jde o poměrně výrazné zpomalení privatizace ve srovnání s obdobím 2019–2020 (prodáno 351 bytů), naopak v případě MČ Prahy 14 jde o intenzivní nárůst (prodáno 10 bytů v období 2019–2020). Výrazné zpomalení privatizace nastalo v MČ Praha 9 (ze 304 na 40 bytů) a v MČ Praha 2 (ze 166 bytů na 4 byty). V celkem 44 městských částech nebyly od roku 2019 privatizovány žádné byty. Z těchto MČ se nejvíce obecních bytů nachází na území MČ Praha 8 (1 187 bytů), MČ Praha 17 (821 bytů), MČ Praha 15 (733 bytů) a MČ Praha 7 (672 bytů). Tyto městské části lze v posledních několika letech považovat z hlediska stavu obecního bytového fondu za nejstabilnější.

Postupně se také **zvýšuje intenzita nové výstavby** obecních bytů, přestože je oproti tempu privatizace stále nesrovnatelně nižší. Celkově bylo od roku 2015 nově dokončeno 408 bytů

(z toho 194 bytů připadalo na projekt Zahrady Opatov, který městská část Praha 11 odkoupila od developera Sekyra Group, a. s.). Z bilance privatizovaných a nově dokončených obecních bytů v režii městských částí tedy celkově vyplývá úbytek přibližně 6 tisíc bytů v průběhu let 2015 až 2023. **Od roku 2021 do května 2023 bylo celkově dokončeno 131 bytů**. Přestože stále jde o zlomek z celkové rezidenční výstavby v metropoli, roční přírůstek 54 bytů v tomto období poměrně výrazně převyšuje roční přírůstek 30 bytů z období 2019–2020. Nové byty přibyly na území 12 městských částí. Nejvíce nových bytů bylo postaveno v MČ Praha-Lysolaje (26 bytů) a MČ Praha 5 (25 bytů).

Do budoucna bude pravděpodobně nadále pokračovat jak privatizace, tak výstavba obecních bytů. Intenzita privatizace nicméně bude nadále zpomalovat – do konce roku 2023 a v průběhu roku 2024 je k prodeji naplánováno celkem 147 svěřených bytů v 5 městských částech. Absolutně nejvíce plánuje privatizovat MČ Praha 3 (100 bytů), MČ Praha 10 (24 bytů) a MČ Praha 19 (13 bytů). Postupně by mělo **růst tempo nové výstavby** – do budoucna plánuje 18 městských částí vystavět 398 bytů, z nichž 62 je v současnosti již ve fázi výstavby. Celkem 23 městských částí zatím neplánuje výstavbu nových bytů či nedokáže odhadnout, zda bude nová výstavba probíhat.

2.1.2 MÍRA NEOBSAZENOSTI A REKONSTRUKCE BYTŮ

Z celkového počtu 22 612 bytů ve správě městských částí jich bylo 1 795 volných. **Míra neobsazenosti bytů spravovaných městskými částmi** tak na základě poskytnutých informací činila **7,9 %**. Oproti roku 2021 (9,1 % bytů volných) neobsazenost poklesla. Nicméně podíl neobsazených bytů je v roce 2023 podobný stavu v roce 2019 (7,2 % bytů volných). K mírám neobsazenosti je však třeba přistupovat s určitou obezřetností, zvláště při srovnání v průběhu několika let. V jednotlivých dotazníkových setřech nemusely některé městské části danou informaci vyplnit pravdivě, ať již nezáměrně (z důvodu odlišného pochopení dané otázky uvedené v rámci dotazníku), nebo záměrně (z důvodu neochoty poukazovat na méně efektivní využívání svých bytů). Zatímco u městských částí, které pronajímají několik desítek, či dokonce jen jednotek bytů, se dá skutečně předpokládat plná obsazenost obecního bytového fondu, tak v případě městských částí, které disponují několika stovkami bytů, se plná obsazenost zdá poměrně nepravděpodobná. Na druhou stranu komparace výsledků ze tří sledovaných let (2019, 2021, 2023) ukazuje **relativně stabilní míru neobsazenosti** přibližně mezi 7 až 9 %, čímž lze celkové výsledky považovat za relativně validní.

Nejvyšší podíl neobsazených bytů byl v MČ Praha-Lysolaje (96,3 %), nicméně zde jde o 26 zcela nově postavených

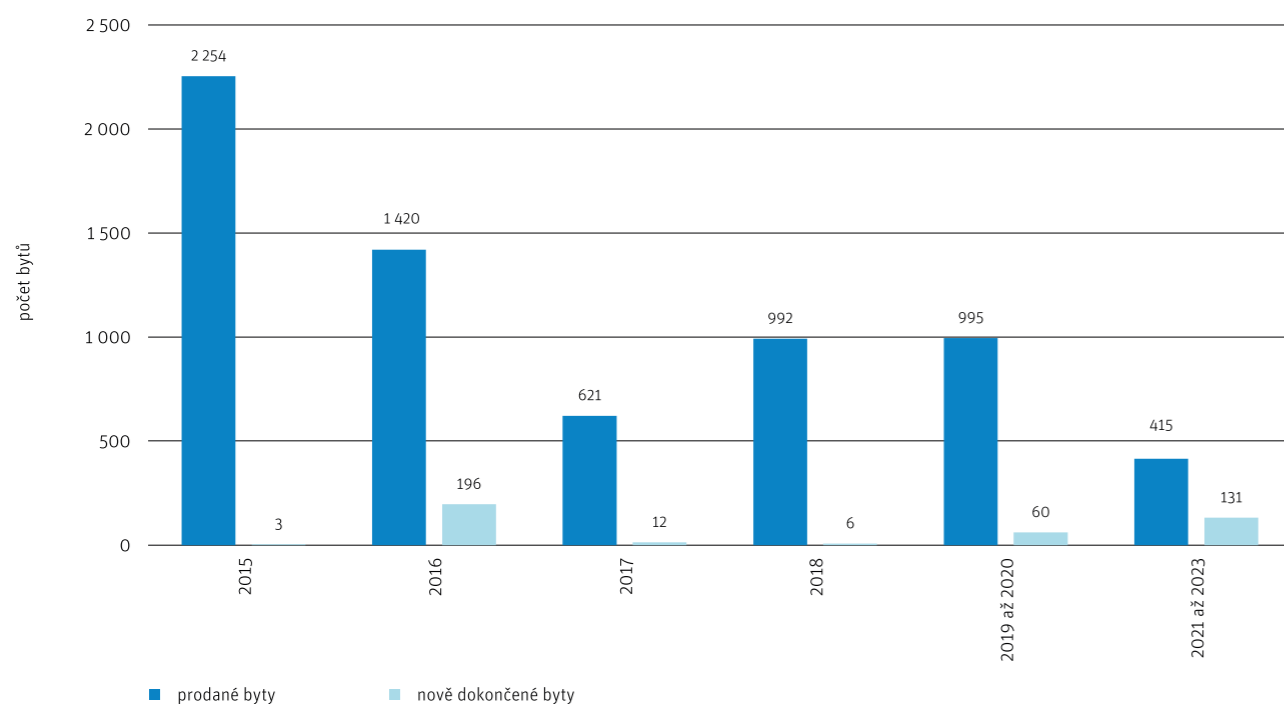
bytů, které byly postupně obsazovány v průběhu roku 2023. Když dále pomineme MČ Praha-Štěrbohol, která měla v roce 2023 jen dva svěřené byty, z nichž jeden byl obsazený, mají největší podíl neobsazených bytů **MČ Praha 5** (17,6 %), **MČ Praha 8** (16,9 %) a **MČ Praha 1** (14,8 %) (→ Obr. 2.1.2.1). Jde tedy spíše o populačně větší městské části s vyšším počtem spravovaných obecních bytů. 18 městských částí naopak uvedlo, že nemá ani jeden prázdný svěřený byt. Vesměs se to týká populačně menších městských částí s menším počtem svěřených bytů (s výjimkou MČ Praha 19, MČ Praha 18 a MČ Praha 13).

Celkem 50 městských částí odpovědělo na otázku ohledně **důvodů neobsazenosti obecních bytů**. Relevantní odpovědi nicméně byly uvedeny jen v případě 35 městských částí. Ostatní městské části nedisponují žádnými volnými byty, z tohoto důvodu na otázku neodpověděly. Jednoznačně nejčastějším důvodem neobsazenosti byla uvedena **rekonstrukce bytů** (celkem zmínilo 24 městských částí), ať už probíhající, připravovaná nebo nutnost opravy. Mezi dalšími významnými důvody bylo uvedeno ukončení smluvního vztahu a čekání na přidělení bytu novému nájemci (12 městských částí) nebo úmrtí nájemce (4 městské části).

V souvislosti s neobsazeností je možné zmínit také odpovědi na otázku týkající se tempa obsazování bytů. V roce 2022 byla

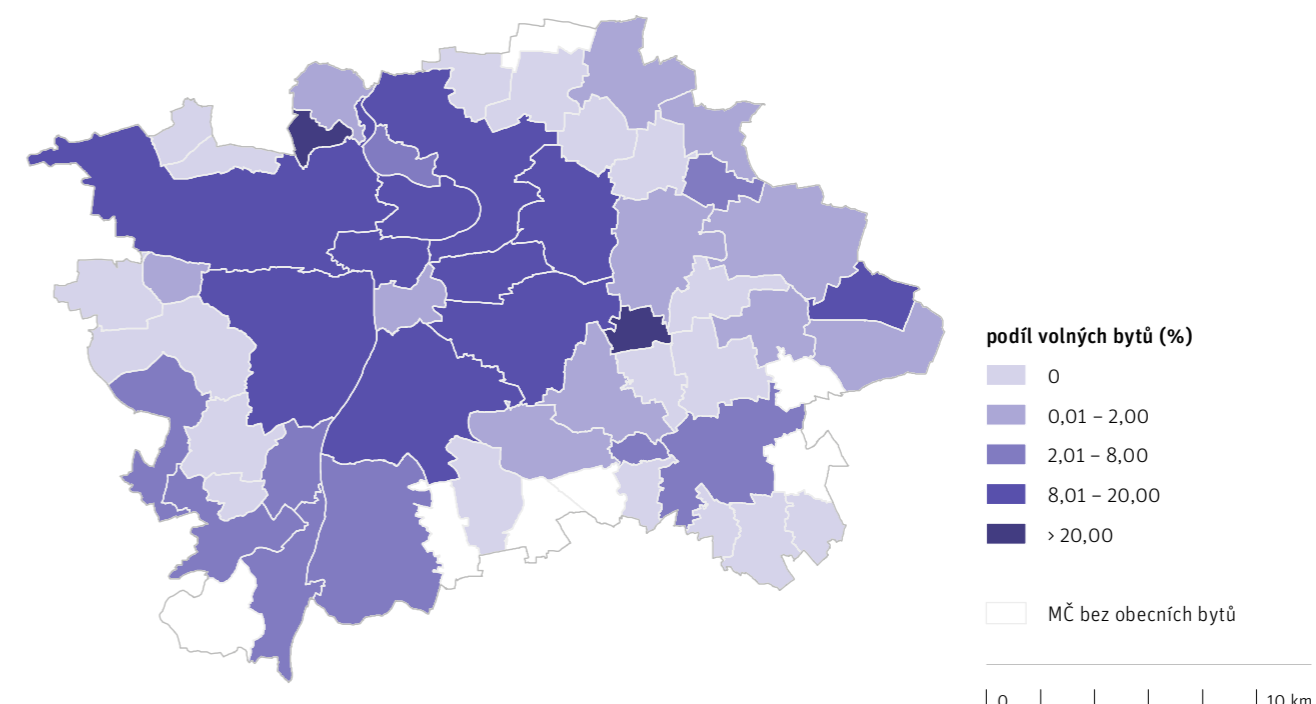
2.1.1.3 Počet prodaných a nově dokončených bytů v režii pražských městských částí

IPR Praha 2024 / data: IPR Praha 2023, MHMP 2019, 2021



2.1.2.1 Podíl volných bytů na celkovém počtu obecních bytů spravovaných městskými částmi v roce 2023

IPR Praha 2024 / data: IPR Praha 2023



uzavřena nájemní smlouva nebo její dodatek celkem pro 18,3 % bytů svěřených městským částem (4 142 bytů). Celkem ve 14 MČ byla nájemní smlouva nebo její dodatek uzavřena pro více než 50 % bytů v dané městské části. Většinou jde o populačně malé městské části. Z populačně větších částí s větším počtem obecních bytů a vysokým podílem uzavřených smluv lze jmenovat například MČ Praha 19 a MČ Praha 22.

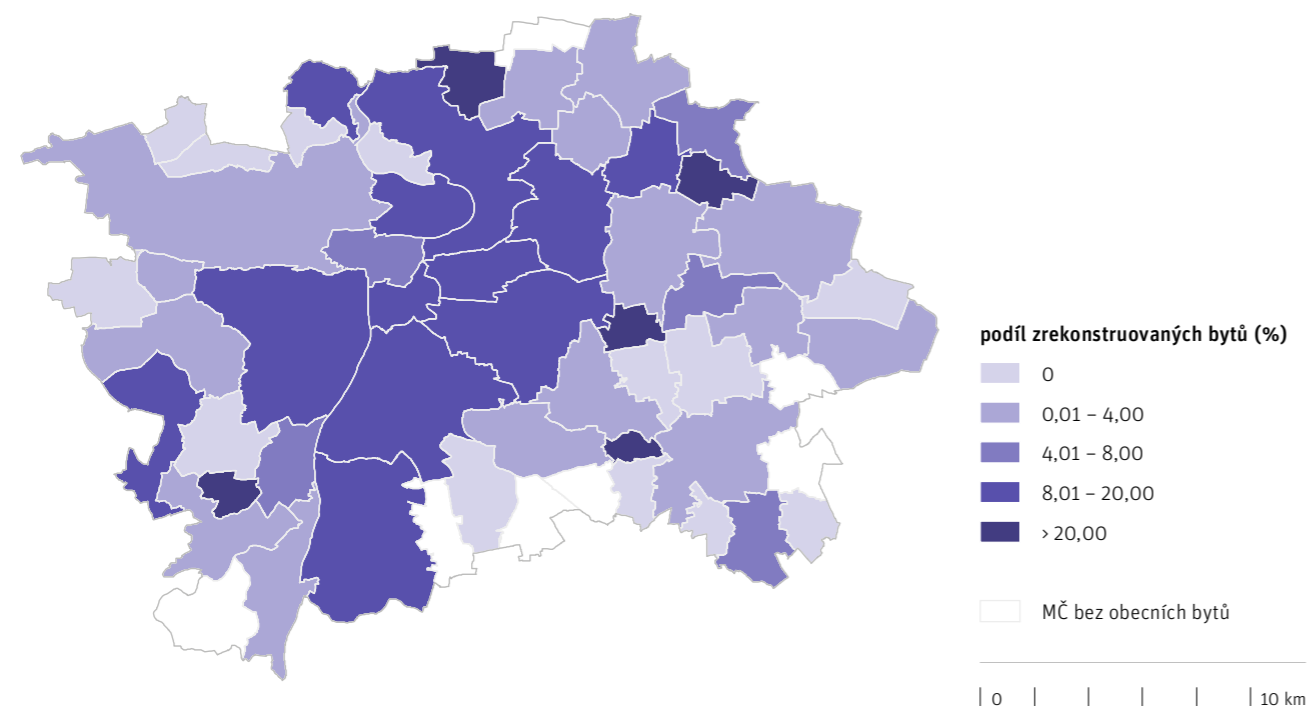
Městské části poskytly informace o tom, kolik svěřených bytů prošlo od roku 2021 rekonstrukcí. V tomto dvouletém období celkem **zrekonstruovaly 1 686 bytů, tedy 7,5 % jimi spravovaného bytového fondu**. Oproti tempu rekonstrukcí mezi lety 2019 a 2021 to je mírné zintenzivnění, za toto období bylo zrekonstruováno 1 539 svěřených bytů (6,7 % obecních bytů). Nižší tempo rekonstrukcí nicméně nemusí nutně vyjadřovat negativní trend, ale může být způsobeno také absencí bytů s potřebou rekonstrukce.

Absolutně nejvíce bytů od roku 2021 zrekonstruovala MČ Praha 10 (320 bytů). Přes 100 bytů opravily také MČ Praha 2 (305 bytů), MČ Praha 3 (226 bytů), MČ Praha 4 (184 bytů) a MČ Praha 8 (111 bytů). Jde o vesměs větší městské části s větším počtem svěřených bytů. Nicméně i v případě intenzity rekonstrukcí (tj. podíl zrekonstruovaných bytů v relaci k celkovému počtu svěřených bytů) dosahují tyto městské části nadprůměrných hodnot v rámci Prahy (→ Obr. 2.1.2.2).

Nejvyšších podílů obnovy (přes 20 % opravených bytů) dosahovaly MČ Praha-Štěrboholy, MČ Praha-Dolní Chabry, MČ Praha-Satalice, MČ Praha-Petrovice a MČ Praha-Lochov. Vesměs jde o menší městské části s nižším celkovým počtem svěřených bytů.

2.1.2.2 Podíl bytů ve správě městských částí zrekonstruovaných v letech 2021 až 2023

IPR Praha 2024 / data: IPR Praha 2023



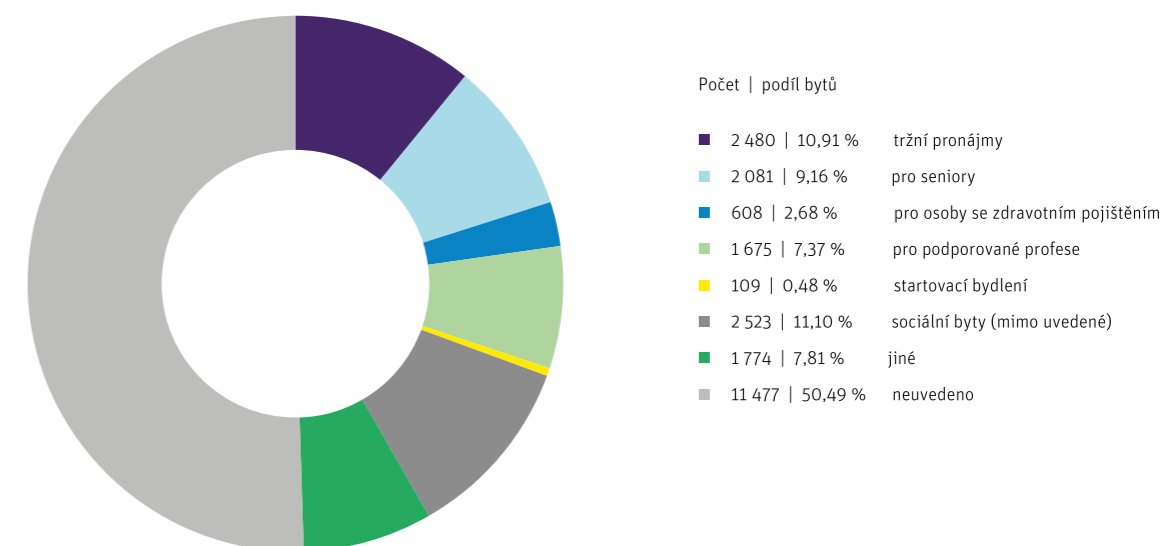
2.1.3 STRUKTURA BYTŮ PODLE JEJICH ÚČELOVÉHO URČENÍ

Jednou z přirozených rolí obecního bytového fondu je poskytování finančně dostupného bydlení specifickým sociálním skupinám obyvatel, které mají vzhledem ke svým příjmovým poměrům či jiným znevýhodněním (věk, zdravotní postižení apod.) ztížený, až zcela znemožněný přístup na běžný trh s byty. Další z podporovaných skupin, jimž bývá rovněž poskytováno finančně zvýhodněné obecní bydlení, tvoří zaměstnanci veřejného sektoru, kteří mají pro chod města strategický význam (např. policisté, hasiči, učitelé, zdravotní sestry atd.). Praxí rovněž je, že městské části pronajmou obecní byt v zásadě kterémukoliv svému občanovi, a to za předpokladu, že uspěje v rámci veřejné soutěže (tzn. tržní/soutěžní pronájem). A v neposlední řadě je zde stále značné množství nájemníků, kteří užívají obecní byty na základě historických a časově neomezených nájemních smluv, jež byly z velké části uzavřeny ještě před rokem 1989. Skladba nájemníků obecních bytů je tedy relativně pestrá, a proto se blíže zaměříme na postihnutí struktury bytů ve správě městských částí podle jejich účelového určení, resp. podle struktury nájemníků.

Získané údaje od městských částí naznačily, že jen z menší části bydlí v obecních bytech osoby, kterým městská část přidělila byt na základě toho, že je lze zařadit mezi specifické a zranitelné sociální skupiny (→ Obr. 2.1.3.1). **U poloviny**

2.1.3.1 Struktura obecního bytového fondu spravovaného MČ v Praze podle účelového určení v roce 2023

IPR Praha 2024 / data: IPR Praha 2023



obecních bytů (11,5 tis. bytů) **městské části neuvedly účel využití bytů**. V případě těchto bytů nelze rozpoznat, na základě jaké potřeby užívá nájemník obecní byt. Oproti stavu v roce 2021 [Brabec, 2021] jde o navýšení podílu bytů se zjištěným účelovým určením, jelikož podíl bytů s nezjištěným účelem využití dosahoval v tomto roce téměř 75 % obecních bytů. Spíše než o výrazné změny účelového určení nicméně jde o rozdílné vyplnění dotazníkového šetření v roce 2021 a 2023 v případě některých městských částí. Výrazný podíl na nárůstu zastoupení bytů se zjištěným účelovým určením mají MČ Praha 3, MČ Praha 14 a MČ Praha 19, které v roce 2021 neuvedly účelové určení u téměř žádného ze svých svěřených bytů, zatímco v roce 2023 uvedly účel využití u všech svěřených bytů. Zároveň jde o městské části s vysokým podílem obecních bytů na celkovém bytovém fondu svěřeném městským částem v Praze, což vede k výraznému navýšení celopražského podílu bytů se zjištěným účelovým určením.

V šetření v roce 2023 byly městské části dotazovány, v kolika jim svěřených bytech mají nájemníci **smlouvu na dobu neurčitou**. Celkem to bylo 11 533 bytů, tedy **51,0 % z celkového počtu bytů**. Značná část těchto bytů je pravděpodobně obývána na základě historických smluv, které již nereflektují aktuální potřeby a životní situaci stávajících nájemníků. Lze zároveň předpokládat, že právě tito nájemníci

do značné míry patří mezi osoby, které obývají svěřené byty bez uvedeného účelu.

Výsledné využívání obecního bytového fondu specifickými zranitelnými sociálními skupinami je tedy patrně poměrně nízké: **9,2 % bytů** spravovaných městskými částmi bylo **určeno seniorům; 7,4 % vybraným a pro chod města důležitým profesím; 2,7 % osobám se zdravotním postižením; 11,1 % jako sociální byty** (mimo již zmíněné kategorie) a **0,5 % jako startovací byty**. Necelých **11 %** obecního bytového fondu ve správě MČ bylo přiděleno na základě veřejných soutěží realizovaných na principu **tržního, resp. nejvyššího nabídnutého nájemného**. V případě zbývajících 7,8 % bytů městské části uvedly jiné účelové specifické určení než stanovené kategorie (např. krizové byty, azylové byty).

Srovnání struktury účelového určení bytů mezi roky 2021 a 2023 nemusí být dostatečně přesné, jelikož v těchto letech se výrazně navýšil počet bytů se zjištěným konkrétním účelovým určením (z 5,9 tis. na 9,5 tis. bytů). S určitým metodickým omezením lze nicméně porovnat strukturu bytového fondu **dle skupin s konkrétním zjištěným účelem**. Nejvýrazněji se v tomto období navýšilo zastoupení sociálních bytů mimo vymezené kategorie (ze 13 % na 27 % bytů se zjištěným účelovým určením) a tržních pronájmů (z 22 % na 26 %).

Naopak poklesl podíl bytů pro podporované profese (z 25 % na 18 %) a pro osoby se zdravotním postižením (z 15 % na 6 %).

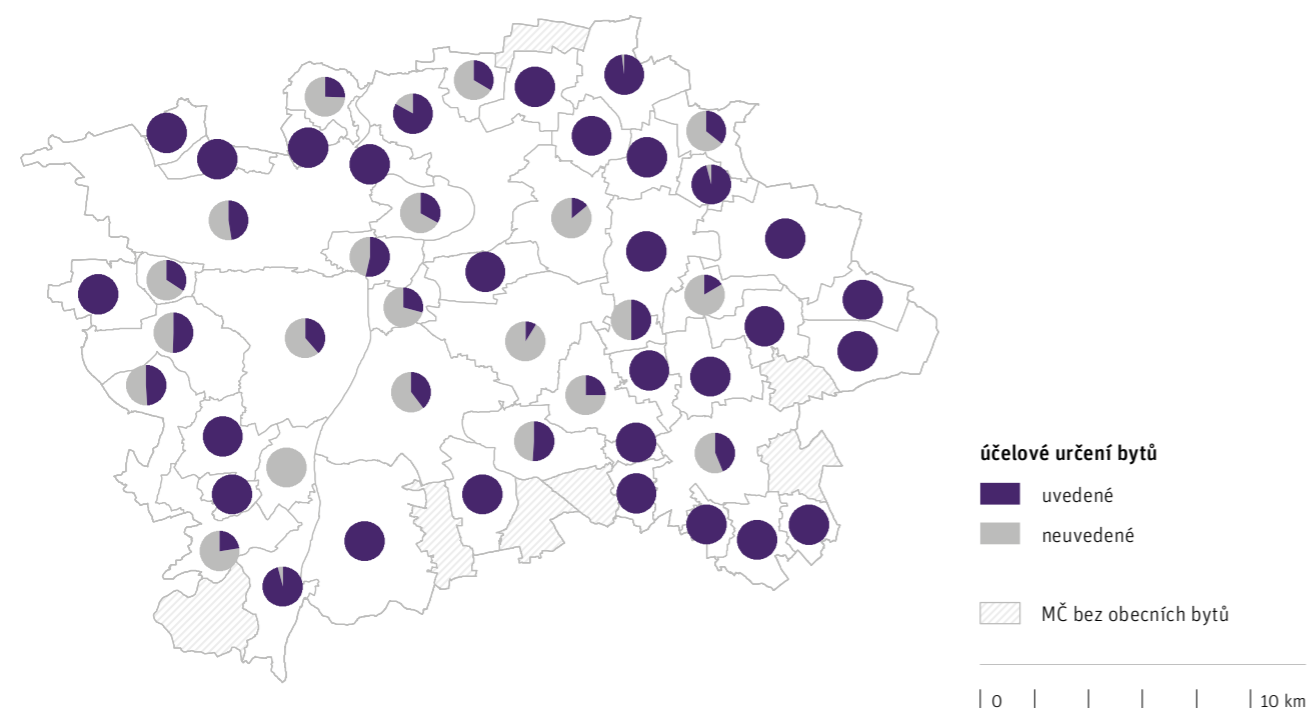
Podíl svěřených obecních bytů, které obývají osoby bez uvedení účelu, se významně liší v jednotlivých městských částech (→ Obr. 2.1.3.2). Celkem 4 městské části mají podíl svěřených bytů bez uvedeného účelu vyšší než 80 %. Nejvyšší podíl byl patrný v MČ Praha-Velká Chuchle (100 %), MČ Praha 10 (91,0 %), MČ Praha 9 (85,8 %) a MČ Praha-Dolní Počernice (83,8 %). Na druhé straně celkem ve 24 městských částech byl účel využití zjištěn u všech svěřených bytů. Většinou jde o menší městské části s nižším počtem svěřených bytů, výjimky představují MČ Praha 3 (1 867 bytů), MČ Praha 14 (836 bytů), MČ Praha 19 (466 bytů), MČ Praha 18 (314 bytů), MČ Praha 20 (288 bytů) a MČ Praha 12 (283 bytů).

Rozdílné přístupy k bytovým politikám jednotlivých městských částí při přidělování bytu **indikuje detailnější struktura bytů podle jejich (zjištěného) účelového určení** (→ Obr. 2.1.3.3). Celkem 10 městských částí směřuje přes polovinu bytů na zabezpečení bydlení pro seniory, z populačně větších lze jmenovat např. MČ Praha 7, MČ Praha 22 a MČ Praha-Zličín. Městské části Praha-Kunratice a Praha-Dubeč mají nejvyšší podíl bytů pro osoby se zdravotním postižením. Nadpoloviční podíl bytů určených pro podporované profese poskytují 4 městské části (MČ Praha 9, MČ Praha-Dolní Chabry,

MČ Praha-Dolní Počernice, MČ Praha-Štěrboholy). Na ostatní kategorie sociálního bydlení určují nadpoloviční podíl svěřeného bytového fondu se zjištěným určením 4 městské části (MČ Praha 3, MČ Praha 18, MČ Praha 19, MČ Praha-Ďáblice). Svěřené byty, které jsou distribuovány podle nejvyšších nabídek za nájemné (tržní) tvoří přes polovinu bytů ve 13 městských částech – z populačně větších to je především MČ Praha 6, MČ Praha 12, MČ Praha 17 a MČ Praha-Čakovice. Pro úplnost doplníme, že tento obrázek nerozlišuje celkový rozsah spravovaného bytového fondu, který se v rámci jednotlivých městských částí výrazně liší.

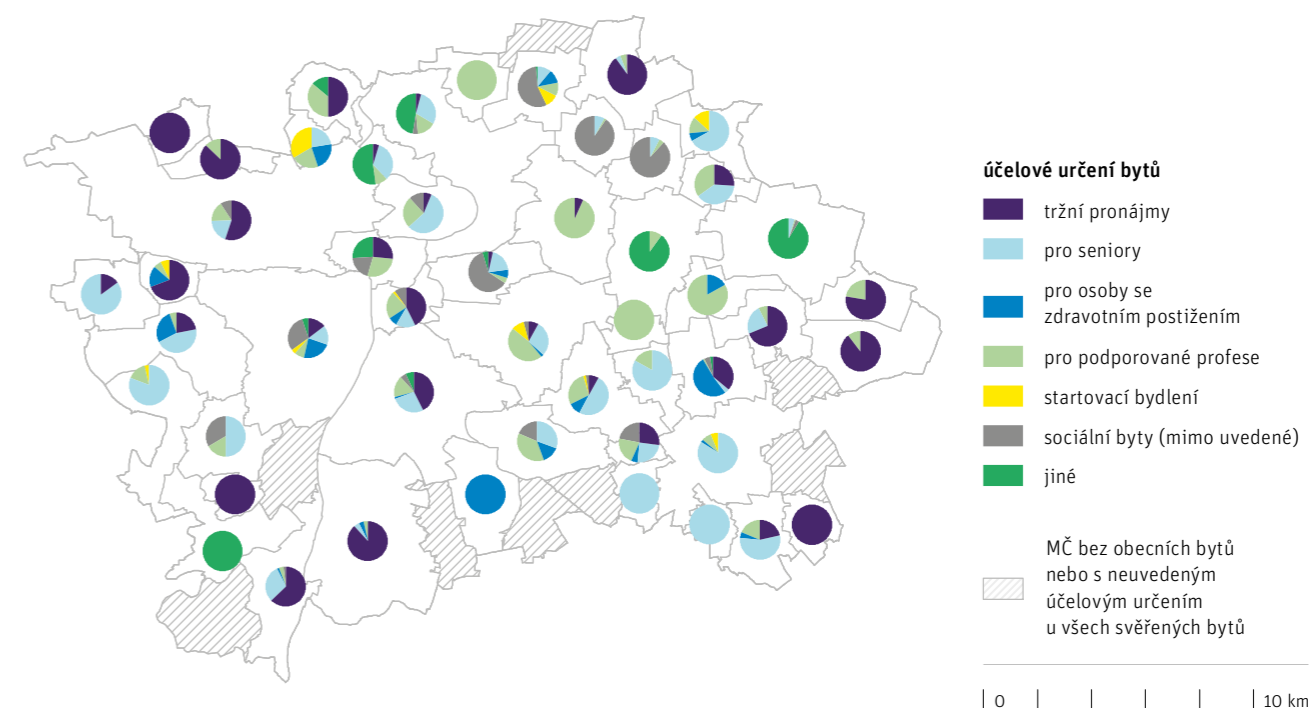
2.1.3.2 Struktura obecního bytového fondu spravovaného městskými částmi v Praze podle účelového určení v roce 2023

IPR Praha 2024 / data: IPR Praha 2023



2.1.3.3 Struktura obecního bytového fondu spravovaného městskými částmi v Praze s uvedeným účelovým určením v roce 2023

IPR Praha 2024 / data: IPR Praha 2023



2.1.4 CENA NÁJEMNÉHO

Celkově je patrné, že výše nájmu v obecních bytech svěřených do správy městských částí je **hluboko pod celopražským průměrem tržního nájemného**. Podle údajů poradenské firmy Deloitte byla ve druhém čtvrtletí roku 2023 v Praze průměrná měsíční výše nabídkového tržního nájemného 373 Kč za m², přičemž nejvyššího nájemného je dlouhodobě dosahováno v centru města a jeho blízkém okolí [Deloitte, 2023]. Nejvyšší průměrná cena nájmu obecních bytů (222 Kč za m²) byla uvedena v MČ Praha-Přední Kopanina, která ovšem disponuje pouze 2 svěřenými byty pronajímanými na základě nejvyššího nájemného (tržní pronájem). Mezi 170 až 200 Kč za m² je průměrná výše nájemného v 5 městských částech (sestupně): MČ Praha-Kunratice, MČ Praha-Ďáblice, MČ Praha-Lysolaje, MČ Praha 7 a MČ Praha-Klánovice (→ Obr. 2.1.4.1). V 15 městských částech dosahuje nájemné v průměru 130 až 170 Kč za m², celkem se zde nachází 62 % obecních bytů svěřených do správy městských částí v Praze. Pod 100 Kč za m² klesá průměrné nájemné v 10 městských částech, nicméně ty představují pouze 8 % svěřených bytů. Nejnižší úroveň nájemného byla patrná v MČ Praha-Zličín (65 Kč za m²) a MČ Praha-Dolní Měcholupy (70 Kč za m²). **Obecně jsou rozdíly ve výši nájmu mezi jednotlivými městskými částmi poměrně velké.**

2.1.5 VYBAVENOST A ENERGETICKÉ PARAMETRY BYTŮ

Dotazníkové šetření obsahovalo oproti analýze z roku 2021 [Brabec, 2021] otázky týkající se bezbariérového přístupu do obecních bytů či budov, kde se byty nacházejí, vybavenosti budov výtahem a energetické náročnosti budov. Zodpovězení těchto otázek nicméně bylo nepovinné, proto do analýzy vstupují jen ty městské části, které na danou otázku uvedly odpověď. Na otázku ohledně energetické náročnosti budov odpověděla méně než polovina městských částí (29 MČ), proto není otázka v analýze vyhodnocena.

Informaci o **umístění výtahu v budovách**, ve kterých se nacházejí svěřené byty, poskytl v dotazníku celkem 35 městských částí. Přibližně polovina obecních bytů (54,9 %) v těchto městských částech se nachází v budovách vybavených výtahem. Téměř všechny byty (přes 90 %) jsou v budovách s výtahem v MČ Praha-Kunratice, MČ Praha 11 a MČ Praha 17. Nadpoloviční podíl bytů v budovách s výtahem nalezneme v dalších 5 městských částech (MČ Praha 20, MČ Praha 18, MČ Praha-Kolovraty, MČ Praha-Satalice, MČ Praha 22). Celkem 18 městských částí uvedlo, že žádný jím svěřený byt se nenachází v budově s výtahem, vesměs jde spíše o menší městské části s velmi nízkým počtem obecních bytů. Hodnoty nicméně mohou být zkresleny skutečností, že některé městské části mohly uvést nulovou hodnotu i v případech, kdy na danou otázku neznaly odpověď.

Hodnocení **bezbariérové přístupnosti** zahrnovalo přístup do obecního bytu i budovy pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Z celkového počtu 33 městských částí, které na danou otázku odpověděly, uvedlo 24 městských částí, že disponují alespoň jedním bytem s bezbariérovým přístupem

do daného bytu. Celkem je bezbariérovým přístupem vybaveno 715 obecních bytů v daných 33 městských částech (10,4 % obecních bytů v těchto MČ). Z celkového počtu 32 městských částí, které odpověděly na otázku o počtu bytů s bezbariérovým přístupem do budovy, uvedlo 20 městských částí, že disponují alespoň jedním takovým bytem. Celkem je bezbariérovým přístupem do budovy vybaveno 930 obecních bytů v daných 32 městských částech (13,5 % obecních bytů v těchto MČ).

2.1.6 SHRNUTÍ PODKAPITOLY

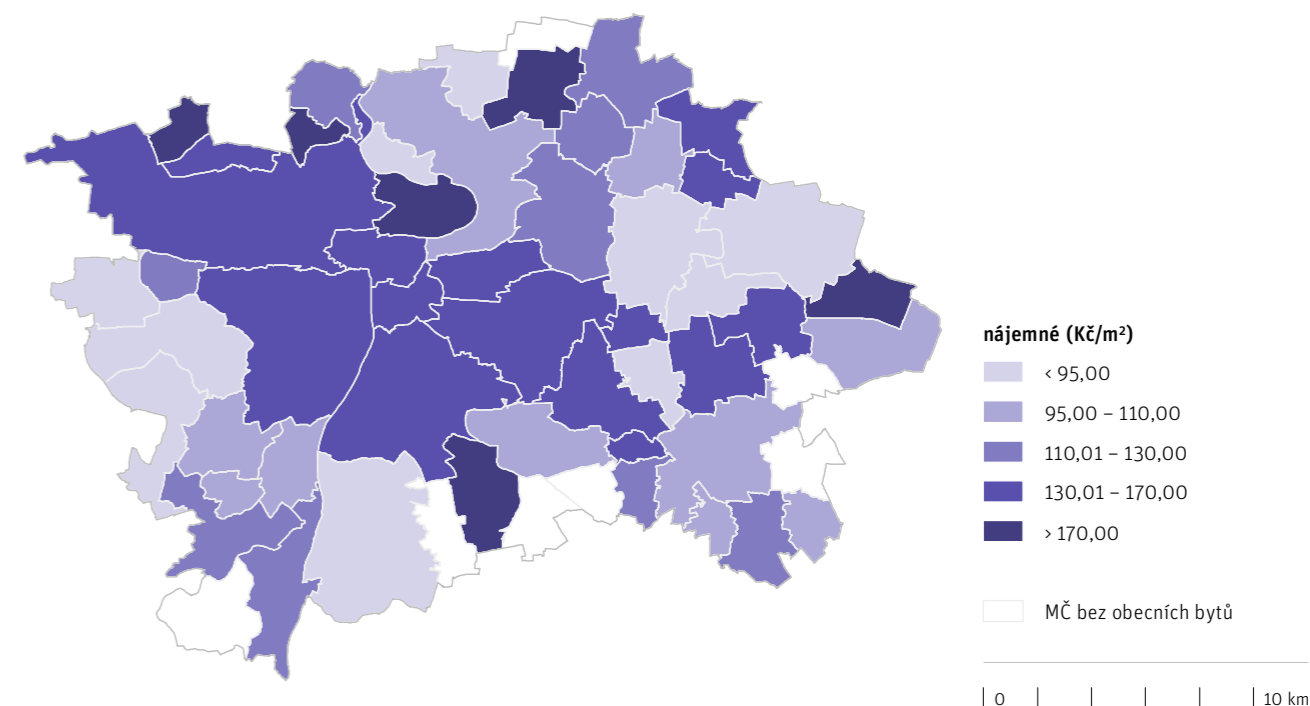
Ve správě městských částí je celkem 22 612 bytů. I přes snahy o navýšování obecního bytového fondu stále dochází k jeho snižování, zejména vlivem pokračující privatizace, avšak s výrazně nižší intenzitou než v minulosti. Postupně se také zvyšuje intenzita nové výstavby obecních bytů. V posledních dvou letech městské části celkově dokončily výstavbu 131 bytů. Přestože jde stále o zlomek z celkové rezidenční výstavby v metropoli, tempo výstavby obecních bytů se postupně zvyšuje.

Jednotlivé městské části disponují značně rozdílným počtem obecních bytů; je to způsobeno dílem jejich populační velikostí a také historickým vývojem včetně odlišných přístupů politických reprezentací k nakládání se svěřeným bytovým fondem v posledních 30 letech. Absolutně největší počet obecních bytů je ve velkých městských částech jako MČ Praha 10, MČ Praha 2, MČ Praha 4 a MČ Praha 3. Obecní byty mají relativně největší podíl na bytovém fondu v MČ Praha 19, MČ Praha 2 a MČ Praha 16.

Míra neobsazenosti bytů spravovaných městskými částmi činí 7,9 % a od roku 2019 je relativně stabilní. Nejčastějším důvodem neobsazenosti bytů je jejich rekonstrukce. Mezi roky 2021 a 2023 městské části zrekonstruovaly necelých 1,7 tisíce svěřených bytů. Městské části pronajímají nejvíce bytů za tržní nájemné, na bydlení seniorů a osob v podporovaných profesích či jako sociální byty mimo vymezené kategorie. U poloviny svěřených obecních bytů nicméně účel využití bytů nebyl zjištěn.

2.1.4.1 Průměrná sazba nájemného v obecních bytech podle pražských městských částí v roce 2023

IPR Praha 2024 / data: IPR Praha 2023



2.2 Stav a vývoj bytového fondu ve správě městských částí a Magistrátu hl. m. Prahy

Zatímco předchozí podkapitola se věnovala bytovému fondu spravovanému městskými částmi, následující část se zaměřuje na obecní bytový fond jako celek – tedy na bytový fond ve správě MČ a MHMP. Stav a vývoj obecního bytového fondu spravovaného MHMP byl taktéž identifikován prostřednictvím dotazníkového šetření, avšak některé otázky byly upraveny, jelikož mají odlišnou relevantnost v případě MHMP a MČ. Jednotlivá témata kapitoly reflektují posloupnost odpovědí v dotazníkovém šetření. Nejprve je hodnoceno množství obecních bytů včetně časového vývoje a výhledu do nejbližších let. Dále se kapitola věnuje míře neobsazenosti a kvantitě rekonstruovaných bytů. Navazuje rozbor charakteru obecních bytů podle jejich účelového určení a závěrečné shrnutí výsledků analýzy.

2.2.1 POČET SPRAVOVANÝCH BYTŮ

K 31. 5. 2023 bylo na území Prahy celkem **29 841 obecních bytů**, z nichž tři čtvrtiny (tj. 22 612 bytů) spravovaly městské části a zbylá čtvrtina (tj. 7 229 bytů) byla ve správě MHMP. Na jeden obecní byt tak v rámci Prahy připadá **45 obyvatel** a obecní byty tvoří přibližně **4,3 % z celkového objemu**

bytového fondu. V roce 2021 bylo v Praze celkem 30 345 bytů – 23 080 bytů ve správě městských částí a 7 265 bytů spravovaných MHMP.

V období **po roce 1989** došlo v rámci Prahy ke zcela **zásadnímu snížení** obecního bytového fondu. Dle informací uvedených v Koncepti bytové politiky hl. m. Prahy z roku 2004 spravovalo hl. m. Praha v roce 1991 přibližně 194 tis. bytů (necelých 40 % všech pražských bytů). Obecní bytový fond v Praze se tedy v období 1991 až 2023 snížil o 85 %. V absolutním vyjádření byly úbytky obecních bytů sice nejvýraznější mezi lety 1991 až 2003 (průměrný roční úbytek přibližně 7,5 tis. bytů), relativní úbytky nicméně byly výraznější mezi lety 2011 a 2016, kdy se obecní bytový fond snižoval přibližně o 7 až 14 % ročně (→ Obr. 2.2.1.1 uvádí na základě kompilace z různých zdrojů vývoj stavu obecních bytů od roku 1991). Jen **mezi lety 2011 a 2023** se obecní bytový fond v Praze **snížil o více než polovinu**.

V posledních letech je nicméně patrné, že **počet obecních bytů v absolutních číslech již klesá daleko méně**, než tomu bylo v minulosti. Mezi lety 2021 a 2023 se úbytek bytů téměř zastavil. Celkově došlo k poklesu o 504 obecních bytů, tedy průměrné tempo úbytku bylo 252 bytů za rok. Téměř všude pokles byl způsoben úbytkem bytů svěřených městským částem (93 % úbytku; 468 bytů). Relativně se bytový fond snížil

o 1,7 %. Jde o poměrně výrazné snížení tempa úbytku bytů oproti období mezi roky 2019 a 2021. Tehdy pokles dosáhl ročního průměru 5,8 %, což byla dynamika srovnatelná se situací v 90. letech 20. století, kdy byl průměrně každoročně obecní bytový fond snížen o 3 až 6 %. I přes spíše stagnaci absolutního i relativního úbytku obecního bytového fondu však **zatím není příliš patrné, že by docházelo k deklarovanému obratu v bytové politice města**, kdy by mělo docházet k navýšování počtu obecních bytů místo jejich snižování.

Postupně se **zvýšuje** také **intenzita výstavby** nových obecních bytů. Od roku 2021 do května 2023 bylo celkově dokončeno 131 bytů, z nichž veškeré byly dokončeny městskými částmi. MHMP v tomto období nedokončil žádný nový byt, na druhou stranu ve stejném období MHMP 38 bytů zakoupil. V tomto období nicméně také 77 bytů prodal, čímž došlo k celkové negativní bilanci počtu magistrátních bytů. Celkově se tedy **pražský obecní bytový fond v letech 2021 až 2023 navýšil o 169 bytových jednotek**. Do budoucna by měl pokračovat prodej obecních bytů, avšak jen těch svěřených městským částem (→ 2.1.1). Zároveň se počítá také se zintenzivněním výstavby nových bytových jednotek, při níž by měla značnou roli sehrát **Pražská developerská společnost (PDS)** (→ 1.2). Prostřednictvím PDS by **do roku 2035** mělo vzniknout přibližně **7,7 tisíc nových bytů**. Do roku 2027 by pak mělo být postaveno přibližně 200 bytů ve 3 projektech rezidenčních výstavby

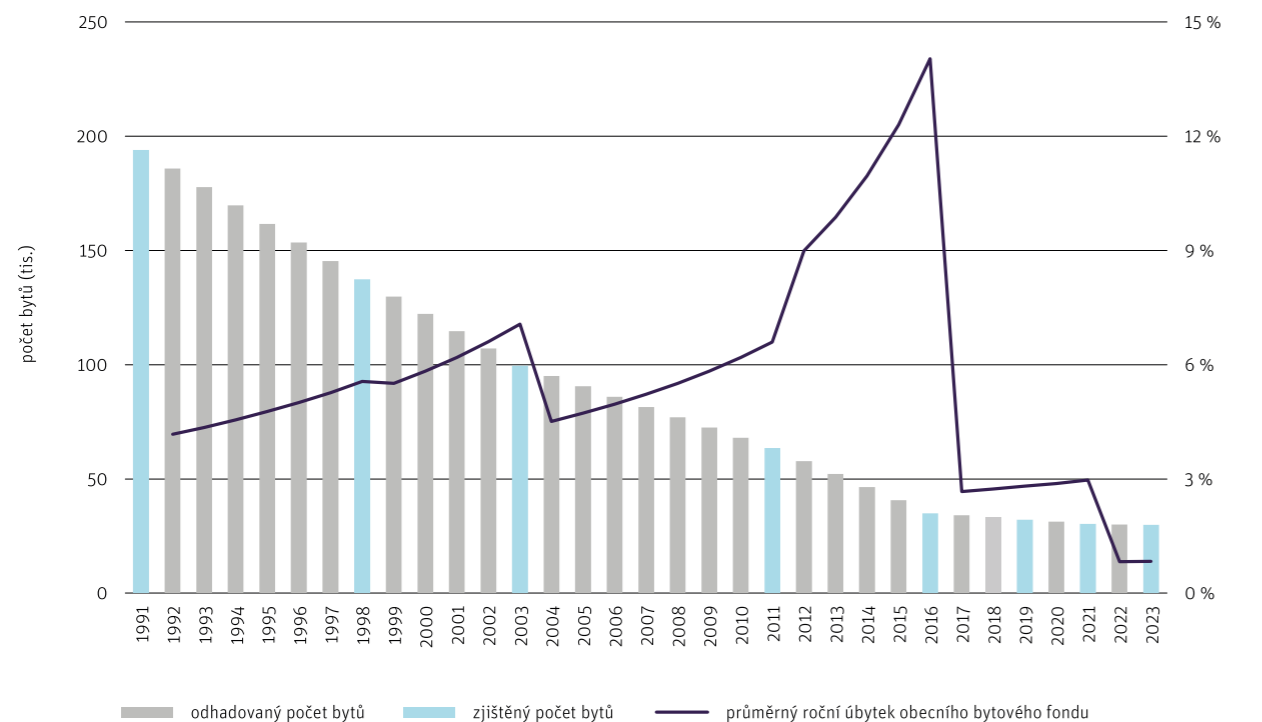
(projekty Nový Zlíchov, Bytový dům Vršovická, V Botanice). Městské části samy pak plánují výstavbu 398 bytů (→ 2.1.1).

Byty ve správě MHMP se rozkládají na území **30 městských částí**. Absolutně i relativně nejvíce bytů se nachází v **MČ Praha 14** na sídlišti Černý Most (38,8 % všech bytů ve správě MHMP), kde na přelomu milénia probíhala rozsáhlá výstavba nových obecních bytů. Dalšími MČ s vysokým počtem magistrátních bytů jsou **MČ Praha 8** (9,8 %; zejména v ulici v ulici Karla Hlaváčka a v lokalitě Podhajska pole), na sídlišti Řepy v **MČ Praha 17** (8,2 %), **MČ Praha 9** (6,7 %; zejména ve Vysočanech v ulicích Pešlova a Bratří Dohalských), **MČ Praha 10** (6,6 %; v bloku v ulici Limuzská na sídlišti Malešice) a **MČ Praha 13** (5,1 %; především na sídlišti Nové Butovice). Ve zbývajících městských částech nalezneme čtvrtinu bytů ve správě MHMP. Ve srovnání s byty ve správě městských částí jsou tedy **magistrátní byty více koncentrované** na území menšího počtu městských částí – tři čtvrtiny bytů se nacházejí na území 6 městských částí, zatímco tři čtvrtiny bytů ve správě městských částí se rozprostírají na území 10 městských částí (→ Obr. 2.2.1.2). Magistrátní byty se zároveň často nacházejí na úrovni jednotek domů a jednotlivých ulic, čímž je umocněna i jejich koncentrace v rámci jednotlivých městských částí.

Zastoupení magistrátní byty v bytovém fondu jednotlivých městských částí do značné míry kopíruje jejich celkové

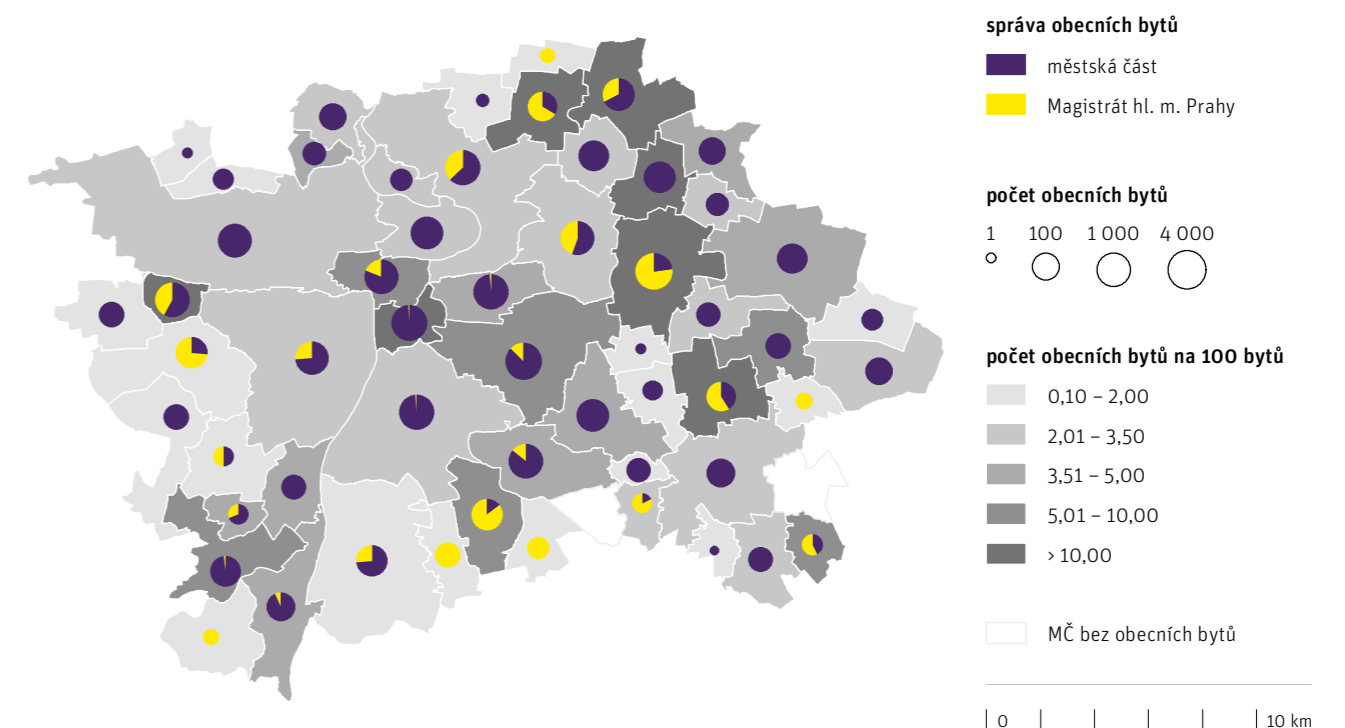
2.2.1.1 Vývoj počtu obecních bytů v Praze

IPR Praha 2024 / data: IPR Praha 2023, MHMP 2019, 2021, Němec 2019



2.2.1.2 Počet a podíl obecních bytů ve správě MČ a MHMP v roce 2023

IPR Praha 2024 / data: ČSÚ 2023, IPR Praha 2023



rozmístění v rámci území Prahy. Výraznou součástí tvoří byty MHMP v bytovém fondu **MČ Praha 14** (12,8 % z celkové bytového fondu). Dalšími částmi s výraznějším zastoupením bytů MHMP jsou spíše menší okrajové městské části jako **MČ Praha-Kunratice** (8,4 %), **MČ Praha-Ďáblice** (7,6 %) či **MČ Praha-Dubeč** (6,2 %). Pětiprocentní podíl pak přesahují magistrátní byty ještě v MČ Praha 17 a MČ Praha-Nedvězí. Celkově zaujímají **magistrátní byty 1,1 % bytového fondu Prahy**.

Rozmístění bytů MHMP se od roku 2021 příliš nezměnilo. Výjimku představují MČ Praha 4 (62% přírůstek) a MČ Praha-Zbraslav (38% přírůstek), avšak v obou městských částech byl velmi nízký výchozí počet bytů, tedy relativní přírůstek dosáhl výrazných hodnot při malé změně absolutního počtu bytů. Absolutně nejvíce magistrátních bytů přibýlo v MČ Praha 3 (přírůstek 35 bytů) a MČ Praha 4 (8 bytů). Naopak nejvíce ubylo bytů v MČ Praha 14 (úbytek 49 bytů), MČ Praha 1 (43 bytů) a MČ Praha 9 (21 bytů). Relativně byl nejvýraznější úbytek v MČ Praha 1 (15% úbytek).

Výrazná prostorová koncentrace obecních bytů ve správě MHMP může přinášet **několik rizik a negativních důsledků**. Především jde o **riziko vzniku segregovaných lokalit**, pokud by obecní byty ve správě MHMP začali využívat primárně sociálně slabí obyvatelé, na které by ale zároveň měla být bytová politika města nejvíce cílena. Obecní byty proto, i z důvodu prevence vzniku segregovaných lokalit, mohou být více využívány lidmi, jejichž sociální situace není tak špatná [Sýkora, 2010].

Rozmístění **celkového počtu obecních bytů** (ve správě MHMP a MČ) a jejich podílů na populaci či celkovém počtu bytů je velmi podobné rozmístění počtu obecních bytů spravovaných městskými částmi, jelikož tvoří většinu obecního bytového fondu (→ 2.1.1). Téměř **80 % všech pražských obecních bytů se soustředí na území 12 městských částí** (→ Obr. 2.2.1.2). Nejvíce bytů (necelých 3,8 tisíc bytů) se nachází v **MČ Praha 10** (87 % ve správě MČ, 13 % ve správě MHMP), přes 3,6 tisíc bytů je v **MČ Praha 14** (23 % ve správě MČ, 77 % ve správě MHMP) a přes 3 tisíce bytů nalezneme také v **MČ Praha 2** (99 % ve správě MČ, 1 % ve správě MHMP). Více než 5% podíl na celkovém počtu pražských obecních bytů zaujímají ještě MČ Praha 4, MČ Praha 3, MČ Praha 8 a MČ Praha 11. Ve všech těchto městských částech výrazně převažují byty ve správě městských částí nad byty MHMP. Z hlediska podílu na bytovém fondu městských částí jsou v souhrnu obecní byty nejvíce zastoupeny v **MČ Praha 14** (16,6 % bytového fondu), **MČ Praha 19** (13,6 %) a **MČ Praha 17** (13,2 %). Desetinu bytového fondu zaujímají obecní byty také v MČ Praha-Ďáblice, MČ Praha-Čakovice, MČ Praha-Dubeč a MČ Praha 2.

2.2.2 MÍRA NEOBSAZENOSTI A REKONSTRUKCE BYTŮ

Celkově bylo v Praze k 31. 5. 2023 neobsazeno 2 212 obecních bytů, z nichž 81 % bylo ve správě městských částí. **Míra neobsazenosti** tedy dosáhla **7,4 %**. Neobsazenost byla **nižší v případě magistrátních bytů** (5,8 % neobsazených bytů) **než u bytů ve správě městských částí** (7,9 %), avšak rozdíly nebyly příliš výrazné. Oproti roku 2021 poklesla míra neobsazenosti z důvodu snížení počtu volných bytů svěřených městským částem (9,1 % neobsazených bytů v roce 2021), naopak v případě bytů magistrátních se neobsazenost nezměnila (5,8 %).

Jedním z důvodů zlepšující se obsazenosti bytů ve správě městských částí a spíše neměnné obsazenosti magistrátních bytů mohou být odlišná tempa obsazování bytového fondu. V roce 2022 byla uzavřena nájemní smlouva nebo její dodatek celkem v 15,4 % obecních bytů (4 581 bytů), z nichž 90 % bylo ve správě městských částí. V případě magistrátních bytů byla smlouva uzavřena v 6,1 % bytů, v případě bytů spravovaných městskými částmi dosáhl tento podíl 18,3 %. Nižší tempo obsazování magistrátních bytů může být nicméně zkrácené dlouhodobější nižší mírou neobsazenosti bytů, ale také výrazně nižším celkovým počtem bytů. K uvedenému srovnání je tedy třeba přistupovat s obezřetností.

Byty ve správě MHMP zároveň vykazují **intenzivnější tempo rekonstrukcí** než byty svěřené městským částem. Od roku 2021 prošlo rekonstrukcí 8,2 % všech obecních bytů v Praze (2 434 bytů), z nichž třetinu představovaly byty MHMP. Rekonstrukce byly intenzivnější v případě magistrátních bytů (10,3 % bytů bylo rekonstruováno) oproti bytům spravovaným městskými částmi (7,5 % bytů). **Rekonstrukce** (či její potřeba) jsou zároveň **nejčastějším důvodem, proč nejsou byty obsazené**. Lze tedy usuzovat, že neměnná míra obsazenosti magistrátních bytů může také souviset právě s intenzivnějším tempem rekonstrukcí, které mohou na omezenou dobu „bránit“ obsazení bytového fondu.

2.2.3 STRUKTURA BYTŮ PODLE JEJICH ÚČELOVÉHO URČENÍ

Celkově je v Praze **nejvíce obecních bytů** určeno na **jiné účelové určení**, než uváděly striktně určené kategorie dotazníkového šetření (17,9 % obecních bytů) **nebo u nich nebyl účel zjištěn** (39,7 %) (→ Obr. 2.3.3.1). Byty se zjištěným konkrétním účelovým určením jsou poměrně rovnoměrně určeny na čtyři **hlavní účely – sociální bydlení** mimo vymezené kategorie (10,8 %), pro **podporované profese** (10,2 %), pro **seniory** (9,0 %) a na pronájmy za **tržní nájemné** (8,6 %). Nižší podíl je určen pro osoby se zdravotním postižením (3,4 %) a na startovací bydlení (0,4 %).

Struktura obecního **bytového fondu spravovaného MHMP** se od bytů spravovaných městskými částmi odlišuje zejména **velmi nízkým podílem bytů s neuvedeným účelovým určením** (5,8 % u bytů MHMP; 50,5 % u bytů MČ). Uvedení účelového určení pro téměř všechny magistrátní byty ovlivňuje též výsledné podíly jednotlivých kategorií účelového určení vymezených dotazníkovým šetřením. Jde zejména o kategorii bytů jiného účelového určení, do které náleží téměř 50 % bytů spravovaných MHMP. Kromě této kategorie je **nejvyšší podíl magistrátních** bytů určen na ubytování osob zaměstnaných v **profesích potřebných pro město** (19,1 % bytů MHMP; 7,4 % v případě bytů MČ), dále na **sociální bydlení** mimo konkrétně vymezené kategorie (9,9 % bytů MHMP; 11,1 % v případě bytů

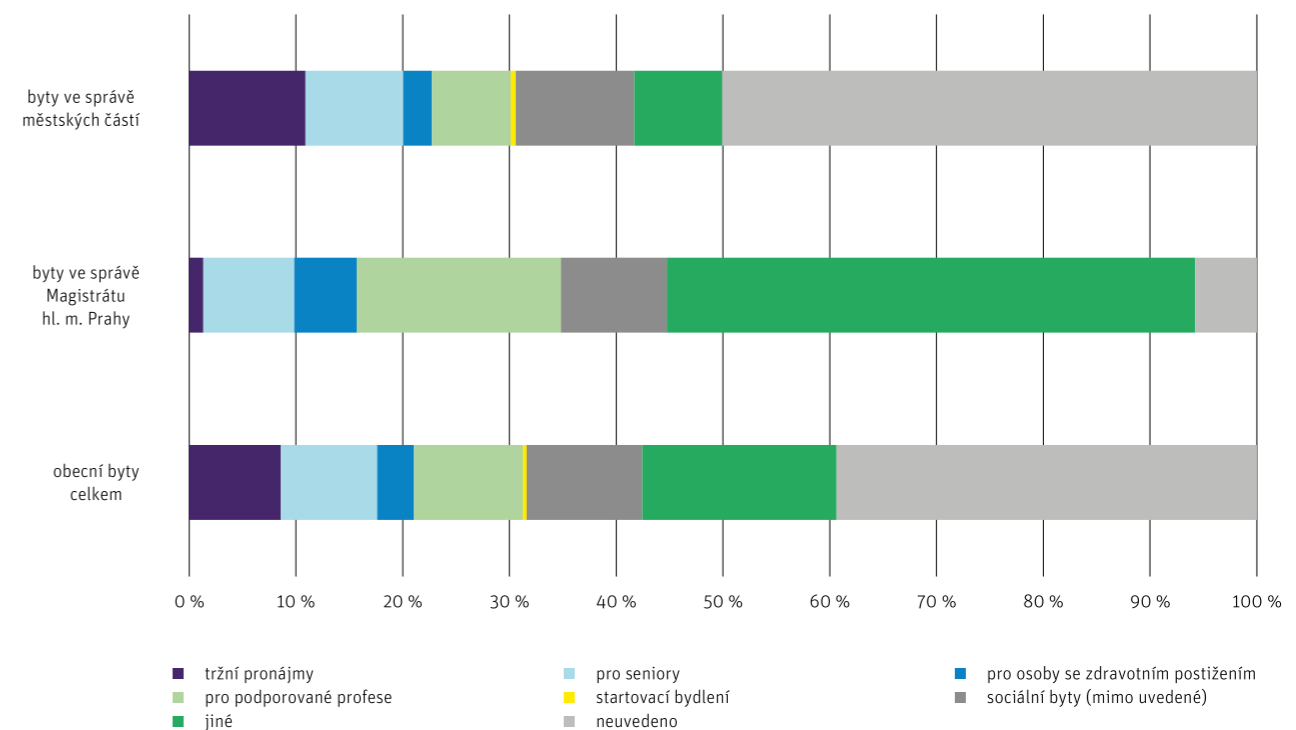
MČ), **seniorské bydlení** (8,5 % bytů MHMP; 9,2 % v případě bytů MČ), a na byty pro **osoby se zdravotním postižením** (5,9 % bytů MHMP; 2,7 % v případě bytů MČ). Jen zlomek bytů MHMP je pronajímán za vysoutěžené tržní nájemné. Oproti městským částem, které necelé 1 % bytů alokují na startovací bydlení, nejsou pro tento typ bydlení určeny žádné magistrátní byty. Struktura magistrátních bytů podle účelového určení se od roku 2021 téměř nezměnila.

Komparace struktur magistrátních bytů a bytů ve správě městských částí podle účelového určení nicméně nemusí být dostatečně přesná, jelikož se významně odlišují podílem se zjištěným účelovým určením. S jistým omezením lze tyto odlišnosti popsat komparací struktur bytových fondů **dle skupin s konkrétním zjištěným účelovým určením**. Více jsou oproti městským částem magistrátní byty pronajímány pro podporované profese a pro osoby se zdravotním postižením (přibližně dvojnásobný podíl oproti bytům MČ) (→ Obr. 2.3.3.2). Naopak méně často jsou byty MHMP pronajímány za tržní nájemné či na sociální bydlení mimo vymezené kategorie.

Porozumění účelovému určení obecních bytů mohou napomoci data o typech nájemních smluv. V magistrátních bytech je méně nájemních smluv uzavřeno na dobu neurčitou ve srovnání s byty spravovanými městskými částmi (34,1 % v bytech MHMP; 51,0 % v bytech městských částí). Vyšší podíl

2.3.3.1 Struktura obecního bytového fondu v Praze podle účelového určení v roce 2023

IPR Praha 2024 / data: IPR Praha 2023



bytů se smlouvami na dobu neurčitou může do značné míry reflektovat právě **vyšší podíl bytů bez uvedeného účelového určení ve správě městských částí**. Avšak k výsledkům je třeba přistupovat s obezřetností, jelikož v případě městských částí zároveň nebylo u čtvrtiny svěřených bytů zjištěno, zda jsou pronajímány na dobu určitou či na dobu neurčitou.

2.2.4 SHRNUÍ PODKAPITOLY

V Praze je celkem 29 841 obecních bytů, z nichž tři čtvrtiny spravují městské části a čtvrtinu MHMP. Obecní byty tvoří přibližně 4,3 % celkového bytového fondu. Mezi roky 2011 a 2023 se obecní bytový fond v Praze snížil o více než polovinu. V posledních několika letech se úbytek téměř zastavil. Postupně se také daří bytový fond navyšovat – mezi roky 2021 až 2023 přibylo do obecního bytového fondu 169 nových bytových jednotek. Do roku 2035 plánuje MHMP postavit necelých 8 tisíc bytů.

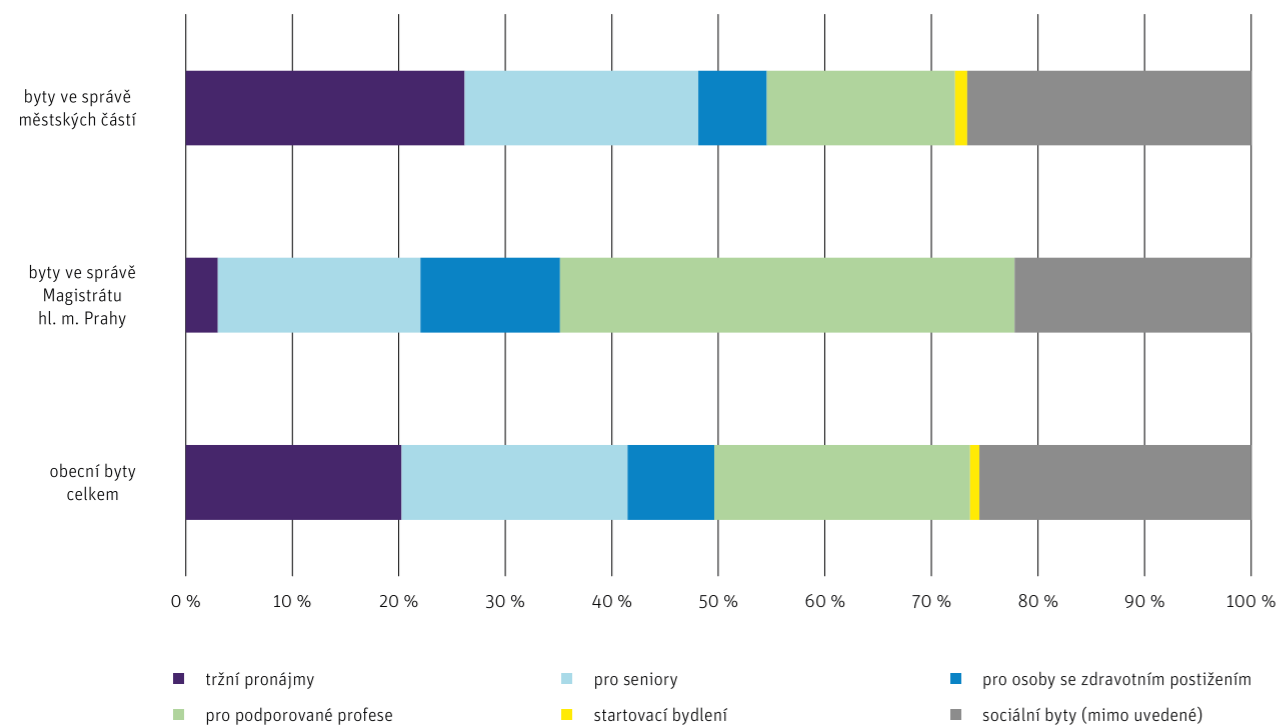
Téměř všechny obecní byty se soustředí na území 12 městských částí. Magistrální byty jsou oproti bytům svěřeným MČ více koncentrované na území menšího počtu městských částí. Absolutně nejvíce je obecních bytů v MČ Praha 10 (většina ve správě MČ), MČ Praha 14 (většina ve správě MHMP) a MČ Praha 2 (většina ve správě MČ). Obecní

byty mají relativně největší podíl na bytovém fondu v MČ Praha 14, MČ Praha 19 a MČ Praha 17. Většina bytů v těchto městských částech je ve správě daných MČ.

Míra neobsazenosti obecních bytů činí 7,4 %. Magistrální byty mají nižší neobsazenost než byty ve správě městských částí. Nejčastějším důvodem neobsazenosti bytů je jejich rekonstrukce. Mezi roky 2021 a 2023 bylo zrekonstruováno necelých 2,5 tisíce svěřených bytů. Tempo rekonstrukcí byly intenzivnější v případě magistrálních bytů. Nejvíce obecních bytů se zjištěným účelovým určením je v Praze pronajímáno jako sociální byty (mimo vymezené kategorie), na bydlení seniorů a osob v podporovaných profesích či za tržní nájemné. Přibližně u poloviny obecních bytů nicméně účel využití bytů nebyl zjištěn, téměř ve všech případech jde o byty ve správě městských částí. Magistrální byty jsou oproti bytům ve správě MČ více pronajímány pro podporované profese a pro osoby se zdravotním postižením.

2.3.3.2 Struktura obecního bytového fondu v Praze s konkrétním uvedeným účelovým určením v roce 2023

IPR Praha 2024 / data: IPR Praha 2023



3. ZÁVĚR

Studie se věnovala **hodnocení obecního bytového fondu v Praze**, které vychází z dotazníkového šetření a je navázané na předchozí studii z roku 2021 [Brabec, 2021]. Hlavní závěry lze rozdělit na analýzu vývoje, struktury a prostorového rozmístění obecního bytového fondu. V posledních letech, kdy jsme svědky dynamického růstu cen nemovitostí a zvyšování nedostupnosti bydlení, je patrná snaha města o obrát v bytové politice, kdy by již nemělo docházet k snižování obecního bytového fondu, ale naopak k jeho navyšování. Příkladem může být především schválená Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze z roku 2021 [IPR Praha, 2021].

K 31. 5. 2023 bylo na území Prahy celkem **29 841 obecních bytů**, z nichž tři čtvrtiny (22 612 bytů) spravovaly městské části a zbylá čtvrtina (7 229 bytů) byla ve správě MHMP. **Na jeden obecní byt** tak v rámci Prahy připadá **45 obyvatel** a **obecní byty** tvoří přibližně **4,3 % z celkového objemu bytového fondu**. V roce 2021 bylo v Praze celkem 30 345 bytů ve vlastnictví Prahy, do roku 2023 se tedy obecní bytový fond snížil o necelá 2 %. Navzdory nesporným snahám a změnám v přístupu k problematice bydlení tudíž **stále reálně dochází ke snižování obecního bytového fondu** namísto jeho navyšování. Pozitivním zjištěním je **velmi výrazné snížení tempa úbytku** bytového fondu ve srovnání s posledním analyzovaným obdobím let 2019 až 2021. Důvodem poklesu počtu obecních bytů je především pokračující **privatizace** a velmi pomalé tempo navyšování obecního bytového fondu jak formou nové rezidenční výstavby, tak získáním nových bytů formou odkupu. Do obecního bytového fondu v Praze přibýlo mezi lety 2021 a 2023 celkově 169 bytových jednotek.

Míra neobsazenosti obecních bytů činí **7,4 %**. Zatímco v případě městských částí bylo neobsazeno 7,9 % **svěřených bytů**, v případě **magistrátních bytů** šlo o 5,8 % obecních bytů. Jednoznačně **nejčastějším důvodem neobsazenosti** je probíhající či potřebná **rekonstrukce bytů**. Byty se zjištěným **účelovým určením** jsou nejčastěji využívány jako **sociální bydlení** (mimo vymezené kategorie), jako bydlení **pro podporované profese**, bydlení **pro seniory** či jsou pronajímány **za tržní nájemné**. K projevům problematického nakládání s obecním bytovým fondem lze řadit skutečnost, že **často nelze rozpoznat, na základě jaké potřeby nájemník obecní byt užívá**. U téměř 40 % obecních bytů nebyl v dotazníkovém šetření uveden **žádný účel pronájmu bytů**, dalších 18 % obecních bytů se pak využívá jiným způsobem než dle kategorií vymezených dotazníkovým šetřením. Analýza tak potvrzuje **nutnost revize stávajících nájemních smluv s cílem zjistit účelové určení bytů pro všechny obecní byty** a do budoucna postupně navyšovat podíl obecního bytového fondu pronajímaného skutečně potřebným skupinám obyvatel [IPR Praha, 2021].

Odlíšnosti v prostorovém rozmístění obecních bytů na úrovni městských částí jsou **poměrně významné**. Prostorovou diferenciací ovlivňuje zejména dlouhodobý historický vývoj, populační velikost městských částí, přístupy jednotlivých městských částí k bytové politice a související strategie nakládání s obecním bytovým fondem. Téměř **80 % všech pražských obecních bytů se soustředí na území 12 městských částí**. Nejvíce obecních bytů se nachází na území MČ Praha 10 (87 % ve správě MČ, 13 % ve správě MHMP), MČ Praha 14 (23 % ve správě MČ, 77 % ve správě MHMP) a MČ Praha 2 (99 % ve správě MČ, 1 % ve správě MHMP). V případě podílu na celkovém bytovém fondu jsou obecní byty nejvíce zastoupeny v MČ Praha 14

(necelých 17 % bytů), MČ Praha 19 (necelých 14 % bytů) a MČ Praha 17 (přibližně 13 %). Obecní byty ve správě MHMP jsou prostorově více koncentrované oproti bytům svěřeným městským částem.

Velmi **intenzivní prostorová koncentrace** obecních bytů **může přinášet několik rizik a negativních důsledků** zvláště v kontextu, kdy je značný rozpor mezi nízkým celkovým počtem obecních bytů (nabídkou) a vysokou poptávkou ze strany potřebných skupin obyvatel. Při nízkém počtu obecních bytů by měla být efektivní bytová politika města v oblasti alokace bytového fondu cílena primárně na osoby v akutní bytové nouzi a na ostatní zranitelné skupiny domácností, které jsou svou sociální a ekonomickou situací ohroženy ztrátou bydlení či sociálním vyloučením [IPR Praha, 2021]. Využití prostorově koncentrovaného bytového fondu jen sociálně slabšími skupinami obyvatel však může potenciálně vyústit ve vznik lokalit **rezidenční segregace**.

HLAVNÍ ZÁVĚRY ANALÝZY

- V Praze je celkem 29 841 obecních bytů, z nichž tři čtvrtiny spravují městské části a čtvrtinu MHMP. Obecní byty tvoří přibližně 4,3 % celkového bytového fondu.
- Navzdory snahám o navyšování obecního bytového fondu stále dochází k jeho snižování, zejména vlivem pokračující privatizace, avšak s výrazně nižší intenzitou než v minulosti. Postupně se také daří bytový fond navyšovat. Mezi roky 2021 až 2023 přibýlo do obecního bytového fondu 169 bytových jednotek, z nichž 131 bytů tvoří nová výstavba městskými částmi.
- Téměř 80 % všech obecních bytů se soustředí na území 12 městských částí. Nejvíce bytů se nachází v MČ Praha 10 (87 % ve správě MČ, 13 % ve správě MHMP), MČ Praha 14 (23 % ve správě MČ, 77 % ve správě MHMP) a v MČ Praha 2 (99 % ve správě MČ, 1 % ve správě MHMP). Z hlediska podílu na bytovém fondu městských částí jsou v souhrnu obecní byty nejvíce zastoupeny v MČ Praha 14 (16,6 % bytového fondu), MČ Praha 19 (13,6 %) a MČ Praha 17 (13,2 %).
- Celkově je v Praze neobsazeno 2 212 obecních bytů, z nichž 81 % je ve správě městských částí. Míra neobsazenosti obecních bytů tedy činí 7,4 % - v případě magistrátních bytů je nižší (5,8 %) než u bytů ve správě městských částí (7,9 %). Nejčastějším důvodem neobsazenosti je rekonstrukce bytů.
- Mezi roky 2021 a 2023 prošlo rekonstrukcí 8,2 % všech obecních bytů v Praze (2 434 bytů), z nichž třetinu představovaly byty MHMP.
- Nejvíce obecních bytů se zjištěným účelovým určením je v Praze pronajímáno jako sociální byty mimo vymezené kategorie (10,8 % všech obecních bytů), na bydlení seniorů (9,0 %) a osob v podporovaných profesích (10,2 %) či za tržní nájemné (8,6 %). Přibližně u poloviny obecních bytů nicméně účel využití bytů nebyl zjištěn, téměř ve všech případech jde o byty ve správě městských částí. Magistrátní byty jsou oproti bytům ve správě MČ více pronajímány osobám v podporovaných profesích a osobám se zdravotním postižením.

4. REJSTŘÍKY A SEZNAMY

SOUVISEJÍCÍ LEGISLATIVA

Obecně platné předpisy a nařízení jsou uváděny v posledním platném znění ve znění pozdějších předpisů, pokud není uvedeno jinak.

Vyhlášky

Obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy

CITOVANÉ ZDROJE

Brabec, T. (2021). Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy – Aktualizace 2021. Praha: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

Brabec, T. (2022). Populační vývoj a sociální struktura Prahy v kontextu evropských měst. Praha: Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Deloitte. (2023). Deloitte Rent Index. Získáno 22. Listopad 2023, z Deloitte: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>

IPR Praha. (2016). Strategický plán hl. m. Prahy: návrhová část - aktualizace 2016. Praha: Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

IPR Praha. (2021). Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze. Praha: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

Lux, M., & Sunega, P. (2010). Private rental housing in the Czech Republic: Growth and...? Sociologický časopis / Czech Sociological Review, 3.

Lux, M., & Sunega, P. (2014). Public Housing in the Post-Socialist States of Central and Eastern Europe: Decline and an Open Future. Housing Studies, 4.

Němec, M. (2017). Analýza bydlení a realitního trhu na území hl. m. Prahy z pohledu jeho dostupnosti a potřebnosti. Praha: Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Němec, M. (2019). Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy . Praha: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy .

Sýkora, L. (1996). Economic and social restructuring and gentrification in Prague. Acta Facultatis Rerum Naturalium Universitatis Comenianae, Geographica.

Sýkora, L. (2001). Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. V M. Hampl, Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie. Praha: Univerzita Karlova v Praze. Přírodovědecká fakulta.

Sýkora, L. (2010). Rezidenční segregace. Praha: Univerzita Karlova v Praze. Přírodovědecká fakulta a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

5. PŘÍLOHY

P.01 Dotazník pro městské části hl. m. Prahy ke svěřenému obecnímu bytovému fondu

IPR Praha 2024 / data: IPR Praha 2023

Cílem tohoto dotazníku je shromáždit údaje o obecním bytovém fondu svěřeném Statutem hl. m. Prahy městským částem. Odpovědi budou využity k realizaci **studie o stavu a vývoji obecního bytového fondu na území Prahy** zpracovávané Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Dotazník navazuje na dotazníkové šetření mezi městskými částmi realizované v rámci analýz obecního bydlení v letech 2019 a 2021, a poskytuje důležitý podklad pro dlouhodobý monitoring pražského obecního bytového fondu. Otázky jsou vázány k datu **31. 5. 2023**, není-li uvedeno jinak. Pokud je odpověď na otázku nulový počet, uveďte hodnotu 0. V případě neznámého či nezjištěného počtu uveďte „nezjištěno“. Prosíme o **vyplnění do 10. 8. 2023**.

Základní údaje

1. Vyberte název Vaší městské části.
2. Uveďte jméno osoby, která dotazník vyplňuje.
3. Uveďte kontaktní email, který můžeme využít v případě potřeby upřesnění odpovědí.

Počet a obsazenost obecních bytů

4. Jaký je aktuální celkový počet bytů ve správě MČ? (k datu 31. 5. 2023)
5. Jaký je aktuální počet neobsazených bytů ve správě MČ? (k datu 31. 5. 2023)
6. Jaké jsou nejčastější důvody, proč jsou dané byty neobsazené?

Prodeje obecních bytů

7. Kolik bytů ve správě MČ bylo prodáno za rok 2021?
8. Kolik bytů ve správě MČ bylo prodáno za rok 2022?
9. Kolik bytů ve správě MČ bylo prodáno za rok 2023 (do 31. 5.)?
10. Kolik bytů ve správě MČ je naplánováno k prodeji do konce roku 2023 (od 31. 5.)?
11. Kolik bytů ve správě MČ je naplánováno k prodeji v průběhu roku 2024?

Nová výstavba obecních bytů

12. Kolik bytů MČ nově postavila od začátku roku 2021 do 31. 5. 2023?

Plánovaná výstavba obecních bytů

13. Plánuje Vaše MČ v budoucnu (od 31. 5. 2023) postavit byty?
14. Kolik bytů plánuje MČ v budoucnu postavit (od 31. 5. 2023)?
15. Pokud MČ plánuje v budoucnu postavit byty, uveďte počet bytů podle fáze přípravy projektu (nepovinná odpověď).

Účelové určení obecních bytů

16. Jaký je celkový počet bytů aktuálně pronajímaných na základě daného účelového určení? (uveďte počet bytů)
 - a. Tržní pronájem
 - b. Pro seniory
 - c. Pro osoby se zdravotním postižením
 - d. Pro podporované profese
 - e. V režimu startovacího bydlení
 - f. Sociální byty mimo cílové skupiny uvedené výše
 - g. Jiné účelové určení než výše uvedené (specifikujte typ účelového určení a počet bytů)
17. Uveďte, jakým podporovaným profesím pronajímáte byty.
18. Uveďte, jak MČ definuje startovací bydlení.
19. Uveďte, jak MČ definuje sociální bydlení.

Obsazování obecních bytů

20. Jaký je celkový počet bytů, na které byla v roce 2022 uzavřena nájemní smlouva nebo její dodatek?
21. Pokud byla v roce 2022 uzavřena nájemní smlouva či její dodatek k užívání obecního bytu, uveďte počet těchto bytů podle účelového určení (uveďte počet bytů).

Rekonstrukce obecních bytů

22. Kolik bytů MČ zrekonstruovala od začátku roku 2021 (do 31. 5. 2023)?

Nájemní smlouvy k obecním bytům

23. Kolik bytů je pronajatých na dobu určitou?
24. Kolik bytů je pronajatých na dobu neurčitou?
25. Kolik bytů je pronajímaných na dobu neurčitou na základě dlouhodobě platných nájemních smluv (typicky uzavřených před rokem 1989 popř. na začátku 90. let)?

Ceny nájmu obecních bytů

26. Jaká je průměrná sazba nájemného v pronajatých bytech (v Kč/m²)?
27. Jaká je průměrná sazba nájemného v pronajatých bytech (v Kč/m²) podle účelového určení bytů (nepovinná odpověď)?

Žádosti o obecní bydlení

28. Kolik bylo neuspokojených žádostí o pronájem bytu za rok 2022?

Kritéria přidělování obecních bytů

29. Na základě jakých kritérií jsou přidělovány obecní byty?
30. Spravuje MČ dlouhodobou evidenci žadatelů (čekatelů) na obecní byty?

Vybavenost a dispozice obecních bytů (nepovinně)

31. Kolik obecních bytů je v budovách s výtahem?
32. Kolik obecních bytů je vybaveno bezbariérovým přístupem do bytu?
33. Kolik obecních bytů je vybaveno bezbariérovým přístupem do bytového domu?
34. Jaká je energetická náročnost budov (energetická třída PENB), ve kterých se nacházejí obecní byty? Uveďte počet bytů v jednotlivých kategoriích.

P.02 Odpovědi na vybrané relevantní otázky dotazníku

IPR Praha 2024 / data: IPR Praha 2023

číslo otázky dotazníku	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	16a	16b	16c	16d	16e	16f	20	22	24	26
Praha 1	1 082	160	0	0	0	0	0	0	ne	0	150	0	5	160	3	110	150	48	453	152,2
Praha 2	2 972	30	0	4	0	0	0	5	nezj.	nezj.	370	138	63	194	14	85	nezj.	305	1 464	158,0
Praha 3	1 867	186	141	49	0	1	99	12	nevím	0	75	376	131	88	0	1 197	108	226	1 197	153,4
Praha 4	1 893	242	2	0	0	0	0	10	nevím	0	315	203	9	132	0	34	410	184	1 183	148,0
Praha 5	740	130	0	0	0	0	0	25	ano	20	42	44	66	23	10	85	164	70	329	142,8
Praha 6	1 123	130	0	0	0	0	0	4	ano	60	291	102	5	86	0	48	96	20	422	147,0
Praha 7	672	83	0	0	0	0	0	5	ano	70	14	126	1	57	0	26	161	88	240	184,0
Praha 8	1 187	201	0	0	0	0	0	0	nevím	0	43	285	2	149	0	40	291	111	701	105,0
Praha 9	600	59	22	18	0	0	0	0	nevím	0	6	0	0	79	0	0	123	82	340	124,0
Praha 10	3 293	457	19	27	4	9	15	0	nevím	0	24	85	7	140	31	11	612	320	1 910	140,0
Praha 11	1 351	15	0	0	0	0	0	0	ne	0	0	209	98	253	0	128	350	20	559	110,0
Praha 12	283	7	0	0	0	0	0	0	ano	36	250	12	12	9	0	0	93	35	93	91,0
Praha 13	132	0	0	0	0	0	0	0	ne	0	15	30	18	4	0	0	2	2	48	88,3
Praha 14	836	5	6	106	1	3	4	0	nevím	0	0	0	0	86	0	0	132	19	594	90,0
Praha 15	733	5	0	0	0	0	0	0	nevím	0	15	90	18	51	4	4	241	16	268	160,5
Praha 16	320	11	0	0	0	0	0	0	nevím	0	0	0	0	0	0	0	20	4	0	116,0
Praha 17	821	16	0	0	0	0	0	0	ne	0	195	0	47	17	21	0	91	19	549	130,0
Praha 18	314	0	3	1	0	1	2	0	ne	0	0	25	3	5	0	281	37	11	0	120,0
Praha 19	466	0	8	4	0	0	13	0	ne	0	0	35	1	20	0	410	466	38	313	103,0
Praha 20	288	2	0	0	0	0	0	7	nevím	0	0	14	0	4	0	7	76	3	212	90,0
Praha 21	92	1	0	0	0	0	0	0	ne	0	91	0	0	11	0	0	10	1	62	109,0
Praha 22	188	6	0	0	0	0	0	16	nevím	0	0	69	2	6	5	0	103	2	85	100,0
Praha-Běchovice	55	1	0	0	0	0	0	0	ano	53	38	13	0	4	0	0	2	1	46	142,0
Praha-Benice	1	0	0	0	0	0	0	0	nevím	0	0	1	0	0	0	0	1	0	1	105,0
Praha-Březiněves	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	nezj.	nezj.	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Praha-Čakovice	381	7	0	0	0	0	0	0	ne	0	337	16	0	17	0	4	126	7	118	127,3
Praha-Ďáblvice	65	0	0	0	0	0	0	14	ano	14	0	7	7	7	7	36	8	2	0	200,0
Praha-Dolní Chabry	3	0	0	0	0	0	0	0	ne	0	0	0	0	1	0	0	0	1	3	85,0
Praha-Dolní Měcholupy	12	0	0	0	0	0	0	0	ne	0	0	10	0	2	0	0	12	0	12	70,0
Praha-Dolní Počernice	37	0	0	0	0	0	0	0	ne	0	0	0	1	5	0	0	1	2	3	90,0
Praha-Dubeč	70	0	0	0	0	0	0	0	ne	0	29	3	41	1	0	4	18	0	16	160,0
Praha-Klánovice	18	2	0	0	0	0	0	0	ne	0	14	0	0	4	0	0	15	0	3	175,0

číslo otázky dotazníku	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	16a	16b	16c	16d	16e	16f	20	22	24	26
Praha-Koloděje	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	ne	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Praha-Kolovraty	42	0	0	0	0	0	0	0	ano	50	9	23	2	8	0	0	6	2	22	125,0
Praha-Královice	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	nezj.	nezj.	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Praha-Křeslice	2	0	0	0	0	0	0	0	nevím	5	0	2	0	0	0	0	2	0	2	117,0
Praha-Kunratice	57	0	0	0	0	0	0	0	ne	0	0	0	57	0	0	0	0	0	0	203,0
Praha-Libuš	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	ne	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Praha-Lipence	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	ano	4	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Praha-Lochkov	9	0	0	0	0	0	0	0	nevím	0	9	0	0	0	0	0	9	2	0	102,0
Praha-Lysolaje	27	26	0	0	0	0	0	26	ne	0	0	6	6	6	9	0	0	0	1	200,0
Praha-Nebušice	14	0	0	0	0	0	0	0	ne	0	14	0	0	2	0	0	16	0	7	157,0
Praha-Nedvězí	6	0	0	0	0	0	0	0	ano	6	6	0	0	0	0	0	1	0	5	100,0
Praha-Petrovice	37	2	0	0	0	0	0	0	ne	0	10	9	2	8	0	8	37	9	1	140,0
Praha-Přední Kopanina	2	0	0	0	0	0	0	0	nevím	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	222,0
Praha-Řeporyje	53	2	0	0	0	0	0	0	ne	0	0	21	0	4	1	0	10	5	31	70,2
Praha-Satalice	24	1	0	0	0	0	0	3	ano	4	6	9	0	8	0	0	22	7	2	140,0
Praha-Slivenec	6	0	0	0	0	0	0	0	ano	20	0	3	0	1	0	2	1	0	4	106,0
Praha-Suchdol	86	1	0	0	0	0	0	0	ano	8	11	0	0	8	0	0	7	12	53	122,5
Praha-Šeberov	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	ano	20	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Praha-Štěrboholy	2	1	0	0	0	0	0	0	nevím	2	0	0	0	1	0	0	1	1	0	150,0
Praha-Troja	21	1	0	0	0	0	0	0	ne	0	1	7	0	2	0	0	15	0	3	85,0
Praha-Újezd	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	ano	3	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Praha-Velká Chuchle	42	1	0	0	0	0	0	0	ne	0	0	0	0	0	0	0	42	3	17	100,0
Praha-Vinoř	85	1	0	0	0	0	0	4	ano	10	0	20	2	4	4	0	30	5	66	160,0
Praha-Zbraslav	149	3	0	0	0	0	0	0	ano	13	90	43	2	5	0	3	20	3	90	120,0
Praha-Zličín	53	0	0	0	0	0	0	0	ne	0	8	45	0	0	0	0	3	0	5	65,0
MČ celkem (svěřený byt. fond)	22 612	1 795	201	209	5	14	133	131	n/a	398	2 480	2 081	608	1 672	109	2 523	4 142	1 686	11 533	n/a
MHMP (nesvěřený byt. fond)	7 229	417	77	0	0	0	0	0	ano	0	97	616	424	1 380	0	718	426	748	2 462	165,0
Praha celkem	29 841	2 212	278	209	5	14	133	131	n/a	398	2 577	2 697	1 032	3 052	109	3 241	4 568	2 434	13 995	n/a

P.03 Městské části Prahy

IPR Praha 2024



□ hranice MČ

| 0 | | | | 5 km

Titul analýzy

Stav a vývoj obecního bytového fondu v Praze – Aktualizace 2023

Autoři

Mgr. Jan Sýkora / Kancelář analýz města / sykora@ipr.praha.eu

RNDr. Tomáš Brabec, Ph.D. / Kancelář analýz města / brabec@ipr.praha.eu

Konzultace

Ing. arch. Zdeňka Havlová, Ph.D. / Kancelář analýz města

Sazba a grafická úprava obrazových příloh

Mgr. Jan Sýkora / Kancelář analýz města

Taťána Sekerková, M.A.

Jazyková korektura

PhDr. Nataša Macháčová

Sýkora, J., Brabec, T. Stav a vývoj obecního bytového fondu v Praze – Aktualizace 2023. Praha: IPR Praha. 2024.

Vydal Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
první vydání / 41 stran

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy 2024
Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na
iprpraha.cz



IPR
PRAHA