

CAMP

Centrum architektury a městského plánování

Centrum architektury a městského plánování neboli CAMP si dalo za cíl zlepšit veřejnou diskuzi o rozvoji Prahy. Chce být základním zdrojem přehledných a dostupných informací o přítomnosti a budoucnosti hlavního města a fungovat jako otevřená platforma, „základní tábor“ pro každého, kdo má zájem o společné plánování a rozvíjení Prahy.

CAMP sídlí na Karlově náměstí v budově Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy a návštěvníci v jeho prostorech najdou výstavní sál o rozloze 200 m² s unikátní velkoplošnou projekcí, studovnu s velkým výběrem cizojazyčných publikací o architektuře, urbanismu a designu, příjemnou kavárnu, venkovní terasu a moderní přednáškový sál s bohatým programem sestávajícím z veřejných diskuzí, vystoupení tuzemských i zahraničních odborníků, workshopů, projekcí a dalších aktivit.

CAMP také spravuje a edituje mapový portál prahazitra.camp, který slouží jako základní přehled stavebních záměrů na území Prahy, a to od prvních nápadů přes projekty v procesu přípravy až po ty, které se již dokončují na staveništích.

CAMP, the Center for Architecture and Metropolitan Planning, has set a goal to improve public discussion about the development of Prague. It is striving to become an essential source of clear and accessible information about the present and future of the capital city and functions as an open platform, a “basecamp” for anyone interested in the collective planning and development of Prague.

CAMP is located at Karlovo náměstí in the building of the Prague Institute for Planning and Development and offers visitors a 200 m² exhibition hall with a unique, large projection screen, a library with a large selection of foreign-language publications about architecture, urbanism and design, a pleasant café, an outdoor patio, and a modern lecture hall with a diverse program of public discussions, presentations by Czech and foreign experts, workshops, screenings and other activities.

CAMP also manages and edits the prahazitra.camp map portal, which provides a basic overview of construction projects in Prague from their initial ideas and preparation to projects already being completed at construction sites.

Where there is no housing, there is no city. Houses and apartments are the basic fabric of human settlements – as are streets, squares, shops, offices, factories or underground pipelines. Every healthy and growing city requires sufficient housing for all existing as well as new residents. Ideally in densely populated and well-connected developments that save both the environment and public budgets.

A new exhibition in the Prague Tomorrow? series describes the reasons why the Czech capital is still far from an ideal housing situation. At the same time, however, it also shows the paths that lead to a significant improvement in the supply of quality and affordable housing for current and future residents of Prague. As always, visitors to the exhibition can choose whether they want to absorb the information primarily through a large-screen projection, or whether they prefer a printed version in the form of a free catalogue. The audiovisual layer of the exhibition consists of three parts. The first explains who builds apartments in the capital and how, while the second presents the diverse face of contemporary housing: the photographic essay "Houses, Apartments, People" invites visitors to peek into various types of Prague households – from homeless dormitories to luxury loft residences in the city center. The third part consists of a sound montage composed of a wide range of opinions that resonate through the media on the topic of housing development. Visitors to the exhibition can sit comfortably on arguably the largest sofa in the city – it is the size of the smallest Prague apartment – while watching the projection. Thanks to the prahazitra.camp map viewer, everyone can easily find out how many apartments will be built in Prague in the next ten years (and where).

The data, information and forecasts contained in the exhibition are based primarily on the Housing Development Strategy for the Capital City of Prague, which was prepared by IPR Prague and approved by the Prague City Council in 2021. The adaptation of the strategy by the capital is an important step towards overcoming the stagnation in housing, housing stock and construction in which Prague finds itself today. One of the important causes of the whole problem is the fact that Prague has not had an active and purposeful housing policy for a long time, giving more space to the personal interests of some Prague citizens, the market and privatisation of the housing stock. This is where the situation must begin to change.

Kde není bydlení, tam není město. Domy a byty jsou základní tkání lidských sídel – stejně jako ulice, náměstí, obchody, kanceláře, výroby nebo podzemní potrubí. Každé zdravé a rozvíjející se město vyžaduje dostatek bydlení pro všechny stávající, ale také nové obyvatele. Ideálně v hustě osídlené a kvalitně propojené zástavbě, která šetří jak životní prostředí, tak i veřejné rozpočty.

Nová výstava v rámci cyklu Praha zítra? popisuje příčiny, proč má hlavní město České republiky v otázce bydlení k ideálnímu stavu ještě dost daleko. Současně však také ukazuje cesty, které vedou k tomu, aby se nabídka kvalitního a dostupného bydlení pro současné i budoucí obyvatele Prahy významným způsobem zlepšila. Návštěvníci výstavy si jako vždy mohou vybrat, zda chtějí informace vstřebávat prostřednictvím velkoplošné projekce, nebo dají přednost tištěné formě v podobě volně dostupného katalogu. Audiovizuální vrstva expozice se skládá hned ze tří částí. První vysvětluje, kdo a jak byty na území hlavního města staví, druhá představí rozmanitou tvář současného bydlení: fotografický esej „Domy, byty, lidi“ pozve návštěvníky k nakouknutí do rozličných typů pražských domácností – od bezdomoveckého nocležiště po luxusní podkrovní rezidence v centru města. Třetí část pak tvoří zvuková montáž složená ze široké škály názorů, které na téma rozvoje bydlení rezonují mediálním prostorem. Návštěvníci výstavy se při sledování projekce mohou pohodlně usadit na pravděpodobně největší pohovce ve městě – o rozměrech nejmenšího pražského bytu. Díky prohlížečce mapového portálu prahazitra.camp mohou návštěvníci také snadno zjistit, kolik bytů (a kde) se v příštích deseti letech v Praze postaví.

Data, informace a prognózy prezentované na výstavě se opírají především o Strategii rozvoje bydlení v hl. m. Praze, kterou zpracoval IPR Praha a v roce 2021 schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy. Adaptace strategie je důležitým krokem k překonání stagnace ve výstavbě nových bytů a rozšiřování městského fondu, ve které se dnes Praha nachází. Jednou z významných příčin celého problému je fakt, že Praha neměla dlouhodobě aktivní a cílevědomou bytovou politiku a dávala více prostoru osobním zájmům některých Pražanů, trhu a privatizaci bytového fondu. A právě v tom se musí situace změnit.

KOLIK LIDÍ BYDLÍ V PRAZE?

Podle sčítání lidu, domů a bytů žilo v roce 2021 v hlavním městě 1 301 432 lidí a bylo zde celkem 721 332 bytů, včetně těch neobydlených. Na tisíc přihlášených obyvatel tak připadlo 554 bytů. Zástavba je ale v Praze poměrně rozvolněná a nízkopodlažní. To znamená, že zde žije průměrně pouze 26 osob na jeden hektar, což je výrazný rozdíl v porovnání s jinými úspěšnými městy v okolních státech. V Mnichově, Vídni, Amsterdamu či Berlíně obývá podobně velké území přibližně dvakrát tolik lidí. Větší koncentrace obyvatel přitom zajišťuje městu prostřednictvím daní základní zdroj příjmů, které jsou nezbytné k zajišťování kvalitních služeb a údržbě prostředí. Praha by se populační hustotě (a s ní spojené efektivitě) výše zmíněných měst mohla přiblížit v roce 2070, kdy by podle prognózy Českého statistického úřadu měl počet obyvatel vzrůst zhruba o 400 tisíc. Proto velmi záleží na tom, jak a kde budou tito lidé v Praze bydlet.

HOW MANY PEOPLE LIVE IN PRAGUE?

According to the Census of the Population, Houses and Apartments, there were 1 301 432 people living in the capital in 2021 and there were a total of 721 332 apartments, including those unoccupied. There were therefore 554 dwellings per 1,000 registered residents. However, the development in Prague is relatively loose and low-rise. This means that, on average, there are only 26 people per hectare, a significant difference compared to other successful cities in surrounding states. In Munich, Vienna, Amsterdam or Berlin, approximately twice as many people inhabit a similarly sized area. A higher concentration of residents provides the city with a basic source of revenue through taxes, which is necessary to provide quality services and maintain the environment. Prague could approach the population density (and the associated efficiency) of the above-mentioned cities in 2070, when the Czech Statistical Office forecasts that the population will grow by approximately 400,000. It is therefore very important how and where these people will live in Prague.

POČET BYTŮ VERSUS POČET OBYVATEL (ZDROJ: ČSÚ - SLDB 2021, STATISTICKÉ ÚŘADY DANÝCH STÁTŮ 2020/2022)

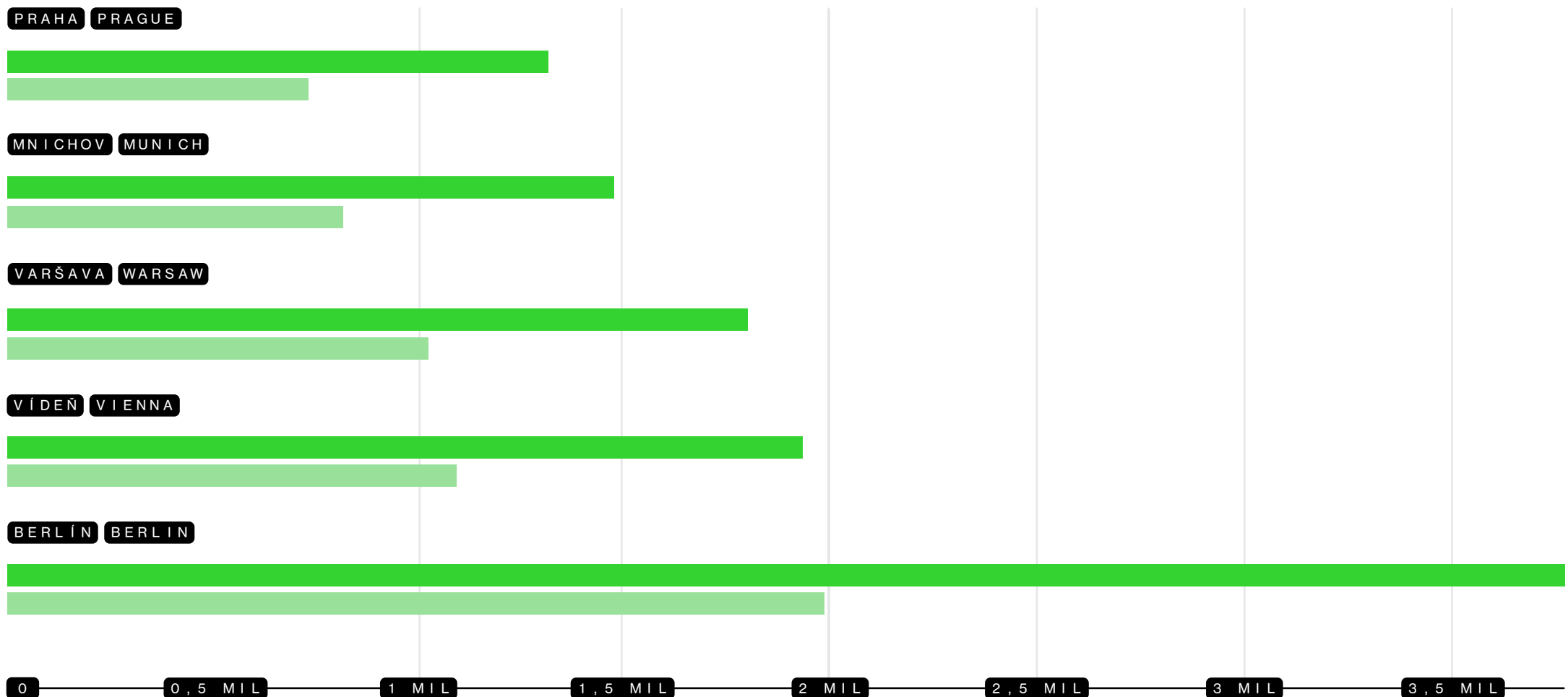
- POČET OBYVATEL
- POČET BYTŮ

NO. OF APARTMENTS VS NO. OF INHABITANTS (SOURCE: CZSO - POPULATION CENSUSES 2021, THE NATIONAL STATISTICAL OFFICES 2020/2022)

- NUMBER OF INHABITANTS
- NUMBER OF APARTMENTS

POČET BYTŮ VERSUS POČET OBYVATEL

NO. OF APARTMENTS VS NO. OF INHABITANTS



KOLIK LIDÍ BYDLÍ V PRAZE?

HOW MANY PEOPLE LIVE IN PRAGUE?

● POČET BYTŮ NA 1.000 OBYVATEL
(ZDROJ: ČSÚ - SLDB 2021)

● NO. OF APARTMENTS PER 1,000 INHABITANTS
(SOURCE: CZSO - POPULATION CENSUSES
2021, THE NATIONAL STATISTICAL OFFICES
2020/2022)

POČET BYTŮ NA 1.000 OBYVATEL

NO. OF APARTMENTS PER 1,000 INHABITANTS

PRAHA PRAGUE



MNICHOV MUNICH



VARŠAVA WARSAW



VÍDEŇ VIENNA



BERLÍN BERLIN



0

510

520

530

540

550

560

570

JAK SE V PRAZE BYDLÍ ?

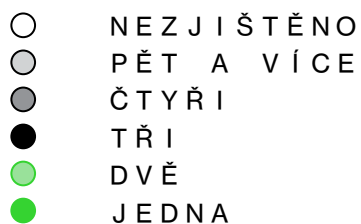
Stejně jako v ostatních evropských metropolích bydlí drtivá většina pražských domácností v bytových domech, ve kterých se nachází 86 % z celkového bytového fondu města. Zbytek je dále v rodinných a řadových domech. Zhruba po jedné čtvrtině mají byty dvě, tři či čtyři místnosti, desetina pak pět a více místností. Nejméně je garsonek, které tvoří pouze 7 % pražských bytů.

Až 60 % tuzemských domácností podle dostupných dat bydlí ve vlastním bydlení a dalších 20 % obývá byt či dům, na který splácí hypotéku. Vlastnictví je tak v Česku nejrozšířenějším typem bydlení, a to i mezi obyvateli s nižšími příjmy. Oproti tomu v zemích jako Německo, Rakousko nebo Švýcarsko bydlí „ve svém“ či s hypotékou méně než polovina domácností.

Nejčastější alternativou k vlastnickému bydlení je bydlení nájemní. Podle sčítání z roku 2021 má Praha oproti ostatním částem země nadprůměrně vysoký podíl nájemních bytů. Z celkového počtu obydlených bytů to je 32 %, přičemž celorepublikový průměr činí 20 %. Tento poměr ale od 90. let setrvale klesá. Ještě na přelomu milénia se v hlavním městě pronajímala polovina bytů. Díky rychlému růstu cen nájmu v posledních letech se nájemní bydlení v Praze stává atraktivní pro soukromé investory a developery, kteří se začínají specializovat na výstavbu ryze nájemních bytových domů. Naopak vlastnické bydlení začíná být pro velkou část Pražanů nedostupné. Dá se proto očekávat, že se dosavadní vývoj zpomalí či otočí a nájemních bytů začne přibývat.

Speciálními variantami nájemního bydlení je pak obecní nebo družstevní bydlení. Oba typy jsou však v Praze i celé České republice dlouhodobě na ústupu. Počátkem 90. let sice tvořily družstevní a obecní byty dohromady téměř 60 %, nyní je to pouze desetina. Obecní (či veřejné) bydlení znamená, že byty místo soukromého majitele pronajímá město či jiný veřejný subjekt. Veřejné bydlení je obvykle určeno domácnostem, které by vynakládaly na tržním nájemném 30 a více procent ze svých celkových příjmů. Tyto byty jsou dále také určeny pro zástupce profesí, které město označí za preferované a které hrají nezastupitelnou roli v jeho každodenním chodu – zdravotníky, učitele, policisty a podobně. Zvláštním modelem je sociální bydlení, které je primárně určeno lidem s velmi nízkým příjmem, seniorům, neúplným rodinám či osobám se zdravotním a jiným znevýhodněním. Pro tuto skupinu obyvatel je ve velkých městech, jako je Praha, tento model zpravidla jediným východiskem.

POČET OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ



HOW IS LIVING IN PRAGUE ?

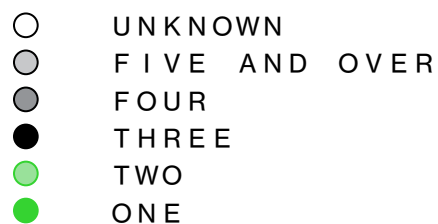
As in other European metropolises, the vast majority of Prague households live in apartment buildings, which comprise 86% of the city's total housing stock. The rest reside in family and terraced houses. About one quarter of the apartments have two, three or four rooms, and one tenth have five or more rooms. The smallest number of apartments are studio apartments, which make up only 7% of Prague's apartments.

According to available data, up to 60% of domestic households live in their own housing and another 20% live in an apartment or house on which they pay a mortgage. Ownership is thus the most widespread type of housing in the Czech Republic, even among lower-income residents. In contrast, in countries such as Germany, Austria or Switzerland, less than half of households live "in their own" or are paying a mortgage.

The most common alternative to ownership housing is rental housing. According to the 2021 census, Prague has an above-average share of rental apartments compared to other parts of the country. This share equals 32% of the total number of occupied apartments, while the national average is 20%. However, this ratio has been steadily declining since the 1990s. At the turn of the millennium, half of the apartments in the capital were rented. Thanks to the rapid growth of rental prices in recent years, the construction of purely rental housing is becoming more and more attractive for investors and Prague developers.

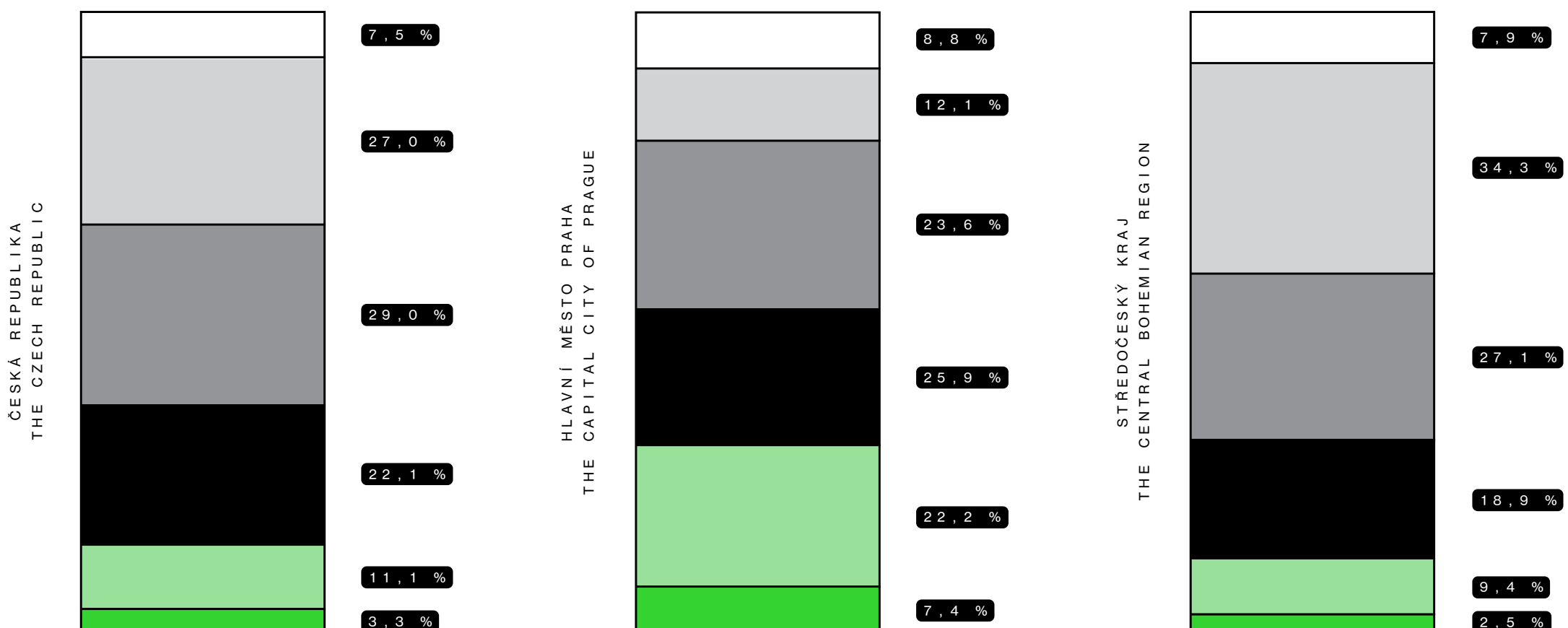
Special variants of rental housing are public (or municipal) and cooperative housing. However, both types have long been on the decline in Prague and the Czech Republic as a whole. In the early 1990s, public and cooperative housing accounted for 60% of all housing units, but now it is only about 10%. Municipal housing means that the city or other public entity rents out the apartments instead of a private owner. Public housing is typically intended for households that would spend 30 percent or more of their total income on market rent. These apartments are also intended for representatives of professions that the city identifies as preferred and that play an indispensable role in its daily operation – healthcare workers, teachers, police officers, etc. A special model is social housing, which is primarily intended for people with very low incomes, the elderly, single-parent families or people with health and other disadvantages. In large cities like Prague, this model is usually the only solution for this group of inhabitants.

NUMBER OF HABITABLE ROOMS



POČET OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ (ZDROJ: ČSÚ - SLDB 2021)

NUMBER OF HABITABLE ROOMS (SOURCE: CZSO - POPULATION CENSUSES 2021)



JAK SE V PRAZE BYDLÍ?

HOW IS LIVING IN PRAGUE?

VELIKOST BYTŮ V M²
(ZDROJ: ČSÚ - SLDB 2021)

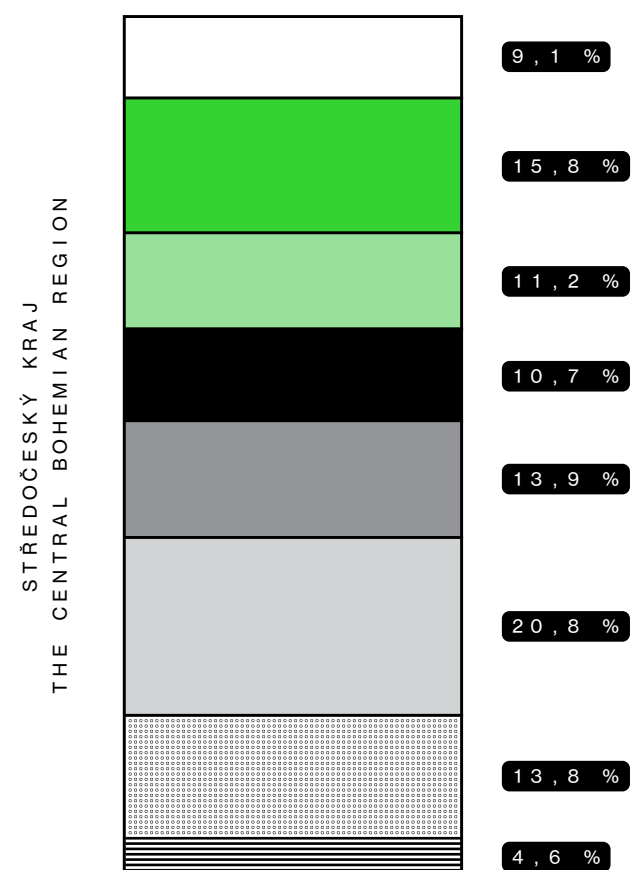
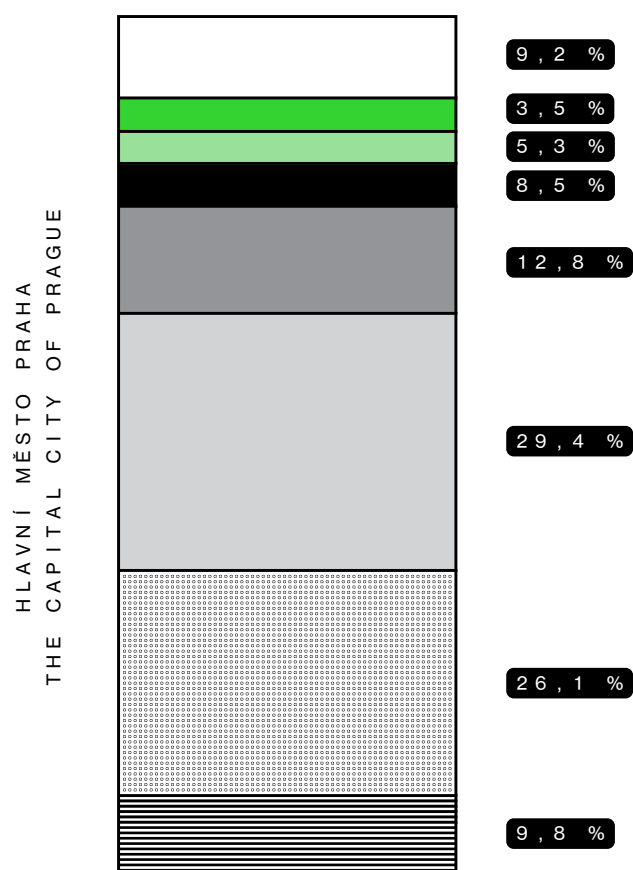
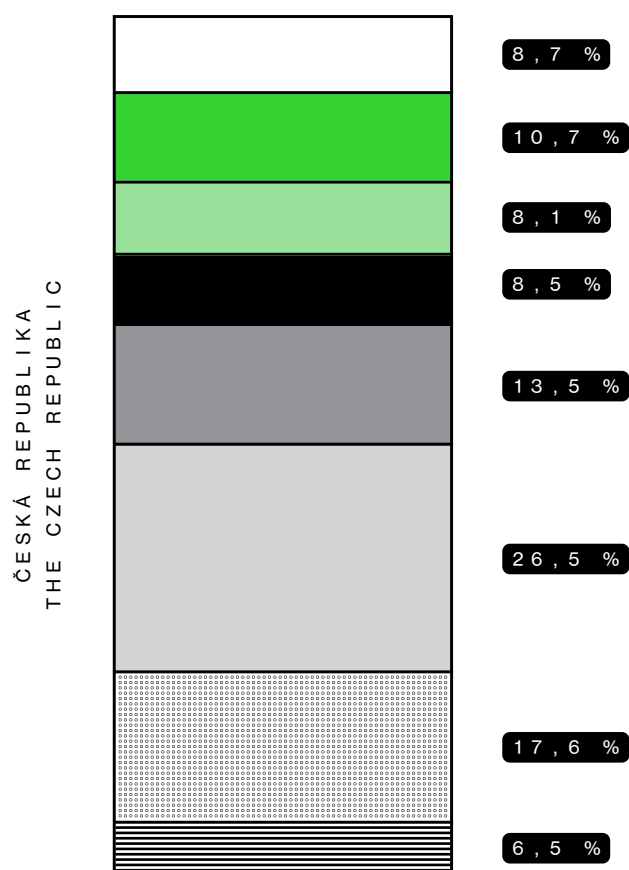
SIZE OF APARTMENTS IN M²
(SOURCE: CZSO - POPULATION CENSUSES 2021)

- NEZJIŠTĚNO / JINÉ
- 150,0 A VÍCE
- 120,0-149
- 100,0-119
- 80,0-99,9
- 60,0-79,9
- 40,0-59,9
- DO 39,9

- UNKNOWN / OTHER
- 150.0 AND OVER
- 120.0-149
- 100.0-119
- 80.0-99.9
- 60.0-79.9
- 40.0-59.9
- UP TO 39.9

VELIKOST BYTŮ V M²

SIZE OF APARTMENTS IN M²



JAK SE V PRAZE BYDLÍ?

HOW IS LIVING IN PRAGUE?

HLAVNÍ ZDROJ ENERGIE K VYTÁPĚNÍ BYTŮ
(ZDROJ: ČSÚ - SLDB 2021)

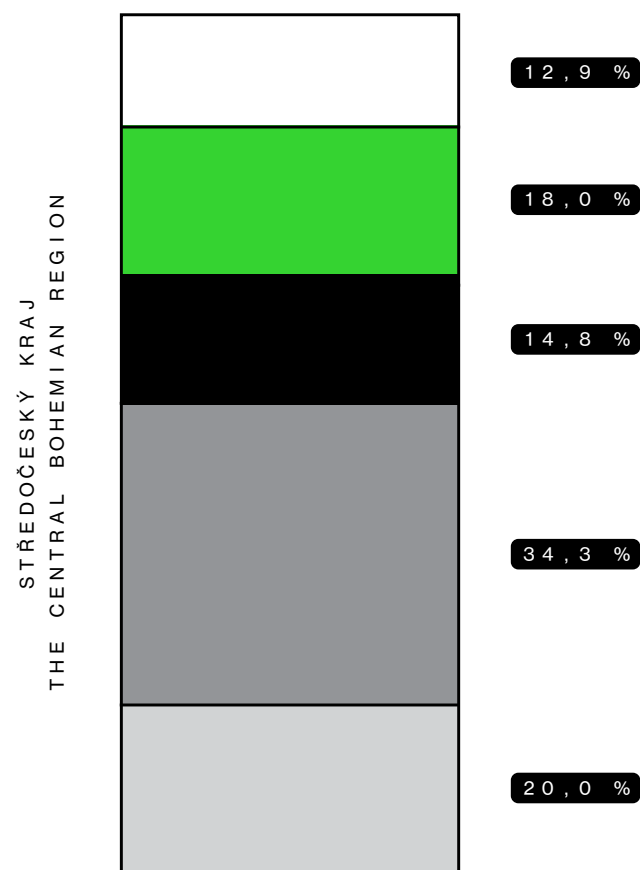
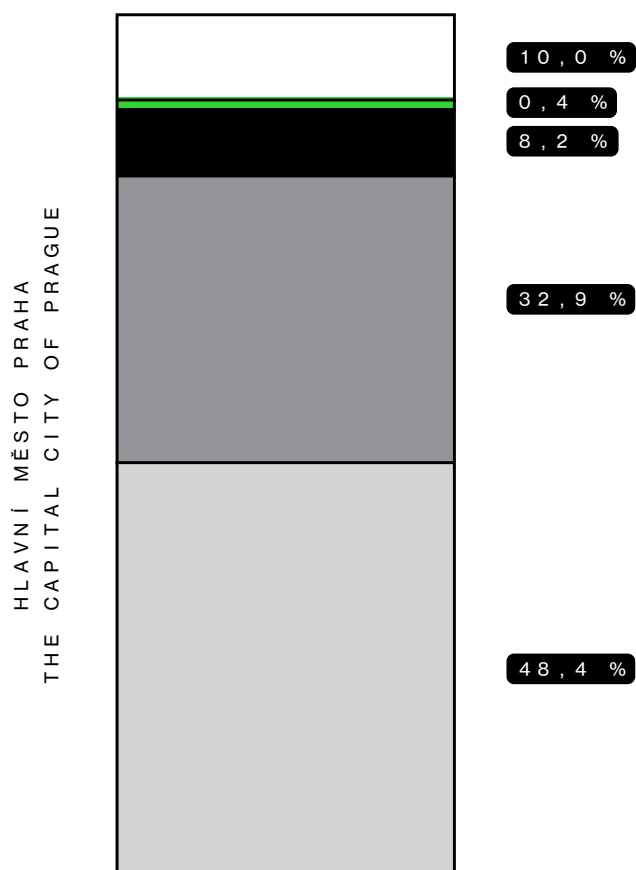
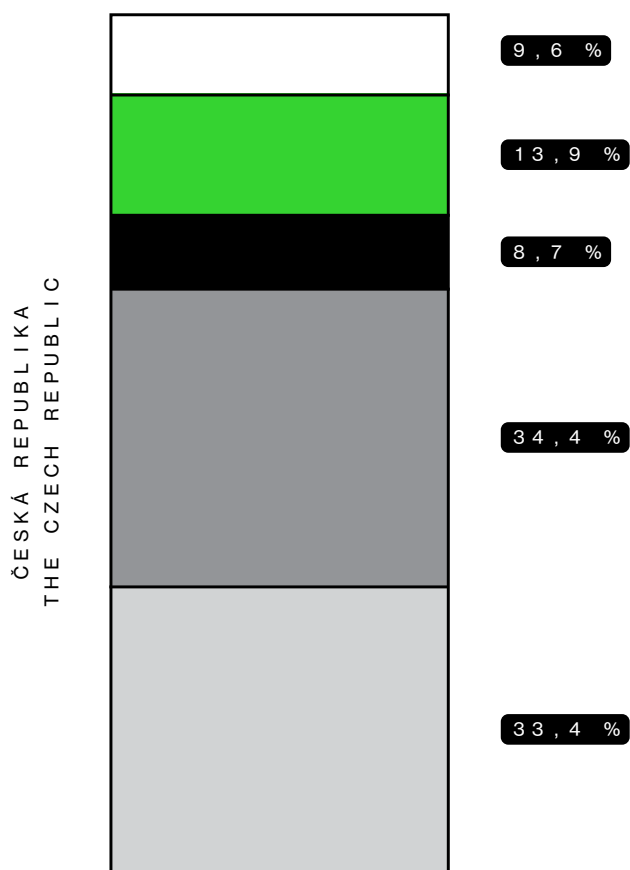
MAIN SOURCE OF ENERGY FOR HEATING
OF APARTMENTS (SOURCE: CZSO - POPULATION
CENSUSES 2021)

- NEZJIŠTĚNO / JINÉ
- TUHÁ PALIVA
- ELEKTRINA
- PLYN
- DÁLKOVÉ VYTÁPĚNÍ

- UNKNOWN / OTHER
- SOLID FUELS
- ELECTRICITY
- GAS
- DISTRICT HEATING

HLAVNÍ ZDROJ ENERGIE K VYTÁPĚNÍ BYTŮ

MAIN SOURCE OF ENERGY FOR HEATING
OF APARTMENTS



JAK SE V PRAZE BYDLÍ?

HOW IS LIVING IN PRAGUE?

VÝVOJ V PRÁVNÍM UŽÍVÁNÍ PRAŽSKÝCH BYTŮ
(ZDROJ: ČSÚ - SLDB 1991/2021, IPR PRAHA
2020/2021)

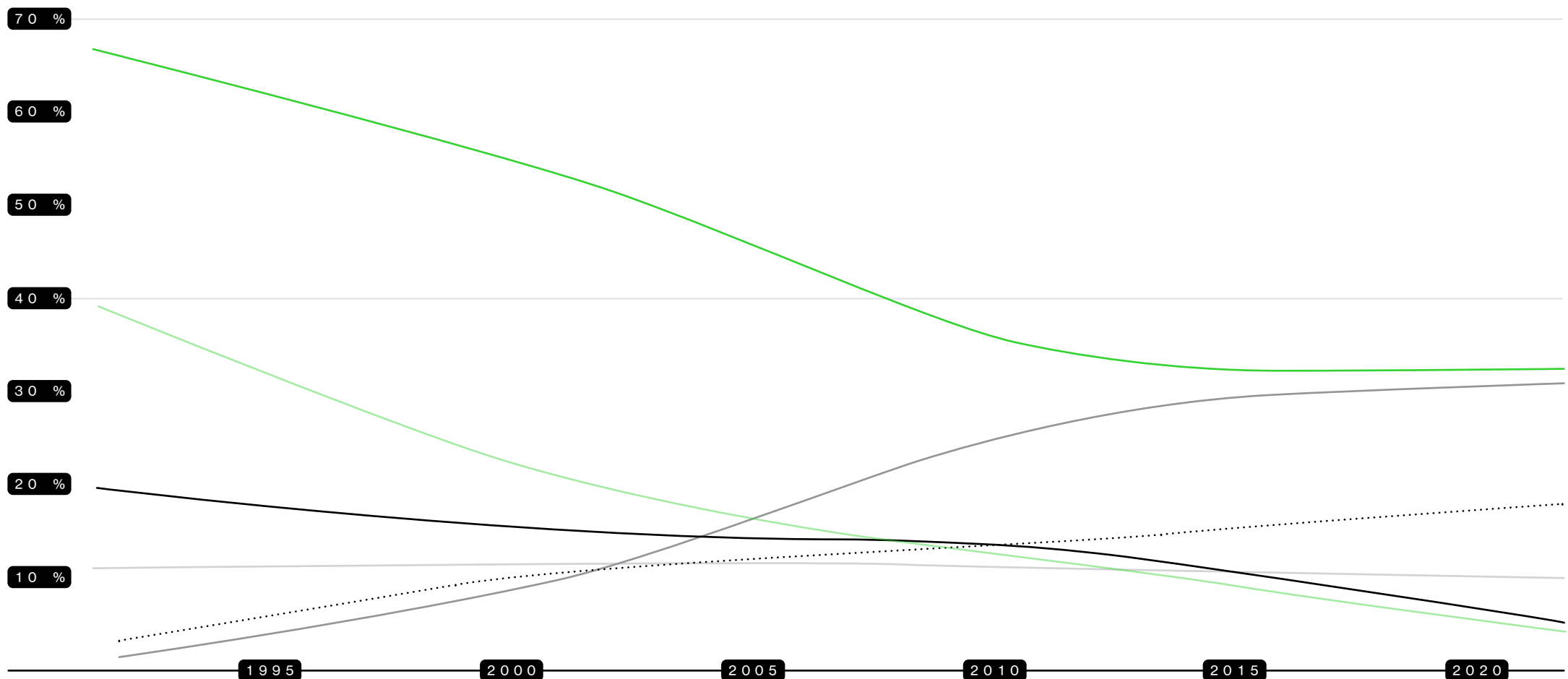
TREND OF THE LEGAL USE OF PRAGUE
APARTMENTS (SOURCE: CZSO - POPULATION
CENSUSES 1991/2021, IPR PRAGUE 2020/2021)

- NEZJIŠTĚNO / JINÉ
- NÁJEMNÍ / PRONAJATÉ BYTY
- OBECNÍ BYTY
- DRUŽSTEVNÍ BYTY
- BYTY V OSOBNÍM VLASTNICTVÍ
- BYTY VE VLASTNÍM DOMĚ

- UNKNOWN / OTHER
- RENTAL / LEASED APARTMENTS
- MUNICIPAL APARTMENTS
- COOPERATIVE APARTMENTS
- APARTMENTS IN PRIVATE OWNERSHIP
- APARTMENTS IN OWN HOUSE

VÝVOJ V PRÁVNÍM UŽÍVÁNÍ PRAŽSKÝCH BYTŮ

TREND OF THE LEGAL USE OF PRAGUE
APARTMENTS



JAK SE V PRAZE BYDLÍ?

HOW IS LIVING IN PRAGUE?

OBYDLENÉ BYTY PODLE PRÁVNÍHO UŽITÍ V KRAJÍCH (ZDROJ: ČSÚ - SLDB 2021)

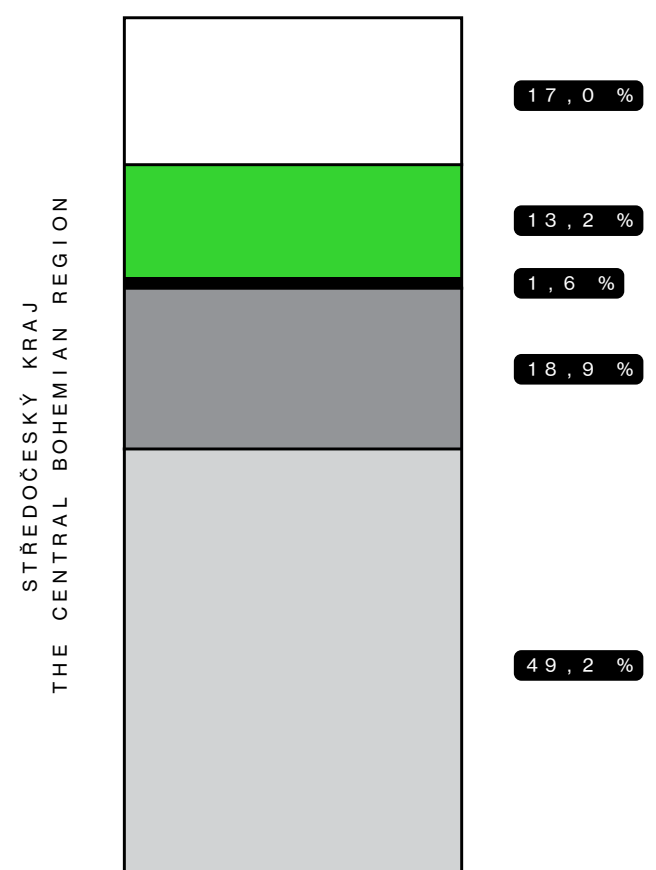
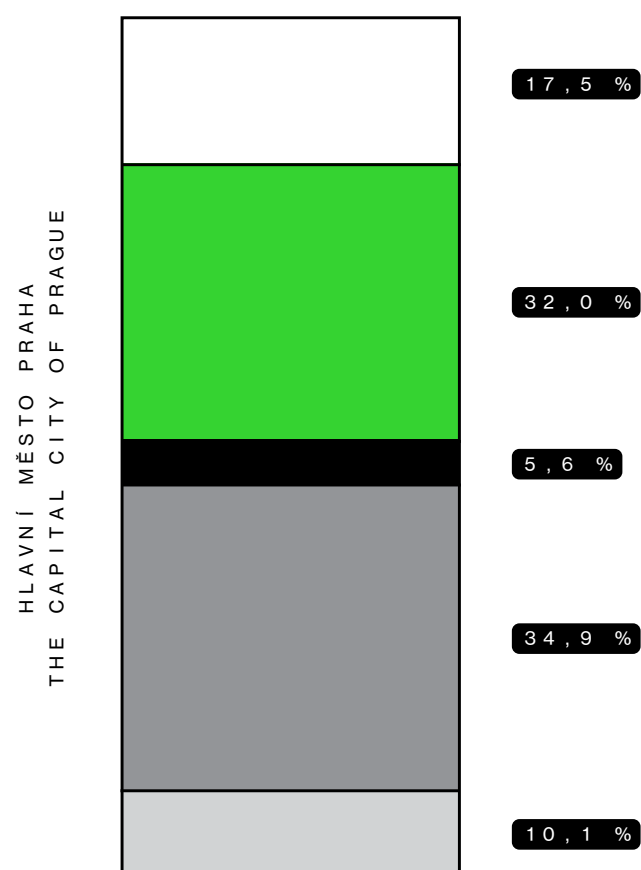
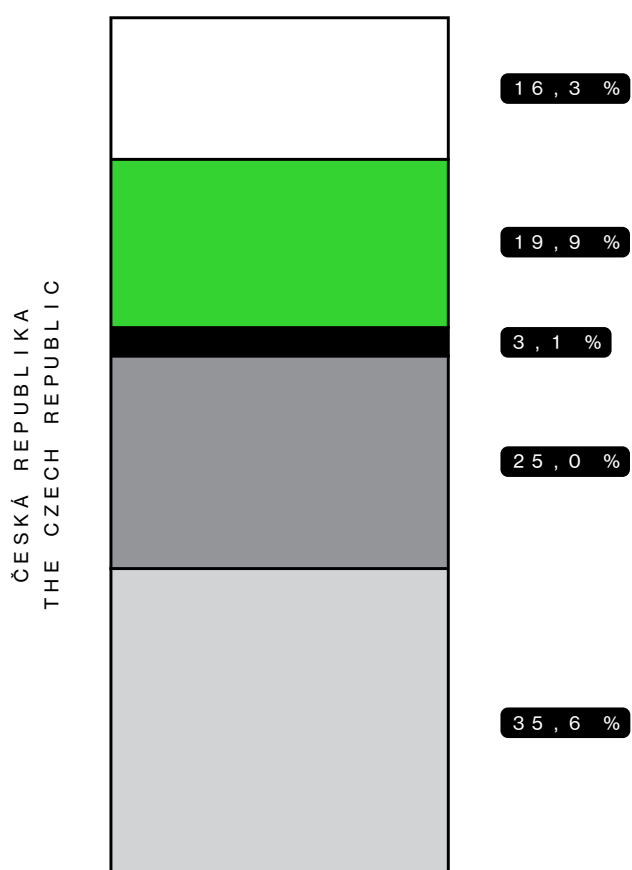
APARTMENTS BY TYPE OF THEIR LEGAL USE IN REGIONS (SOURCE: CZSO - POPULATION CENSUSES 2021)

- NEZJIŠTĚNO / JINÉ
- NÁJEMNÍ/PRONAJATÉ BYTY
- OBECNÍ BYTY
- DRUŽSTEVNÍ BYTY
- BYTY V OSOBNÍM VLASTNICTVÍ
- BYTY VE VLASTNÍM DOMĚ

- UNKNOWN / OTHER
- RENTAL/LEASED APARTMENTS
- MUNICIPAL APARTMENTS
- COOPERATIVE APARTMENTS
- APARTMENTS IN PRIVATE OWNERSHIP
- APARTMENTS IN OWN HOUSE

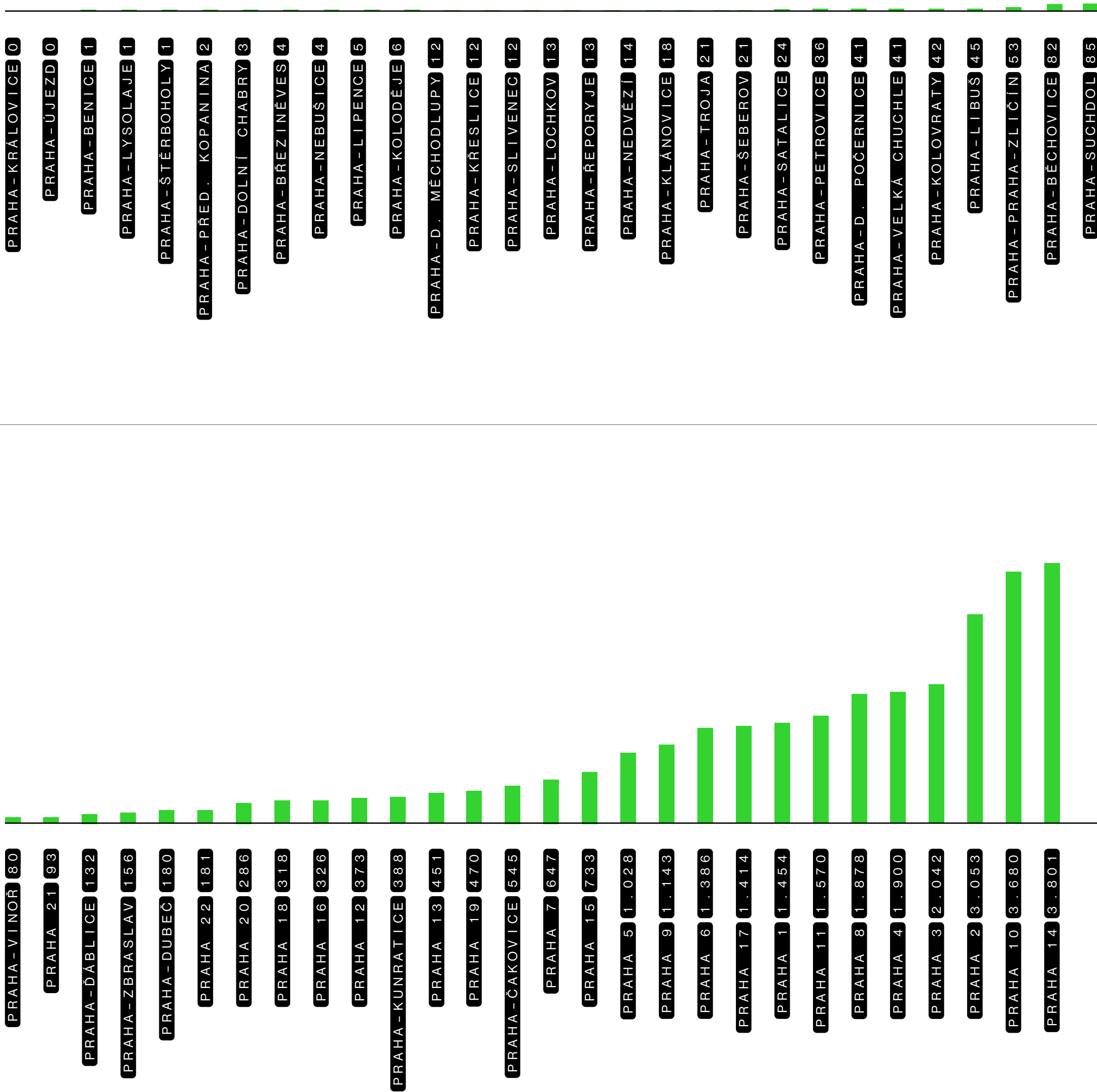
OBYDLENÉ BYTY PODLE PRÁVNÍHO UŽITÍ V KRAJÍCH

APARTMENTS BY TYPE OF THEIR LEGAL USE IN REGIONS



POČET OBECNÍCH BYTŮ V JEDNOTLIVÝCH
MĚSTSKÝCH ČÁSTECH PRAHY
(ZDROJ: IPR PRAHA 2021)

NUMBER OF MUNICIPAL APARTMENTS IN PRAGUE
URBAN AREAS
(SOURCE: IPR PRAGUE 2021)



KOLIK STOJÍ BYDLENÍ V PRAZE?

V druhé polovině roku 2022 se v Praze nabízel jeden metr čtvereční v průměru za 155 800 Kč (Deloitte Develop Index, říjen 2022). Vysoká cena v kombinaci s vysokými úrokovými sazbami hypoték znamená, že počet Pražanů, kteří nedosáhnou na koupi svého vlastního bydlení, se rok od roku zvětšuje. Do toho se však také zvyšuje cena nájmu. Za posledních dvanáct let v nově uzavíraných nájemních smlouvách vzrostla cena o 260 % na 360 korun za jeden m². Průměrný sedmdesátimetrový byt se tak v polovině roku 2022 pronajímá už za 25 000 Kč. Růst cen nájemního bydlení je daný zvyšující se poptávkou v kombinaci s tím, jak nájemních bytů v Praze dlouhodobě ubývá. I přes probíhající výstavbu jich za posledních 30 let ubylo téměř 130 tisíc, převážně vlivem privatizace městských bytů. Navíc jen menší část ze zbylých nájemních bytů tvoří dostupné bydlení spravované městem. Rakouská metropole Vídeň, jejíž staletá bytová politika bývá odborníky často dávana za příklad, vlastní či kontroluje téměř polovinu všech bytů. Výrazně vyšší podíl náleží také městu Brno, které kontroluje 15 % bytového fondu. Oproti tomu v Praze to je méně než 5 % (zatímco ještě v roce 2001 tento podíl činil 20 % ze všech pražských bytů). Praha tak nyní spolu s jednotlivými městskými částmi spravuje pouze 30 345 bytů.

HOW MUCH DOES IT COST TO LIVE IN PRAGUE?

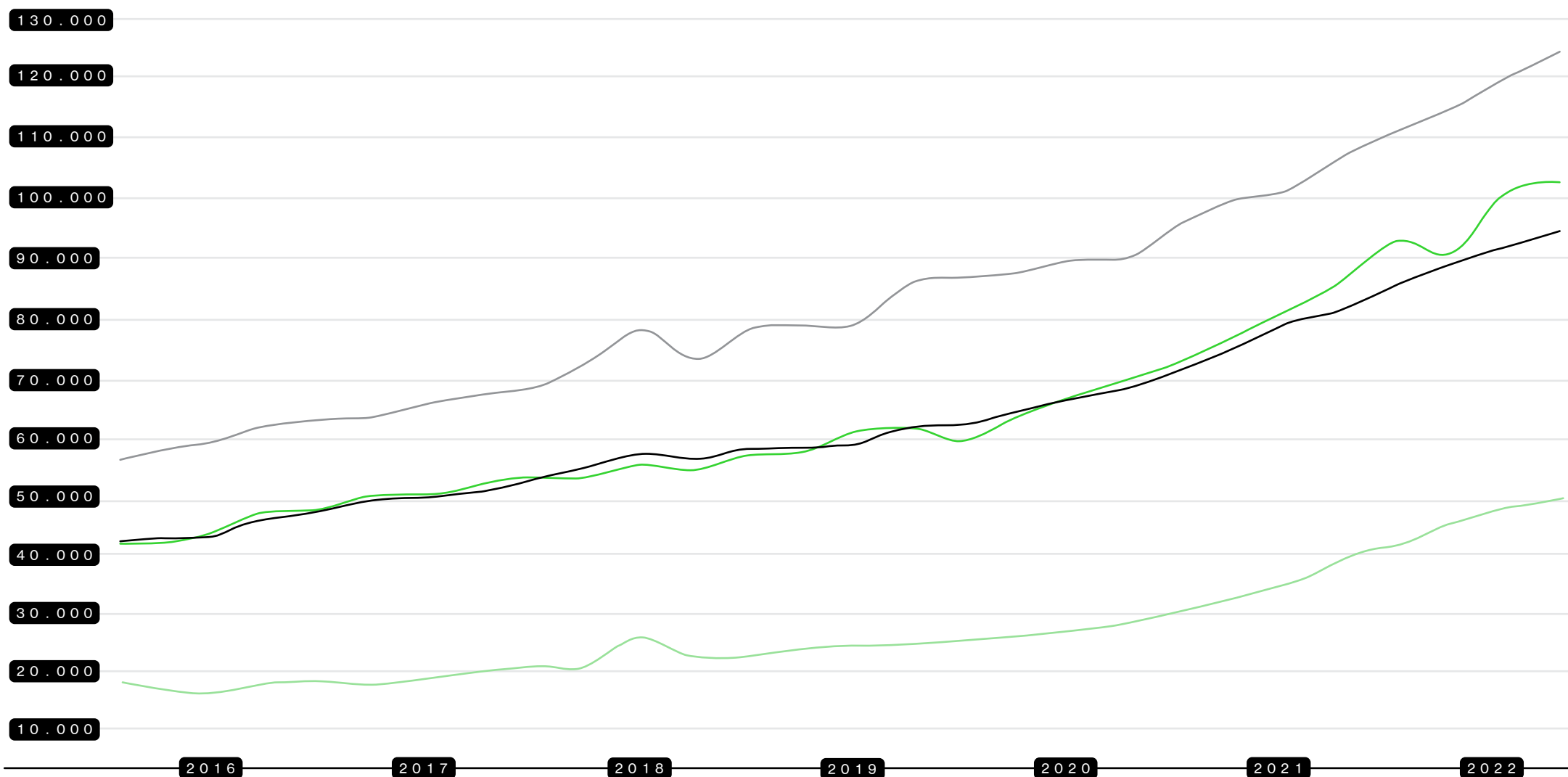
In the last year one square meter in Prague was offered for an average of CZK 155,800 (Deloitte Develop Index, October 2022). The high price combined with high mortgage interest rates means that the number of Prague residents who cannot afford to buy their own home is increasing year by year. However, the price of rents is also increasing. Over the last twelve years, the price of new rental contracts has increased by 260% to CZK 360 per m². The average 70-meter apartment thus rented for CZK 25,000 in mid-2022. The growth in rental housing prices is due to increasing demand combined with the long-term decline of rental apartments in Prague. Despite ongoing construction, almost 130,000 of them have been lost over the last 30 years, mainly due to the privatization of public housing and the transformation of cooperative apartments into owner-occupied apartments. In addition, only a minority of the remaining rental housing is affordable housing managed by the City. The Austrian capital Vienna, whose centuries-old housing policy is often held up as an example by experts, owns or controls almost half of all apartments. A significantly higher share belongs also to the city of Brno, which controls 15% of the housing stock. In contrast, in Prague it is less than 5% (while in 2001 it was 20% of all Prague apartments). Prague, together with the individual municipal districts, now manages only 30,345 apartments.

VÝVOJ PRŮMĚRNÝCH KUPNÍCH CEN JEDNOHO M² V KČ (ZDROJ: DELOITTE 2022)

- ČESKÁ REPUBLIKA
- PRAHA
- BRNO
- OSTRAVA

TREND OF AVERAGE PURCHASE PRICES PER M² IN CZK (SOURCE: DELOITTE 2022)

- THE CZECH REPUBLIC
- PRAGUE
- BRNO
- OSTRAVA



KOLIK STOJÍ BYDLENÍ V PRAZE?

HOW MUCH DOES IT COST TO LIVE IN PRAGUE?

INDEX VÝVOJE CEN BYTŮ A PRŮMĚRNÝCH MEZD
(ZDROJ: ČSÚ 2022)

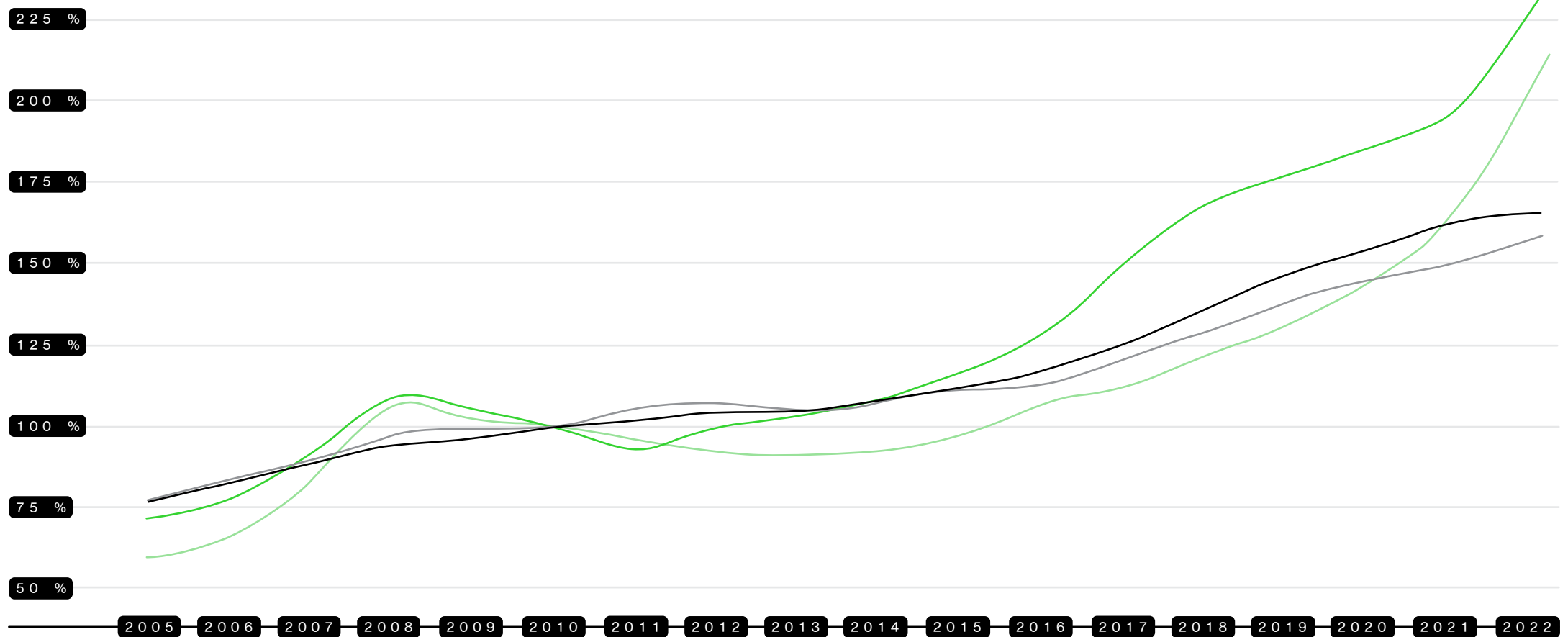
TREND INDEX OF APARTMENTS PURCHASE PRICES
AND AVERAGE SALARIES (SOURCE: CZSO 2022)

- PRŮMĚRNÁ MZDA - ČR BEZ PRAHY
- PRŮMĚRNÁ MZDA - PRAHA
- CENY BYTŮ - ČR BEZ PRAHY
- CENY BYTŮ - PRAHA

- AVERAGE SALARY - CZ WITHOUT PRAGUE
- AVERAGE SALARY - PRAGUE
- APARTMENTS PRICES - CZ WITHOUT PRAGUE
- APARTMENTS PRICES - PRAGUE

INDEX VÝVOJE CEN BYTŮ A PRŮMĚRNÝCH MEZD

TREND INDEX OF APARTMENTS PURCHASE PRICES
AND AVERAGE SALARIES



KOLIK STOJÍ BYDLENÍ V PRAZE?

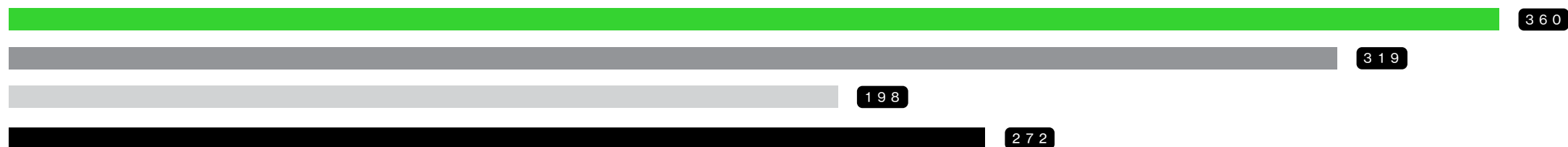
HOW MUCH DOES IT COST TO LIVE IN PRAGUE?

PRŮMĚRNÁ CENA NÁJMU JEDNOHO M² V KČ
(ZDROJ: DELOITTE 2022)

AVERAGE RENTAL PRICE PER M² IN CZK
(SOURCE: DELOITTE 2022)

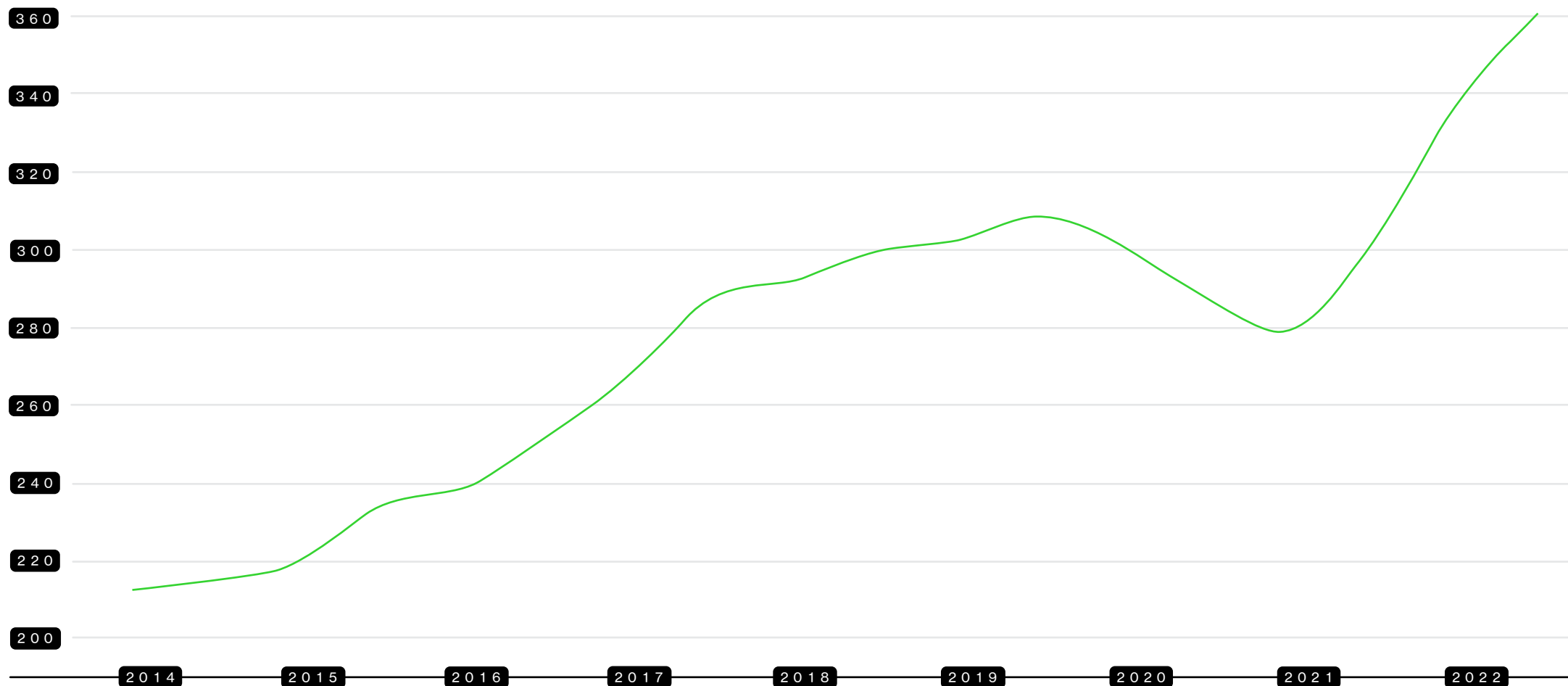
- PRAHA
- BRNO
- OSTRAVA
- ČESKÁ REPUBLIKA

- PRAGUE
- BRNO
- OSTRAVA
- THE CZECH REPUBLIC



VÝVOJ PRŮMĚRNÉ CENY NÁJMU ZA M²
V PRAZE V KČ (ZDROJ: DELOITTE 2022)

TREND OF AVERAGE RENTAL PRICE PER M²
IN PRAGUE IN CZK (SOURCE: DELOITTE 2022)



KOLIK STOJÍ BYDLENÍ V PRAZE?

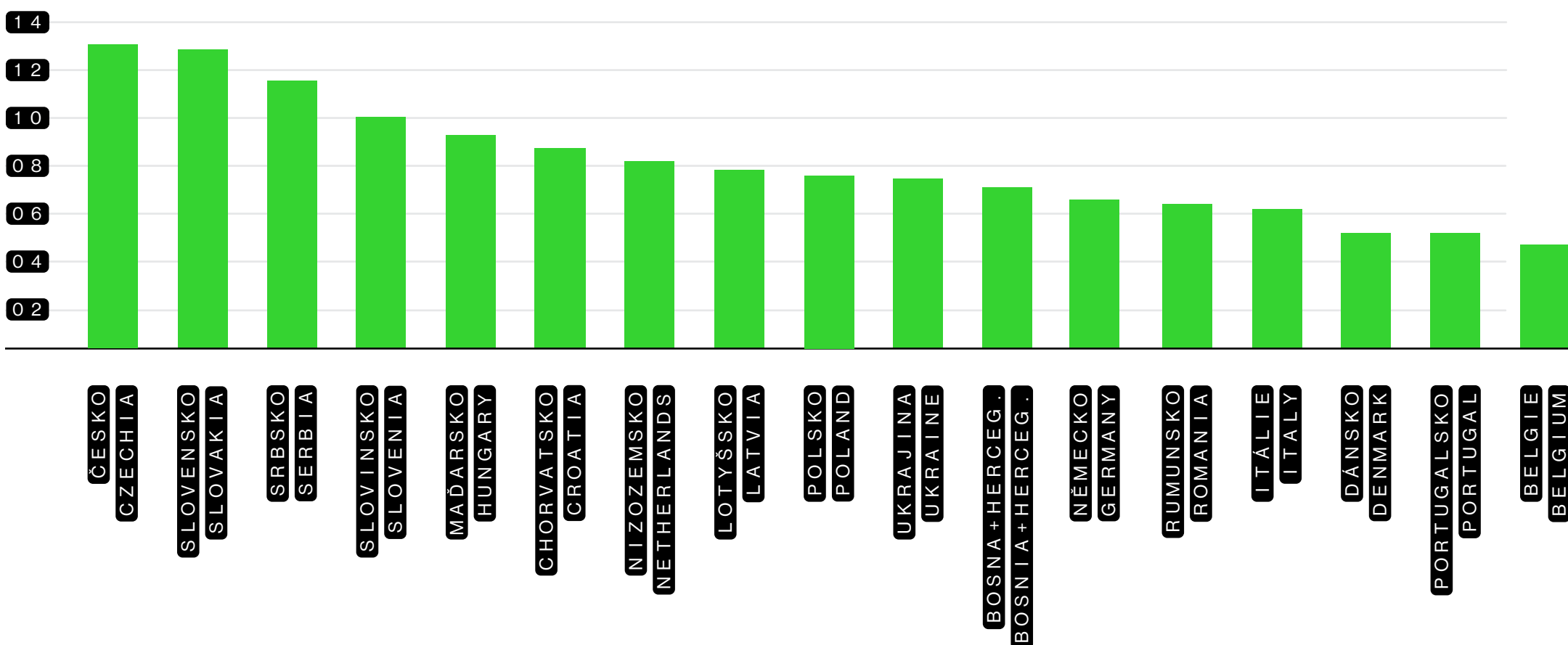
HOW MUCH DOES IT COST TO LIVE IN PRAGUE?

POČET PRŮMĚRNÝCH HRUBÝCH ROČNÍCH PLATŮ
PRO NÁKUP BYTU O VELIKOSTI 70 M²
(ZDROJ: DELOITTE 2021)

NUMBER OF AVERAGE GROSS ANNUAL SALARIES
FOR THE PURCHASE OF A 70 M² APARTMENT
(SOURCE: DELOITTE 2021)

POČET PRŮMĚRNÝCH HRUBÝCH ROČNÍCH PLATŮ
PRO NÁKUP BYTU O VELIKOSTI 70 M²

NUMBER OF AVERAGE GROSS ANNUAL SALARIES
FOR THE PURCHASE OF A 70 M² APARTMENT



KOLIK STOJÍ BYDLENÍ V PRAZE?

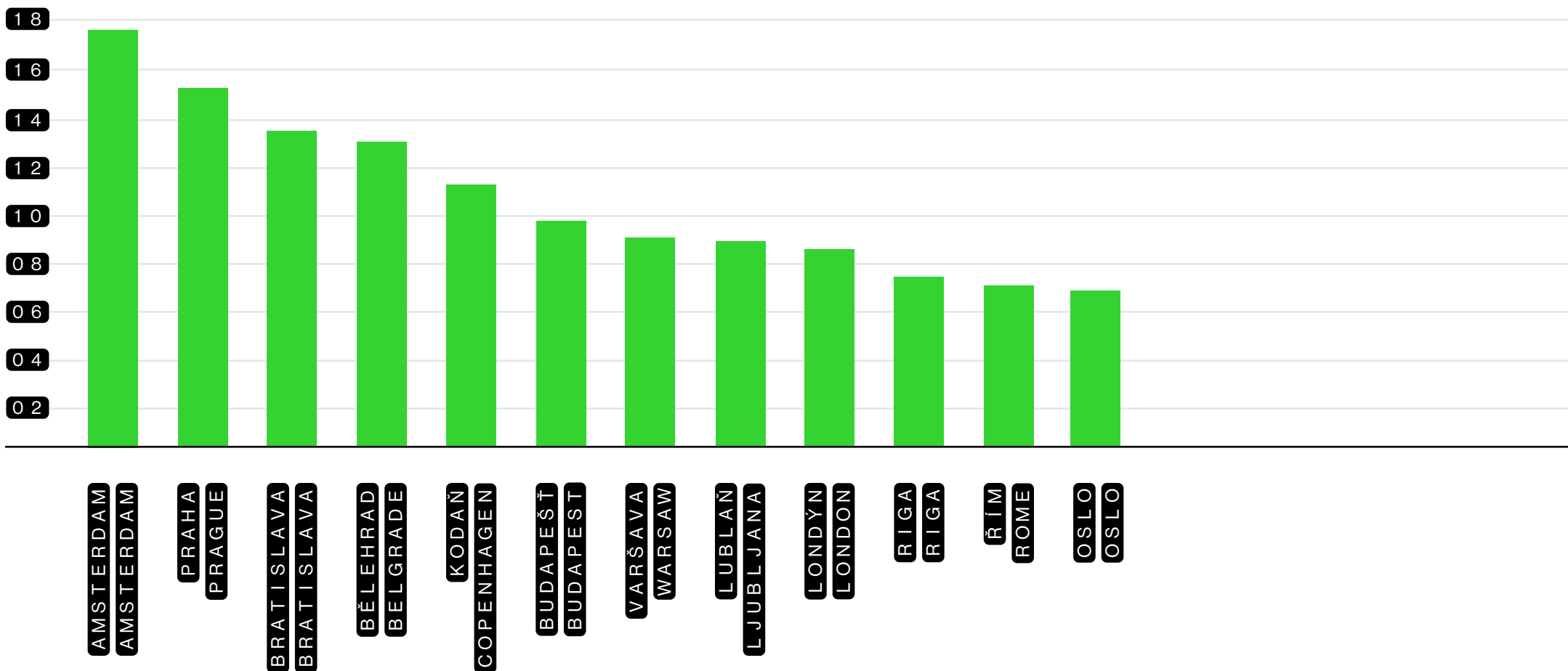
HOW MUCH DOES IT COST TO LIVE IN PRAGUE?

POČET PRŮMĚRNÝCH HRUBÝCH ROČNÍCH PLATŮ
PRO NÁKUP BYTU O VELIKOSTI 70 M²
(ZDROJ: DELOITTE 2021)

NUMBER OF AVERAGE GROSS ANNUAL SALARIES
FOR THE PURCHASE OF A 70 M² APARTMENT
(SOURCE: DELOITTE 2021)

POČET PRŮMĚRNÝCH HRUBÝCH ROČNÍCH PLATŮ
PRO NÁKUP BYTU O VELIKOSTI 70 M²

NUMBER OF AVERAGE GROSS ANNUAL SALARIES
FOR THE PURCHASE OF A 70 M² APARTMENT



KOLIK STOJÍ BYDLENÍ V PRAZE?

PRŮMĚRNÉ CENY KOUPE JEDNOHO M²
V KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍCH PRAHY (V KČ)
(ZDROJ: DELOITTE 2018)

LOCHKOV	43.946	SATALICE	60.845
KOLOVRATY	48.651	HORNÍ POČERNICE	60.909
BĚCHOVICE	50.168	TŘEBONICE	60.933
DUBEČ	51.556	HLOUBĚTÍN	61.080
MIŠKOVICE	51.857	VINOŘ	61.312
ČAKOVICE	52.440	HÁJE	61.562
ÚJEZD NAD LESY	52.941	DOLNÍ CHABRY	62.269
UHŘÍNĚVES	53.018	LIBUŠ	62.766
ŠEBEROV	53.047	HLUBOČEPEY	62.945
HOSTAVICE	53.515	HOSTIVAŘ	63.015
TŘEBORADICE	53.689	KOMOŘANY	64.519
DOLNÍ MĚCHOLUPY	53.811	H. MĚCHOLUPY	64.941
RADOTÍN	53.819	ZLIČÍN	65.504
LETŇANY	54.015	SLIVENEC	65.531
ČERNÝ MOST	57.566	ŠTĚRBOHOLY	65.598
PITKOVICE	58.207	KYJE	65.763
MODŘANY	58.244	HODKOVIČKY	65.942
KAMÝK	58.350	KLÁNOVICE	66.167
STŘÍŽKOV	58.994	ZBRASLAV	66.376
KBELY	59.705	STODŮLKY	66.680
CHOLUPICE	60.419	SUCHDOL	67.244
ŘEPORYJE	60.443	MALEŠICE	67.622
CHODOV	60.514	KOBYLISY	68.218
VYSOČANY	60.570	STRAŠNICE	68.415
ÚJEZD U PRŮHONIC	60.695	HRDLOŘEZY	69.338

HOW MUCH DOES IT COST TO LIVE IN PRAGUE?

AVERAGE PURCHASE PRICES PER M² IN PRAGUE
CADASTRAL AREAS (IN CZK)
(SOURCE: DELOITTE 2018)

JINONICE	69.731	ŘEPY	81.535
ĎÁBLICE	69.884	HOLEŠOVICE	82.117
PROSEK	71.027	DEJVICE	84.720
LYSOLAJE	71.121	BOHNICE	84.746
ČIMICE	71.969	V. CHUCHLE	85.396
PÍSNICE	72.003	RADLICE	87.389
RUZYNĚ	72.120	HRADČANY	89.886
ZÁBĚHLICE	72.120	PODOLÍ	94.996
ŽIŽKOV	72.341	SMÍCHOV	95.746
MICHLE	72.728	BUBENEČ	96.016
VELESLAVÍN	73.292	BŘEVNOV	108.088
D. POČERNICE	73.337	VINOHRADY	109.234
KOŠÍŘE	73.657	VYŠEHRAD	110.383
TROJA	73.917	NOVÉ MĚSTO	124.207
SEDLÉC	74.211	MALÁ STRANA	129.114
MOTOL	75.044	KRČ	137.665
VRŠOVICE	75.345	STŘEŠOVICE	139.050
KARLÍN	75.917	STARÉ MĚSTO	175.332
LHOTKA	76.336	JOSEFOV	219.192
VOKOVICE	77.498		
LIBEŇ	77.917		
LIBOC	80.815		
NUSLE	81.053		
KUNRATICE	81.197		
BRANÍK	81.232		

PRŮMĚRNÉ CENY NÁJMŮ JEDNOHO M²
V KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍCH PRAHY (V KČ)
(ZDROJ: DELOITTE 2021)

KRÁLOVICE	162	VELKÁ CHUCHLE	244
SLIVENEC	184	LHOTKA	245
PŘEDNÍ KOPANINA	208	TŘEBORADICE	246
LIPENCE	212	LIBUŠ	247
SEDLÉC	215	MOTOL	247
KŘESLICE	218	PROSEK	247
ŠEBEROV	218	ŘEPY	247
BĚCHOVICE	219	DOLNÍ MĚCHOLUPY	248
KLÁNOVICE	221	SUCHDOL	249
ÚJEZD U PRŮHONIC	221	ČERNÝ MOST	251
PÍSNICE	222	CHODOV	251
ÚJEZD NAD LESY	224	LOCHKOV	251
PETROVICE	227	STODŮLKY	252
CHOLUPICE	229	ZÁBĚHLICE	252
ŘEPORYJE	231	VINOŘ	253
BOHNICE	234	ČIMICE	255
HOLYNĚ	238	DUBEČ	255
KOLODĚJE	239	BRANÍK	256
ZBRASLAV	239	HORNÍ MĚCHOLUPY	256
ČAKOVICE	240	LETŇANY	256
KAMÝK	241	STRAŠNICE	256
KOMOŘANY	241	MODŘANY	257
ĎÁBLICE	242	ŠTĚRBOHOLY	257
KUNRATICE	242	RADOTÍN	258
LYSOLAJE	242	VELESLAVÍN	258
DOLNÍ CHABRY	244	KRČ	259
HORNÍ POČERNICE	244	PITKOVICE	259

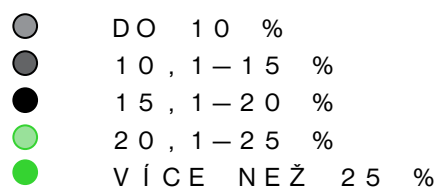
AVERAGE RENTAL PRICES PER M² IN PRAGUE
CADASTRAL AREAS (IN CZK)
(SOURCE: DELOITTE 2021)

NEBUŠICE	260	STŘÍŽKOV	273
KBELY	261	KYJE	274
SATALICE	261	UHŘÍNĚVES	274
HODKOVIČKY	262	LIBEŇ	275
HOSTIVAŘ	262	VRŠOVICE	276
KOBYLISY	262	TROJA	277
LIBOC	262	VYSOČANY	277
DOLNÍ POČERNICE	263	KOŠÍŘE	281
HÁJE	263	SMÍCHOV	281
TOČNÁ	263	ŽIŽKOV	283
HLUBOČEPEY	265	HOLEŠOVICE	284
HRDLOŘEZY	265	JINONICE	285
RADLICE	265	STŘEŠOVICE	285
RUZYNĚ	265	MALÁ CHUCHLE	296
VOKOVICE	265	TŘEBONICE	296
KOLOVRATY	267	BŘEZINĚVES	298
MIŠKOVICE	267	VINOHRADY	298
ZLIČÍN	267	SOBÍN	302
MICHLE	268	KARLÍN	304
NUSLE	268	STARÉ MĚSTO	309
BUBENEČ	270	NOVÉ MĚSTO	316
MALEŠICE	270	VYŠEHRAD	319
BŘEVNOV	271	HRADČANY	323
DEJVICE	272	LAHOVICE	327
HLOUBĚTÍN	272	MALÁ STRANA	334
HOSTAVICE	272	JOSEFOV	355
PODOLÍ	273		

KOLIK JE V PRAZE PRÁZDNÝCH BYTŮ?

Z dat sčítání lidu, domů a bytů provedeném Českým statistickým úřadem (ČSÚ) v roce 2021 vyplývá, že se v Praze v současnosti nachází 93 627 neobydlených bytů, což činí 13 % z celkového bytového fondu Prahy. Toto číslo se zdá být poměrně vysoké, je však třeba mít na paměti, že neobydlený byt (podle metodiky ČSÚ) ještě nemusí být nutně prázdný. A tak výsledné číslo nedokáže zohlednit například situaci, kdy člověk s domácností vzdálenou více než 100 km si pronajme byt v Praze, ale protože tráví v hlavním městě menší část svého času, jeho údaje vyplněné v dotazníku SLDB odpovídají místu pobytu jeho rodiny. Byt, ve kterém dotyčný tráví pracovní týden, se tak z hlediska statistiky jeví jako neobydlený, prázdný však není. ČSÚ k výsledkům sčítání 2021 uvádí, že si je vědom určitých nesrovnalostí v počtu neobydlených bytů. Tuto situaci vysvětluje zejména rozdílně použitelnou metodikou. V roce 2011 se totiž data opírala o práci sčítacích komisařů a zodpovědnost všech dotázaných respondentů. Poslední sčítání v roce 2021 pak oproti tomu vycházelo zejména z údajů několika databází – např. informačního systému katastru nemovitostí a dalších. Data pak byla konsolidována s údaji od respondentů. V rámci této kombinované metodiky mělo následně dojít k fyzickému ověření počtu bytů v domech, to se však kvůli hygienickým nařízením doprovázejícím pandemií Covid-19 nestalo. A proto zřejmě došlo k jistému zkreslení výsledného čísla. IPR Praha se na základě dlouhodobého monitoringu situace domnívá, že skutečně prázdných bytů je v Praze zhruba polovina, než kolik udává ČSÚ, tedy kolem 6 % celkového bytového fondu. Obě instituce se domnívají, že je nutná existence celostátního registru bytů. Tato evidence, která je celoevropským standardem, umožní průběžný přehled nezávislý na procesu celorepublikového sčítání a do budoucna přinese relativně spolehlivý zdroj takto důležitých informací.

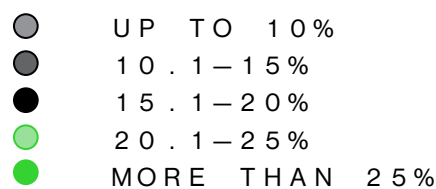
PROCENTO NEOBYDLENÝCH BYTŮ V MĚSTSKÝCH ČÁSTECH PRAHY (ZDROJ: ČSÚ - SLDB 2021)



HOW MANY EMPTY APARTMENTS ARE THERE IN PRAGUE?

Data from the Census of the Population, Houses and Apartments conducted by the Czech Statistical Office (CSO) in 2021 shows that there are currently 93,627 unoccupied apartments in Prague, which is 13% of the city's total housing stock. This figure seems quite high, but it should be borne in mind that an unoccupied apartment (according to the CSO methodology) is not necessarily empty. Thus, the resulting figure fails to take into account, for example, a situation where a person with a household more than 100 km away rents an apartment in Prague, but because he spends a smaller part of his time in the capital, his data filled in the CPHA questionnaire correspond to the place of residence of his family. The apartment where the person spends the working week appears to be unoccupied in terms of statistics, but it is not empty. The CSO states that it is aware of certain discrepancies in the number of unoccupied apartments in the 2021 census. It explains that this situation is mainly due to the different methodologies used. In 2011, the data was based on the work of the census commissioners and the accountability of all respondents. On the other hand, the last census in 2021 was based mainly on data from several databases, such as the land registry information system and others. The data was then consolidated with the data from the respondents. Under this combined methodology, the physical verification of the number of apartments in the houses should have subsequently taken place, but this did not occur due to the health regulations accompanying the Covid-19 pandemic. There was therefore probably some distortion in the final figure. Based on long-term monitoring of the situation, IPR Prague believes that the number of actually empty apartments in Prague is roughly half of what the CSO reports, i.e. around 6% of the total housing stock. Both institutions believe that a national housing register is necessary. This register, which is a European-wide standard, will allow for a continuous overview independent of the national census process and will provide a relatively reliable source of such important information in the future.

PERCENTAGE OF UNOCCUPIED APARTMENTS IN PRAGUE URBAN AREAS (SOURCE: CZSO - POPULATION CENSUSES 2021)



PROCENTO NEOBYDLENÝCH BYTŮ V MĚSTSKÝCH ČÁSTECH PRAHY

PETROVICE	4 , 2	ĎÁBLICE	10 , 3
PRAHA 18	5 , 7	ŠEBEROV	10 , 6
PRAHA 11	6 , 5	SATALICE	10 , 8
PRAHA 20	7 , 1	ŠTĚRBOHOLY	10 , 8
PRAHA 13	7 , 2	PRAHA 16	10 , 9
PRAHA 17	7 , 4	BŘEZINĚVES	11 , 3
PRAHA 14	7 , 8	BĚCHOVICE	11 , 7
PRAHA 12	8 , 0	PRAHA 19	11 , 8
PRAHA 15	8 , 7	PRAHA 8	12 , 0
VINOŘ	9 , 3	PRAHA 9	12 , 0
ÚJEZD	9 , 4	BENICE	12 , 2
ČAKOVICE	9 , 6	PRAHA 3	12 , 4
KŘESLICE	10 , 0	PRAHA 4	12 , 5
		PRAHA 22	12 , 6
		ZLIČÍN	12 , 7
		DOLNÍ MĚCHOLUPY	13 , 4
		SLIVENEC	13 , 5
		PRAHA 7	13 , 6
		DUBEČ	13 , 7
		KOLOVRATY	14 , 3
		LIBUŠ	14 , 3
		KUNRATICE	14 , 4
		KLÁNOVICE	14 , 5
		SUCHDOL	14 , 6
		VELKÁ CHUCHLE	14 , 6
		LYSOLAJE	14 , 8
		PRAHA 6	14 , 9

PERCENTAGE OF UNOCCUPIED APARTMENTS IN PRAGUE URBAN AREAS

PRAHA 10	15 , 2	PRAHA - KRÁLOVICE	20 , 2
ZBRASLAV	15 , 8	PRAHA 2	20 , 9
ŘEPORYJE	16 , 0	PRAHA - TROJA	25 , 3
PRAHA 5	16 , 5	PRAHA 1	31 , 1
PŘEDNÍ KOPANINA	16 , 9		
PRAHA 21	17 , 0		
KOLODĚJE	17 , 1		
LIPENCE	17 , 1		
DOLNÍ CHABRY	17 , 2		
D. POČERNICE	17 , 5		
NEBUŠICE	17 , 9		
NEDVĚZÍ	18 , 3		
LOCHKOV	19 , 5		

KOLIK BYTŮ SE V PRAZE STAVÍ?

V porovnání s ostatními úspěšnými městy si Praha vede hůř také v tempu výstavby nového bydlení. V posledním desetiletí se v hlavním městě postavily průměrně 4 bytové jednotky na tisíc obyvatel. Ve Středočeském kraji na stejný počet lidí vzniklo 4,5 bytu, v Mnichově 5 a ve Varšavě dokonce 10. Stářím svého bytového fondu se Praha sice nijak výrazně neodlišuje od jiných evropských metropolí. Průměrný pražský byt je starý zhruba 60 let a nejvíce domácností bydlí v domech a bytech postavených mezi lety 1920–1970, ovšem pouze jedna pětina současně obydlených bytů vznikla v posledních dvou dekádách. V posledních dvaceti letech se tedy nových bytů postavilo málo a jejich nabídka ani zdaleka nepostačuje poptávce. To vzhledem k převažující tendenci obyvatel Česka bydlet ve vlastním (viz výše) představuje zásadní překážku rozvoje bydlení, neboť systém založený na trhu s vlastnickým bydlením dlouhodobě vyžaduje dostatečný počet nových finančně dosažitelných bytů. Jejich malé množství pak v kombinaci s nedostatkem ostatních alternativ a velkým objemem investičních peněz na realitním trhu způsobuje rychlé zdražování a následné zhoršování životní situace mladých lidí a nízkopříjmových domácností.

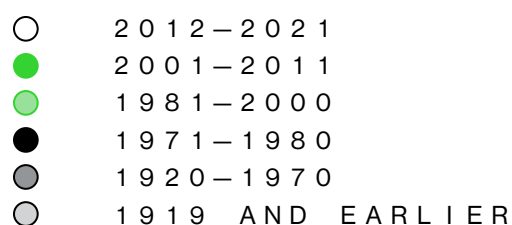
PRAŽSKÉ BYTY PODLE OBDOBÍ JEJICH VÝSTABY ČI REKONSTRUKCE (ZDROJ: ČSÚ - SLDB 2011/2021)



HOW MANY APARTMENTS ARE BEING BUILT IN PRAGUE?

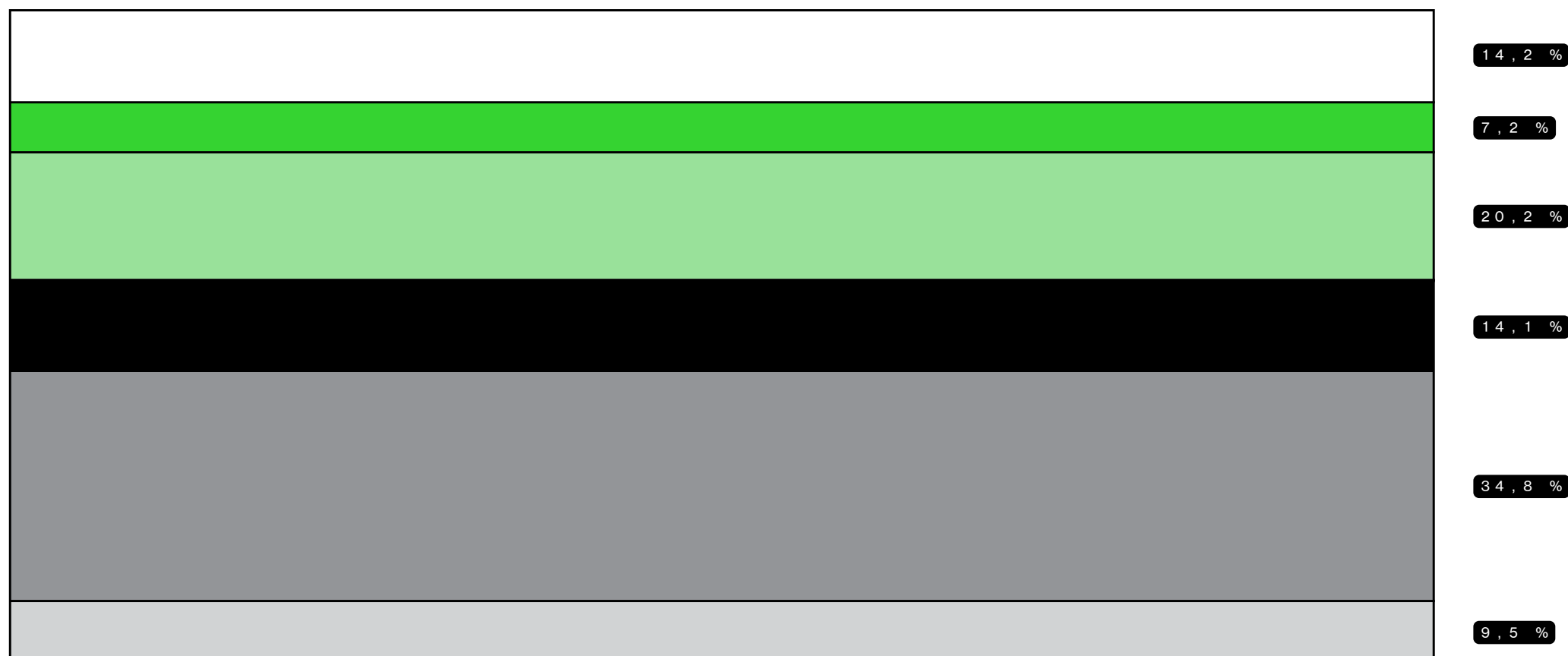
Compared to other successful cities, Prague also fares worse in the pace of new housing construction. In the last decade, an average of 4 housing units per 1,000 inhabitants have been built in the capital. In the Central Bohemian Region, 4.5 apartments were created for the same number of people, in Munich 5 and in Warsaw 10. The age of Prague's housing stock does not differ significantly from that of other European metropolises. The average Prague apartment is about 60 years old and most households live in houses and apartments built between 1920 and 1970; but only one-fifth of the currently occupied apartments were built in the last two decades. This means that in the last twenty years there have been few new apartments built and their supply is far from sufficient to meet demand. Given the prevailing tendency of the Czech population to live in their own homes (see above), this may represent a major obstacle to housing development, as a system based on the owner-occupied housing market requires a sufficient number of new financially affordable apartments in the long term. Lack of new apartments combined with the lack of other alternatives and the large amount of investment money on the property market is causing rapid price increases and a consequent deterioration in the living situation of young people and low-income households.

PRAGUE APARTMENTS BY THEIR CONSTRUCTION OR RECONSTRUCTION PERIOD (SOURCE: CZSO - POPULATION CENSUSES 2011/2021)



PRAŽSKÉ BYTY PODLE OBDOBÍ JEJICH VÝSTABY ČI REKONSTRUKCE

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
THE CAPITAL CITY OF PRAGUE



PRAGUE APARTMENTS BY THEIR CONSTRUCTION OR RECONSTRUCTION PERIOD

KOLIK BYTŮ SE V PRAZE STAVÍ?

HOW MANY APARTMENTS ARE BEING BUILT IN PRAGUE?

POČET NOVĚ DOKONČENÝCH BYTŮ NA TISÍC OBYVATEL
(ZDROJ: ČSÚ 2021, STATISTICKÉ ÚŘADY DANÝCH STÁTŮ 2021)

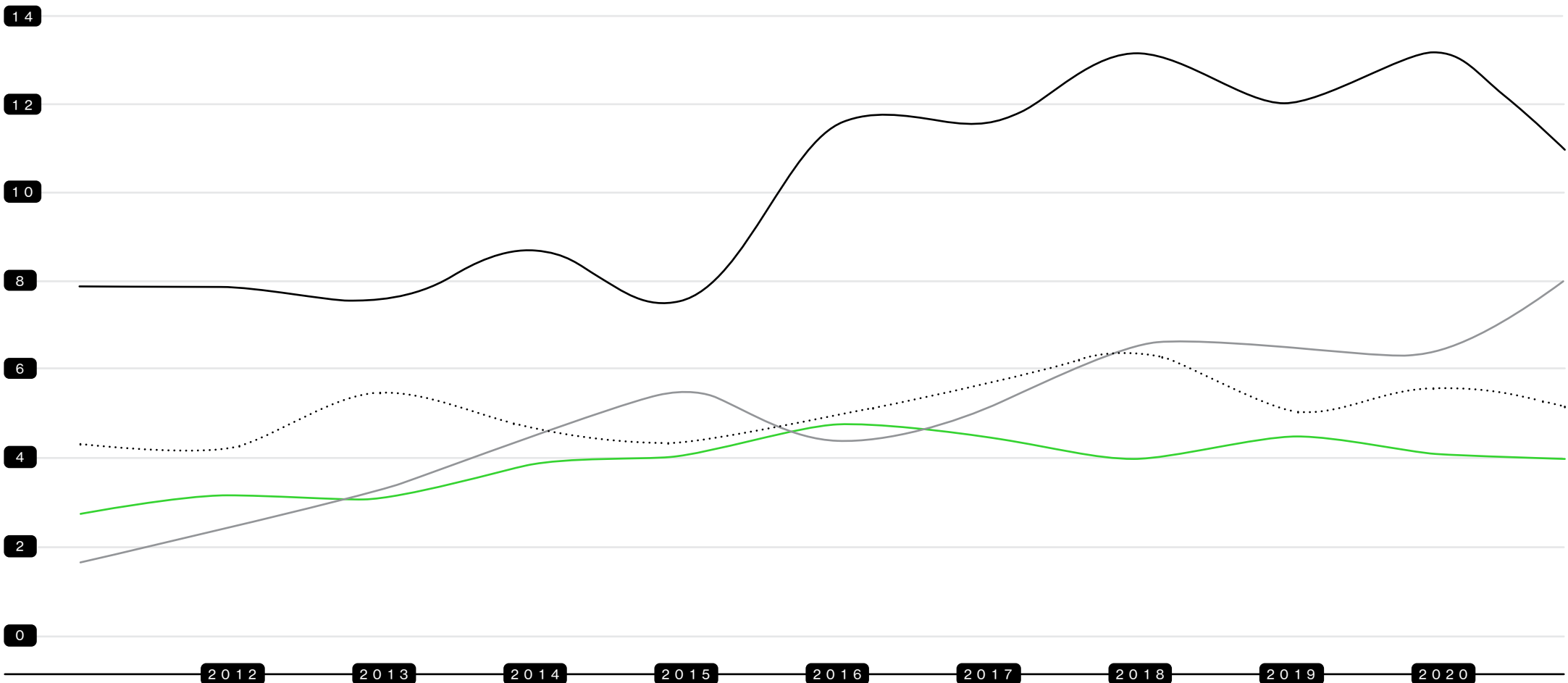
NUMBER OF NEWLY COMPLETED APARTMENTS PER ONE THOUSAND INHABITANTS
(SOURCE: CZSO - POPULATION CENSUSES 2021, THE NATIONAL STATISTICAL OFFICES 2021)

- PRAHA
- VARŠAVA
- VÍDEŇ
- MNICHOV

- PRAGUE
- WARSAW
- VIENNA
- MUNICH

POČET NOVĚ DOKONČENÝCH BYTŮ NA TISÍC OBYVATEL

NUMBER OF NEWLY COMPLETED APARTMENTS PER ONE THOUSAND INHABITANTS



KDO (A PROČ) STAVÍ V PRAZE BYTY?

A : SOUKROMÁ VÝSTAVBA

Soukromá bytová výstavba je zprostředkovaná fyzickou nebo právnickou osobou – developerem. Developer si zajistí pozemek a na vlastní náklady či z úvěru realizuje výstavbu. Buď za účelem vlastního bydlení, nebo za účelem zisku. V prvním případě v Praze jde zejména o výstavbu rodinných domů. Druhý případ, kdy developer staví byty, ze kterých následně generuje tržby, představuje v Praze zdaleka nejběžnější model bytové výstavby. Od roku 2000 takto vzniklo okolo 80 procent všech bytů. Hotové byty developer buď prodává do soukromého vlastnictví, nebo pronajímá. Kalkuluje přitom se zhruba 20% marží. Část z ní je investiční zisk a s částí investor financuje své další aktivity a provoz. Cenu pro koncového zákazníka zvedá také daň ze zisku, kterou developeri promítají do výsledné ceny. Zároveň jsou ale developerské společnosti vzhledem k efektivitě dosahované díky velkému objemu výstavby obvykle schopny budovat jednotlivé byty levněji než drobní investoři.



PLÁNOVANÉ PROJEKTY SOUKROMÉ BYTOVÉ VÝSTAVBY NALEZNETE NA ONLINE MAPOVÉM PORTÁLU WWW.PRAHAZITRA.CAMP
TAG : SOUKROMÁ VÝSTAVBA

WHO IS BUILDING APARTMENTS IN PRAGUE AND WHY?

A : PRIVATE CONSTRUCTION

Private housing construction is mediated by a natural or legal person – the developer. The developers secure the land and carry out the construction at their own expense or with the help of a loan, either for the purposes of their own living or for profit. In Prague, the former occurs mainly in the case of the construction of family houses. The second case, where the developer builds apartments and then generates revenue from them, is by far the most common model of housing construction in Prague. Since 2000, about 80 percent of all apartments have been built this way. The developer either sells the finished apartments to private ownership or rents them out. It assumes a margin of about 20%. Part of this margin is an investment profit and part of it is used by the investor to finance other activities and operations. The price for the end customer is also increased by profit tax, which developers reflect in the final price. At the same time, however, due to the efficiency achieved through the large volume of construction, developers are usually able to build individual apartments more cheaply than small investors..

PLANNED PRIVATE CONSTRUCTION PROJECTS CAN BE FOUND ON THE ONLINE MAP PORTAL WWW.PRAHAZITRA.CAMP
TAG : SOUKROMÁ VÝSTAVBA

KDO (A PROČ) STAVÍ V PRAZE BYTY?

B : VEŘEJNÁ (OBEČNÍ) VÝSTAVBA

Veřejnou (obecní) výstavbu zajišťuje město na vlastní náklady a na svých pozemcích. Dokončené byty jsou obvykle zařazeny do obecního bytového fondu a pronajímány občanům za předem stanovených podmínek. Hlavní motivací pro města je zajištění dostupnějšího nájemního bydlení pro domácnosti s nižšími příjmy nebo pro zástupce potřebných profesí, které město pro svůj chod nutně potřebuje. Městská bytová výstavba je běžná především v západní Evropě. Ještě v 90. letech minulého století a na začátku 21. století byla ostatně standardem i v Praze, kdy každý rok v hlavním městě vyrůstalo průměrně okolo 500 městských bytů. Mezi lety 2011 a 2021 už jich ale v celé metropoli vzniklo v součtu jen 450. Znovu nastartovat obecní výstavbu v hlavním městě má za úkol Pražská developerská společnost založená v roce 2020. Při založení bylo na tuto organizaci převedeno více než 600 000 m² pozemků, na kterých by v horizontu 5 až 10 let mohlo vzniknout 6 000 až 8 000 bytů. Tyto byty bude následně spravovat a pronajímat Magistrát hl. m. Prahy, přičemž je pravděpodobné, že se tak bude částečně dívat ve spolupráci s městskými částmi, ve kterých se bude nové bydlení stavět.



PLÁNOVANÉ PROJEKTY VEŘEJNÉ OBEČNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY NALEZNETE NA ONLINE MAPOVÉM PORTÁLU WWW.PRAHAZITRA.CAMP
TAG : VEŘEJNÁ VÝSTAVBA

WHO IS BUILDING APARTMENTS IN PRAGUE AND WHY?

B : PUBLIC MUNICIPAL CONSTRUCTION

Public (municipal) construction is construction carried out or provided by the city at its own expense and on its own land. Completed apartments are usually included in the municipal housing stock and rented out to citizens under predetermined conditions. The main motivation for cities is to provide more affordable rental housing for lower-income households or for members of professions which the city needs to operate. City housing construction is common especially in Western Europe. Back in the 1990s and at the beginning of the 21st century, it was the standard in Prague as well, with an average of around 500 city apartments being built in the capital every year. Between 2011 and 2021, however, only 450 of them were built in the entire metropolis. Pražská developerská společnost (The Prague Development Company), established in 2020, is tasked with restarting municipal construction in the capital. At the time of its establishment, more than 600,000 m² of land was transferred to the organisation, on which 6,000 to 8,000 apartments could be built within 5 to 10 years. These apartments will be then managed and rented by the Prague City Hall. It is possible that this will be done partly in cooperation with the Pragu urban areas in which the new housing will be built.

PLANNED PUBLIC MUNICIPAL HOUSING PROJECTS CAN BE FOUND ON THE ONLINE MAP PORTAL WWW.PRAHAZITRA.CAMP
TAG : VEŘEJNÁ VÝSTAVBA

KDO (A PROČ) STAVÍ V PRAZE BYTY?

C : DRUŽSTEVNÍ A SPOLKOVÁ VÝSTAVBA

Bytové družstvo je typ společnosti, jehož účelem je zajišťovat bytové potřeby svých (minimálně tří) členů. Členové si při vstupu kupují procentuální podíl v družstvu, které jim na oplátku zajistí byt či rodinný dům a umožní jeho užívání. Z vložených financí doplněných většinou bankovním úvěrem družstvo financuje nákup pozemku, projekční přípravu i samotnou výstavbu a související náklady. Dokončené byty zůstávají ve vlastnictví družstva, které je pronajímá členům, a to nejméně do splacení úvěru. Iniciátorem a členem bytového družstva může být i město, které má možnost poskytnout pro výstavbu pozemek, aniž by ho muselo přímo prodávat. Zajišťuje tak dostupnější bydlení pro část svých občanů a zároveň získá část bytů k vlastnímu užití. Další variantou stavebního společenství je stavební či bytový spolek – neboli Baugruppe. Nejde o právnickou osobu jako v případě družstva, ale o sdružení osob vázaných smlouvou, která definuje společné zájmy, vztahy a pravidla. Baugruppe často staví na atypických pozemcích, které nejsou atraktivní pro klasické developery, nebo odkupuje a rekonstruuje starší nevyužitá budovy. Hlavní výhodou družstevního či spolkového stavění je úspora na developerské marži a příjmové dani. V zahraničí (hlavně v Německu a Rakousku) bývají spolkové byty oproti srovnatelné komerční výstavbě o 10 až 20 procent levnější. Podporu Baugruppe nově chystá i Praha, která pro ně prostřednictvím Pražské developerské společnosti vyčlenila první pozemky.



prahazitra.camp

PLÁNOVANÉ PROJEKTY DRUŽSTEVNÍ A SPOLKOVÉ VÝSTAVBY NALEZNETE NA ONLINE MAPOVÉM PORTÁLU WWW.PRAHAZITRA.CAMP TAG [DRUŽSTEVNÍ VÝSTAVBA](#) [SPOLKOVÁ VÝSTAVBA](#)

HOW MANY APARTMENTS ARE BEING BUILT IN PRAGUE?

C : COOPERATIVE & ASSOCIATION CONSTRUCTION

A housing association is a type of community whose purpose is to provide for the housing needs of its (at least three) members. Upon joining, members buy a percentage share in the cooperative, which in return provides them with an apartment or house and allows them to use it. The cooperative finances the purchase of the land, the design preparation and the construction and related costs from the invested funds, mostly supplemented by a bank loan. The completed apartments remain the property of the co-operative, which rents them out to members until at least the loan is repaid. An initiator and member of a housing cooperative can also be the city, which has the possibility to provide land for construction without having to sell it directly. This allows it to provide more affordable housing for some of its citizens and at the same time obtain some of the apartments for its own use. Another variant of a building society is a building or housing association – also known as a Baugruppe. It is not a legal entity as in the case of a cooperative, but an association of persons bound by a contract that defines common interests, relationships and rules. The Baugruppe often builds on atypical plots of land that are not attractive to conventional developers, or buys and renovates older unused buildings. The main advantage of cooperative or association construction are the savings on the developer's margin and income tax. Baugruppe housing (especially in Germany or Austria) tends to be 10 to 20 percent cheaper than comparable commercial construction. Prague is also newly planning to support the Baugruppe; it has allocated the first plots of land for them through the Prague Development Company.

PLANNED COOPERATIVE & ASSOCIATION CONSTRUCTION PROJECTS CAN BE FOUND ON THE ONLINE MAP PORTAL WWW.PRAHAZITRA.CAMP TAG [DRUŽSTEVNÍ VÝSTAVBA](#) [SPOLKOVÁ VÝSTAVBA](#)

STRATEGIE ROZVOJE BYDLENÍ
THE HOUSING DEVELOPMENT STRATEGY
WWW.IPRPRAHA.CZ

PRAŽSKÁ DEVELOPERSKÁ SPOLEČNOST
PRAGUE DEVELOPMENT COMPANY
WWW.PDSPRAHA.EU

MĚSTSKÁ NÁJEMNÍ AGENTURA
MUNICIPAL RENTAL AGENCY
WWW.NAJEMNIAGENTURA.PRAHA.EU



iprpraha



pdspraha



najemniagentura

CO MŮŽE PRO DOSTUPNÉ BYDLENÍ V PRAZE UDĚLAT MĚSTO?

Nepříznivou situaci bydlení, která má za následek klesající kvalitu života stávajících i nově příchozích obyvatel, se město snaží aktivně řešit. V roce 2021 schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy novou Strategii rozvoje bydlení, která identifikuje hlavní důvody zhoršující se dostupnosti bydlení v metropoli a navrhuje řešení. Podle této strategie by v Praze mělo každý rok vzniknout 9 000 nových bytů (v současnosti je dokončeno přibližně 5 500 bytů ročně). Do roku 2030 by se měl počet městských bytů rozšířit minimálně na 35 000 a hlavní město by mělo také disponovat minimálně 5 000 sociálních bytů. Za tímto účelem byla založena Pražská developerská společnost, jejímž úkolem je příprava výstavby nových obecních nájemních bytů na městských pozemcích (viz níže). Nová strategie se také věnuje problematice krátkodobých pronájmů (zejména přes Airbnb) s cílem snížit celkový počet takto využívaných bytů, a to z více než 11 000 na 5 000. Důležitými a již realizovanými kroky k větší dostupnosti bydlení bylo jednak zásadní omezení privatizace bytů ve správě města a jednak založení městské nájemní agentury, která zprostředkovává pronájem soukromých bytů klientům z řad Pražanů v bytové nouzi a stává se tak důležitou alternativou komerčních nájmu.

WHAT CAN THE CITY DO TO MAKE HOUSING AFFORDABLE IN PRAGUE?

The city is actively trying to address the unfavorable housing situation, which has resulted in a declining quality of life for existing and new residents. In 2021, the Prague City Council approved a new Housing Development Strategy, which identifies the main reasons for the deteriorating housing affordability in the capital and proposes solutions. According to this strategy, 9,000 new apartments should be built in Prague every year (currently, approximately 5,500 apartments are completed annually). By 2030, the number of public housing should be expanded to at least 35,000 and the capital should also have at least 5,000 social housing units. For this purpose, the Prague Development Company was established to prepare the construction of new municipal rental apartments on municipal land (see below). The new strategy also addresses the issue of short-term rentals (especially via Airbnb) with the aim of reducing the total number of apartments used in this way from over 11,000 to 5,000. Important steps that have already been implemented towards greater accessibility of housing are, on the one hand, the fundamental limitation of the privatization of apartments in the city administration and, on the other hand, the establishment of the city rental agency, which mediates the rental of private apartments to clients from among Prague residents in housing need, thus becoming an important alternative to commercial rentals.

VÝVOJ CELKOVÉHO POČTU OBEČNÍCH BYTŮ V PRAZE

(ZDROJ: IPR PRAHA 2021)

TREND OF TOTAL AMOUNT OF MUNICIPAL APARTMENTS IN PRAGUE

(SOURCE: IPR PRAGUE 2021)

VÝVOJ CELKOVÉHO POČTU OBEČNÍCH BYTŮ V PRAZE



TREND OF TOTAL AMOUNT OF MUNICIPAL APARTMENTS IN PRAGUE

CO MŮŽE PRO DOSTUPNÉ BYDLENÍ V PRAZE
UDĚLAT MĚSTO?

WHAT CAN THE CITY DO TO MAKE HOUSING
AFFORDABLE IN PRAGUE?

VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY V PRAZE
(ZDROJ: ČSÚ 2021)

- ZAHÁJENÁ VÝSTAVBA
- DOKONČENÁ VÝSTAVBA

TREND OF RESIDENTIAL PRODUCTION IN PRAGUE
(SOURCE: CZSO 2021)

- STARTED CONSTRUCTION
- COMPLETED CONSTRUCTION

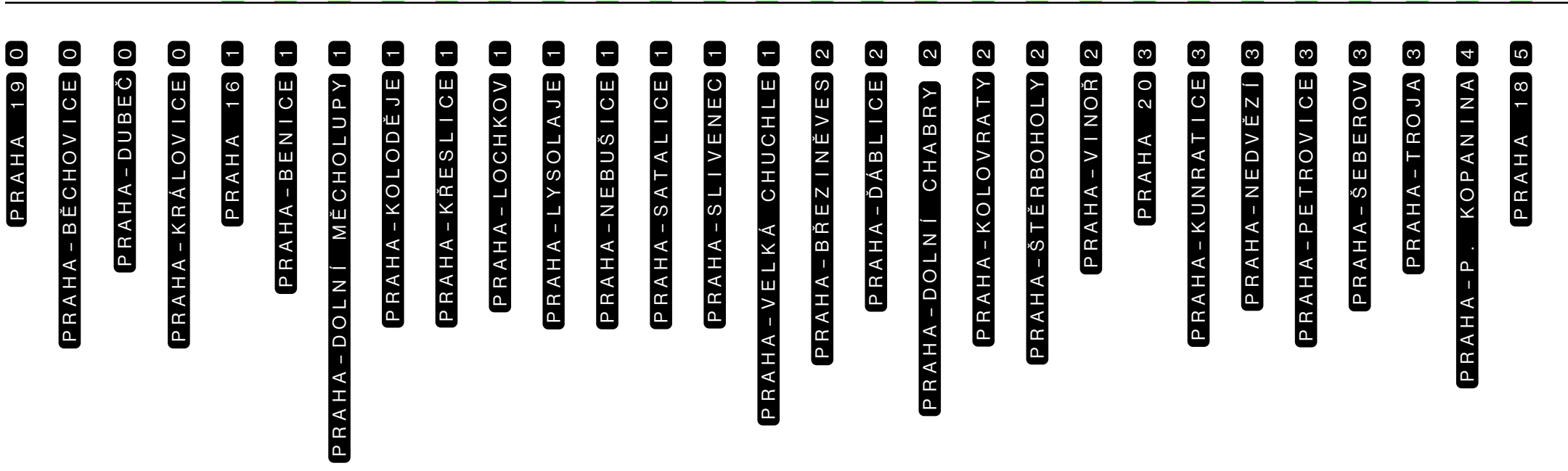
VÝVOJ BYTOVÉ VÝSTAVBY V PRAZE

TREND OF RESIDENTIAL PRODUCTION IN PRAGUE



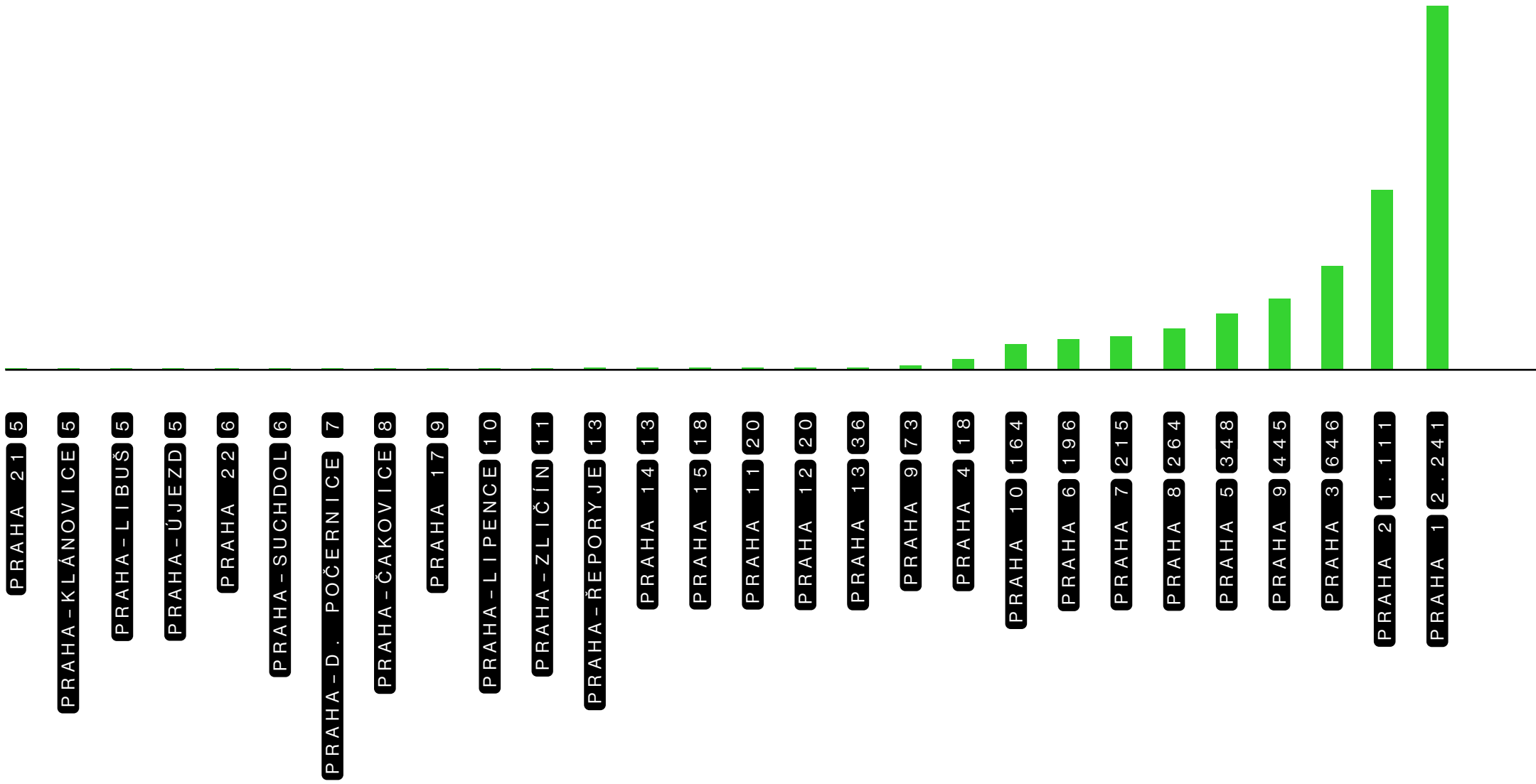
CO MŮŽE PRO DOSTUPNÉ BYDLENÍ V PRAZE
UDĚLAT MĚSTO?

POČET BYTŮ AIRBNB V MĚSTSKÝCH ČÁSTECH
PRAHY (ZDROJ: INSIDE AIRBNB 2022)



WHAT CAN THE CITY DO TO MAKE HOUSING
AFFORDABLE IN PRAGUE?

NUMBER OF AIRBNB APARTMENTS IN PRAGUE
URBAN AREA (SOURCE: INSIDE AIRBNB 2022)



PRAHA ZÍTRA? Domy a byty

Koncept výstavy:
Eugen Liška, Benedikt Markel

Supervize:
Štěpán Bártl, Adam Švejda

Architektonické řešení:
Benedikt Markel

Autoři textů:
Vojtěch Kubát, Eugen Liška, Jan Poslušný

Koordinátor obsahu:
Jan Poslušný

Odborná spolupráce:
Tomáš Brabec, Vojtěch Kubát

Produkce:
Daniela Křížanová, Klára Vetterová

Grafika:
Ex Lovers

Fotografie:
Vojtěch Veškrna

Interaktivní a multimediální řešení:
Oficina, St.dio

AV technické řešení:
Klára Míčková, Michal Průcha, Matěj Vejdělek,
Martin Vronský

Hudba a zvuk:
Aid Kid, Jakub Jurásek

Voiceover:
Pavína Balner, Ondřej Bauer, Ondřej Cihlář,
Jiří Havelka, Barbora Mišíková, Daniela Voráčková

PR a Marketing:
Jiří Jaroš, Barbora Kloudová, Tereza Procházková

Doprovodný program:
Vojtěch Eliáš, Jan Poslušný, Klára Vetterová

Edukační program:
Šárka Kadlecová, Jiří Petr

Překlad a korektura:
Nataša Machačová, Presto – překladatelské centrum

Přístupnost:
Klára Hofmanová, Mariana Chytilová

Mobiliář:
Daniel Golík, Tomislav Hubinka, Jakub Jarcovjác,
Anna Štajglová – studio Masopust

Tisk:
FPS Repro

Poděkování:

Filip Boháč, Ondřej Boháč, Olga Brandejská, David Březina, Lukáš Částka, Martin Červený, Lukáš Hofman, Radomír Kočí, Josef Kortan, Zuzana Kubíková, Anna-Marie Lichtenbergová, Bára Listíková, Tereza Michalová, Pavel Nový, Barbora Peroutková, Jitka Rudolfová, David Seidler, Marian Švejda, Jana Valešková, Tereza Vaňáčková, Marek Vácha, Adéla Veverková, Karolína Vránková

PRAGUE TOMORROW? Houses and apartments

Concept of the exhibition:
Eugen Liška, Benedikt Markel

Supervision:
Štěpán Bártl, Adam Švejda

Architectural design:
Benedikt Markel

Authors of the texts:
Vojtěch Kubát, Eugen Liška, Jan Poslušný

Content Coordinator:
Jan Poslušný

Expert cooperation:
Tomáš Brabec, Vojtěch Kubát

Production:
Daniela Křížanová, Klára Vetterová

Graphic design:
Ex Lovers

Photography:
Vojtěch Veškrna

Interactive and multimedia solutions:
Oficina, St.dio

AV technical solutions:
Klára Míčková, Michal Průcha, Matěj Vejdělek,
Martin Vronský

Music and sound:
Aid Kid, Jakub Jurásek

Voiceover:
Pavína Balner, Ondřej Bauer, Ondřej Cihlář,
Jiří Havelka, Barbora Mišíková, Daniela Voráčková

PR and Marketing:
Jiří Jaroš, Barbora Kloudová, Tereza Procházková

Accompanying program:
Vojtěch Eliáš, Jan Poslušný, Klára Vetterová

Educational program:
Šárka Kadlecová, Jiří Petr

Translation and proofreading:
Nataša Machačová, Presto – translation centre

Accessibility:
Klára Hofmanová, Mariana Chytilová

Furnishing:
Daniel Golík, Tomislav Hubinka, Jakub Jarcovjác,
Anna Štajglová – studio Masopust

Printing:
FPS Repro

Acknowledgements:

Filip Boháč, Ondřej Boháč, Olga Brandejská, David Březina, Lukáš Částka, Martin Červený, Lukáš Hofman, Radomír Kočí, Josef Kortan, Zuzana Kubíková, Anna-Marie Lichtenbergová, Bára Listíková, Tereza Michalová, Pavel Nový, Barbora Peroutková, Jitka Rudolfová, David Seidler, Marian Švejda, Jana Valešková, Tereza Vaňáčková, Marek Vácha, Adéla Veverková, Karolína Vránková

Vyšehradská 51, Praha 2
Areál Emauzského kláštera
Úterý–neděle, 9.00–21.00
Vstup zdarma

Vyšehradská 51, Prague 2
The Emauzy Abbey
Tuesday–Sunday, 9.00–21.00
Free entry

facebook.com/camppraha
www.praha.camp

CAMP je financován Magistrátem
hlavního města Prahy

CAMP is funded by the Prague
City Hall



IPR ———
PRaha