

# DOSTUPNOST A KVALITA BYDLENÍ V PRAZE: DVĚ NOVÉ STUDIE ANALYZUJÍCÍ STAV A DOSAVADNÍ VÝVOJ

Zdeňka Havlová, Jan Sýkora

Článek představuje dvě nové studie z dílny Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, které se zaměřují na analýzu dostupnosti bydlení v Praze a zkoumají dva klíčové aspekty: stav obecního bytového fondu a krátkodobého ubytování v soukromí. První studie „Stav a vývoj obecního bytového fondu v Praze – Aktualizace 2023“ analyzuje počet, strukturu a využívání obecních bytů. V Praze je přibližně 29 841 obecních bytů, což představuje 4,3 % z celkového bytového fondu, avšak jejich počet vlivem privatizace dlouhodobě klesá. Druhá studie „Airbnb v Praze: Analýza stavu a vývoje krátkodobého ubytování“ sleduje vývoj nabídky na platformě Airbnb mezi lety 2018 a 2023. Ukazuje, že většina těchto nabídek se koncentruje v centru Prahy, což ovlivňuje dostupnost bydlení pro místní obyvatele. Obě studie jsou podkladem pro městská rozhodnutí a jsou překládány do angličtiny pro širší přístupnost. Institut navíc vytvořil interaktivní mapu s příběhem s názvem „Praha na jednu noc“, která zobrazuje dopady krátkodobých pronájmů. Oba tyto výstupy mají za cíl umožnit kvalitní rozhodování o rozvoji hlavního města a přispět do diskuse o velmi aktuální problematice dostupného bydlení.

## Úvod

Dostupnost a kvalita bydlení jsou jedněmi z největších výzev, které dnes města, včetně Prahy, čelí. Bydlení totiž představuje zásadní prvek kvality života a spokojenosti obyvatel. Přístup k cenově dostupnému bydlení však v Praze zůstává omezený, což potvrzuje, že je pouze 24 % Pražanů, kteří se domnívají, že bydlení v jejich městě je cenově dostupné – výrazně pod celoevropským průměrem 35 % [Brabec et al., 2021]. Praha se, stejně jako jiné metropole Evropy a města v ČR, potýká s problémy zapříčiňujícími nedostupnost bydlení. Ceny bytů zde v poslední době strmě rostou, a to zejména v důsledku (1) nedostatečného objemu nové bytové výstavby, (2) problematické distribuce bytového fondu, kdy ceny bydlení odrážejí spíše koupěschopnost a finanční možnosti investorů než příjmovou realitu běžných Pražanů, (3) pokračující privatizace a snížení počtu obecních bytů a absence veřejné bytové výstavby, (4) postavení Prahy a jejího zázemí jako nejvýznamnějšího imigračního regionu v ČR a (5) sociodemografických změn, jejichž důsledkem jsou zejména snižování průměrného počtu členů domácností a růst počtu jednočlenných domácností (seniorských nebo mladých singles) [IPR, 2021].

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) je příspěvková organizace zřízená hlavním městem Prahou. Jedním

z hlavních poslání instituce je získávat a analyzovat informace, které umožní kvalifikovaná rozhodnutí v oblasti městského rozvoje. Dalším důležitým cílem je také dostupné bydlení, na které Praha v poslední době zaměřila své úsilí prostřednictvím intenzivního sběru dat a vytváření strategických a analytických dokumentů.

V roce 2021 byla Radou hlavního města Prahy schválena Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze, která klade za cíl:

„Praha se stane městem s aktivně řízenou bytovou politikou a dostatečnou nabídkou kvalitního, dlouhodobě udržitelného a především finančně dostupného bydlení, k němuž budou mít přístup obyvatelé všech sociálních vrstev.“ [IPR, 2021, str. 8]

IPR dlouhodobě monitoruje aktuální developerské projekty bytových domů a v roce 2024 vznikly dvě nové analýzy, které se zabývají tématy krátkodobého ubytování v soukromí a obecního bytového fondu.

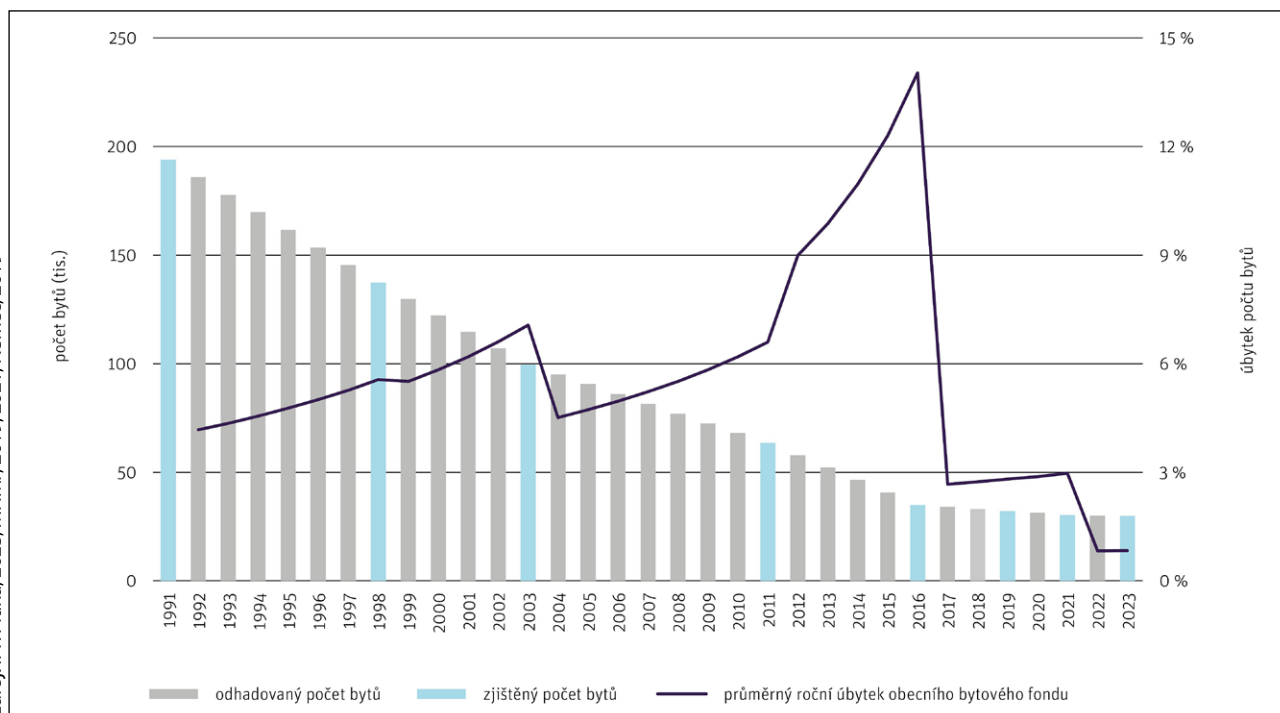
## Obecní bytový fond Prahy

Zpracování studie Stav a vývoj obecního bytového fondu v Praze — Aktualizace 2023 [Sýkora et al., 2024] vychází z usnesení Rady hl. m. Prahy č. 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.

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 pražského obecního bytového fondu** jak svěřeného městským částem Prahy (MČ), tak ve správě hl. m. Prahy. Šířeji se věnujeme také **prostorovému rozmístění obecního bytového fondu** v rámci území Prahy. Studie vychází z dat **dotazníkového šetření mezi MČ** a dat získaných od Magistrátu hl. m. Prahy (MHMP). Údaje se vztahují ke květnu 2023. Dlouhodobě sledování obecního bytového fondu je klíčové pro nastavení kvalitní bytové politiky a efektivnější a důslednější správu svěřeného i nesvěřeného bytového fondu.

Na území Prahy se nachází celkem **29 841 obecních bytů**, z nichž tři čtvrtiny spravují MČ a zbylá čtvrtina je 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 posledních letech, kdy jsme svědky dynamického růstu cen nemovitostí a zvyšování nedostupnosti bydlení, je patrná snaha města o obrát v přístupu k bytové politice, kdy by již nemělo docházet ke snižování obecního bytového



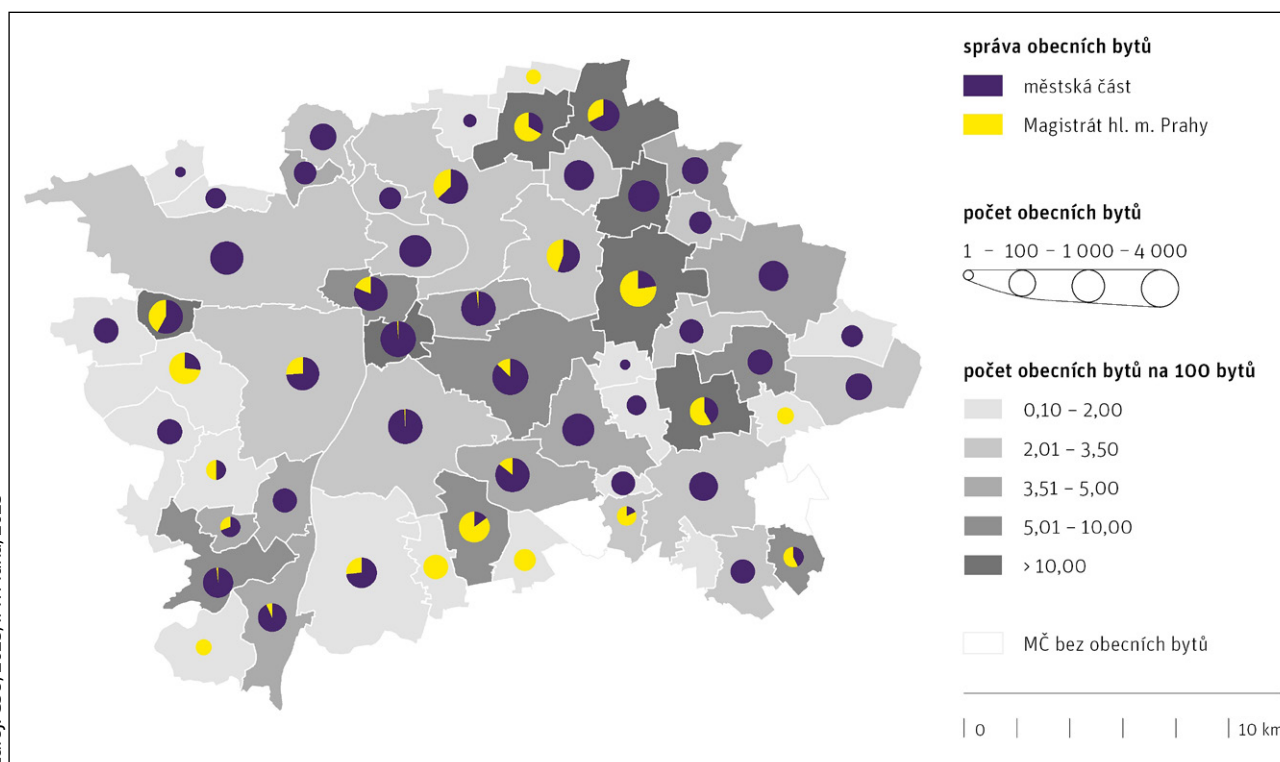
Obr. 1: Vývoj počtu obecních bytů v Praze

fondu. Navzdory těmto snahám však **stále dochází ke snižování obecního bytového fondu** místo jeho navyšování (obr. 1). 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. Pozitivním zjištěním je nicméně velmi výrazné snížení tempa úbytku bytového fondu.

**Míra neobsazenosti** obecních bytů činí **7,4 %**. Vyšší míra neobsazenosti je u bytů svěřených MČ než u bytů ma-

gistrátních. Jednoznačně nečastějším důvodem neobsazenosti je probíhající či potřebná rekonstrukce bytů. Byty se **zjištěným účelovým určením** jsou nejčastěji využívány jako **sociální bydlení**, jako **bydlení pro podporované profesy, bydlení pro seniory** či jsou **pronajímány za tržní nájemné**. K projevům



Obr. 2: Počet a podíl obecních bytů ve správě MČ a MHMP v roce 2023

problematického nakládání s obecním bytovým fondem lze řídit 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 MČ jsou **poměrně významné** (obr. 2). 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, Praha 14 a Praha 2. V případě podílu na celkovém bytovém fondu jsou obecní byty nejvíce zastoupeny v MČ Praha 14, Praha 19 a Praha 17. Magistrátní byty se více koncentrují na území menšího počtu městských částí než byty svěřené městským částem.

### Krátkodobé ubytování v soukromí

Institut vypracoval první analýzu krátkodobých pronájmů v soukromí v roce 2018, její současná podoba pod názvem

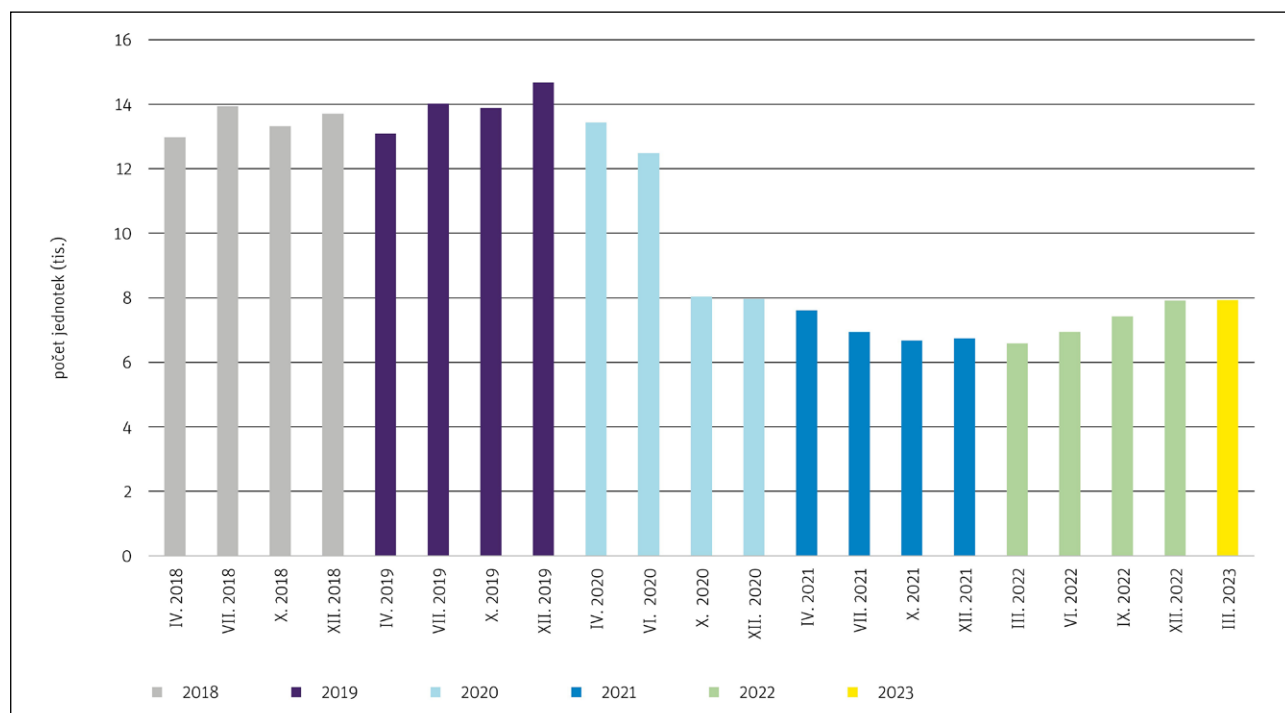
Airbnb v Praze: Analýza stavu a vývoje krátkodobého ubytování v soukromí 2018–2023 [Sýkora, 2024] je třetí aktualizací, ve které jsou doplněna data za roky 2022 a 2023.

Krátkodobá ubytování v soukromí nabízená přes internetové platformy jsou globálně rozšířeným fenoménem, nicméně mohou výrazně dopadat na lokální fyzické a sociální prostředí měst. Evaluace stavu a vývoje krátkodobého ubytování může přispět k nastavení vhodného přístupu veřejné správy k rozvoji a regulaci tohoto odvětví služeb, ale i ke zmírnění jeho negativních dopadů. Studie zkoumá fenomén krátkodobého ubytování v soukromí v Praze mezi roky 2018 a 2023 na příkladu platformy Airbnb. Publikace si primárně klade za cíl **analyzovat strukturu nabídek Airbnb, jejich prostorové rozmístění a časový vývoj.** Dalším cílem je **vyhodnotit postavení Airbnb ve vztahu k vybraným složkám města** – konkrétně obyvatelstvu, bytovému fondu a tradičním ubytovacím službám. Posledním cílem je **vytvoření přehledu legislativy** ovlivňující Airbnb v Praze a popsání příkladů přístupů k regulaci této služby ve vybraných evropských městech. Analýza pracuje primárně s veřejně přístupnými daty o nabídkách Airbnb z webu Inside Airbnb. Studie vznikla v době postupné-

ho ožívování cestovního ruchu v Praze po období pandemie covid-19. Právě pandemie a její dopady se projeví jako klíčový faktor ovlivňující nabídku Airbnb a její vývoj.

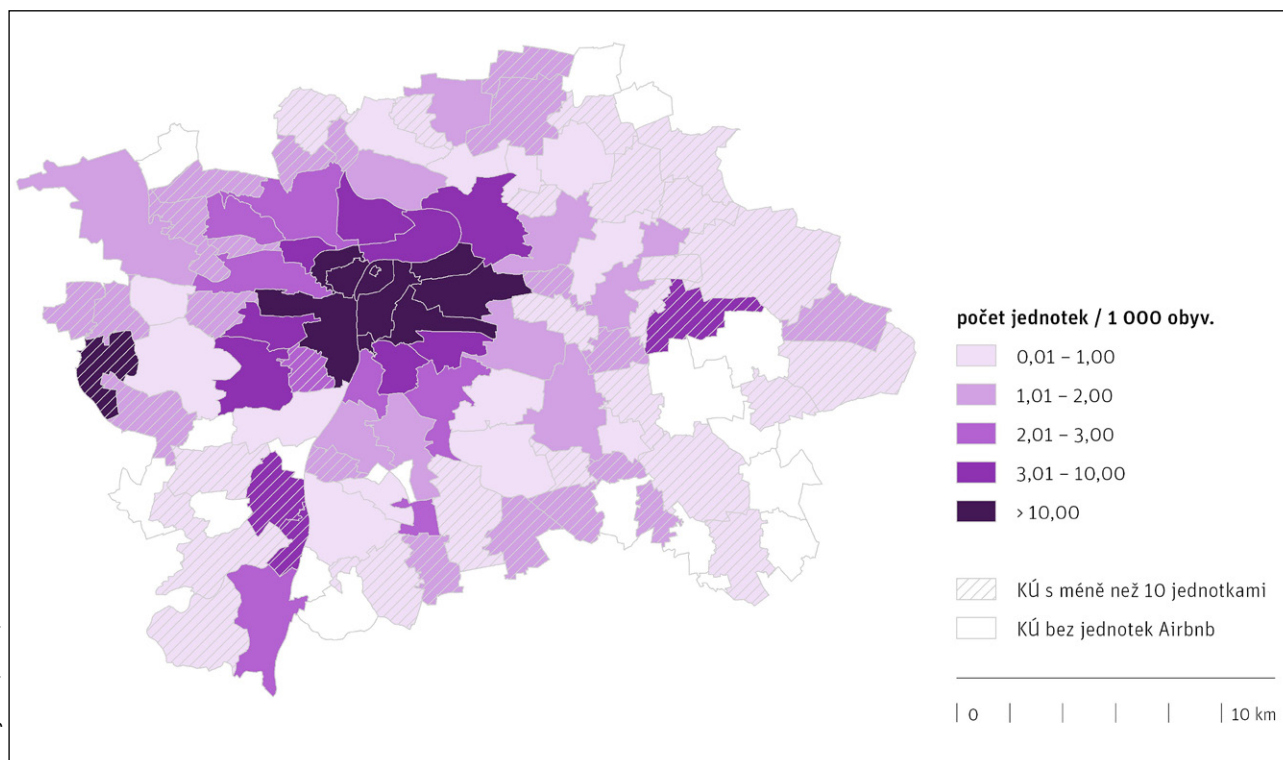
V březnu 2023 se v Praze nabízelo **7 930 jednotek Airbnb**, z nichž bylo téměř **70 % aktivních.** Počet nabídek významně poklesl v době pandemie covid-19 spolu s propadem intenzity cestovního ruchu (obr. 3). S odeznáním pandemie a opětovně zesilující intenzitou turismu počet nabídek opět narůstá. Většina nabízených jednotek má dlouhodobě formu pronájmu celého bytu. Airbnb má v Praze vysoce komerční povahu, kdy na jednoho hostitele připadá pronájem 2,8 jednotek. Téměř 80 % jednotek zároveň nabízejí hostitelé, kteří v Praze pronajímají dvě a více jednotek (tzv. multihostitelé). Nabídky pronájmu prostřednictvím Airbnb se extrémně koncentrují do centra Prahy, zejména do jejího historického jádra (obr. 4). V tomto území běžně tvoří nabídky Airbnb přes desetinu bytového fondu.

Přestože **pandemie covid-19 výrazně utlumila celkový objem nabídek Airbnb** v Praze, **zásadně neproměnila jejich charakter.** Charakteristiky Airbnb s potenciálem nejzávažnějších negativních dopadů na město a jeho obyvatele



Obr. 3: Počet jednotek nabízených na Airbnb od dubna 2018 do března 2023

Zdroj: Inside Airbnb 2018–2023



Obr. 4: Počet jednotek nabízených na Airbnb na 1 000 obyvatel podle katastrálních území v březnu 2023

přetrvávají, či dokonce posilují – zintenzivňuje se prostorová koncentrace do centra Prahy, dlouhodobě dominuje nabídka pronájmu celých bytů a posiluje čistě komerční povaha Airbnb. Spolu s trendem růstu počtu nabídek v posledních několika měsících pravděpodobně dojde k vyrovnání objemu nabídky s hodnotami před pandemií. Pokud se nezmění současné vývojové trendy charakteru nabídek, lze do budoucna očekávat zintenzivnění negativních dopadů Airbnb na město a jeho obyvatele.

V Česku v současnosti **neexistují pravidla specificky zaměřená na sektor krátkodobých pronájmů**. Na fungování Airbnb se nicméně vztahuje platná legislativa, zvláště když lze nabídku Airbnb definovat jako poskytování ubytovacích služeb. V tomto případě vznikají pro provozovatele těchto služeb (tj. hostitele) zákonné povinnosti, například z hlediska živnostenského zákona, stavebního zákona či zákona o místních poplatcích. **Primárním problémem regulace** Airbnb tedy není nevyhovující legislativa, ale spíše **nedostatečná a obtížná vymahatelnost** existujících zákonných povinností. Jednou z příčin

tohoto nevyhovujícího stavu je **nedostatek kvalitních informací** o Airbnb. Na zavedení efektivních nástrojů evidence a zefektivnění dodržování platných zákonů v současnosti cílí vznikající novela zákona o některých podmínkách podnikání v oblasti cestovního ruchu. K lepšímu zacílení regulace Airbnb dle potřeb konkrétních měst a obcí by dále mohla přispět novela živnostenského zákona předložená hlavním městem do Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR.

## Závěr

Obě zmíněné studie slouží jako důležitý podklad pro rozhodování o rozvoji hlavního města a mají za cíl přispět do diskuse o velmi aktuální problematice dostupného bydlení. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy plánuje tuto tématu dlouhodobě sledovat a studie aktualizovat každé dva roky. Aby byly výsledky co nejdostupnější širokému okruhu uživatelů, jsou oba materiály překládány do angličtiny. Pro přiblížení problematiky krátkodobého ubytování v soukromí IPR rovněž vytvořil tzv. mapu s příběhem s názvem **Praha na jednu noc**, která vi-

zuálně vysvětluje klíčové aspekty tohoto fenoménu.\*

Analýzy mohou být cenným zdrojem informací i pro další města v Česku a zahraničí, která čelí podobným problémům s dostupností bydlení a regulací krátkodobých pronájmů. Data a postupy z těchto studií mohou posloužit jako inspirace pro podkladové analýzy, například při plánování nové výstavby, správě obecního bytového fondu nebo zavádění opatření ke snížení negativních dopadů krátkodobých pronájmů na dostupnost bydlení. Studie také mohou napomoci při tvorbě strategických dokumentů a dlouhodobých plánů na úrovni státu či regionů, které by reagovaly na sociodemografické změny a příliv nových obyvatel. Navíc mohou poskytnout cenná data pro akademický výzkum a srovnávací studie, které hledají nové přístupy k řešení bytové krize ve středoevropských metropolích.

Tématům dostupného bydlení se Praha plánuje věnovat i v roce 2025. IPR bude publikovat aktualizaci studie analyzující současné developerské projekty bytových domů a poprvé také analý-

\* Dostupné v českém jazyce na [uap.iprpraha.cz/storymap/praha-airbnb](http://uap.iprpraha.cz/storymap/praha-airbnb) a v anglickém na [uap.iprpraha.cz/storymap/prague-airbnb](http://uap.iprpraha.cz/storymap/prague-airbnb).

zu rezidenční segregace. **Autoři ocení zpětnou vazbu a podněty od čtenářů časopisu U&ÚR na uap@ipr.praha.eu.**

#### Použité zdroje:

BRABEC, T. et al. 2021. *Spokojenost a kvalita života Pražanů. Výsledky průzkumu obyvatel*. Praha: IPR Praha, 2021. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/bef82cceb-4daf40be992ebbf6dc11d5.pdf>.

IPR. 2021. *Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze*. Praha: IPR Praha, 2021. Dostupné z: [https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie\\_rozvoje\\_bydleni.pdf](https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie_rozvoje_bydleni.pdf).

SÝKORA, J.; BRABEC, T. 2024. *Stav a vývoj obecního bytového fondu v Praze — Aktualizace 2023*. Praha: IPR Praha, 2024. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/7c72bb72b049562b70464ebcab12f1c8.pdf>.

SÝKORA, J. 2024. *Airbnb v Praze: Analýza stavu a vývoje krátkodobého ubytování v soukromí*

2018–2023. Praha: IPR Praha, 2024. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/9307d16be79b7ca7dbd482f6ea4e3126.pdf>.

Ing. arch. Zdeňka Havlová, Ph.D.

Mgr. Jan Sýkora

Kancelář analýz města

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy

#### ENGLISH ABSTRACT

#### **Affordability and Quality of Housing in Prague: Two New Studies Analysing Current Situation and Development,** by Zdeňka Havlová, Jan Sýkora

The article presents two new studies by the Prague Institute of Planning and Development (IPR Prague). They focus on the analysis of housing affordability in the capital city of Prague and examine two key aspects: the situation of the municipal housing stock and short-term private accommodation. The first study, "Situation and Development of Municipal Housing Stock in Prague - Update 2023", analyses the number, structure and use of municipal housing. There are approximately 29,841 municipal flats in Prague, representing 4.3% of the total housing stock, however, their number has been decreasing over time due to privatisation. The second study "Airbnb in Prague: Analysis of the situation and development of short-term accommodation" tracks the evolution of supply on the Airbnb platform between 2018 and 2023. It shows that most of these offers are concentrated in the centre of Prague, which affects the availability of housing for residents. Both studies serve as a basis for the city decision-making process and have been translated into English for wider accessibility. In addition, the Institute has created an interactive story map called "Prague for a Night" that shows the impacts of short-term rentals. Both of these outputs aim to support quality decision-making on the development of capital and contribute to the debate on the very topical issue of affordable housing.