Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze [2017]

12/2017

Mgr. Michal Němec

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy / Sekce strategií a politik

PRAHA PRAGUE PRAGA PRAG

IPR PRAHA

Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (2017)

12/2017

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Sekce strategií a politik

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2017

Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na

www.iprpraha.cz/bydleni

Obsah

Úvod ---------- 5

1 - Aktuální developerské projekty výstavby bytových domů (2017) ---------- 6

1.1 Vývoj nabídky nového bydlení ---------- 6

1.2 Vývoj poptávky po novém bydlení ---------- 9

1.3 Vývoj cen nových bytů ---------- 10

2 - Lokalizace aktuálních developerských projektů (2017) ---------- 14

2.1 Aktuální developerské projekty podle prstenců města ---------- 14

2.2 Aktuální developerské projekty podle správních obvodů ---------- 16

2.3 Aktuální developerské projekty podle katastrálních území ---------- 18

3 - Analýza územně-kvalitativních aspektů nové bytové výstavby (2009-2016) ---------- 19

3.1 Územní distribuce bytové výstavby podle prstenců města ---------- 20

3.2 Funkční plocha podle platného územního plánu ---------- 21

3.3 Převažující struktura okolní zástavby ---------- 21

3.4 Urbánní hustota okolní zástavby ---------- 22

3.5 Průměrná cena pozemků podle Cenové mapy stavebních pozemků ---------- 23

3.6 Časová dostupnost do centra města ---------- 23

3.7 Dostupnost veřejné hromadné dopravy ---------- 24

3.8 Dostupnost nejbližšího parku ---------- 25

3.9 Stav naplněnosti ploch platného územního plánu ---------- 26

Shrnutí ---------- 28

Příloha: Přehled aktuálních developerských projektů (2017) ---------- 30

Úvod

Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze je Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dále jen IPR Praha) zpracovávána každoročně již od roku 2009.[1] Jejím cílem je přinášet objektivní a komerčními zájmy zcela nezatížený pohled na dění na pražském trhu s novými byty z hlediska vývoje nabídky, poptávky, průměrných cen a dalších klíčových charakteristik. Předkládaná analýza se primárně nezaměřuje na detailní rozbor prodejních statistik jednotlivých rezidenčních projektů a už vůbec ne na to, jaké developerské společnosti mají nejvýznamnější postavení na pražském trhu s novými byty, ale hlavní pozornost je věnována postihnutí územního působení bytové výstavby v rámci území Prahy. Hl. m. Praha potřebuje mít přehled o tom, mimo jiné i v souvislosti s pořizováním Územně analytických podkladů hl. m. Prahy a různých koncepčních dokumentů, kde a v jakém rozsahu je realizována nová bytová výstavba a především jaké potenciální zátěže, problémy či benefity může v konkrétních oblastech hlavního města intenzivní výstavba vyvolávat.

V letošním roce byla zcela nově zařazena část (kapitola č. 3), v rámci které na bázi developerských projektů identifikovaných v letech 2009 až 2016 byly z dlouhodobějšího pohledu analyzovány vybrané územně-kvalitativní aspekty nové výstavby, resp. charakteristiky prostředí, v rámci kterého nová výstavba vzniká. Analýza se tedy zaměřila kupříkladu na to, jaká je převažující struktura či průměrná urbánní hustota bezprostředního okolí developerských projektů, jaká je dostupnost k nejbližší zastávce veřejné hromadné dopravy, k nejbližšímu parku atd. Na základě provedené analýzy bylo rovněž snahou nalézt odpověď na tuto otázku: „*Mají realizované developerské bytové projekty nějaké společně identifikovatelné vlastnosti, nebo nová výstavba probíhá v rámci území Prahy víceméně nahodile a bez působení zřetelně pozorovatelných lokalizačních faktorů?*“.

METODIKA: PODMÍNKY PRO ZAŘAZENÍ DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU DO ANALÝZY

Metodika analýzy nedoznala od roku 2009 žádných významnějších změn a její přidanou hodnotou tedy je, že údaje z jednotlivých let (tj. 2009-2017) jsou bez větších obtíží porovnatelné a časové řady nejsou nijak deformovány. Aby mohl být developerský rezidenční projekt zařazen do analýzy, musí dlouhodobě splňovat všechny tři níže uvedené základní podmínky:

- Projekt musí být realizován na území hl. m. Prahy
- Projekt musí být realizován formou novostavby bytového domu / domů (nejsou brány v potaz projekty výstavby rodinných domů, ani projekty realizované ve formě nástaveb, vestaveb či projekty zaměřené na rekonstrukce stávajícího domovního fondu)
- V rámci projektu (či jeho dílčí aktuální etapy) vzniká minimálně 10 nových bytových jednotek

Pro zařazení developerského projektu do aktuální analýzy musí být dále splněna alespoň jedna z níže uvedených tří podmínek: (za projekt je považována i jedna z dílčích aktuálních etap projektu)

- Projekt byl zkolaudován v roce 2017
- Projekt byl v době pořízení analýzy ve výstavbě
- Výstavba projektu nebyla v době pořízení analýzy zahájena, v průběhu září 2017 již však probíhal prodej bytových jednotek

(Výše uvedené podmínky umožňují jeden developerský projekt či jeho dílčí aktuální etapu zařazovat do analýzy opakovaně, tzn. po dobu více let.)

1 **Některá ze starších vydání *Územní analýzy aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze* jsou k dispozici ke stažení na www.iprpraha.cz/bydleni**

Metodika IPR Praha je zcela nezávislá na metodikách sledování a vyhodnocování rezidenčního trhu v Praze, které uplatňují různé developerské společnosti. Náš přístup se odlišuje mimo jiné v tom, že za aktuální developerský projekt nepovažujeme automaticky takový, v rámci kterého jsou nabízeny volné byty bez ohledu na datum dokončení projektu. Naše výstupy tedy nelze porovnávat s těmi, které publikují některé významné developerské společnosti provádějící monitoring pražského rezidenčního trhu.

Veškeré vstupní údaje, ze kterých předkládaná analýza vychází, byly převzaty z oficiálních webových stránek a ceníků jednotlivých developerských bytových projektů a byly pořízeny v průběhu září roku 2017 (s výjimkou údajů prezentovaných v rámci kapitoly č. 3, které vycházejí z let 2009 až 2016).

1 Aktuální developerské projekty výstavby bytových domů (2017)

V průběhu září 2017 evidoval IPR Praha na území hlavního města celkem 118 rezidenčních developerských projektů, které vyhověly výše stanoveným podmínkám pro zařazení projektu do analýzy. V rámci těchto projektů, popř. jejich dílčích aktuálních etap, je realizována výstavba 13 206 bytových jednotek (z toho přibližně 1/4 bytů byla již dokončena v prvních třech čtvrtletích roku 2017, zbylé 3/4 bytů budou postaveny nejpozději do konce roku 2019). Ačkoliv celkový objem nové výstavby je tedy na relativně vysoké úrovni, disponibilní nabídka nových volných bytů je v porovnání s předchozími lety nízká (cca jen 2,9 tisíc bytů) a zájemci o koupi nového bytu mají tedy aktuálně jen velmi omezené možnosti výběru.[2]

1.1 VÝVOJ NABÍDKY NOVÉHO BYDLENÍ

Počet aktuálních developerských projektů a i celkový počet realizovaných nových bytů se v září roku 2017 příliš neodlišoval od stavu, jenž byl zaznamenán v předchozích letech 2016 a 2015. Meziročně došlo jenom k velmi mírnému poklesu aktivity výstavby zaznamenané v rámci identifikovaných aktuálních developerských projektů, kdy se mezi lety 2016 a 2017 počet projektů snížil ze 121 na 118 a počet realizovaných bytů z 13 877 na 13 206 (tj. pokles o necelých 5 %).

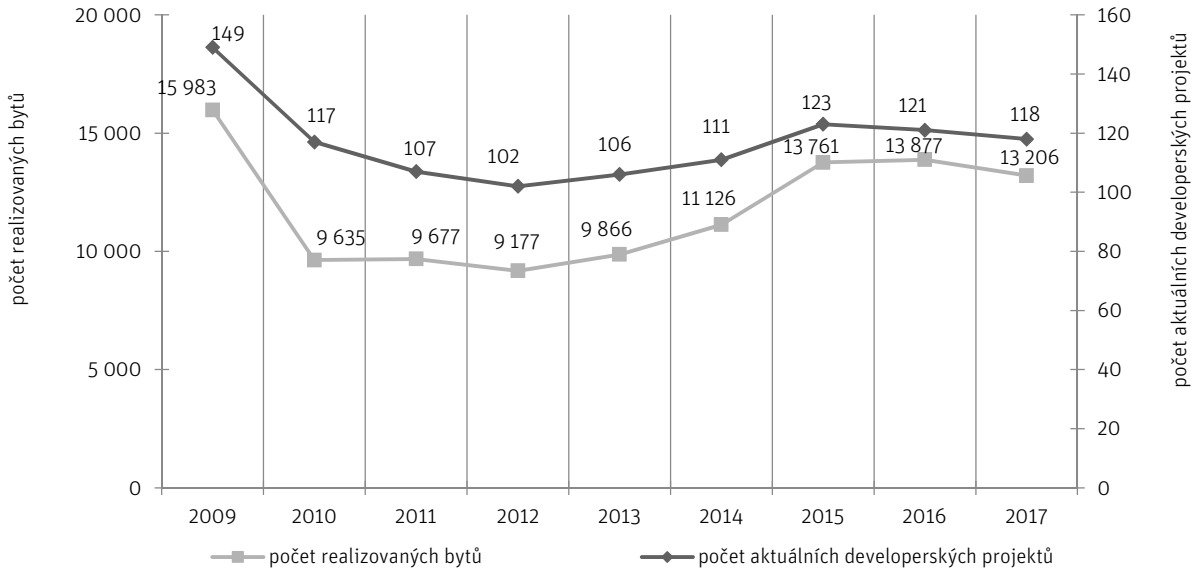
Graf č. 1 znázorňuje vývoj počtu aktuálních developerských bytových projektů a počtu realizovaných bytů v jejich rámci mezi lety 2009 až 2017, tedy v období, které odpovídá historii našeho sledování rezidenčního trhu, resp. zpracovávání *Územních analýz aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze*. Z hlediska celkového objemu nabídky nového bydlení v Praze lze toto období rozdělit v zásadě do tří charakteristických dílčích etap:

- 2009: dokončování velmi vysokého počtu bytů zahájených v období stavebního boomu před vypuknutím celosvětové hospodářské recese (v nabídce téměř 16 tisíc bytů realizovaných v rámci tehdy aktuálních developerských projektů)
- 2010-2013: výrazný propad nové bytové výstavby a její následná stagnace (v nabídce každoročně do 10 tisíc bytů v rámci aktuálních developerských projektů)
- 2014-2017: nárůst intenzity bytové výstavby (do roku 2015) a její následná stabilizace na relativně vysoké úrovni (v nabídce 13 až 14 tisíc bytů v rámci aktuálních developerských projektů)

2 Předkládaná analýza postihuje pouze nabídku nových bytů v rámci pražského rezidenčního trhu. Neoddělitelnou a významnou součástí trhu jsou nicméně i starší byty, kterých bylo v září 2017 na portálu www.sreality.cz nabízeno k prodeji celkem 3 425. Podle údajů z tohoto inzertního portálu lze z dlouhodobého hlediska vypozorovat významné snižování nabídky starších bytů v Praze (2009 - 16 292 starších bytů, 2011 - 11 871, 2013 - 7 642, 2015 - 3 725)

GRAF / 01

POČET AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH BYTOVÝCH PROJEKTŮ A POČET REALIZOVANÝCH BYTŮ V JEJICH RÁMCI (2009-2017)



Zdroj: IPR Praha

Graf č. 1 dokládá, že objem nové bytové výstavby z roku 2017 nelze považovat absolutně vzato za nízký, alespoň co se porovnání s předchozím obdobím týče. Z tohoto pohledu lze četné mediální interpretace a zprávy z poslední doby, vyjadřující se shodně v tom duchu, že se v Praze aktuálně téměř vůbec nestaví, považovat za zavádějící a nepřesné. Ostatně na stávající relativně vysoký objem nové bytové výstavby v Praze poukazují i nejnovější údaje Českého statistického úřadu, podle kterých bylo v roce 2016 na území hlavního města dokončeno 6 092 bytů (2 947 bytů v prvním pololetí roku 2017), přičemž v rámci období 2009-2015 bylo dokončováno v průměru necelých 5 tisíc bytů za rok.

Nabídku nového bydlení lze v hlavním městě považovat nicméně za nedostatečnou ve vztahu k aktuální velmi vysoké úrovni poptávky (viz kapitola 1.2), která odpovídá růstové fázi hospodářského cyklu. V jejím důsledku zbývá v cenících jednotlivých developerských projektů jen omezené množství volných bytů a jejich ceny rostou (viz kapitola 1.3). Výraznějšímu nárůstu rezidenční výstavby, který by dokázal pražský trh při současné poptávce téměř jistě absorbovat, brání především nedostatečná připravenost developerských projektů, která úzce souvisí se značnou délkou, komplikovaností a nepředvídatelností nezbytných povolovacích procesů v rámci územního a stavebního řízení. Jedním z příslibů na zrychlení a zjednodušení procesu povolování staveb je novela stavebního zákona, která byla schválena v tomto roce a nabyde účinnosti od 1. ledna 2018. Již ze samotného charakteru a objektivních limitů stavebního odvětví nicméně vyplývá, že nabídka nových bytů nebude nikdy schopna dokonale pružně a dostatečně rychle reagovat na výkyvy poptávky, tak jak je tomu u řady jiných výrobních odvětví. Je však potřeba v kontextu Prahy i celé ČR vytvářet podmínky k tomu, aby byla tato prodleva maximálně eliminována.

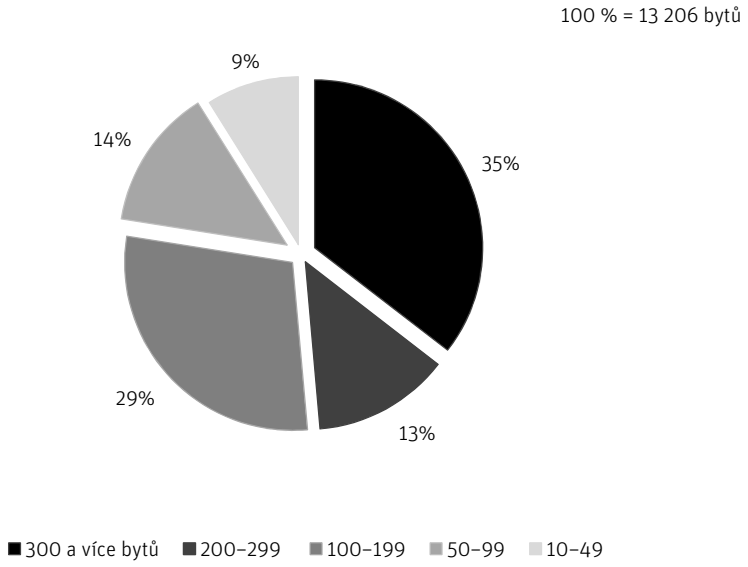
1.1.1 ----- Velikostní struktura developerských projektů

Na jeden developerský rezidenční projekt (popřípadě dílčí aktuální etapu projektu) připadalo v roce 2017 v průměru téměř 112 bytových jednotek. Meziročně se tak průměrná velikost pražských rezidenčních projektů mírně snížila (v roce 2016 připadalo na developerský projekt v průměru téměř 115 bytů), paradoxně se však v roce 2017 nepatrně zvýšil počet největších projektů (z 10 na 11), v jejichž rámci (či v rámci dílčích aktuálních etap těchto projektů) je realizováno 300 a více bytových jednotek. V září 2017 byly nejrozsáhlejšími pražskými rezidenčními projekty, které splňovaly výše stanovené podmínky pro zařazení do analýzy, Vivus Uhříněves (v rámci aktuální etap vzniká 563 bytů) a Letňanské zahrady (552 bytů), Prosek Park (483 bytů), Tulipa City (473 bytů), Čakovický park (448 bytů) a Tulipa Třebešín (433 bytů) a další.

Z grafu č. 2 je patrné, že 11 největších projektů s 300 a více realizovanými byty se podílí na celkové nabídce nových bytů z 35 % a jde tedy o nejvýznamnější velikostní kategorii projektů z hlediska příspěvku k celkovému objemu nové bytové výstavby.

GRAF / 02

VELIKOSTNÍ KATEGORIE AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ PODLE JEJICH PODÍLU NA CELKOVÉM OBJEMU NOVÉ BYTOVÉ VÝSTAVBY (2017)



Zdroj: IPR Praha

1.1.2 ----- VELIKOST NOVÝCH BYTŮ

Průměrná vnitřní užitná plocha nových bytů, realizovaných v rámci developerských projektů identifikovaných k září 2017, dosahovala 82,7 m² (mediánová hodnota činila 75,5 m²). Při přičtení ploch balkonů, lodžií či teras (nikoliv však předzahrádek, sklepů či garážových stání) průměrná plocha nabízených bytů dosahovala dokonce rovných 100 m² (medián 87,1 m²).[3]

V této souvislosti je ale velmi důležité zdůraznit, že prezentované údaje byly vypočteny pouze z nabídky volných, popř. nezávazně rezervovaných bytů. V průběhu sběru dat se nicméně ukázalo, že mezi volnými byty převažují v cenících jednotlivých developerských projektů spíše ty s velkými výměrami (a pochopitelně tedy i vyššími cenami). Prezentované údaje o průměrných plochách bytů tedy nevycházejí z údajů o všech bytech vznikajících v rámci sledovaných developerských projektů a z výše uvedeného důvodu je tedy lze považovat za nadhodnocené. Na druhou stranu mnohem lépe odrážejí velikostní charakteristiky disponibilních bytů, ze kterých mohli kupující v čase zpracování analýzy (září 2017) reálně vybírat.

Tak jako každým rokem, tak i v tom letošním byla prokázána značná variabilita v pojetí jednotlivých developerských projektů z hlediska obvyklé výměry nově realizovaných bytů. Zatímco u těch nejvelkorysejších projektů překračovala průměrná vnitřní plocha volných bytů 150 m² (týkalo se 4 projektů), tak byly dohledány i projekty, v rámci kterých průměrná výměra bytů nabízených k prodeji nepřekračovala 50 m² (u 8 projektů).

3 Z celkového počtu 118 identifikovaných aktuálních developerských projektů nebylo možné v případě 19 projektů zjistit údaj o průměrné ploše bytů (téměř výhradně z důvodu vyprodání všech bytů v rámci developerského projektu)

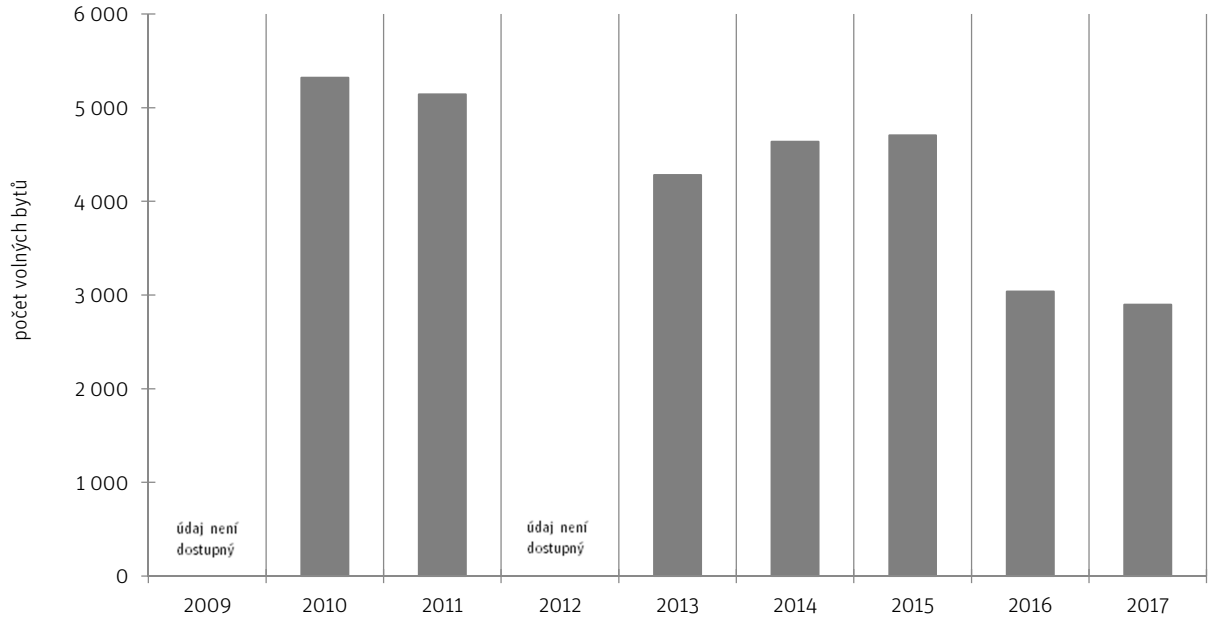
1.2 VÝVOJ POPTÁVKY PO NOVÉM BYDLENÍ

Poslední vývoj na pražském rezidenčním trhu úzce souvisí s pozitivním hospodářským vývojem v rámci celé České republiky, v důsledku kterého dochází mimo jiné k nárůstu reálných příjmů a koupěschopnosti významné části domácností. V souvislosti s příznivým ekonomickým vývojem narůstá poptávka po novém bydlení, a to nejenom ze strany těch, kteří si jej pořizují pro účely vlastního bydlení, ale v neposlední řadě se zvyšuje i investiční poptávka. K tomu významně přispívá rovněž situace ve finančním sektoru vyznačující se dlouhodobě nízkými úrokovými sazbami, které mají na jedné straně pozitivní vliv na dostupnost hypotečních úvěrů (ty lze doposud sjednat s roční úrokovou sazbou i do 2 %), na druhé straně díky nízkému úročení bankovních vkladů podněcují větší aktivitu investorů, kteří stále častěji zhodnocují své volné finanční prostředky na pražském trhu s byty, který se díky značné rezidenční atraktivitě Prahy a populačnímu růstu hlavního města dlouhodobě ukazuje jako perspektivní a relativně stabilní. Podle dostupných odhadů činí v Praze podíl prodejů nových bytů pro investiční účely přibližně 30 až 40 %, a to v závislosti na lokalitě a charakteru konkrétního developerského projektu.

Uvedený narůst na straně poptávky, doprovázený obtížemi některých developerských společností při přípravě a realizaci nových bytových projektů, má vliv nejenom na růst cen (viz kapitola 1.3), ale i na skutečnost, že zájemci o nové bydlení v Praze mají aktuálně jen omezené možnosti z hlediska výběru nových bytů. To je dáno tím, že v rámci aktuálních developerských bytových projektů je většina bytových jednotek rozprodána, a to často velmi rychle po uvedení projektu na trh. To potvrdila i naše analýza, na základě které bylo v průběhu letošního září na pražském rezidenčním trhu k dispozici přibližně jen 2,9 tisíc volných bytů (z celkového počtu 13,2 tis. nových bytů), což představuje absolutně nejnižší objem disponibilní nabídky, který jsme zaznamenali v historii námi prováděného monitoringu aktuálních developerských projektů (viz graf č. 3). Podíl prodaných nebo rezervovaných bytů na celkové nabídce nových bytů realizovaných v rámci aktuálních developerských projektů dosahoval v letošním roce 78 %.

GRAF / 03

POČET VOLNÝCH NOVÝCH BYTŮ V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ (2009-2017)



Zdroj: IPR Praha

Z celkového počtu 2 899 tisíc volných bytů[4] jich v září 2017 bylo z územního hlediska nejvíce k dispozici ve správním obvodu Praha 5 (648 volných bytů, resp. 22 % z celopražské disponibilní nabídky) a dále ve správních obvodech Praha 9 (365 volných bytů), Praha 12 (377 volných bytů) a Praha 8 (303 volných bytů). Ve vyjmenovaných správních obvodech byla zároveň zaznamenána vysoká

4 V případě 5 aktuálních developerských projektů nebylo možné počet volných bytů identifikovat.

míra stavební aktivity, resp. nadprůměrný počet aktuálních developerských projektů a především vysoký počet nových bytů vznikající v rámci těchto projektů (viz kapitola 2.2).

1.3 VÝVOJ CEN NOVÝCH BYTŮ

Analýza potvrdila výrazný nárůst cen nových bytů v Praze, který v posledním období pokračuje s nebývalou dynamikou především v důsledku vysoké poptávky a snižujícího se počtu volných nových bytů (viz výše graf č. 3). V září 2017 dosahovala průměrná nabídková cena volných bytů v rámci aktuálních developerských projektů 75 007 Kč/m² (medián dosahoval 71 985 Kč/m²), což představovalo meziroční zdražení téměř o 12 tisíc Kč/m², resp. o 18,6 %. Ve srovnání s rokem 2015 dosahoval v roce 2017 nárůst průměrných cen nových bytů dokonce téměř 18 tisíc Kč/m², resp. 31,3 %. V rámci aktuálních developerských projektů identifikovaných k září 2017 stál volný byt v průměru 7 007 675 Kč, přičemž je dlužno dodat, že levnější byty mizí z ceníků jednotlivých projektů většinou jako první a v nabídkách zůstávají jako volné delší dobu zpravidla největší a nejluxusnější byty.[5]

Prezentovaný údaj ze září 2017 o průměrné (i mediánové) nabídkové ceně volných bytů vychází z informací z ceníků 89 developerských projektů. V případě 29 rezidenčních projektů nebylo možné průměrnou cenovou hladinu volných bytů zjistit, což bylo dáno jednak vysokým počtem zcela vyprodaných projektů a také tím, že především v segmentu prémiových developerských projektů nejsou informace o cenách bytů často zveřejňovány.

1.3.1 ----- DLOUHODOBÝ VÝVOJ NABÍDKOVÝCH CEN NOVÝCH BYTŮ A FINANČNÍ DOSTUPNOST NOVÉHO BYDLENÍ

Tabulka č. 1 prezentuje údaje o průměrných nabídkových cenách nových bytů a rovněž o průměrných pražských hrubých mzdách za delší časové období (2007-2017), tak aby mohl být alespoň základním způsobem ilustrován vývoj relace mezi těmito dvěma veličinami, resp. vývoj ve finanční dostupnosti nových bytů v hl. m. Praze.

Průměrné nabídkové ceny (volných) nových bytů jsou v rámci Územních analýz aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze sledovány bohužel teprve od roku 2014. Aby bylo možné postihnout delší časové období, využili jsme zakoupená data od společnosti JLL, která zachycují průměrné nabídkové ceny nových bytů v Praze v období 2007-2013. Při interpretaci údajů uvedených v tabulce č. 1 je třeba vzít v potaz, že metodiky IPR Praha a společnosti JLL se při výpočtu průměrné nabídkové ceny nových bytů odlišují a uvedená časová řada tedy na sebe mezi lety 2013 a 2014 nenavazuje.[6]

Z tabulky č. 1 a grafu č. 4 vyplývá, že v posledních letech (od roku 2014) dochází ke zhoršování finanční dostupnosti nového bydlení, a to i přes relativně významný nárůst průměrných mezd. Zatímco v roce 2014 bylo potřeba vynaložit na koupi průměrně drahého nového bytu o výměře 70 m² celkem 9,5 průměrných ročních hrubých mezd, tak v roce 2017 bylo nutné na tuto investici vynaložit 11,8 průměrných ročních hrubých mezd. I přes zjevnou diskontinuitu časové řady (viz předchozí odstavec a poznámka pod čarou č. 6) údaje z tabulky č. 1 implikují, že aktuální stav z hlediska úrovně finanční dostupnosti nových bytů je pravděpodobně velmi podobný situaci, která panovala na pražském rezidenčním trhu v letech 2007 a 2008, tedy v období před začátkem globální hospodářské recese. V každém případě můžeme konstatovat, že současné ceny nových bytů jsou ve vztahu k průměrným výdělkům pražské populace poměrně vysoké.[7]

5 V analýze prezentované průměrné nabídkové ceny jsou včetně DPH a kromě vnitřní užitné plochy bytu zahrnují i plochy balkonů, lodžií a teras (nikoliv však předzahrádek, garážových stání či sklepů). Pokud bychom plochu balkonů, lodžií a teras k ploše bytu vůbec nezapočítali a uvažovali jako relevantní pouze vnitřní užitnou plochu bytu bez jakéhokoliv příslušenství, pak by m² plochy stál v září 2017 v průměru dokonce 87 403 Kč (mediánová cena by dosahovala 83 345 Kč/m²). Protože ale balkony, lodžie i terasy tvoří neoddělitelnou a často i velmi podstatnou součást celkové plochy bytu, tak všechny v analýze prezentované cenové údaje plochy tohoto příslušenství zahrnují.

6 Zatímco IPR Praha připočítává k vnitřní ploše bytu výměru balkonu, lodžie či terasy v plném rozsahu, společnost JLL přičítá k vnitřní ploše bytu pouze polovinu plochy balkonu či lodžie a jen třetinu plochy teras.

7 V souvislosti se sledovaným údajem o průměrné měsíční / roční hrubé mzdě je třeba si uvědomit, že zohledňuje pouze příjmy zaměstnanců (nikoliv tedy podnikatelů, OSVČ…) a rovněž pochopitelně skutečnost, že reálná čistá mzda je oproti hrubé mzdě podstatně nižší.

TABULKA / 01

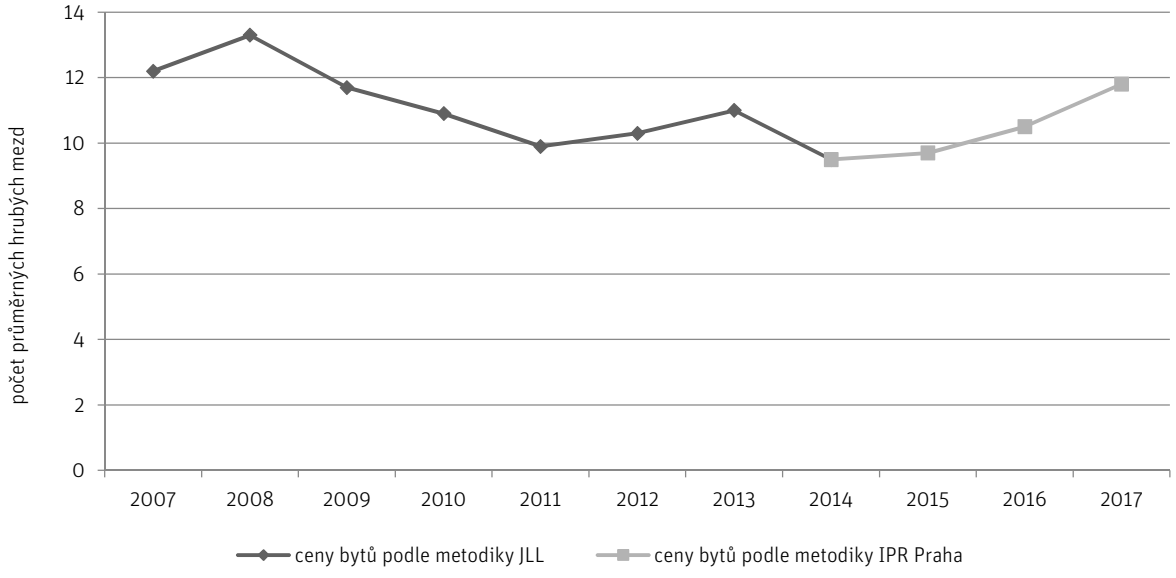
PRŮMĚRNÉ NABÍDKOVÉ CENY NOVÝCH BYTŮ A FINANČNÍ DOSTUPNOST NOVÉHO BYDLENÍ (2007-2017)

rok	průměrná nabídková cena (volných) nových bytů v Kč/m² v září daného roku (zdroj)	průměrná měsíční / roční hrubá mzda v Praze v Kč (dle ČSÚ)* ** v roce 2011 došlo ke změně metodiky výpočtu*	počet průměrných hrubých ročních mezd potřebných ke koupi nového bytu o výměře 70 m²
2007	56 076 (JLL)	26 896 / 322 752	12,2
2008	65 912 (JLL)	28 830 / 345 960	13,3
2009	60 401 (JLL)	30 028 / 360 336	11,7
2010	57 433 (JLL)	30 842 / 370 104	10,9
2011	52 928 (JLL)	31 252 / 375 024	9,9
2012	59 016 (JLL)	33 320 / 399 840	10,3
2013	60 712 (JLL)	32 321 / 387 852	11,0
2014	54 377 (IPR Praha)	33 256 / 399 072	9,5
2015	57 121 (IPR Praha)	34 354 / 412 248	9,7
2016	63 226 (IPR Praha)	35 187 / 422 244	10,5
2017	75 007 (IPR Praha)	37 046 / 444 552 *(údaj za 2. čtvrtletí)*	11,8

Zdroje: IPR Praha, JLL, ČSÚ

GRAF / 04

VÝVOJ POČTU PRŮMĚRNÝCH HRUBÝCH ROČNÍCH MEZD POTŘEBNÝCH KE KOUPI NOVÉHO BYTU O VÝMĚŘE 70 M² (2007-2017)



Zdroj: IPR Praha, JLL, ČSÚ

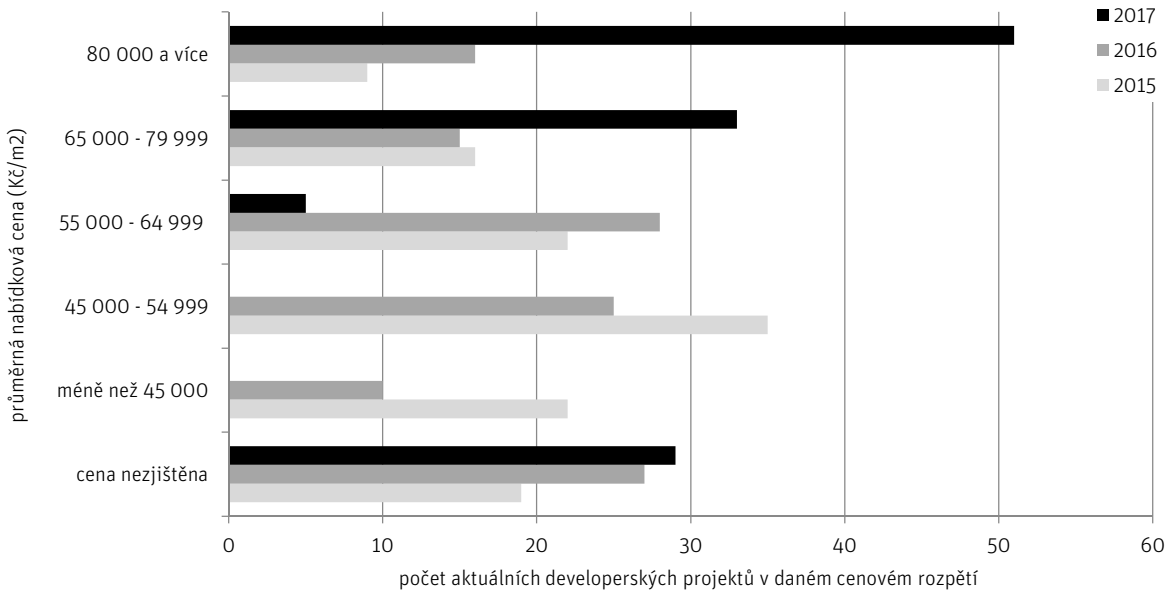
1.3.2 ----- AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY PODLE CENOVÝCH KATEGORIÍ

Mezi lety 2017, 2016 a 2015 se vlivem razantního zdražování nových bytů zásadně proměnilo zastoupení aktuálních developerských projektů v jednotlivých cenových kategoriích (viz graf č 5). V roce 2017 se ukázaly cenové kategorie „méně než 45 000 Kč/m²“ a „45 000–54 999 Kč/m²“ dokonce jako zcela zbytečné, protože v rámci nich nebyl identifikován jediný odpovídající developerský projekt. Přitom o dva roky dříve, v roce 2015, byla cenová kategorie „45 000–54 999 Kč/m²“ z hlediska zastoupení developerských projektů nejvýznamnější. Graf č. 5 ukazuje, že v září 2017 přesahovala u většiny aktuálních developerských projektů

průměrná cena volných bytů 80 tisíc Kč/m² (to se týkalo 51 z celkového počtu 89 projektů se zjištěnými cenami), z čehož dokonce u 22 projektů byla překročena hranice 100 tisíc Kč/m² průměrné ceny za volný byt.

GRAF / 05

AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY V LETECH 2017, 2016 A 2015 PODLE PRŮMĚRNÝCH CEN VOLNÝCH BYTŮ



Zdroj: IPR Praha

Analýza opětovně potvrdila, že v průměru nejdražší zůstávají developerské projekty komornějšího charakteru. Zatímco u projektů s 10-49 byty dosahovala v září 2017 průměrná cena nabízených volných bytů 81 244 Kč/m², tak v případě nejrozsáhlejších projektů s 300 a více byty se pohybovala průměrná cena volných bytových jednotek pod hranicí 70 000 Kč/m².

Kromě velikosti developerského projektu existuje pochopitelně celá řada dalších a podstatnějších faktorů, které developeři promítají do výsledné nabídkové ceny nových bytů. Těmito cenotvornými faktory jsou kupříkladu použité kvalitativní standardy, náročnost zvoleného stavebního a architektonického řešení projektu, cenová politika konkrétní developerské společnosti, podmínky při akvizici stavebního pozemku či podmínky úvěrového financování a vedle dalších faktorů je pochopitelně velmi důležitým faktorem i lokalita.

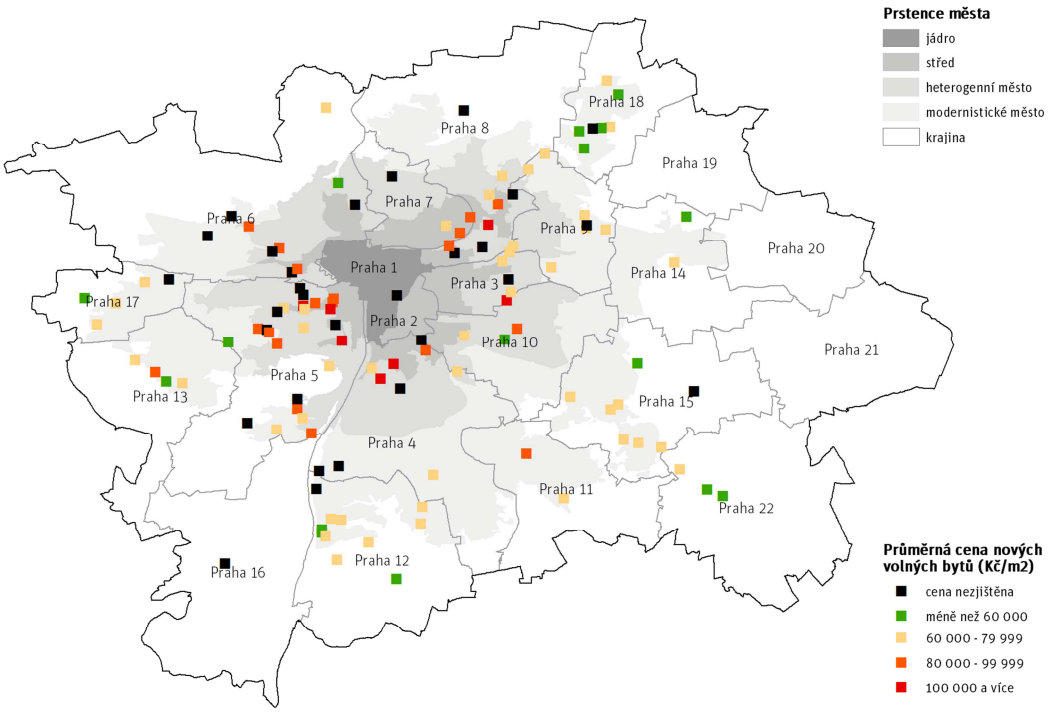
1.3.3 ----- CENY NOVÝCH VOLNÝCH BYTŮ V ZÁVISLOSTI NA LOKALITĚ

Celková atraktivita developerského projektu a tedy i úroveň nabídkových cen je do značné míry determinována jeho lokalizací, přičemž kromě kvality urbánního a přírodního prostředí a dostupnosti veškeré infrastruktury sehrává velmi důležitou roli vzdálenost bytového projektu od centra hlavního města.

Ze schématu č. 1 je patrné, že nejdražší nové byty (v cenových kategoriích „80 000–99 999 Kč/m²“ a „100 000 Kč/m² a více“) jsou nabízeny v rámci projektů lokalizovaných ve středu města a v prstenci heterogenního města a naopak, že nejlevnější nové byty s cenou do 60 000 Kč/m² lze pořídit téměř výhradně v prstencích modernistického města a krajiny, které jsou od centra nejvzdálenější. (Členění území Prahy na prstence, vč. uvedení jejich dalších charakteristik a průměrných cen je blíže popsáno v kapitole 2.1.)

SCHÉMA / 01

Průměrné nabídkové ceny volných bytů v rámci aktuálních developerských projektů (2017)



Zdroj: IPR Praha

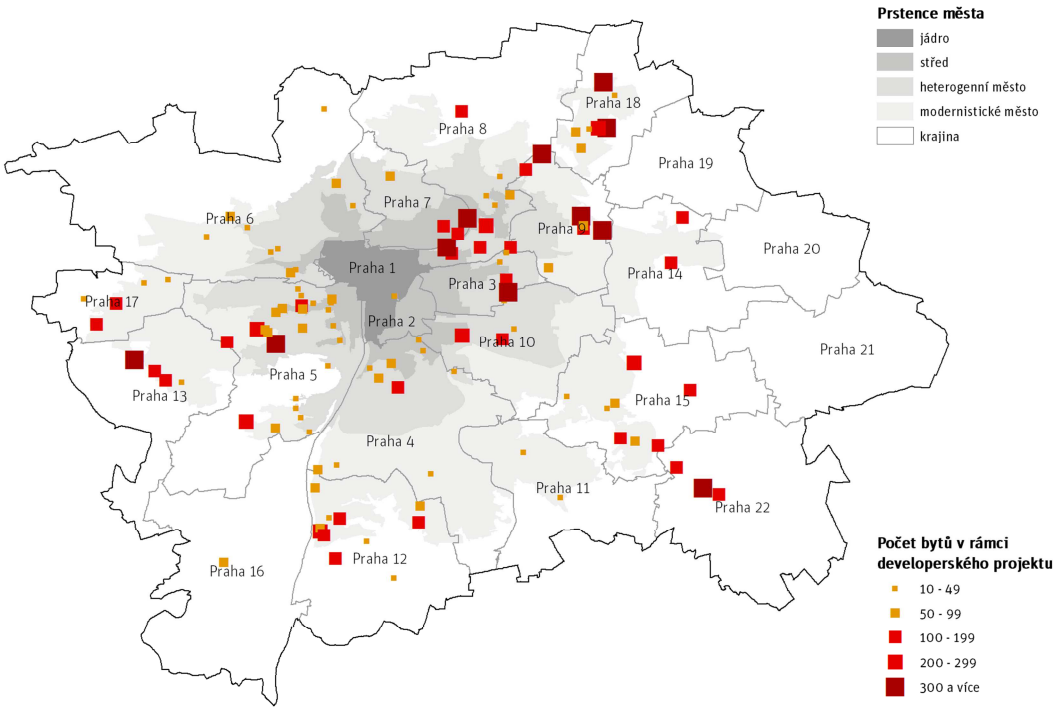
2 Lokalizace aktuálních developerských projektů (2017)

2.1 Aktuální developerské projekty podle prstenců města

Pro účely zpracovávání nejrůznějších územně zaměřených analýz a vnitroměstských rozborů definoval IPR Praha pro území hlavního města celkem 5 pásem - tzv. prstenců, které oproti běžně uplatňovanému administrativnímu členění Prahy (na městské části či správní obvody) lépe sdružují oblasti města do relativně homogennějších pásem vyznačujících se obdobnými strukturálními charakteristikami. Takto definovanými prstenci jsou: jádro, střed, heterogenní město, modernistické město a krajina. Graficky jsou prstence znázorněny ve schématu č. 2 (rovněž i ve schématu č. 1 výše), a to spolu s vyznačením lokalizace všech 118 aktuálních developerských projektů, které byly identifikovány v září 2017 a zároveň splnily podmínky pro zařazení do analýzy. Schéma č. 2 rovněž znázorňuje počet bytů, který vzniká v těchto developerských projektech či v jejich dílčích aktuálních stavebních etapách.

SCHÉMA / 02

Aktuální developerské bytové projekty včetně zobrazení počtu realizovaných bytů (2017)



Zdroj: IPR Praha

Níže uvedená tabulka č. 2 shrnuje základní informace o bytové výstavbě v rámci jednotlivých prstenců města, přičemž z uvedených údajů jasně vyplývá, že se zvyšující se vzdáleností od jádra města se navyšuje průměrná velikost developerských projektů vyjádřená počtem realizovaných bytů a rovněž bylo podle očekávání jednoznačně potvrzeno, že čím je prstenec vzdálenější od jádra, tím se snižuje průměrná nabídková cena volných bytů.

V rámci prstence jádra města byl evidován pouze jediný developerský projekt (s 34 byty), který je alespoň z části koncipován jako novostavba bytového domu. Dlouhodobě zcela marginální význam historického jádra města z hlediska realizace projektů zaměřených na výstavbu bytových domů je dán absencí zastavitelných pozemků a rovněž i přísnými regulacemi vztahujícími se na jakoukoliv novou

výstavbu na území Pražské památkové rezervace. Jak již bylo uvedeno v úvodu v metodické části (viz str. 5), analýza nezahrnuje developerské projekty zaměřené na rekonstrukce stávajících bytových domů, které jsou pro území prstence jádra města typické.

V prstenci středu města s převažující blokovou zástavbou bylo v září 2017 identifikováno celkem 18 aktuálních developerských projektů vyhovujících stanoveným podmínkám, v jejichž rámci je realizována výstavba 1 014 bytů (tj. méně než 8 % z celopražského objemu). Ve středu města jsou alokovány spíše bytové projekty komornějšího rázu (v průměru na 1 projekt připadá pouze 56 bytů) a podle očekávání se zde nabídková cena volných bytů pohybuje vysoko nad celopražským průměrem (92 637 Kč/m² oproti 75 007 Kč/m²).

Na území prstence heterogenního města s různorodou zástavbou pocházející převážně z první poloviny 20. století jsme evidovali 37 aktuálních developerských projektů s celkem 3 790 byty, což představovalo necelých 29 % z celkového počtu nově vznikajících bytů. V prstenci heterogenního města byly volné byty v rámci rezidenčních projektů nabízeny v průměru za 82 255 Kč/m² (tj. přibližně o 7 tisíc Kč/m² více v porovnání s celopražským průměrem). Na jeden developerský projekt připadalo v rámci heterogenního města v průměru 102 bytů, tedy o 10 bytových jednotek méně oproti celopražskému průměru.

Nejvyšší počet aktuálních developerských projektů (44) a rovněž i počet nových bytů (5 192) byl v září 2017 (ale i dlouhodobě v rámci období 2009 až 2016 – viz kapitola 3.1) evidován na území prstence modernistického města, který lze charakterizovat převažující sídlištní zástavbou, ale i zastoupením rozsáhlých produkčních areálů i jiné vybavenosti. Bylo zde soustředěno bezmála 40 % celopražské kapacity nových bytů vznikající v rámci aktuálních developerských projektů, přesto lze konstatovat, že meziročně se relativní význam modernistického města jako těžiště nové výstavby v Praze snížil. Průměrná velikost aktuálních developerských projektů je v prstenci modernistického města oproti celé Praze mírně vyšší (na 1 projekt zde připadá 118 bytů), naopak ceny nových volných bytů jsou zde spíše nižší (67 006 Kč/m², tj. o 7 tisíc Kč/m² méně v porovnání s celopražským průměrem).

V prstenci krajiny, který lze charakterizovat převážně otevřenou příměstskou krajinou a územím menších sídel (bývalých obcí) a areálů produkce, bylo identifikováno 18 aktuálních developerských projektů s 3 176 byty (tj. 24 % z celopražského počtu bytů vznikajících prostřednictvím aktuálních developerských projektů). V této souvislosti připomeňme, že analýza nebere v potaz projekty zaměřené na výstavbu rodinných domů, které jsou v okrajových částech Prahy poměrně četné. V prstenci krajiny vznikají vesměs velmi rozsáhlé projekty (v průměru připadá na projekt či jeho etapu téměř 176 bytů) a jsou finančně nejdostupnější - v září 2017 činila průměrná nabídková cena volných bytů 64 265 Kč/m².[8]

TABULKA / 02

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ PODLE PRSTENCŮ (2017)[9]

prstenec	počet aktuálních developerských projektů	počet bytů	průměrný počet bytů na 1 aktuální developerský projekt	průměrná nabídková cena volných bytů (Kč/m²)
jádro	1	34	34	nezjištěno
střed	18	1 014	56	92 637
heterogenní město	37	3 790	102	82 255
modernistické město	44	5 192	118	67 006
krajina	18	3 176	176	64 265
Praha celkem	**118**	**13 206**	**112**	**75 007**

Zdroj: IPR Praha

8 V několika případech byly zařazeny do prstence krajiny i developerské projekty lokalizované při okrajích panelových sídlišť. Z funkčního a strukturálního hlediska jde spíše o příklady rozšiřování modernistického města než o případy (izolované) výstavby ve volné krajině.

9 Údaje o průměrných cenách volných bytů prezentované v tabulce jsou vypočteny z ceníků 94 aktuálních developerských projektů. Jak již bylo uvedeno výše, v případě 29 rezidenčních projektů nebylo z různých důvodů možné cenovou hladinu bytů identifikovat. To se konkrétně týkalo jediného projetu v prstenci jádra, 3 projektů ve středu města, 13 projektů v rámci heterogenního města, 8 projektů v modernistickém městě a 4 v prstenci krajiny.

2.2 AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY PODLE SPRÁVNÍCH OBVODŮ

Správní obvod Praha 5 představoval v roce 2017 opětovně nejvýznamnější oblast, co se týče počtu aktuálních developerských projektů. To lze přičíst významnému a dosud stále nevyčerpanému územnímu potenciálu pro bytovou výstavbu, stejně jako zájmu developerů o realizaci projektů nového bydlení v této rozmanité části hlavního města. V září 2017 zde bylo evidováno celkem 25 aktuálních developerských projektů (tj. meziročně o 7 více), tedy více než pětina z jejich celkového počtu v rámci celé Prahy. Jak vyplývá z tabulky č. 2, v ostatních správních obvodech byla četnost developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů podstatně nižší - 11 projektů bylo sečteno na území správního obvodu Praha 12 a po 10 projektech ve správních obvodech Praha 4, Praha 6 a Praha 8.

Správní obvod Praha 5 byl v září 2017 vyhodnocen jako nejvýznamnější rovněž i z hlediska celkového počtu nových bytů realizovaných v rámci developerských projektů a lze tak konstatovat, že spolu se severovýchodní částí hlavního města (viz schéma č. 3) představoval nejdůležitější oblast bytové výstavby. V rámci 25 projektů (popř. aktuálních dílčích etap těchto projektů) byla v Praze 5 realizována výstavba celkem 2 079 bytů, což představuje vůbec nejvyšší objem, jaký byl identifikován na území jakéhokoliv správního obvodu v historii našeho sledování aktuálních developerských projektů, tzn. od roku 2009. Zároveň byl na území správního obvodu Praha 5 zaznamenán nejvyšší meziroční absolutní nárůst nové bytové výstavby, kdy zde mezi lety 2016 a 2017 přibylo 725 nově realizovaných bytů (viz tabulka č. 3).

TABULKA / 03

AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ PROJEKTY PODLE SPRÁVNÍCH OBVODŮ (2017)

správní obvod	počet developerských projektů (2017)	počet realizovaných bytových jednotek (2017)	změna počtu realizovaných bytových jednotek mezi lety 2017 a 2016
Praha 1	1	34	+34 bytů
Praha 2	0	0	beze změny
Praha 3	3	588	-1 048 bytů (-64,1 %)
Praha 4	10	423	-75 bytů (-15,1 %)
Praha 5	25	2 079	+725 bytů (+53,6 %)
Praha 6	10	384	-76 bytů (-16,5 %)
Praha 7	4	650	+148 bytů (+29,5 %)
Praha 8	10	1 241	+439 bytů (+54,7 %)
Praha 9	8	1 772	+33 bytů (+1,9 %)
Praha 10	4	387	-128 bytů (-24,9 %)
Praha 11	2	33	-109 bytů (-76,7 %)
Praha 12	11	1 208	+286 bytů (+31,0 %)
Praha 13	4	690	-386 bytů (-35,9 %)
Praha 14	2	298	-222 bytů (-42,7 %)
Praha 15	8	808	+38 bytů (+4,9 %)
Praha 16	1	70	beze změny
Praha 17	5	367	+142 bytů (+63,1 %)
Praha 18	7	1 378	-164 bytů (-10,6 %)
Praha 19	0	0	beze změny
Praha 20	0	0	-33 bytů (-100 %)
Praha 21	0	0	beze změny
Praha 22	3	796	-275 bytů (-25,7 %)
Praha celkem	**118**	**13 206**	**-555 bytů (-4,8 %)**

Zdroj: IPR Praha

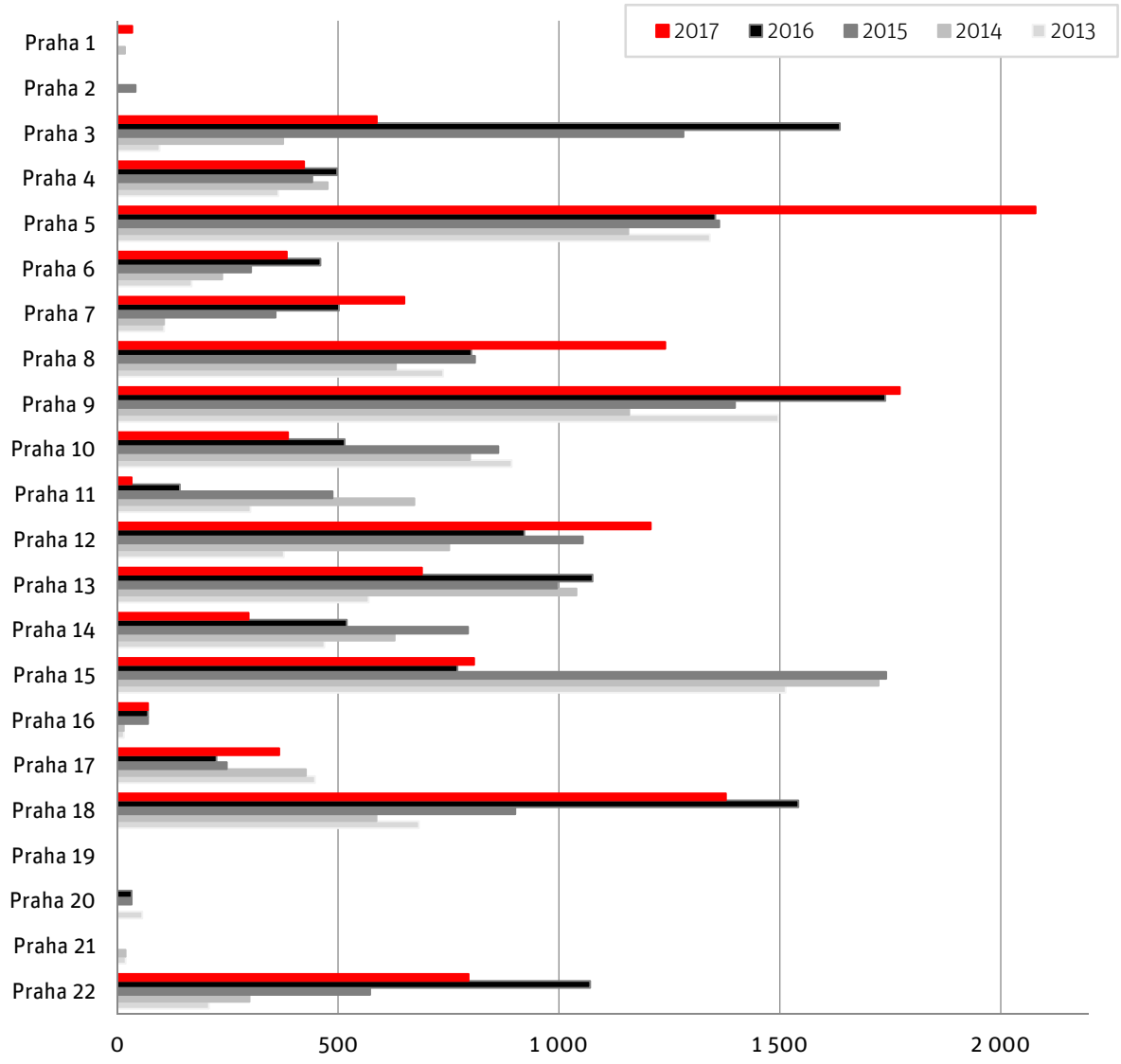
Značný význam z hlediska celkového objemu nové bytové výstavby si udržel správní obvod Praha 9, jehož území v posledním období představovalo jádrovou oblast rezidenční výstavby v rámci celé Prahy. V září 2017 zde bylo v 8 aktuálních developerských projektech či jejich dílčích etapách alokováno celkem 1 772 nových bytů, tedy prakticky stejný počet jako v roce 2016.

Kromě dvou výše uvedených správních obvodů - Prahy 5 a Prahy 9, ve kterých bylo v letošním roce soustředěno dohromady téměř 30 % nové výstavby realizované v rámci sledovaných developerských projektů, byl vysoký počet nových bytových jednotek zaznamenán rovněž ve správních obvodech Praha 18 (1 378 bytů), Praha 8 (1 241 bytů) a Praha 12 (1 208 bytů).

Z tabulky č. 2 i grafu č. 6 vyplývá, že meziročně zaznamenal největší propad bytové výstavby – realizované v rámci aktuálních developerských projektů - správní obvod Praha 3, kde oproti roku 2016 ubylo v letošním roce přes jeden tisíc bytů (do značné míry to souviselo s kompletním dokončením rozsáhlého rezidenčního projektu Residence Garden Towers v průběhu roku 2016). V relativním vyjádření byl propad nabídky nového bydlení nejvýznamnější ve správním obvodu Praha 11 (pokles o 77 %) a jak je patrné z grafu č. 6, v oblasti Jižního Města dochází k poklesu stavební aktivity již třetím rokem po sobě. Naopak v relativním vyjádření se mezi lety 2016 a 2017 nejvýznamněji zvýšil počet nových bytů realizovaných v rámci aktuálních developerských projektů ve správních obvodech Praha 17 (nárůst o 63 %), Praha 8 (+55 %) a v již zmiňované Praze 5 (+54 %).

GRAF / 06

NOVÉ BYTOVÉ JEDNOTKY VE SPRÁVNÍCH OBVODECH PRAHY REALIZOVANÉ V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ (2013-2017)



Zdroj: IPR Praha

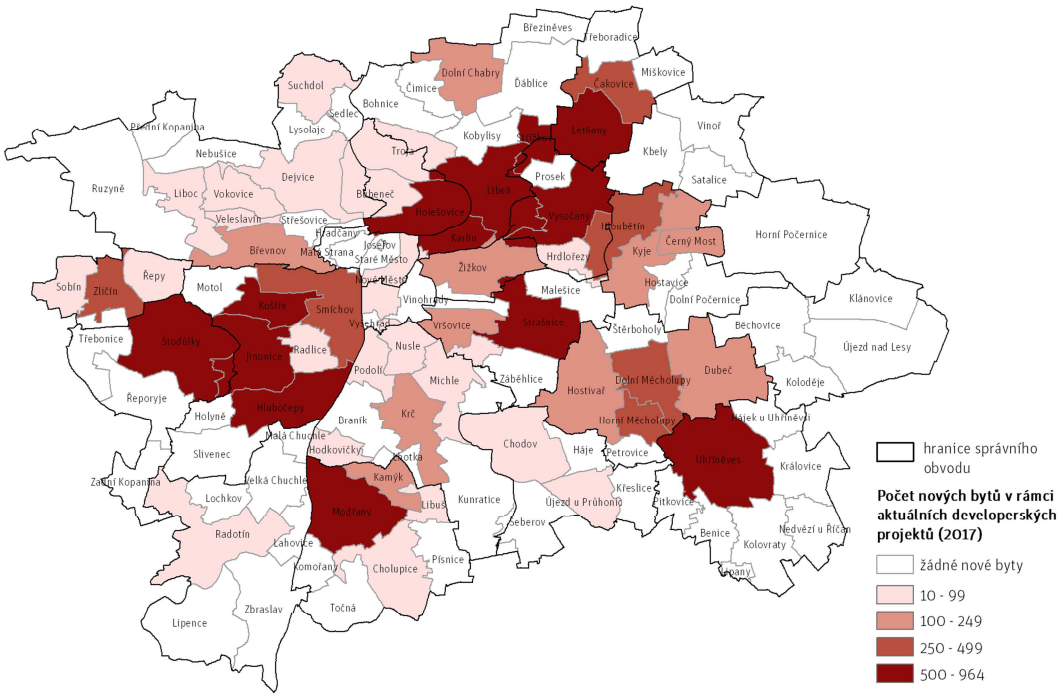
2.3 Aktuální developerské projekty podle katastrálních území

Aktuální developerské bytové projekty, které vyhověly výše stanoveným podmínkám pro zařazení do analýzy, se v září 2017 vyskytovaly v 50 z celkového počtu 112 katastrálních území. Nejvyšší počet projektů se soustředil na území katastru Smíchova (celkem 9 projektů) a dále Modřan (8 projektů), Košíř (7 projektů), Hlubočep a Libně (6 projektů). Toto pořadí odráží výše popisovanou silnou pozici Prahy 5, co se týče zastoupení aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů.

Schéma č. 3 znázorňuje celkový počet nových bytů vznikajících prostřednictvím aktuálních developerských projektů v jednotlivých katastrálních územích. I v letošním roce bylo realizováno nejvíce nových bytů v katastrech, které mají z pohledu intenzity bytové výstavby tradičně velký význam. Konkrétně jde o Modřany (964 bytů), Letňany (911 bytů), Uhříněves (796 bytů), Vysočany (711 bytů), Košíře (702 bytů), Stodůlky (690 bytů) a další. Ze schématu č. 3 je dobře patrné, že v září 2017 se dvě nejvýznamnější těžiště bytové výstavby nacházela především v západní části hlavního města (zahrnuje sousedící katastry Smíchova, Košíř, Jinonic, Hlubočep a Stodůlek) a i v severovýchodním pásu zasahujícího od částí širšího centra - Karlína, Holešovic, Libně a Vysočan – až do vzdálenějších katastrů, jako jsou Letňany, Čakovice a Hloubětín.

SCHÉMA / 03

Počet bytových jednotek realizovaných v rámci aktuálních developerských projektů podle katastrálních území (2017)



Zdroj: IPR Praha

3 Analýza územně-kvalitativních aspektů nové bytové výstavby (2009-2016)

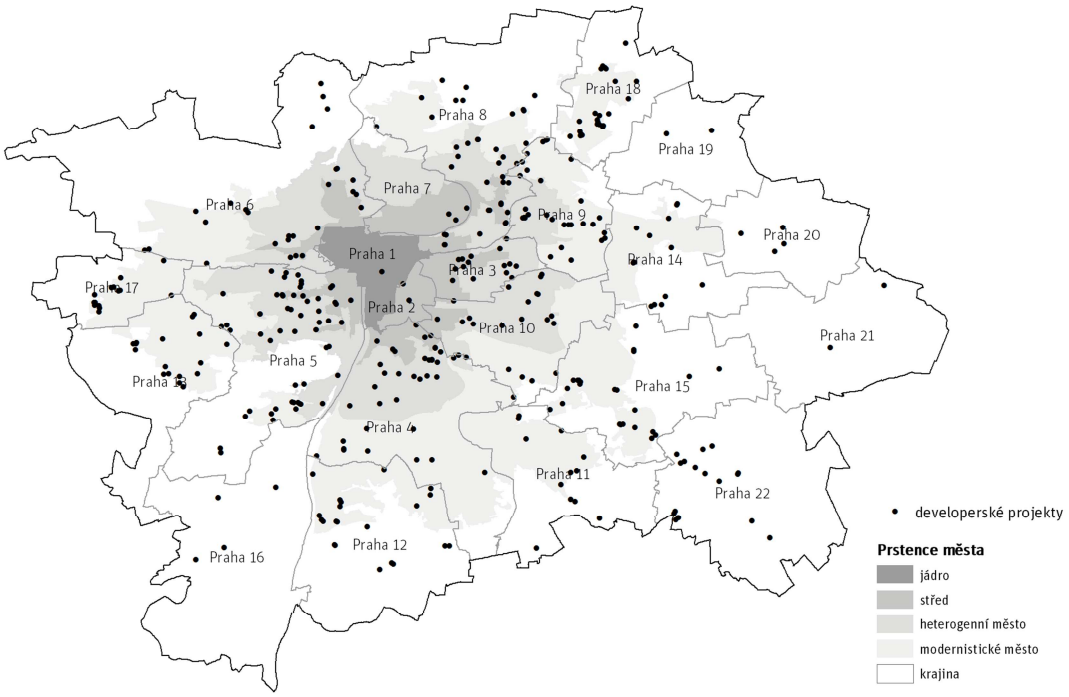
Poměrně rozsáhlá databáze aktuálních developerských projektů, kterou IPR Praha každoročně zpracovává již od roku 2009, nám umožnila přistoupit k analýze vybraných územně-kvalitativních aspektů nové bytové výstavby, která byla v posledním období na území Prahy realizována. Celkem 382 aktuálních developerských projektů z let 2009 až 2016 (tzn. bez započetí aktuálních developerských projektů z roku 2017) bylo prostřednictvím geografického informačního systému (GIS) analyzováno primárně ve vztahu k charakteristikám místního prostředí, v rámci kterého tyto projekty novostaveb bytových domů vznikaly.

Konkrétně bylo 382 aktuálních developerských projektů (identifikovaných v letech 2009 až 2016 - viz schéma č. 4) analyzováno ve vztahu k níže uvedeným devíti vybraným jevům, resp. územně-kvalitativním charakteristikám:

- Územní distribuce bytové výstavby podle prstenců města
- Funkční plocha podle platného územního plánu
- Převažující struktura okolní zástavby
- Urbánní hustota okolní zástavby
- Průměrná cena pozemků podle údajů z Cenové mapy stavebních pozemků
- Časová dostupnost do centra města (autem / veřejnou hromadnou dopravou)
- Dostupnost veřejné hromadné dopravy (metra / tramvaje / autobusu)
- Dostupnost k nejbližšímu parku

SCHÉMA / 04

Developerské projekty zaměřené na výstavbu bytových domů (2009 až 2016)



Zdroj: IPR Praha

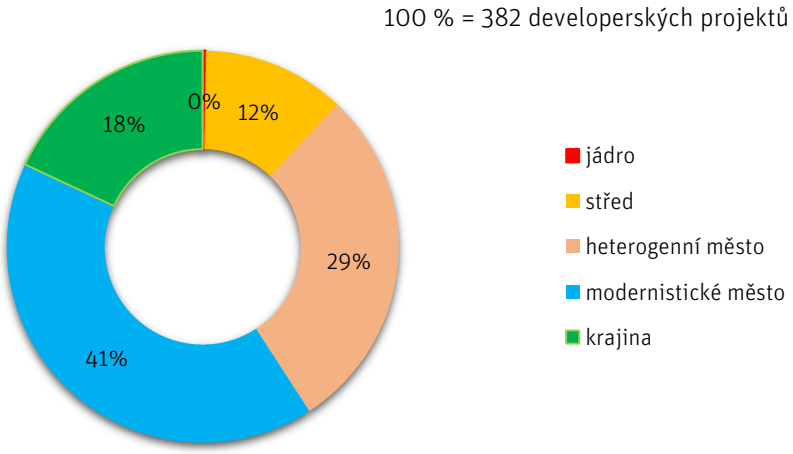
3.1 Územní distribuce bytové výstavby podle prstenců města

V období 2009 až 2016 developerská výstavba nových bytových domů probíhala nejintenzivněji na území prstence modernistického města (tzn. v pásmu sídlišť), kde bylo realizováno 41 % z celkového počtu identifikovaných developerských projektů (viz graf č. 7) a dokonce více než polovina (51 %) z celkového objemu nově postavených bytů (viz graf č. 8). Modernistické město disponuje důležitými předpoklady pro realizaci nové bytové výstavby, jakými jsou především stále poměrně rozsáhlé potenciálně zastavitelné plochy pro bytovou výstavbu a výhodou je rovněž i relativně dobrá dopravní infrastruktura a občanská vybavenost, kterou má většina sídlišť k dispozici.

Výstavba novostaveb bytových domů byla logicky zcela zanedbatelná v prstenci jádra města a ani prstence středu města a krajiny nepředstavovaly zásadní území pro novou bytovou výstavbu. V souvislosti s tím je nicméně důležité připomenout výše definované podmínky pro zařazení projektu do analýzy (viz Úvod).

GRAF / 07

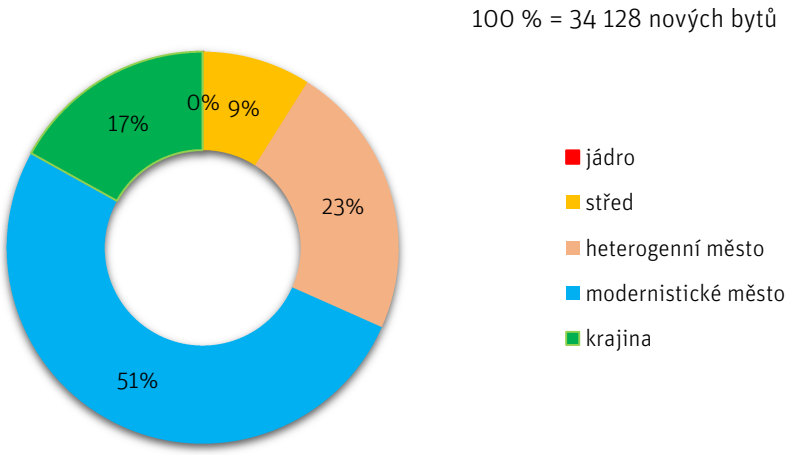
Developerské projekty podle prstenců města (2009-2016)



Zdroj: IPR Praha

GRAF / 08

Počet bytů realizovaných v rámci developerských projektů podle prstenců města (2009-2016)



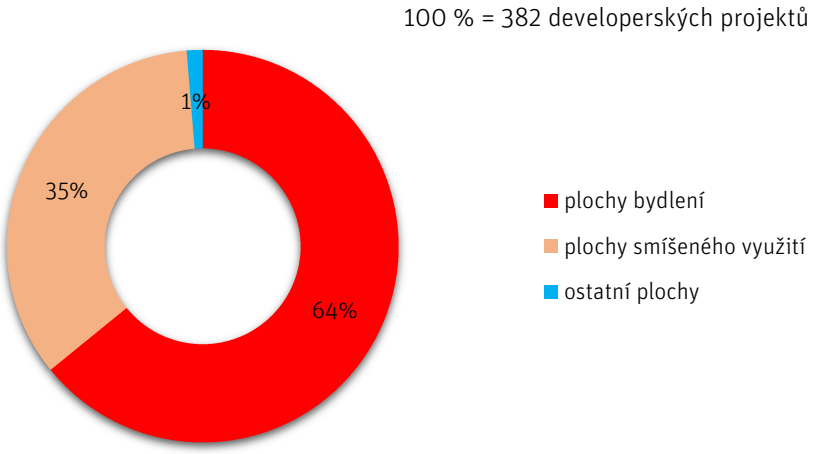
Zdroj: IPR Praha

3.2 Funkční plocha podle platného územního plánu

Z celkového počtu developerských projektů identifikovaných v letech 2009 až 2016 byly podle platného územního plánu téměř 2/3 umístěny v obytných územích (především v rámci čistě obytných ploch – OB, v menším počtu i v rámci všeobecně obytných ploch - OV) a více než 1/3 nových bytových projektů vznikla ve smíšených územích (především v rámci všeobecně smíšených ploch - SV, s mnohem menší čestností i na plochách smíšeného městského jádra - SMJ).

GRAF / 09

Developerské projekty podle funkčních ploch platného územního plánu (2009-2016)



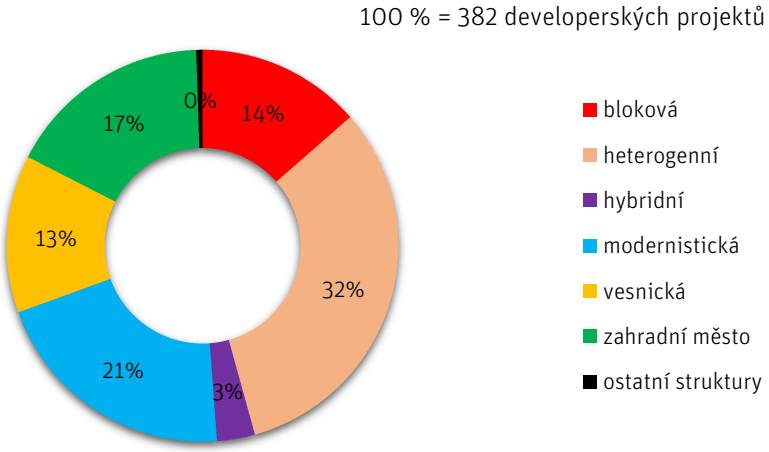
Zdroj: IPR Praha

3.3 Převažující struktura okolní zástavby

Sledované developerské projekty vznikaly v období 2009 až 2016 v rozmanitých lokalitách z hlediska převažující struktury okolní zástavby, kdy téměř třetina developerských projektů, resp. 40 % z celkového objemu nových bytů vzniklo v místech s převažující heterogenní strukturou okolní zástavby. Druhým nejčetnějším typem byla modernistická struktura okolní zástavby.

GRAF / 10

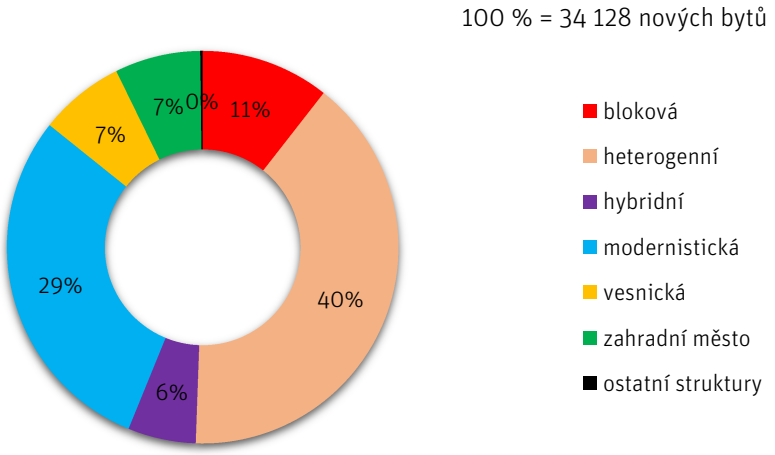
Developerské projekty podle převažující struktury okolní zástavby (2009-2016)



Zdroj: IPR Praha

GRAF / 11

POČET BYTŮ REALIZOVANÝCH V RÁMCI DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ PODLE PŘEVAŽUJÍCÍ STRUKTURY OKOLNÍ ZÁSTAVBY (2009-2016)



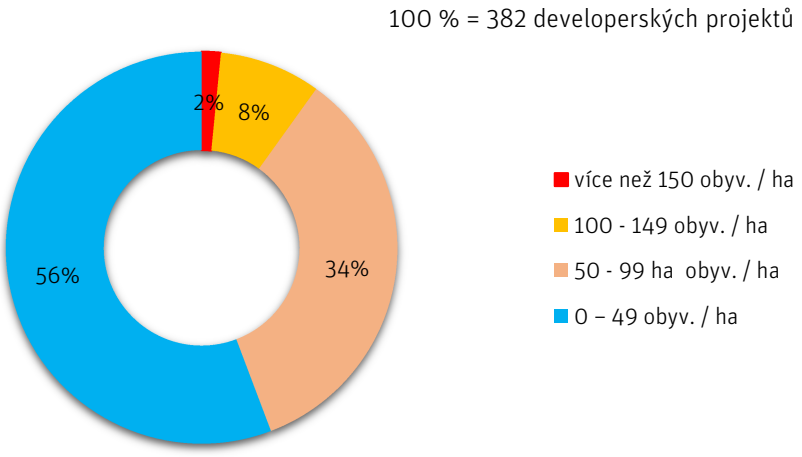
Zdroj: IPR Praha

3.4 URBÁNNÍ HUSTOTA OKOLNÍ ZÁSTAVBY

Více než polovina developerských projektů vznikala mezi lety 2009 a 2016 spíše v místech s nižší hustotou zalidnění v rámci bezprostředního okolí, která v okruhu 500 m od projektu nepřevyšovala 50 obyvatel v přepočtu na hektar (to nicméně v zásadě odpovídá celopražskému průměru urbánní hustoty, který činí 26 obyvatel / ha). V hustě osídlených oblastech s více než 100 obyvateli na hektar bylo realizováno jen 10 % developerských projektů.

GRAF / 12

DEVELOPERSKÝ PROJEKTY PODLE URBÁNNÍ HUSTOTY OKOLNÍ ZÁSTAVBY V OKRUHU 500 METRŮ OD PROJEKTU (2009-2016)



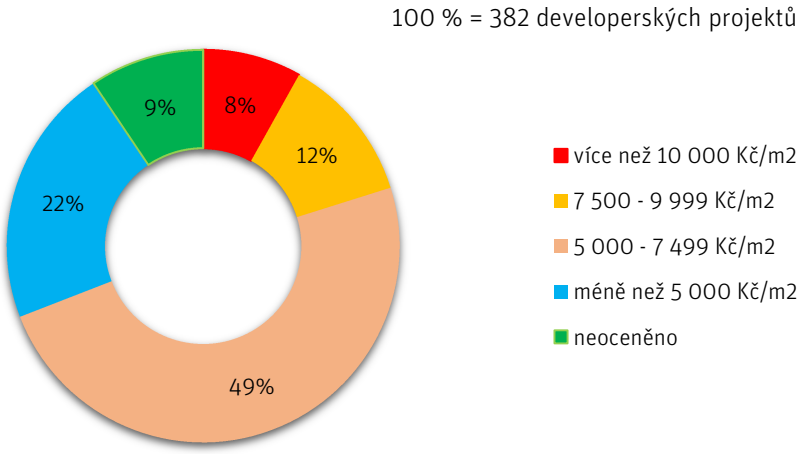
Zdroj: IPR Praha

3.5 Průměrná cena pozemků podle Cenové mapy stavebních pozemků

Téměř polovina developerských projektů z období 2009 až 2016 byla realizována na stavebních pozemcích s průměrnou cenou pohybující se v rozmezí 5 až 7,5 tis. Kč za m². Je evidentní, že v kontextu Prahy náklady na pořízení stavebního pozemku představují jednu z klíčových položek v rozpočtu developerských projektů.

GRAF / 13

Developerské projekty podle průměrné ceny pozemků na základě údajů z aktuální Cenové mapy stavebních pozemků (2009-2016)



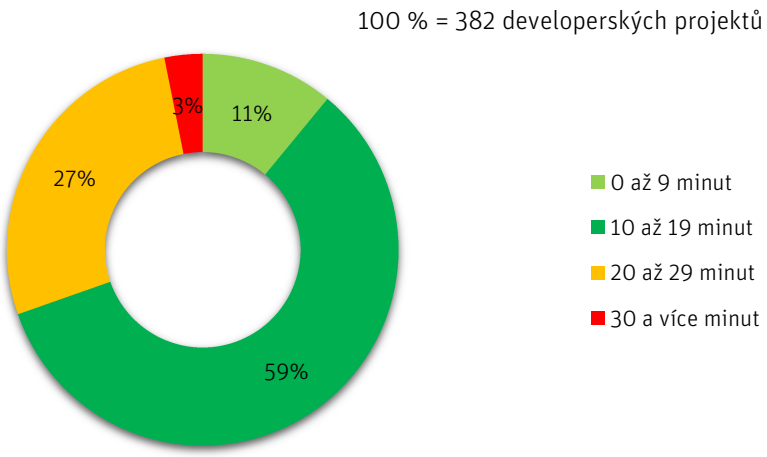
Zdroj: IPR Praha

3.6 Časová dostupnost do centra města

Průměrná doba dojížďky z místa identifikovaných developerských projektů do centra města (konkrétně na Václavské náměstí) činí 17 minut autem a 34 minut veřejnou hromadnou dopravou. V případě 86 % developerských projektů se pohybuje dojížďka autem do centra města v časovém intervalu 10 až 29 minut a nad půl hodiny je při použití osobního automobilu zcela výjimečná. Při využití veřejné hromadné dopravy trvá obvyklá doba dojížďky do centra déle než 30 minut v případě 2/3 developerských projektů.

GRAF / 14

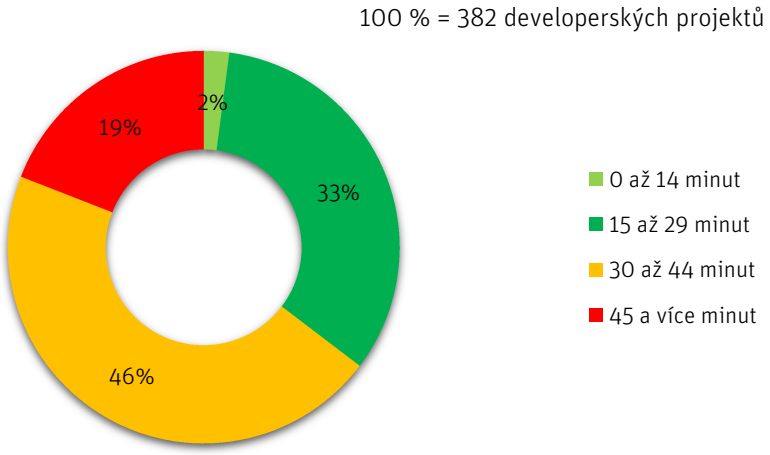
Developerské projekty podle dostupnosti do centra autem (2009-2016)



Zdroj: IPR Praha

GRAF / 15

DEVELOPERSKÉ PROJEKTY PODLE DOSTUPNOSTI DO CENTRA VEŘEJNOU HROMADNOU DOPRAVOU (2009-2016)



Zdroj: IPR Praha

3.7 DOSTUPNOST VEŘEJNÉ HROMADNÉ DOPRAVY

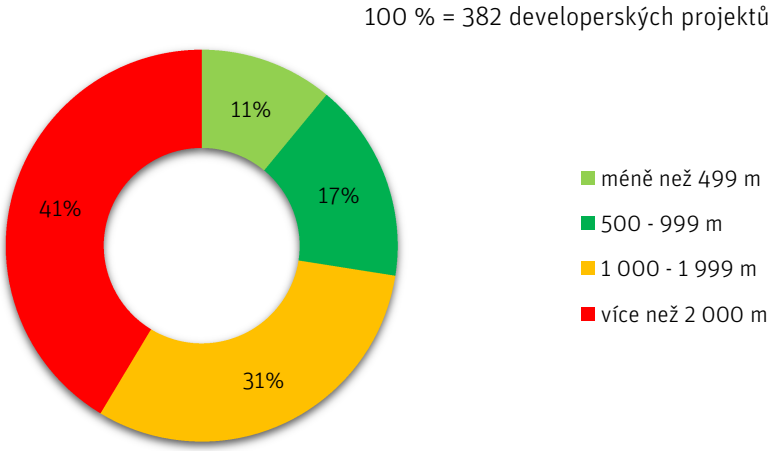
Pouze v případě 11 % developerských projektů je nejbližší stanice metra v bezproblémovém pásmu pěší docházky do 500 metrů. Do jednoho kilometru od stanice metra byla lokalizována méně než třetina bytových projektů z celkového počtu 382 developerských projektů. Lze tedy konstatovat, že většina developerských projektů je od stanic metra poměrně značně vzdálena a dostupnost metra nelze v kontextu Prahy považovat za nijak zvlášť důležitý lokalizační faktor rezidenční výstavby.

Přibližně třetina sledovaných developerských projektů je v přímém dosahu tramvajové dopravy (tzn. je lokalizována do 500 metrů od nejbližší zastávky) a přibližně polovina projektů má možnost alespoň vzdálenější dostupnosti k nejbližší tramvajové zastávce (tzn. do jednoho kilometru).

Přímá dostupnost autobusové veřejné dopravy je víceméně samozřejmostí a v případě 88 % projektů je nejbližší autobusová zastávka vzdálena do 500 metrů od projektu.

GRAF / 16

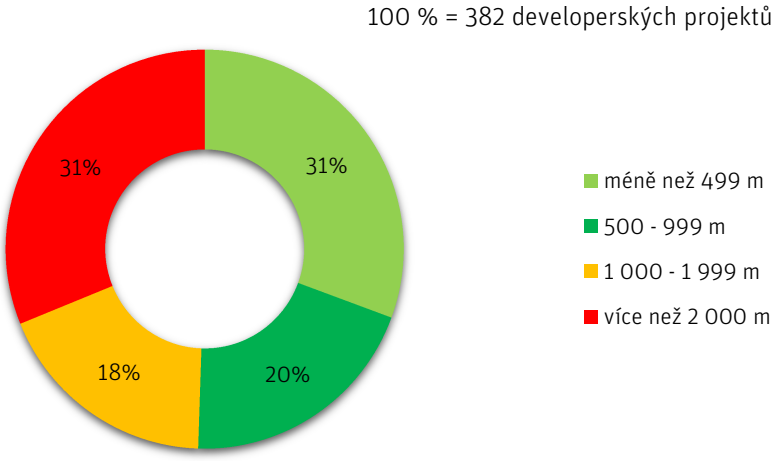
DEVELOPERSKÉ PROJEKTY PODLE PĚŠÍ DOSTUPNOSTI (V METRECH) K NEJBLIŽŠÍ STANICI METRA (2009-2016)



Zdroj: IPR Praha

GRAF / 17

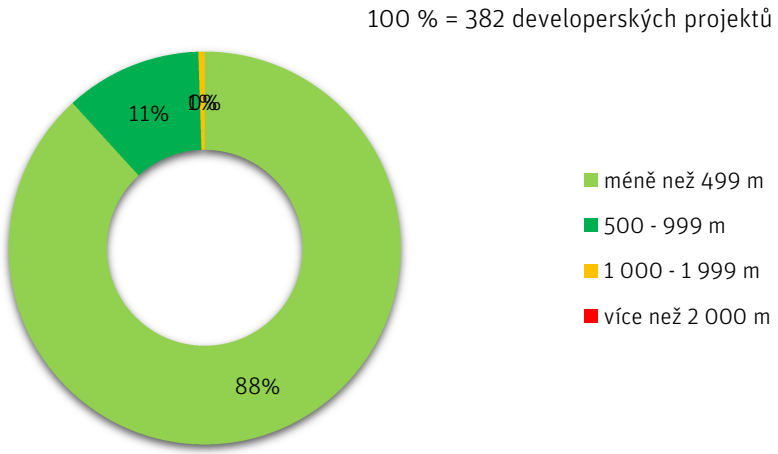
DEVELOPERSKÉ PROJEKTY PODLE PĚŠÍ DOSTUPNOSTI (V METRECH) K NEJBLIŽŠÍ ZASTÁVCE TRAMVAJE (2009-2016)



ZDROJ: IPR PRAHA

GRAF / 18

DEVELOPERSKÉ PROJEKTY PODLE PĚŠÍ DOSTUPNOSTI (V METRECH) K NEJBLIŽŠÍ ZASTÁVCE AUTOBUSU (2009-2016)



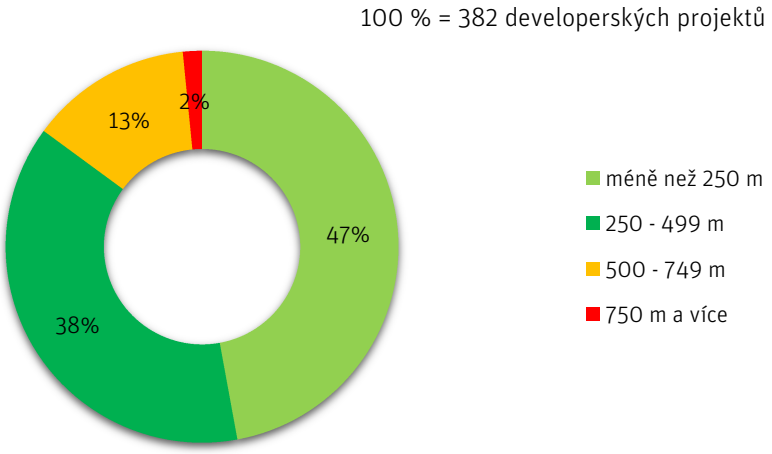
Zdroj: IPR Praha

3.8 DOSTUPNOST NEJBLIŽŠÍHO PARKU

Dostupnost k nejbližšímu lokálnímu parku, resp. k zelené ploše naplňující základním způsobem parkovou funkci byla v rámci 382 sledovaných developerských projektů vyhodnocena jako velmi příznivá. V případě téměř poloviny developerských projektů je park dostupný v bezprostřední blízkosti do 250 metrů a jen u 15 % projektů je nejbližší park ve větší než půlkilometrové vzdálenosti.

GRAF / 19

DEVELOPERSKÉ PROJEKTY PODLE PĚŠÍ DOSTUPNOSTI (V METRECH) K NEJBLIŽŠÍMU PARKU (2009-2016)



Zdroj: IPR Praha

3.9 STAV NAPLNĚNOSTI PLOCH PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Nad rámec výše analyzovaných územně-kvalitativních charakteristik (viz kapitoly 3.1 až 3.8) je ve vztahu k podmínkám pro novou bytovou výstavbu na závěr kapitoly č. 3 rovněž vhodné upozornit na skutečnost, že hl. m. Praha má doposud stále poměrně značný nevyčerpaný územní potenciál pro novou bytovou výstavbu, což lze dokumentovat na základě dále prezentovaných údajů, poukazujících na relativně nízkou naplněnost zastavitelných rozvojových a transformačních ploch podle platného územního plánu.

Jak bylo ilustrováno výše v kapitole 3.2, bytové developerské projekty vznikaly v uplynulém období (2009-2016) přibližně ze dvou třetin v obytných územích (dle platného územního plánu na plochách OB a OV) a z jedné třetiny ve smíšených územích (na plochách SV a SMJ). Tabulka č. 4 ukazuje, že naplněnost rozvojových ploch bydlení byla v roce 2015 přibližně poloviční, v případě smíšeného území dosahovala přibližně 44 %. Nižší naplněnost byla zaznamenána v případě transformačních ploch, která v roce 2015 dosahovala (bez rozlišení kategorie využití) jen necelých 30 %. Mimo rozvojové a transformační plochy, které tvoří přes 60 % z celkového potenciálu zastavitelných ploch podle platného územního plánu, je pochopitelně nutné vzít v potaz i potenciál zastavitelných ploch v rámci stabilizovaného území. Zároveň 81 % zastavitelných ploch územního plánu, vzniklých na základě vydaných změn, zůstává nevyužito.

TABULKA / 04

NAPLNĚNOST ROZVOJOVÝCH PLOCH BYDLENÍ A SMÍŠENÉHO VYUŽITÍ A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH PODLE PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU (2015)

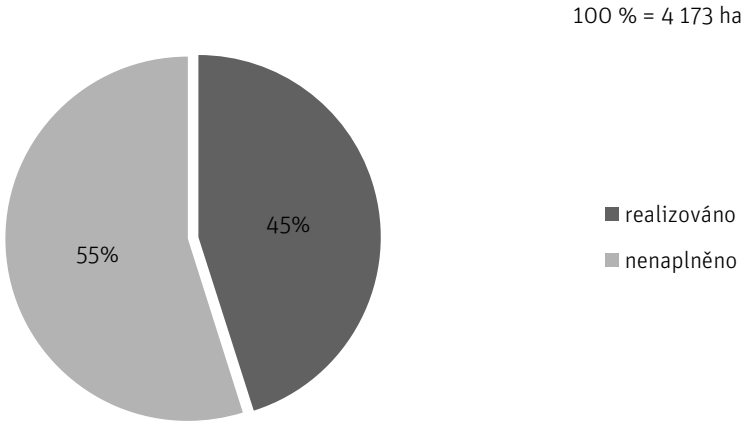
využití	**rozloha** (ha)	**realizováno** (ha)	**realizováno** (%)	**nenaplněno** (ha)	**nenaplněno** (%)
ROZVOJOVÉ PLOCHY					
bydlení	2 437,9	1 210,3	49,6	1 227,6	50,4
smíšená území	573,4	251	43,8	322,4	56,2
rozvojová území - celkem	4 173,1	1 882,5	45,1	2 290,6	54,9
TRANSFORMAČNÍ PLOCHY					
transformační území - celkem	2 238,4	654,6 [10]	29,2	1583,8	70,8

Zdroj: IPR Praha (Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2016)

10 Údaj zahrnuje transformační plochy s vydaným územním rozhodnutím

GRAF / 20

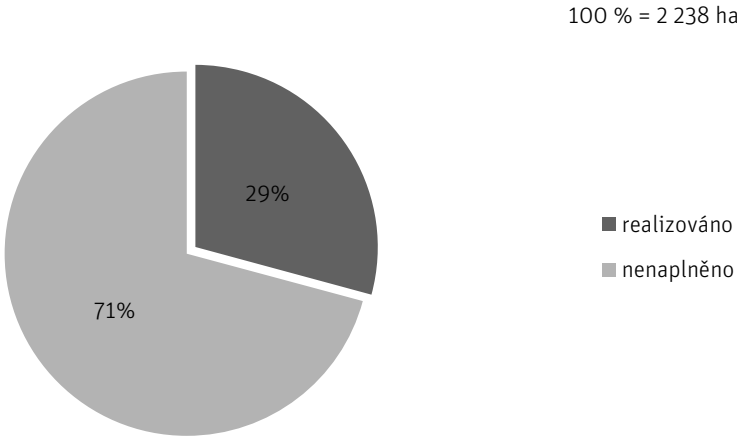
Podíl realizovaných a nenaplněných rozvojových ploch podle platného územního plánu (2015)



Zdroj: IPR Praha (Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2016)

GRAF / 21

Podíl realizovaných a nenaplněných transformačních ploch podle platného územního plánu (2015)



Zdroj: IPR Praha (Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2016)

Shrnutí

Analýza základním způsobem zhodnotila poslední vývoj na pražském rezidenčním trhu, pro který byl v roce 2017 signifikantní především pokračující nárůst cen nových bytů, a rovněž opětovně věnovala velkou pozornost tématu lokalizace nové výstavby v rámci území Prahy. I přes aktuální nedostatek volných nových bytů analýza znovu poukázala na značný zájem stavebníků realizovat své projekty na území hlavního města, a to navzdory obtížím, které jsou spojeny s dlouhou přípravou a komplikovaným povolováním nových rezidenčních projektů. Ve vztahu k efektivnímu a trvale udržitelnému rozvoji města lze hodnotit pozitivně, že řada developerských projektů (i když spíše těch méně rozsáhlých) vzniká v částech širšího centra města. Zároveň je dobře, že v současné době dochází i k využívání ploch brownfields pro účel nové bytové výstavby (jde např. o areál Waltrovky v Jinonicích a konečně je již postupně přeměňován areál bývalé ČKD ve Vysočanech), stále se však nedaří stavebně využít především velká transformační území, která těsněji přiléhají k území centra města (např. Bubny-Zátory, Nákladové nádraží Žižkov atd.). Jedním z aspektů, který lze v případě nové výstavby z dlouhodobého hlediska hodnotit rovněž negativně je, že většina developerských rezidenčních projektů vzniká v Praze mimo přímý dosah kolejové veřejné dopravy (metra, ale i tramvaje).

Níže jsou ve stručné strukturované podobě prezentovány vybrané hlavní závěry analýzy, které jsou pro větší přehlednost členěny podle jednotlivých kapitol:

Kapitola č. 1: Aktuální developerské projekty výstavby bytových domů (2017)

- V září 2017 bylo na území Prahy sečteno 118 aktuálních developerských projektů novostaveb bytových domů, v rámci kterých je realizována výstavba 13 206 bytových jednotek s plánovaným horizontem dokončení výstavby nejpozději do konce roku 2019 (přibližně čtvrtina z uvedeného počtu bytů byla již zkolaudována v prvních třech čtvrtletích roku 2017, zbylé tři čtvrtiny byly ve stadiu výstavby nebo před jejím započetím).
- Mezi lety 2017 a 2016 se objem výstavby realizované v rámci aktuálních developerských projektů snížil o necelých 5 %.
- Ačkoliv aktuální objem bytové výstavby v Praze je z pohledu porovnání s předchozím obdobím na relativně vysoké úrovni, tak ve vztahu k současné vysoké úrovni poptávky (investiční poptávka dosahuje odhadem až 30-40 % podílu) lze nabídku nového bydlení považovat za nedostatečnou. Disponibilní nabídka nových volných bytů je v porovnání s předchozími lety nízká (jen 2,9 tisíc bytů, resp. 22 % z celkového počtu nově vznikajících bytů v rámci aktuálních developerských projektů).
- Mezi 2,9 tisíci volnými byty převažovaly v cenících developerských projektů byty s velkými výměrami. Průměrná plocha volných bytů dosahovala 82,7 m^2 a při započtení balkonů, lodžií či teras dokonce 100 m^2. Zdaleka nejhorší tedy byla dostupnost finančně dosažitelnějších bytů s menšími výměrami.
- Průměrná nabídková cena volných bytů v rámci aktuálních developerských projektů dosahovala 75 007 Kč/m^2, což představovalo meziroční nárůst o 12 tisíc Kč/m^2 (resp. o 18,6 %) a ve srovnání s rokem 2015 dokonce téměř o 18 tisíc Kč/m^2 (resp. 31,3 %). Značná dynamika růstu cen nových bytů je primárně zapříčiněna vysokou úrovní poptávky odpovídající současným příznivým makroekonomickým podmínkám, sekundárně relativně nízkým počtem volných nových bytů.
- V posledních dvou až třech letech se í finanční dostupnost nových bytů v Praze zhoršuje. Nárůst cen bytů je dynamičtější oproti růstu průměrných hrubých mezd a v roce 2017 bylo nutné na koupi průměrně drahého nového bytu o výměře 70 m^2 vynaložit 11,8 průměrných ročních hrubých mezd. Obdobně nízká finanční dostupnost nových bytů byla naposledy zaznamenána před rokem 2009.
- V průměru nejdražší zůstávají developerské projekty komornějšího charakteru, v rámci kterých vzniká méně než 50 bytových jednotek.

– Analýza se zaměřovala pouze na segment nových bytů. Pro úplnost je však vhodné doplnit, že významnější část nabídky tvoří na pražském rezidenčním trhu stále starší byty, kterých bylo v září 2017 na portálu www.sreality.cz nabízeno k prodeji celkem 3 425. Z hlediska dlouhodobého vývoje lze nicméně na základě údajů z tohoto inzertního portálu konstatovat značný propad inzerované nabídky starších bytů (v září 2009 zde bylo nabízeno k prodeji dokonce 16 292 starších bytů).

Kapitola č. 2: Lokalizace aktuálních developerských projektů (2017)

– Analýza prokázala, že se vzrůstající vzdáleností od jádra města se navyšuje průměrná velikost developerských projektů vyjádřená počtem bytů a zároveň bylo podle očekávání zjištěno, že čím je prstenec vzdálenější od jádra, tím se snižuje průměrná nabídková cena volných bytů.

– Prstenec modernistického města představoval v rámci Prahy opětovně nejvýznamnější území nové výstavby, bylo zde soustředěno bezmála 40 % celopražské kapacity nových bytů vznikajících prostřednictvím aktuálních developerských projektů. V porovnání s rokem 2016 se nicméně v roce 2017 relativní význam modernistického města pro bytovou výstavbu snížil.

– V roce 2017 byla bytová výstavba v rámci aktuálních developerských projektů poměrně významná i na území prstenců heterogenního města (29 % z celopražského objemu) a krajiny (24 %), naopak význam středu a především jádra města byl prakticky zanedbatelný.

– Při uplatnění územního kritéria 22 správních obvodů představovala nejvýznamnější oblast výstavby bytových domů Praha 5 s 25 aktuálními developerskými projekty a 2 079 byty a značný význam si udržel i správní obvod Praha 9 (1 772 bytů v rámci 8 projektů). Na území těchto dvou správních obvodů bylo v září 2017 soustředěno téměř 30 % výstavby realizované v rámci aktuálních developerských projektů.

– Z pohledu katastrálních území byla nová výstavba nejvýznamnější v Modřanech (964 bytů vznikajících v rámci aktuálních developerských projektů), Letňanech (911 bytů), Uhříněvsi (796 bytů), Vysočanech (711 bytů), Košířích (702 bytů) a ve Stodůlkách (690 bytů).

Kapitola č. 3: Analýza územně-kvalitativních aspektů nové bytové výstavby (2009-2016)

Na základě analýzy 382 developerských bytových projektů (identifikovaných v letech 2009 až 2016) ve vtahu k jejich okolnímu prostředí nebyly zjištěny žádné jednoznačně definovatelné lokalizační faktory a prostorové rámce, na základě kterých by v rámci území Prahy byla v uplynulém období realizována developerská výstavba nových bytových domů.

Přesto za typický developerský bytový projekt bylo možné v období 2009-2016 považovat takový, který splňoval následující územně-kvalitativní aspekty:

– projekt byl postaven na území prstence modernistického města

– z hlediska funkční plochy platného územního plánu byl projekt realizován v obytném území

– v okolí projektu převažovala heterogenní struktura zástavby

– okolní urbánní hustota byla nižší než 50 obyvatel v přepočtu na hektar

– cena stavebního pozemku se pohybovala v rozmezí 5 až 7,5 tisíc Kč/m^2

– centrum města bylo dosažitelné za 17 minut autem a 34 minut za použití veřejné hromadné dopravy

– stanice metra není v přímém dosahu projektu, na rozdíl od autobusové zastávky

– nejbližší park je k dispozici ve vzdálenosti nanejvýše do 500 metrů

Příloha

Přehled aktuálních developerských projektů (2017)

(řazeno podle abecedy)

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
4Blok		Crestyl Real Estate, s. r. o.	Praha 10	210
4U Living		Green Cape International, s. r. o.	Praha 4	54
Aalto Cibulka		YIT STAVO, s. r. o.	Praha 5	250
Barrandovská zahrada		T. E. Development Group, s. r. o.	Praha 5	17
Bieblova Apartments		Donova, a. s.	Praha 5	25
BLV Horní Měcholupy		Trigema Development, s. r. o.	Praha 15	67
Botanica	etapa K (1, 2, 3, 4)	Skanska Reality, a. s.	Praha 5	163
Britská čtvrť	etapy VII, VIII, IX, X	Finep CZ, a. s.	Praha 13	347
Bydlení Na Beránku	etapa II	SPGroup, a. s.	Praha 12	40
Bydlení Na Krejcárku	byt. domy C, D, E	EDIFICE construction&consulting, s. r. o.	Praha 9	135
Bytový dům Markéta		VS 70, s. r. o.	Praha 6	22
Bytový dům Primátorská		Prime Build, a. s.	Praha 8	25
Bytový dům Suchdolské náměstí		SD Bohemia Group, a. s.	Praha 6	26
Bytový dům Tetínská		Abbey, s. r. o.	Praha 5	22
Bytový dům Triangl		Urban Developers and Investors, s. r. o.	Praha 13	112
Byty Cukerní		Cukerní, s. r. o.	Praha 18	19
Byty Krejcárek		DEGROUP, s. r. o.	Praha 9	45
Byty Nesvadbova		Rezidence Nesvadbova, s. r. o.	Praha 12	16
Byty U Dubu	etapy II, III	Kuchař & Thein, s. r. o.	Praha 12	178
Byty U parku		RZ Development, spol. s. r. o.	Praha 12	20
CLB Letňany		Trigema Development, s. r. o.	Praha 18	75
CSV Řepy		Trigema Development, s. r. o.	Praha 17	21
Čakovický park	byt. domy A, B, C, D, E, F, P, R, T, S	M&K Development, a. s.	Praha 18	448

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Čtvrť Emila Kolbena	etapa I	Skanska Reality, a. s.	Praha 9	133
Dock	etapy River Watch III, Marina Boulevard	Crestyl Real Estate, s. r. o.	Praha 8	234
Hodkovičky Green		Real Development 2001, a. s.	Praha 4	57
Hodkovičky. Donova		Donova, a. s.	Praha 4	13
Hřebenky		Lexxus Norton (prodejce)	Praha 5	19
Chateau Troja Residence		Coast Capital Partners Czech Republic	Praha 7	66
Javorová čtvrť II.	byt. domy A, B	Central Group, a. s.	Praha 15	143
Jižní výhledy	byt. domy A, B, C, I, J	Central Group, a. s.	Praha 13	196
JRM Lužiny		Trigema Development, s. r. o.	Praha 13	35
Karlín Park		Daramis Management, s. r. o.	Praha 8	135
Karolína Plazza		Moravská stavební - INVEST, a. s.	Praha 8	150
Klamovka Gardens		RS Development, s. r. o.	Praha 5	116
Koivu Zličín	etapy I, II	YIT STAVO, s. r. o.	Praha 17	164
La Crone		BM Develop, s. r. o.	Praha 6	76
Letňanské zahrady	byt. domy E, F, G, J, K, L, M, N, O, P	Central Group, a. s.	Praha 18	552
Malý Háj	etapy V, VI, VII	Finep CZ, a. s.	Praha 15	255
Marina Island	etapy I, II (byt. domy A, B, C, D, E)	Daramis Management, s. r. o., Lighthouse Group	Praha 7	347
Metropole Zličín	byt. domy A1, B1, C1, D1, E1	Central Group, a. s.	Praha 17	131
Michelské zahrady		Ekospol, a. s.	Praha 4	36
Modřanský Háj	byt. domy A, C, D, E	Avestus Real Estate	Praha 12	158
Na Korábě		Real-Treuhand Reality, s. r. o.	Praha 8	28
Nad Modřanskou roklí	byt. domy A, B, C, D	Central Group, a. s.	Praha 12	158
Nad Přehradou	etapy IV, V	Finep CZ, a. s.	Praha 15	102
Nad Volyňkou	byt. domy A, B, C	Central Group, a. s.	Praha 22	116
Nové byty Hostivař		Akro Real, a. s.	Praha 15	50
Nové byty Sobín	byt. domy D, E	PMS, spol., s. r. o.	Praha 17	40
Nové Chabry	viladomy E	Star Group Ltd	Praha 8	112

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Panorama Hlubočepy		Ledexus, s. r. o.	Praha 5	31
Panorama Kyje	etapy VII, VIII	Ekospol, a. s.	Praha 14	187
Panorama Pražačka		CTR Group, a. s.	Praha 3	26
Plazza		Develop Invest, a. s.	Praha 8	126
Pod Hvězdou		Císařka, s. r. o.	Praha 6	35
Polygon Barrandov		V Invest CZ, a. s.	Praha 5	97
Port Karolína	etapy I, II	Skanska Reality, a. s.	Praha 8	333
Prosek Park	etapy VIII, IX, X, XII	Finep CZ, a. s.	Praha 9	483
Rajský vrch	etapy II, III	Landia Management, s. r. o.	Praha 14	111
Residence Castle View	byt. domy A, B, C, D, E	ED Group, a. s.	Praha 4	50
Residenční bydlení Podbaba		Moravská stavební - INVEST, a. s.	Praha 6	77
Rezidence Břevnov		BVK, s. r. o.	Praha 6	12
Rezidence Centrum Radotín		VCES Property Development, a. s.	Praha 16	70
Rezidence Červený dvůr		JRD, s. r. o.	Praha 10	15
Rezidence Hostivař		Genius Loci Developer, a. s.	Praha 15	45
Rezidence Jiřina		Davídkova Home, s. r. o.	Praha 8	20
Rezidence Kateřinky		Akro Real, a. s.	Praha 11	19
Rezidence Kobrova		Satpo Development, s. r. o.	Praha 5	15
Rezidence Křivoklátská		BPT Development, a .s.	Praha 18	56
Rezidence Malvazinky		Exafin, a. s.	Praha 5	83
Rezidence Mélange		Preco Group, s. r. o.	Praha 5	34
Rezidence Modřanka	etapy I, II, III, IV	Horizon Modřany, s. r. o. (Horizon Holding)	Praha 12	292
Rezidence Na Bertramce		Central Group, a. s.	Praha 5	41
Rezidence Nad Ostrovem	budovy 5 a 6	Neocity Towers, s. r. o.	Praha 4	11
Rezidence nad Vltavou	byt. domy A, B, C, D	Central Group, a. s.	Praha 7	114
Rezidence Osadní		Vivus, s. r. o.	Praha 7	123
Rezidence Palata		Real-Treuhand Reality, s. r. o.	Praha 5	32
Rezidence Pod Skálou	byt. domy 1, 2, 3	Codeco, a. s.	Praha 8	78

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Rezidence Rostislavova		Gartal Real Estate and Development, s. r. o.	Praha 4	14
Rezidence Trilobit		JRD, s. r. o.	Praha 5	32
Rezidence U Grébovky		Moravská stavební - INVEST, a. s.	Praha 4	27
Rezidence U Veleslavínského zámku		Neocity Towers, s. r. o.	Praha 6	33
Rezidence Veselská	etapa II	Rezidence Veselská, s. r. o.	Praha 18	214
Rezidence Vrchlického		Geosan Development, a. s.	Praha 5	73
Rezidence Waltrovka	byt. domy A4, B3, B4, B5, B6, D1, D2, D3, E1, E4, E5, E7, E8	Penta Investments	Praha 5	343
Rezidence Záveská		Rezidence Záveská, s. r. o.	Praha 15	28
Rezidence Žalanského		Color Cube, s. r. o.	Praha 17	11
Rezidenční park Na Vackově	byt. domy D, E	Metrostav Development, a. s.	Praha 3	129
Sakura		T. E. Development Group, s. r. o.	Praha 5	67
SKY Rezidence Barrandov	etapa II	CERE Invest	Praha 5	49
Staromodřanská rezidence		Omikron Group, a. s.	Praha 12	83
Suomi Hloubětín	etapy Espoo, Turku, Lahti	YIT STAVO, s. r. o.	Praha 9	359
Talo Kavalírka		YIT STAVO, s. r. o.	Praha 5	98
Tandem Modřany		Sekyra Group, a. s.	Praha 12	76
Terasy Břevnov		Neocity Towers, s. r. o.	Praha 6	42
Terasy Strašnice		Skanska Reality, a. s.	Praha 10	139
Top Rezidence Pomezí	byt. domy N1, N2	KKCG Real Estate, a. s.	Praha 5	55
Tulipa City	etapa I, II	AFI Europe Czech Republic, s. r. o.	Praha 9	473
Tulipa Třebešín	etapa I, II	AFI Europe Czech Republic, s. r. o.	Praha 3	433
U cukrovaru	Rarach	Skanska Reality, a. s.	Praha 12	121
U Perníkářky 7		JRD, s. r. o.	Praha 5	10
U Starého mlýna		Urban Developers and Investors, s. r. o.	Praha 22	117
V jehličí		BM Develop, s. r. o.	Praha 4	31
V Tower		PSJ Invest	Praha 4	130
Victoria Košíře		Real-Treuhand Reality, s. r. o.	Praha 5	76

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Vila Mrštíkova		Reko, a. s.	Praha 10	23
Vila Vokovice		Daramis Management, s. r. o.	Praha 6	51
Viladomy Dubeč		Ekospol, a. s.	Praha 15	118
Villa Apus	dům B	Reko, a. s.	Praha 1	34
Villa Atrium Bubeneč		Codeco, a. s.	Praha 6	10
Villa Crema		RS Development, s. r. o.	Praha 11	14
Vitality Rezidence		Satpo Development, s. r. o.	Praha 5	50
VIVUS Uhříněves	etapy I, II, III	Vivus, s. r. o.	Praha 22	563
Výhledy Barrandov		Ekospol, a. s.	Praha 5	281
Vyladěné byty	vila dům Harmonie	Exafin, a. s.	Praha 18	14
Zátiší Rokytka	byt. domy A, B	Codeco, a. s.	Praha 9	60
Zelená Libuš		JRD, s. r. o.	Praha 12	66
Zelené Město 2	byt. domy A, B	Daramis Management, s. r. o.	Praha 9	84

Zdroj: IPR Praha
** uvedený počet bytů u konkrétního projektu zahrnuje pouze bytové kapacity, které jsou realizovány v rámci aktuálních etap projektů*

Územní analýza aktuálních
developerských projektů výstavby
bytových domů v Praze (2017)

12/2017

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Sekce strategií a politik
Vyšehradská 57, 128 00, Praha 2

AUTOR
Mgr. Michal Němec / nemec@ipr.praha.eu, t: 236 005 679

SPOLUPRÁCE (Kapitola č. 3)
Ing. arch. Lukáš Makovský
Ing. Ondřej Bayer
Ing. Vojtěch Kuna
Sekce prostorových informací IPR Praha

první vydání / 35 stran
© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2017-12
Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na
www.iprpraha.cz/bydleni