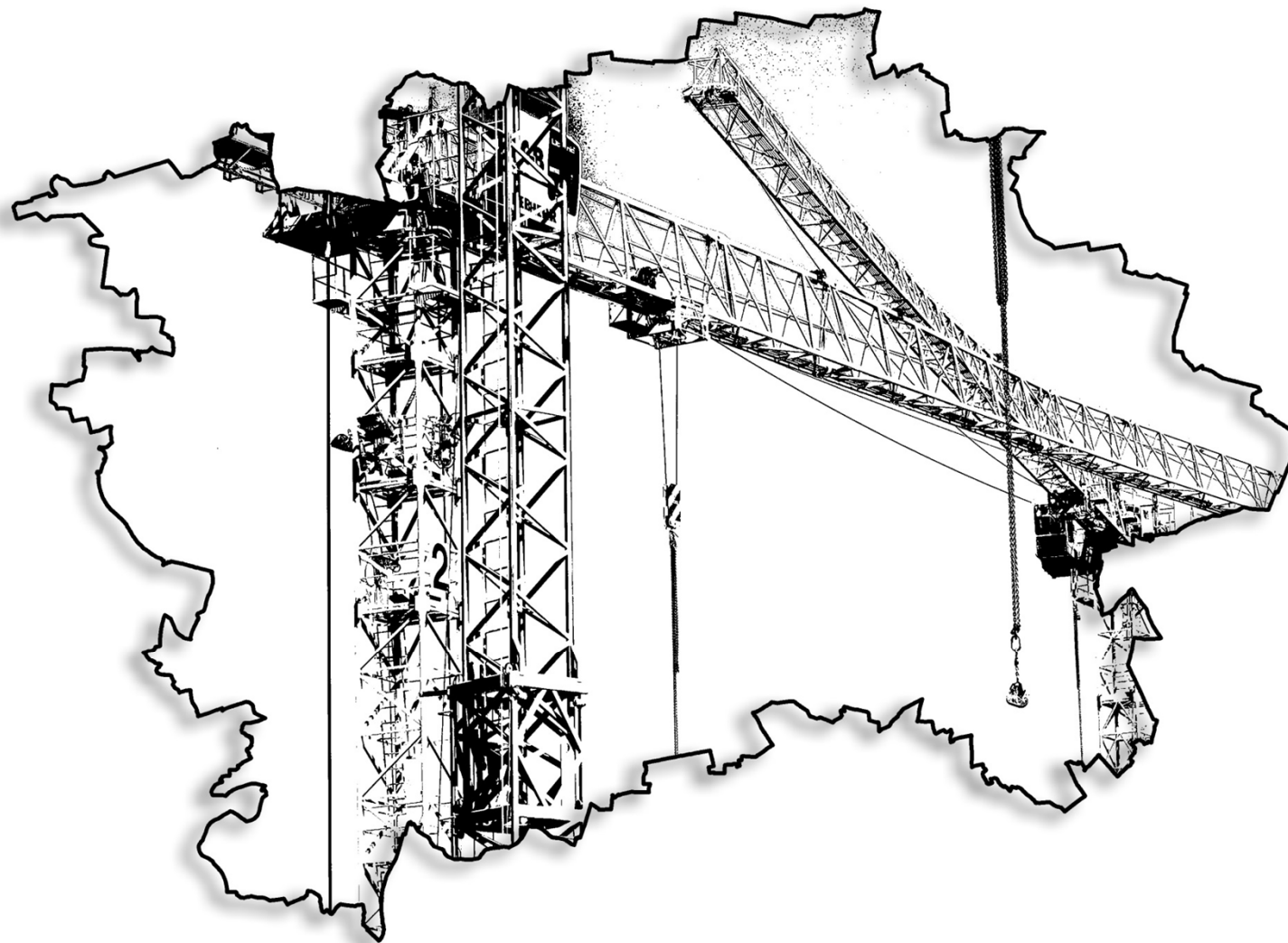


Analýza bytových developerských projektů (2017)

Sekce strategií a politik

ÚZEMNÍ ANALÝZA AKTUÁLNÍCH
DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ VÝSTAVBY
BYTOVÝCH DOMŮ V PRAZE (2017)



IUR
PRAHA

Úvod

- Analýza je zpracovávána každoročně od roku 2009
- Cílem je přinášet objektivní pohled na dění na pražském trhu s novými byty z hlediska vývoje nabídky, poptávky, průměrných nabídkových cen a dalších klíčových charakteristik
- Hlavní pozornost je věnována postihnutí územního působení bytové výstavby v rámci území Prahy
- Metodika IPR Praha je nezávislá na ostatních existujících metodikách sledování rezidenčního trhu
- Veškeré vstupní údaje byly převzaty z oficiálních webových stránek a ceníků jednotlivých developerských bytových projektů v průběhu září 2017

Metodika

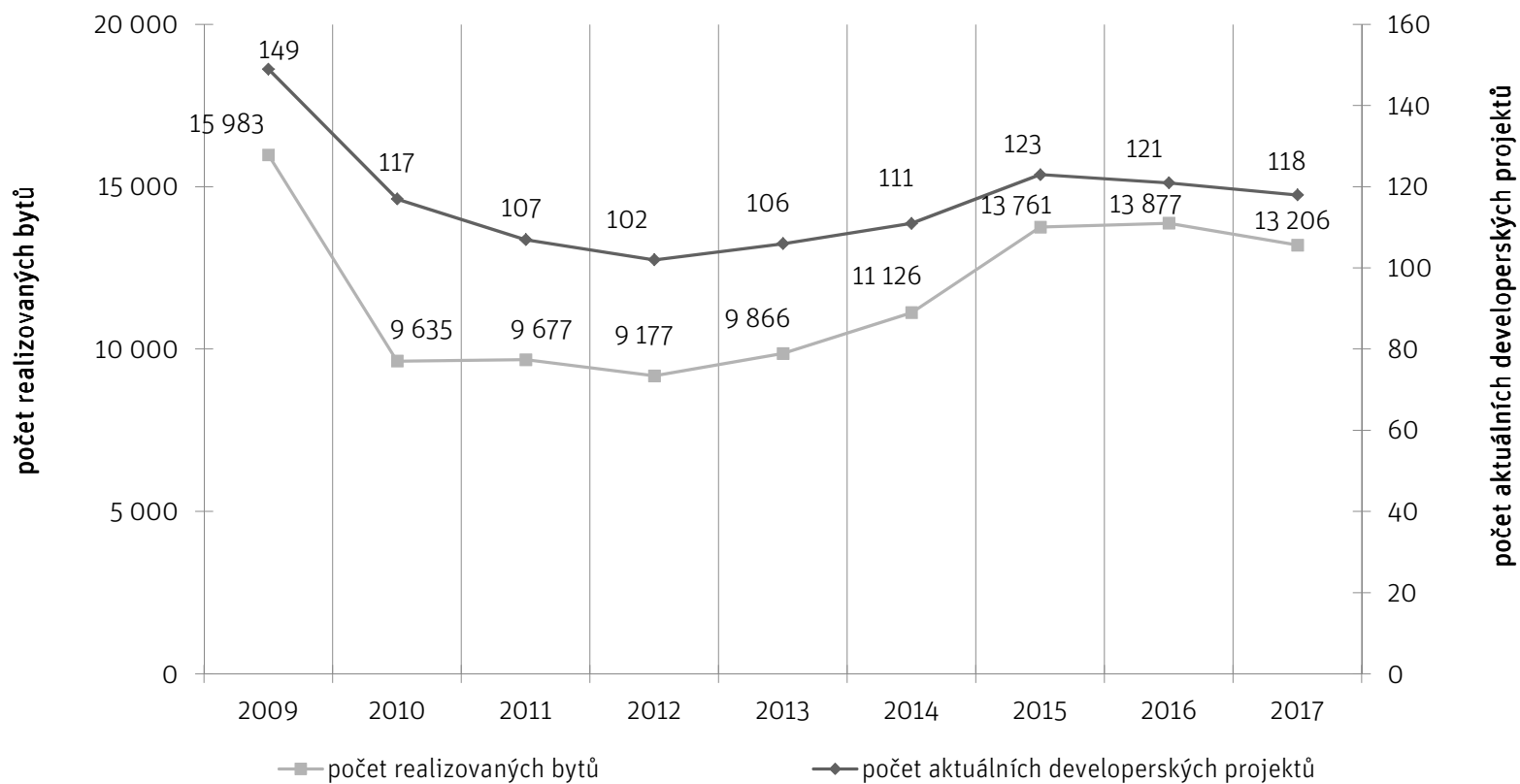
Pro zařazení developerského projektu musí být splněny tyto podmínky:

- Projekt musí být realizován na území hl. m. Prahy
- Projekt musí být realizován formou novostavby bytového domu / domů
- V rámci projektu (či jeho dílčí aktuální etapy) vzniká minimálně 10 nových bytových jednotek

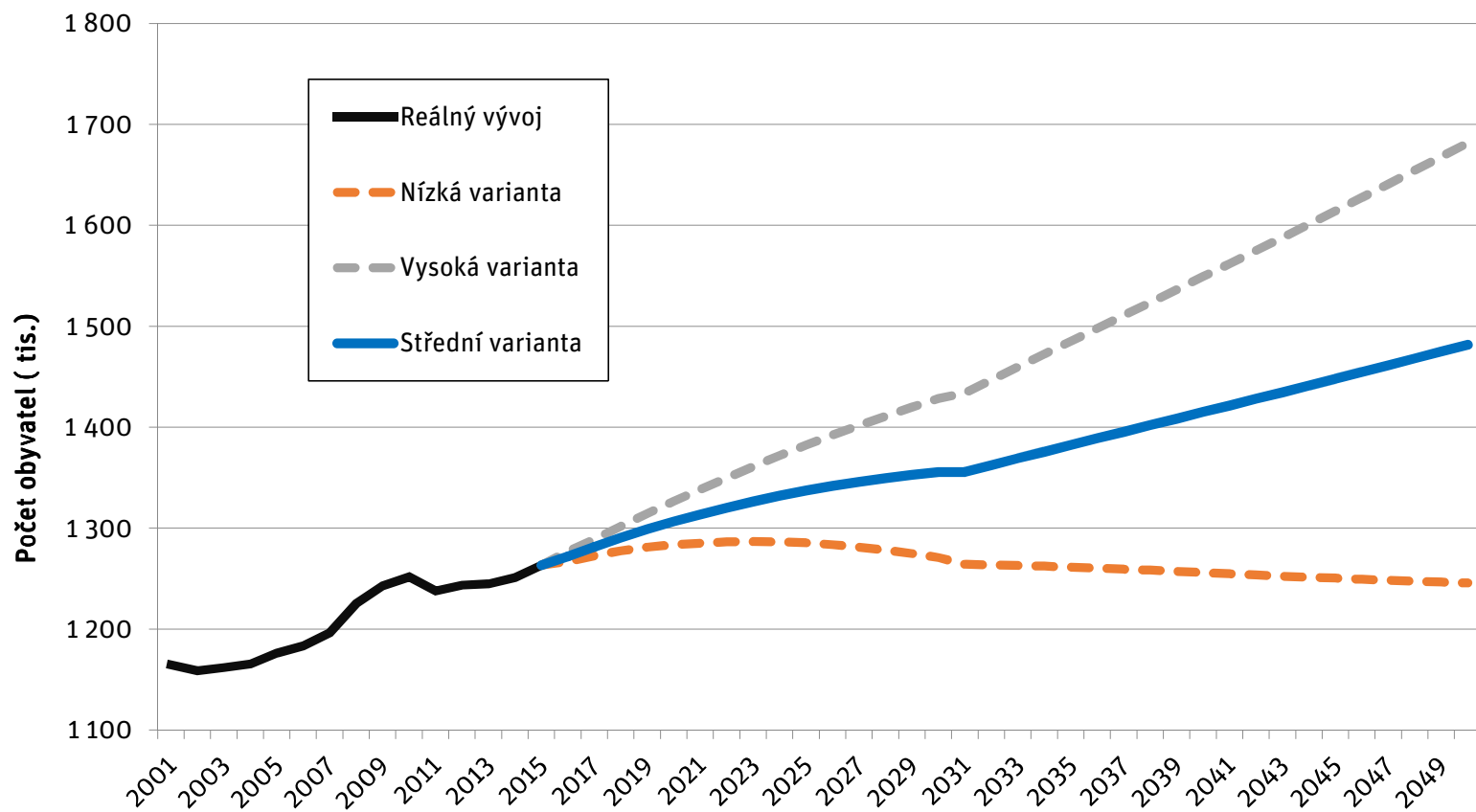
Dále musí být splněna alespoň jedna z níže uvedených tří podmínek:

- 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

Vývoj nabídky nových bytů vznikajících v rámci aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů (2009-2017)



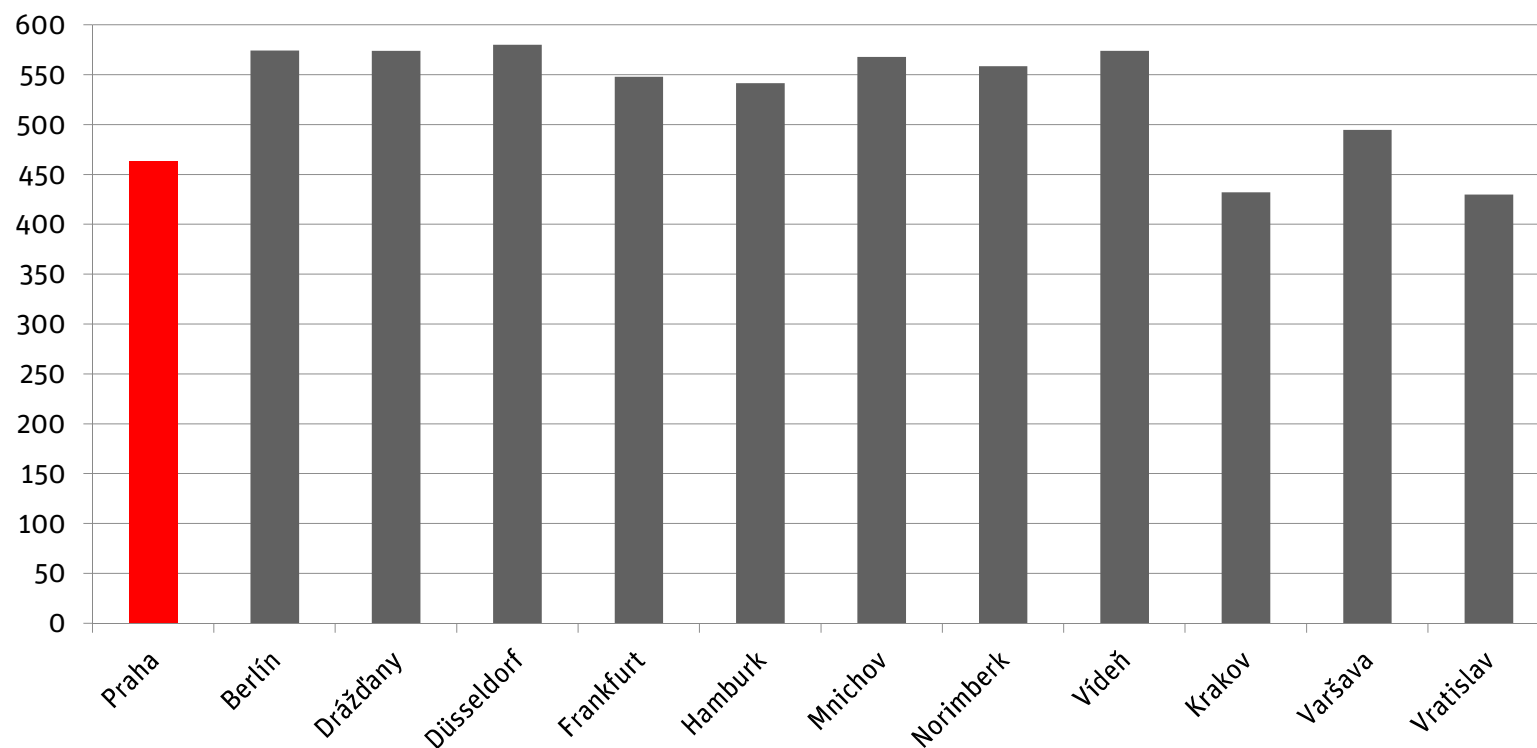
Prognóza počtu obyvatel Prahy do roku 2050



Zdroj: IPR Praha 2016 a BURCIN, B., ČERMÁK, Z., KUČERA, T., ŠÍDLO, L. (2014):

Rozsah bytového fondu

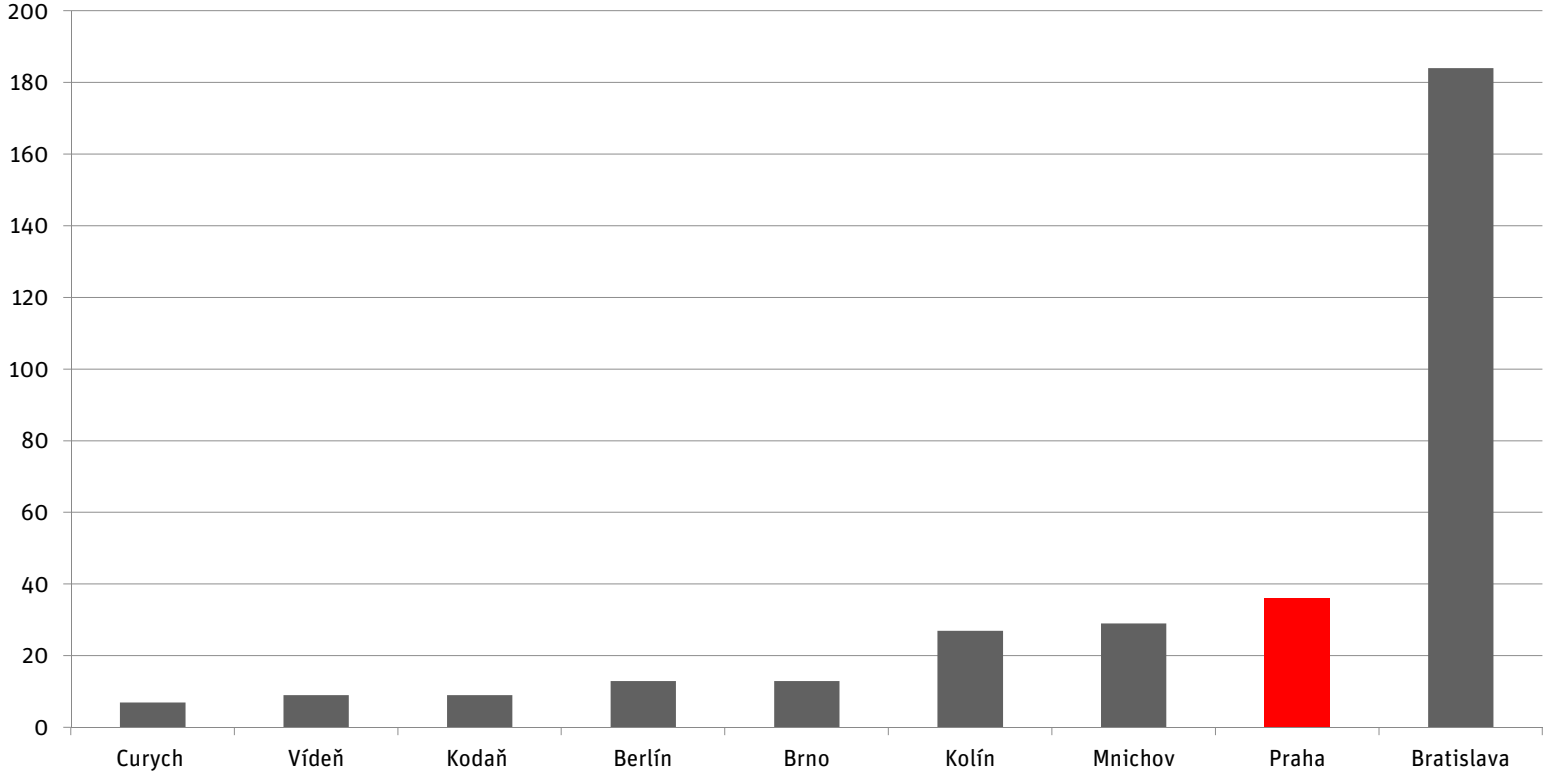
Počet bytů na 1 000 obyvatel (2011)



Zdroj: IPR Praha na základě výstupů z národních censů

Rozsah obecního bytového fondu

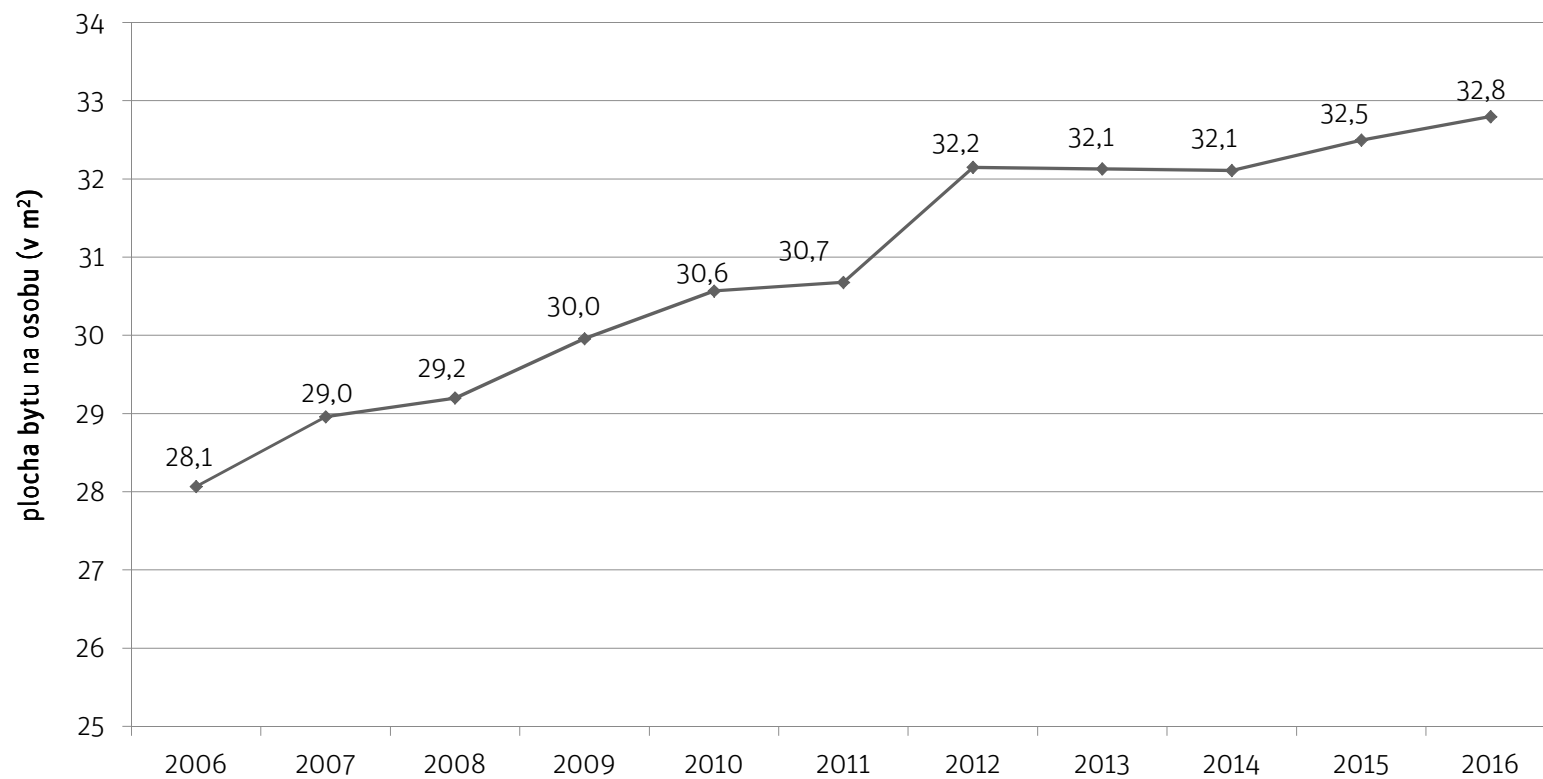
Počet obyvatel na 1 městský byt



Zdroj: IPR Praha a KPMG

Trend zvyšování plošného standardu bydlení

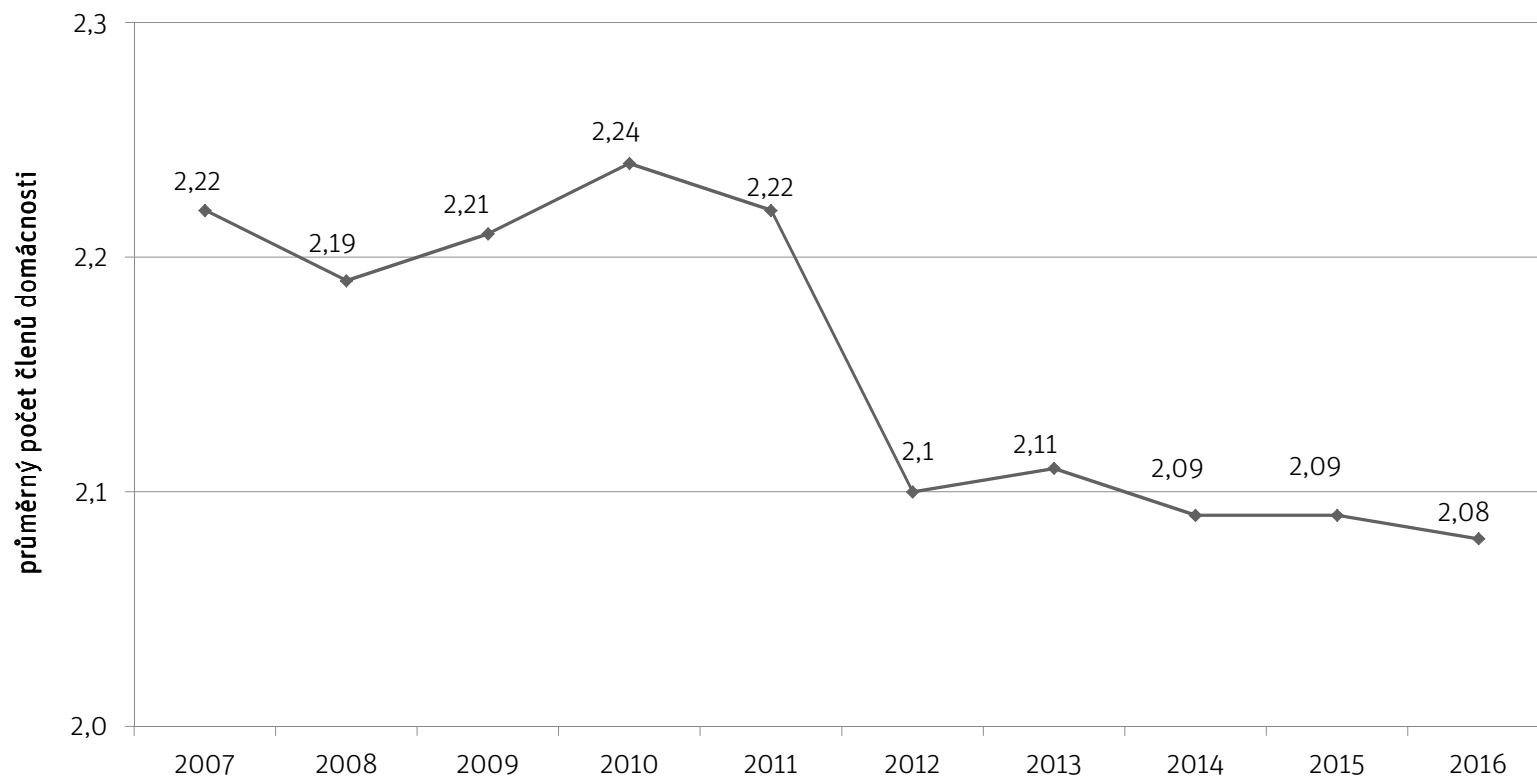
Průměrná plocha bytu v přepočtu na 1 osobu v Praze (2006-2016)



Zdroj: ČSÚ (výběrové šetření Příjmy a životní podmínky domácností)

Trend zvyšování plošného standardu bydlení

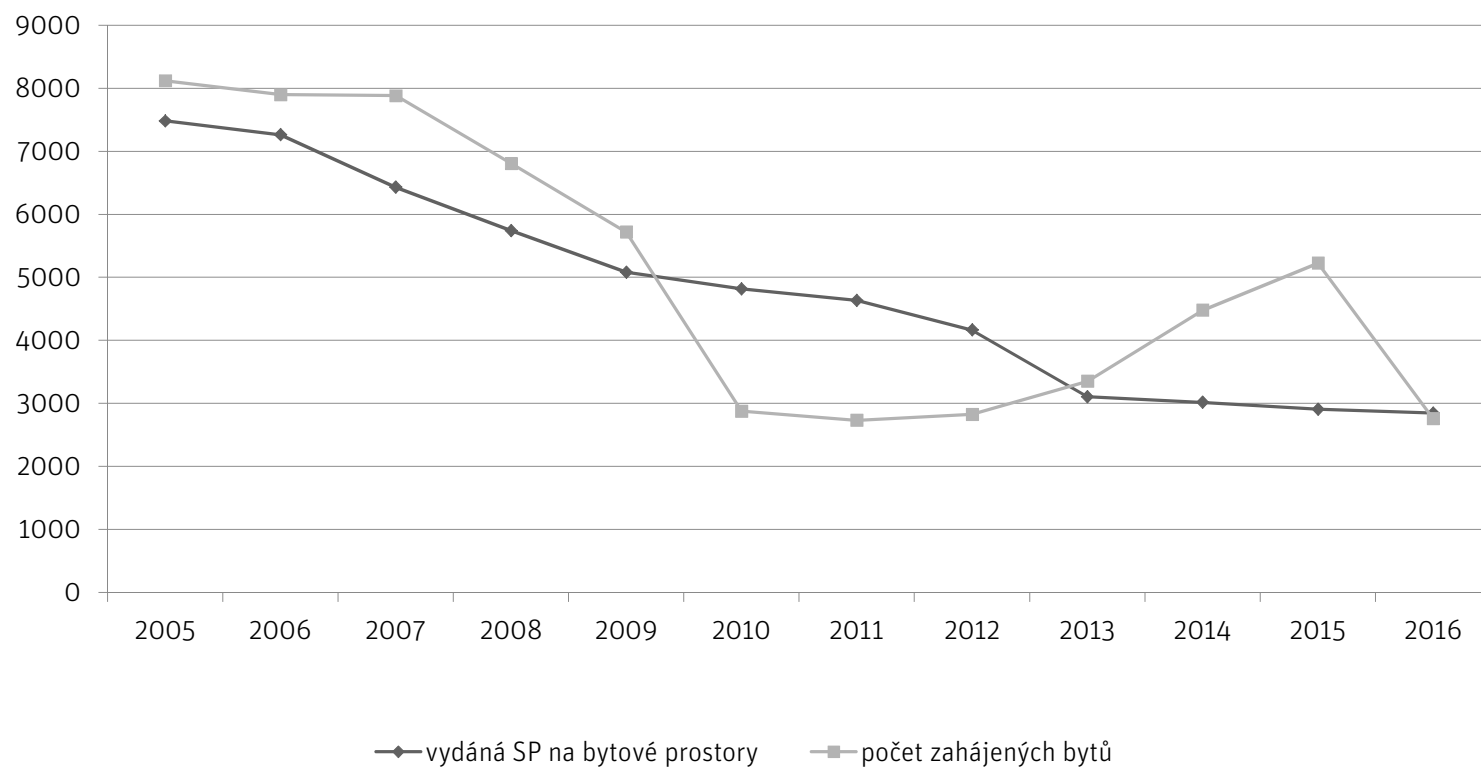
Průměrný počet členů domácnosti v Praze (2007-2016)



Zdroj: ČSÚ (výběrové šetření Příjmy a životní podmínky domácností)

Pokles zahajované bytové výstavby

Počet stavebních povolení na bytové prostory a zahájená bytová výstavba v Praze (2005-2016)



Zdroj: ČSÚ

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

Průměrná cena nových volných bytů:

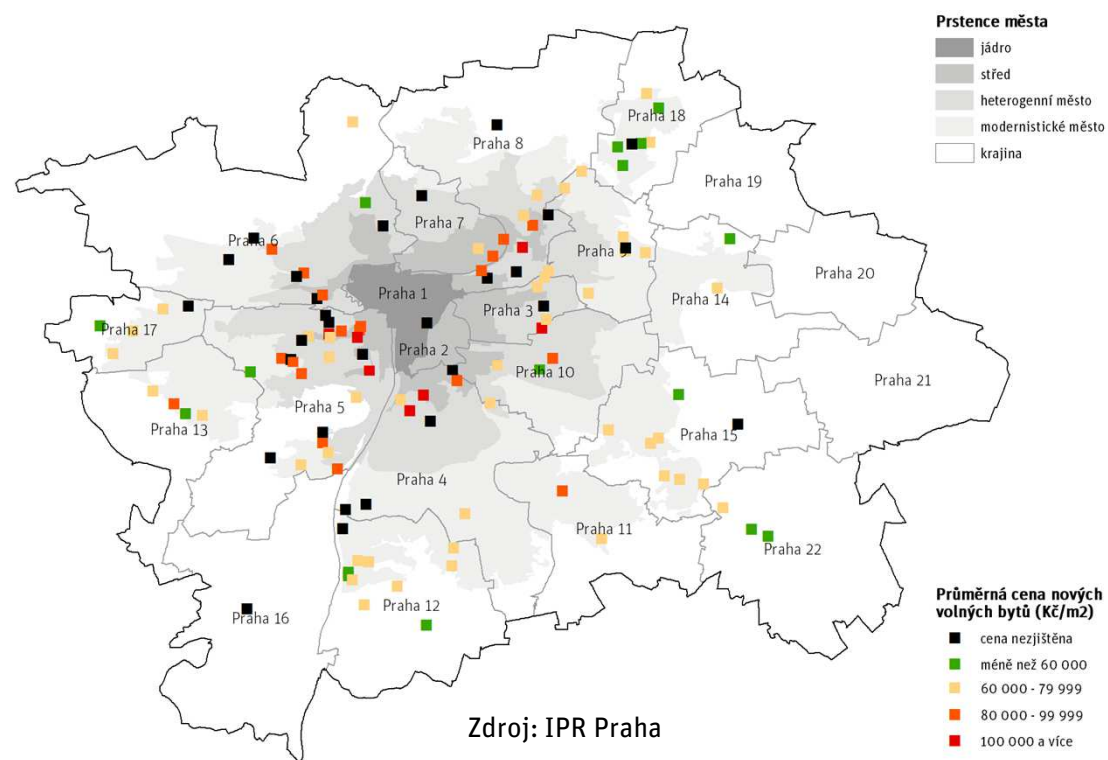
2017 – 75 007 Kč/m²

2016 – 63 226 Kč/m²

2015 – 57 121 Kč/m²

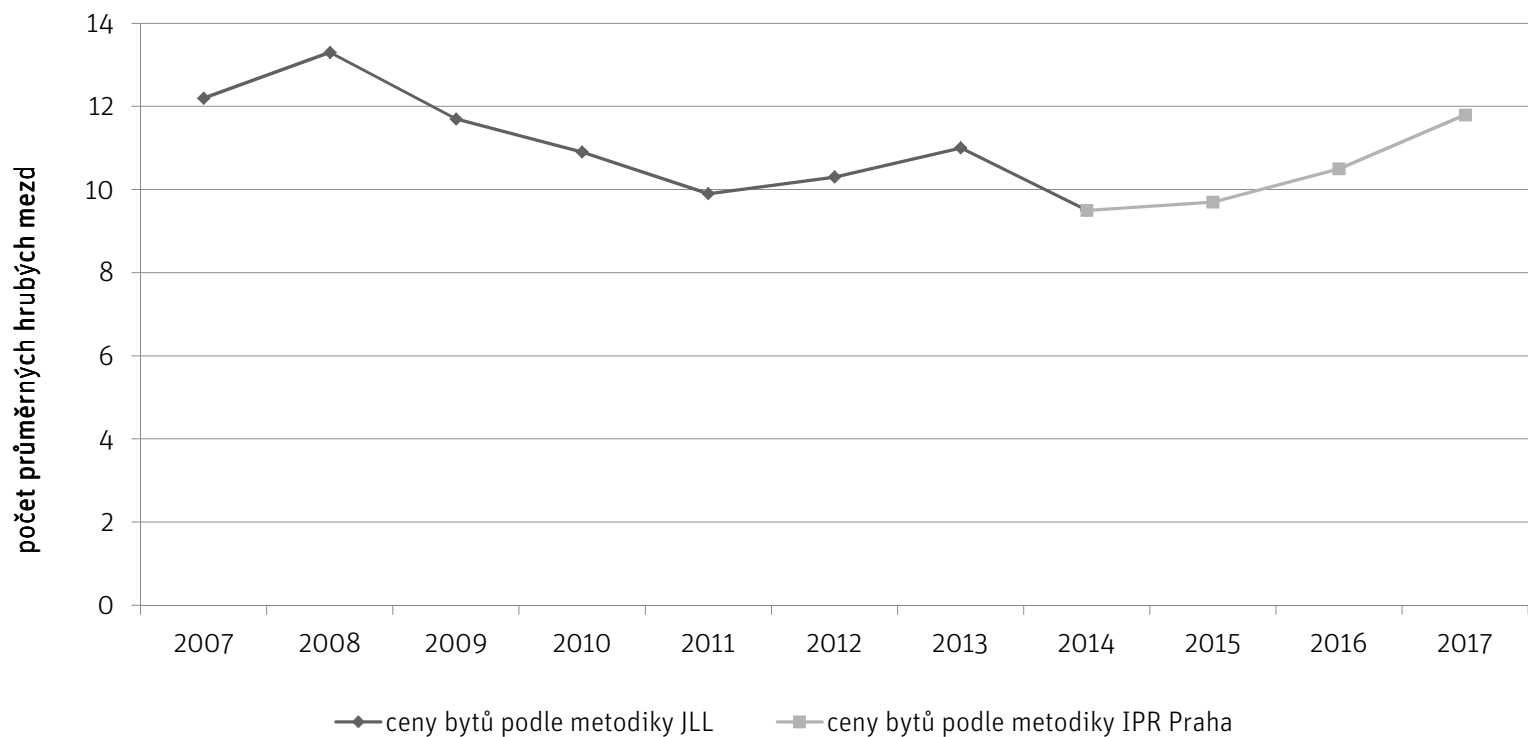
Meziročně se v roce 2017 zvýšily ceny volných bytů v průměru o 18,6 %, ve srovnání s rokem 2015 dokonce o 31,3 %.

Volných bytů bylo v září 2017 identifikováno jen 2,9 tisíc (tj. nejméně v historii našeho monitoringu – od r. 2009)



Finanční dostupnost nových bytů

Vývoj počtu průměrných hrubých ročních mezd potřebných ke koupi nového bytu (70 m², 2007-2017)



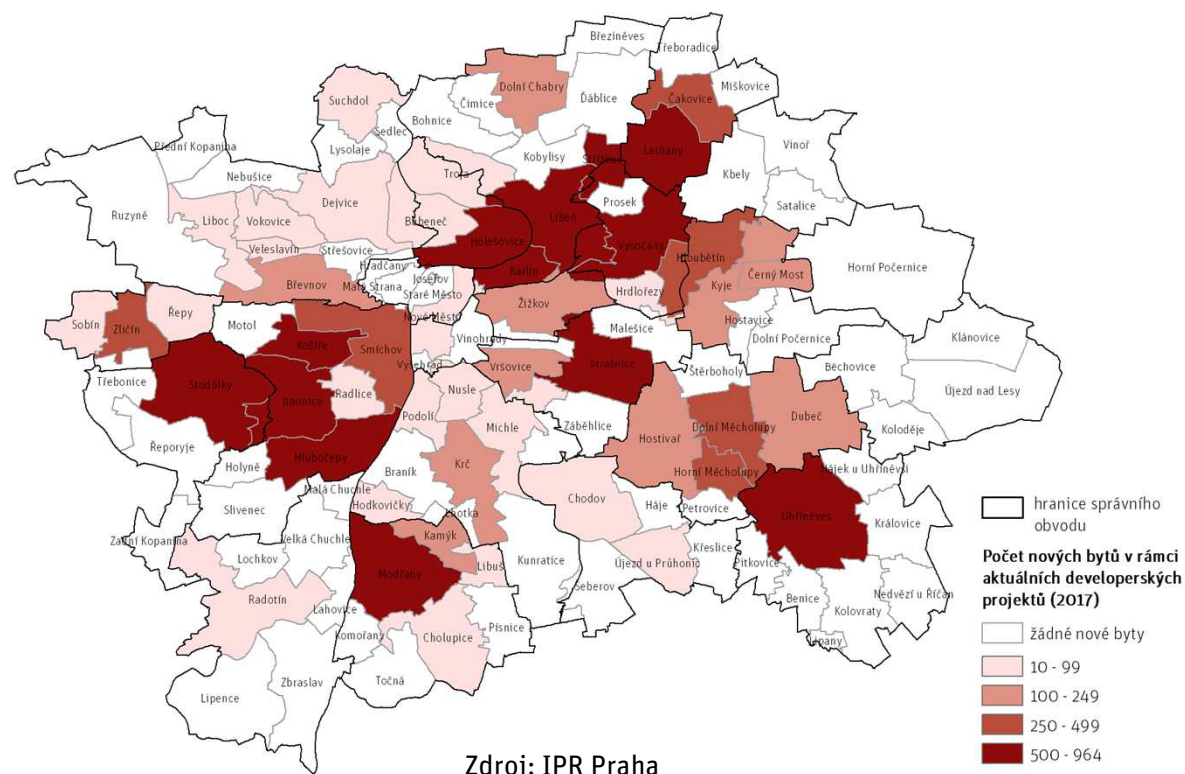
Zdroj: IPR Praha (na základě dat JLL a ČSÚ)

Aktuální developerské projekty (2017) podle prstenců města

prstenec	počet aktuálních developerských projektů	počet bytů	průměrný počet bytů na 1 aktuální developerský projekt	průměrná nabídková cena volných bytů (Kč/m ²)
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

Lokalizace aktuálních developerských projektů (2017) podle správních obvodů a katastrálních území

Téměř 30 % z celkového počtu nových bytů vznikajících v rámci aktuálních developerských projektů bylo v září 2017 soustředěno na území správních obvodů Praha 5 a Praha 9



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

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/m²
- centrum města bylo dosažitelné za 17 minut autem a za 34 minut při použití veřejné hromadné dopravy

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

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

- stanice metra není v přímém dosahu projektu, na rozdíl od autobusové zastávky
- nejbližší park je k dispozici ve vzdálenosti nanejvýše do 500 metrů

Přesto nebyly identifikovány žádné jednoznačně definovatelné lokalizační faktory a zřetelné prostorové rámce, na základě kterých by v rámci území Prahy byla v uplynulém období realizována developerská výstavba nových bytových domů.

Faktory pružnosti nabídky ve výstavbě

- Regulace – omezení množství příležitostí stavět
- Vlastnická struktura pozemků
- Chybějící infrastruktura (např. kanalizace)
- Povolování (neprůchodný povolovací proces)
- Kapacita stavební výroby

Strategický plán hl. m. Prahy – Realizační program 2018 (R1)

Obsahové cíle R1 reagují na hlavní výzvy, kterým město čelí:

- Systematické řízení a datově podložené rozhodování
- Podpora výstavby, dostupného bydlení a kvalitního prostředí města
- Společný rozvoj města

Příklady projektů z R1:

- Plán veřejné bytové výstavby do roku 2030
- Strategie revitalizace transformačních území