

2.5 HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY

2.5.1 EKONOMICKÁ ZÁKLADNA

Makroekonomické ukazatele potvrzují, že pražská ekonomická základna má v rámci státu specifické a bezkonkurenční postavení. Podíl Prahy na hrubém domácím produktu (HDP) České republiky je mimořádně vysoký (20,8 % v roce 1994, 24,3 % v roce 2006). Vývoj HDP na 1 obyvatele je rovněž příznivý, ze 177,0 % celostátní úrovně v roce 1994 vzrostl na 210,6 % v roce 2006. Obdobnou tendenci vykazuje i vývoj HDP na 1 obyvatele „regionu“ Praha vztažený k průměru 27 zemí Evropské unie, tj. včetně zemí přijatých v roce 2004 a 2007 (index Prahy činí téměř 167 % v tzv. PPS – paritě kupní síly).

Hrubý domácí produkt v Praze

	2002	2003	2004	2005	2006
hrubý domácí produkt v běžných cenách (mil. Kč)	586 479	616 169	662 008	718 370	784 492
hrubý domácí produkt, ČR = 100 (%)	23,8	23,9	23,5	24,0	24,3
hrubý domácí produkt na 1 obyvatele (Kč)	506 109	530 334	567 946	610 799	662 815
hrubý domácí produkt na 1 obyvatele, ČR = 100 (%)	209,5	209,9	205,9	209,2	210,6
hrubý domácí produkt na 1 obyvatele, EU27 = 100 (%)	148,1	155,1	156,4	161,5	166,8
hrubý domácí produkt, předchozí rok = 100 (%)	100,6	103,8	103,8	107,3	105,4

Zdroj: ČSÚ, 2007

Převážná část pražské ekonomiky prošla restrukturalizací. Soukromý sektor se již adaptoval v nových podmínkách tržního hospodářství s otevřeným podnikatelským prostředím; ve velké míře se prosazují zahraniční podnikatelské subjekty. Jako rozhodující nástroj pro zajištění budoucí konkurenceschopnosti města je nezbytné využívat faktorů znalostní společnosti, jejíž kapacity jsou na území města alokovány v dostatečném rozsahu (výzkum a vývoj, vysoké školy, informační technologie) a posílit „strategické“ služby s vysokou inovační kvalitou.

Počet ekonomických subjektů podle městských částí (2007)



Zdroj: URM podle ČSÚ, 2008

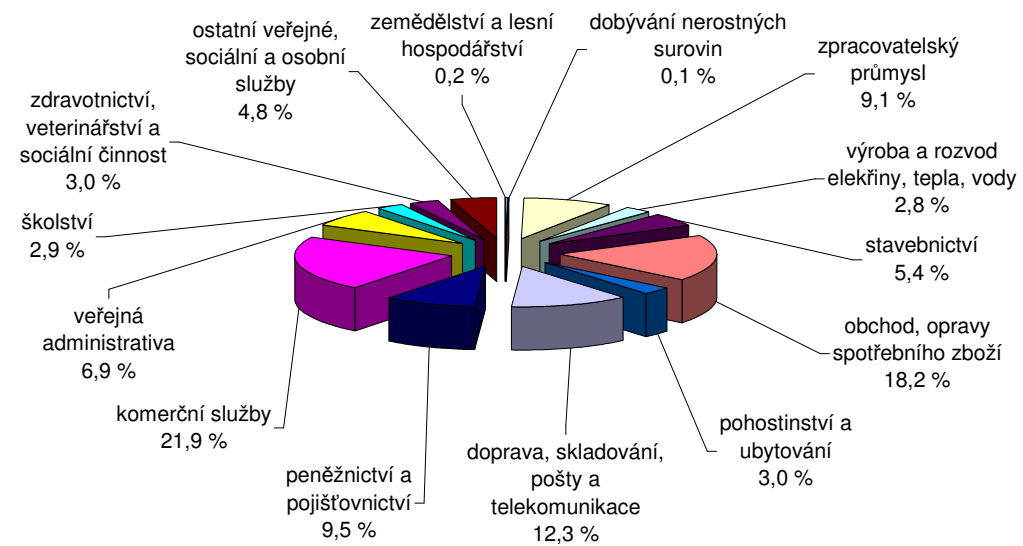
Počet registrovaných ekonomických subjektů v Praze k 31. 12. 2007 činil 453 tisíc, tj. 18,3 % z celkového počtu v České republice (2,48 milionů). V Praze sídlí přes 128 tisíc právnických osob (mj. 86 tisíc společností s ručením omezeným, 8,7 tisíc akciových společností a 170 státních podniků) a 274 tisíc fyzických osob.

Odvětvová struktura ekonomické základny Prahy, která je v podstatě stabilizována, je již srovnatelná se západoevropskými městy. Výrazně posílil terciární a především kvartérní sektor. Odvětvová přestavba vedla k výraznému omezení oborů zatěžujících město a uvolnění rozsáhlých ploch pro funkční transformaci území. Zemědělství je sice objemem výkonů minimální, trvá však jeho velký význam pro krajinu a ochranu přírody, racionální využití půdního fondu i produkci specifických komodit. Přesto v této oblasti došlo ke značnému omezení zemědělské produkce pro přímé zásobování Prahy. Sílí tlak na nové zábery zemědělského půdního fondu pro využití pro jiné funkce, v některých případech v rozporu s veřejným zájmem.

V průmyslu je restrukturalizace v podstatě ukončena. Velké uvolňování nadbytečné pracovní síly se zastavilo. Výběr a podpora oborů a výrobních programů směřuje k zabezpečení růstu efektivnosti a inovační konkurenceschopnosti. Průmyslová výroba s dlouhou tradicí má stále nezanedbatelné místo (mj. farmacie, elektrotechnika, dopravní prostředky, informační a výpočetní technika). Zpracovatelský průmysl spolu s výrobou tepla, vody a elektřiny vytváří téměř 12 % hrubé přidané hodnoty (HPH) pražské ekonomiky. Nezbytné je investování do nových technologií a progresivních „know-how“, a to zejména v sektoru malých a středních podniků, jejichž specifickým potřebám bude třeba i nadále věnovat zvýšenou pozornost. Stavebnictví přizpůsobilo své kapacity nové poptávce, a tím se stalo účinným prvkem stability ekonomiky města (5,4 % HPH). Napomáhá tomu i přetrvávající velký rozsah investování na území Prahy (cca 1/4 všech hmotných investic v ČR a v přepočtu na 1 obyvatele je to téměř 190 tisíc Kč v roce 2006).

Zcela mimořádným tempem rostou kapacity obchodu se zaměřením na velkoprodej a oborovou kompletaci obchodní sítě. Prosadily se obchodní řetězce převážně se zahraničním kapitálem. Již byla realizována a připravují se další velká komerční a logistická centra, často s nadregionální působností (v Praze je 35 % z obchodní plochy velkých nákupních center ČR a jejich rozloha překročila 600 tisíc m²). Výkony odvětví obchodu a oprav spotřebního zboží v roce 2006 dosáhly 18,2 % celopražského HPH. Cestovní ruch se stal významnou součástí ekonomické základny (40 % celostátních výkonů cestovního ruchu je realizováno v Praze). Trvá silný investorský zájem o ubytovací kapacity, nové hotely rychlým tempem zvyšují nabídku a již pokryly chybějící typy ubytování. Nabídka návštěvnických aktivit se rozšiřuje; postupně se odstraňuje nižší kvalita některých služeb. Praha je zatím považována za „bezpečnou destinaci“.

Podíl odvětví na výkonech ekonomiky v Praze (hrubá přidaná hodnota v %, 2006)



Zdroj: URM podle ČSÚ, 2008

Odvětví „komerčních služeb“ bylo předmětem nejvýznamnějších změn. Stále zde probíhá konkurenční boj a vytváří se silné stabilizované jádro za účasti zahraničních firem. Posilují poradenské, informační i školicí služby (prodej a správa nemovitostí, služby právní a účetní, reklama, marketing, „public relations“, zvyšování kvalifikace). Významný podíl zaujímají aktivity tzv. strategických služeb v oblasti informačních a komunikačních technologií, vývoje a instalace software atd. Růst konkurence je zřetelný rovněž na trhu nemovitostí. Trvá poptávka po některých vybraných komoditách (objektech, multifunkčních areálech), ale vysokým tempem roste i nabídka a některé problémy hypotečního trhu a finančního zajištění developerů mohou zbrzdit dosavadní mimořádné investiční tempo.

Tato skupina komerčních služeb představuje největší podíl na výkonech pražské ekonomiky, a to 21,9 % HPH v roce 2006. V rámci transformovaného bankovního sektoru vznikla řada nových peněžních institucí (pojišťovny, stavební spořitelny, hypoteční instituce aj.) a podíl na HPH skupiny peněžnictví a pojišťovnictví se blíží k 10 % (9,5 % v roce 2006).

Kvalita jednotlivých faktorů vytvářejících podnikatelské prostředí je hodnocena diferencovaně. Praha si dlouhodobě udržuje dobré ratingové hodnocení (Standard & Poor's stupeň A-; Moody's A1), potvrzující příznivou investorskou stabilitu ekonomiky hlavního města i státu. Příznivě je hodnocena i podpora vlády, cena pracovní síly a také cena za pořízení kancelářských prostor nebo jejich dostupnost na pražském trhu (viz European Cities Monitor, Cushman & Wakefield). Zlepšuje se jeden ze základních faktorů atraktivity pro podnikání, tj. „přístup na trh, ke spotřebiteli a klientovi“ vypovídající o úrovni komunikačních schopností, poskytování informací, otevřenosti trhu atd. Naopak mezi problémové faktory atraktivity podnikatelského prostředí patří „dostupnost kvalifikované pracovní síly“ na pražském trhu práce, „vnější dopravní spojení“ a „kvalita telekomunikací“, které se však řadí mezi nejvýznamnější kritéria při hledání nového umístění firem. Existují také další i v zahraničí uváděné problémy snižující renomé podnikatelského prostředí města, např. vysoká cena některých služeb a korupce. Proto jim bude třeba věnovat prvořadou pozornost.

Partnerství veřejné a soukromé sféry se postupně zlepšuje, doposud však postrádá některé pevnější organizační vazby a koncepční program. Týká se to racionální spolupráce při řízení, plánování i financování chodu a výstavby města, např. participace podnikatelských sdružení při přípravě programových dokumentů rozvoje města. Důvodem může být dlouhodobá absence regionální rozvojové agentury (její zřízení je však nyní ve vysokém stadiu připravenosti). Mimo dílčí aktivity není vytvořen systém podpory malého a středního podnikání a není plně rozvinut interní informační systém v rámci podnikatelského sektoru i nové formy spolupráce, např. klastry. Některé z problémových aspektů jsou v současnosti řešeny pomocí finančních zdrojů strukturálních fondů Evropské unie.

Silným potenciálem rozvoje ekonomické základny Prahy je dobrá dostupnost města pro většinu regionálního zázemí a na území města i v regionálním zázemí dostatek prostoru pro zajištění jeho funkcí a rozvoj. Na druhé straně programování budoucího rozvoje města vyžaduje respektování všech aspektů udržitelného rozvoje, zejména ekologických a sociálních, které mohou být ohroženy neúměrnými tlaky investorů. Plné zapojení pražské ekonomiky do celostátní a v řadě konkrétních činností i nadnárodní struktury může znamenat, že ji mohou ovlivňovat některé globální faktory vývoje jako např. nedostatek strategických surovin a energie, růst cen některých nezbytných komodit na světových trzích, případně recese velkých ekonomik.

Rozvoj Prahy musí vycházet z určení dlouhodobých relací mezi hospodářským růstem a jeho důsledky pro obyvatele města i město samo. Mezi negativní dopady na území města, které přinesly restrukturalizace pražského průmyslu a změny v některých obslužných činnostech, jsou opouštěné, nevyužívané nebo výrazně zanedbané provozní prostory (zejména industriální a drážní areály), které se často nacházejí v zastavěném území města. Lze zaznamenat zájem investorů o konverzi těchto problémových „solitérů“ i areálů, jejich racionální rozvoj však vyžaduje efektivní územní řízení.

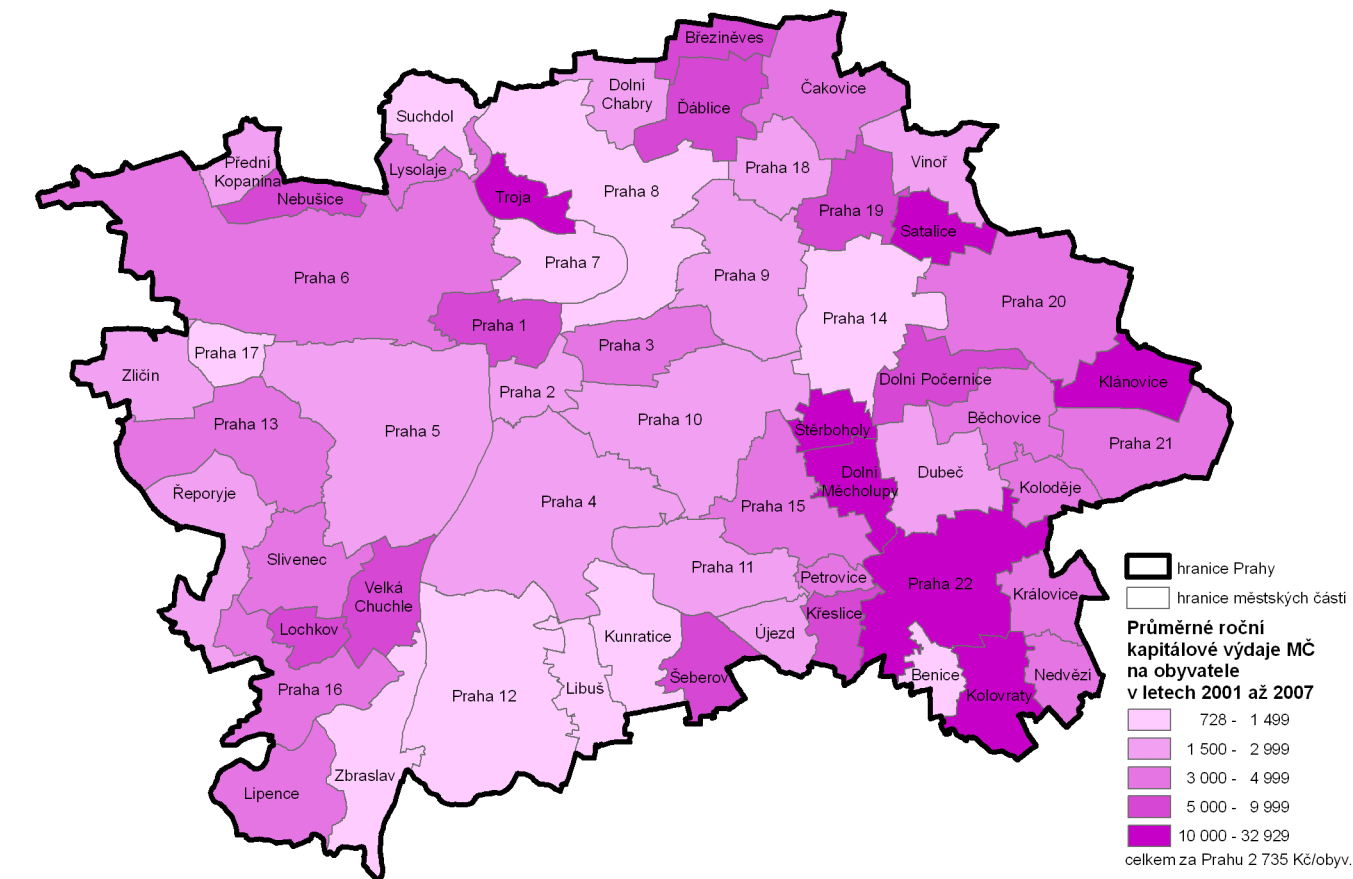
2.5.2 FINANCE

Rozvoj Prahy je a bude limitován zdroji financování, a to jak vlastním městským, tak i státním rozpočtem. V roce 2000 se Praha stala krajem, což je doprovázeno převodem četných kompetencí, které však nejsou v dostatečném rozsahu zajištěny přesunem finančních zdrojů. Účast státu na rozvoji hlavního města není také úměrná faktu, že v Praze sídlí převážná většina státních institucí a ústředních orgánů, vědeckých, výzkumných, vysokoškolských, zdravotnických, kulturních a dalších zařízení celorepublikového významu, ani tomu, že Praha je např. nejdůležitějším dopravním uzlem České republiky. Schválený rozpočet na rok 2008 má celkové příjmy ve výši 44,5 mld. včetně 7,5 mld. Kč z „kapitoly financování“; celkové výdaje jsou shodné. Okolo 70 % příjmů městského rozpočtu připadá na daně a poplatky, avšak rozsáhlé státní přerozdělování omezuje přímé souvislosti mezi příjmy města a výnosy pražské ekonomické základny. Dlouhodobě je cca 40 % výdajů města určeno na dopravu, roste objem výdajů do technické infrastruktury a životního prostředí. V současnosti je významná část výdajů sestavena na základě schválených strategických priorit města a konkrétních programů.

V letech 2001 až 2007 vzrostly příjmy rozpočtu vlastního hlavního města Prahy o více než polovinu z 30,2 na 48,0 mld. Kč, zatímco růst výdajů byl omežován, aby se dosáhlo vyrovnaného nebo přebytkového rozpočtu. Výdaje proto rostly nižším tempem z 35,5 na 47,2 mld. Kč. Také úhrn příjmu rozpočtů městských částí vykazoval v uvedeném období růst, a to z 7,6 na 13,0 mld. Kč, v případě výdajů pak z 7,7 na 11,8 mld. Kč.

Kapitálové výdaje města i městských částí představují cca třetinu všech výdajů. Rozložení kapitálových výdajů rozpočtů městských částí připadajících na jednoho obyvatele městské části je nerovnoměrné. Vysokých hodnot dosahují zejména městské části v okrajových částech Prahy, kde se investovalo do obnovy a rozvoje infrastruktury a občanské vybavenosti, a dále ty, kde se budovala protipovodňová ochrana.

Průměrné roční kapitálové výdaje na obyvatele v letech 2001 až 2007 podle městských částí



Zdroj: URM podle ČSÚ, 2008

Nutnost zabezpečit investičně náročné akce a výrazné omezení investičních dotací ze státního rozpočtu v druhé polovině 90. let vedly město k rozhodnutí využít k jejich financování ve větší míře cizích zdrojů (obligace, půjčky od EIB, syndikovaný úvěr). Důsledkem je růst zadluženosti hlavního města (v roce 2003 cca 33,5 mld. Kč). V roce 2004 bylo přijato (a po volbách 2006 potvrzeno) rozhodnutí ve větším rozsahu nadále nezapojovat do rozpočtu města další „cizí“ zdroje. I tak bude v příštích letech (zejména v letech 2009 až 2011) městský rozpočet zatížen splácením předchozích masivních úvěrů a obligací. Dluhová služba bude každoročně aktualizována v návaznosti na střednědobý výhled realizace strategických a investičních priorit města. Podle rozpočtového výhledu schváleného Zastupitelstvem hlavního města Prahy 30. 11. 2006 však zadluženost Prahy zůstane i do roku 2012 v reálných mezích dluhové kapacity a město bude od roku 2008 hospodařit s přebytkem. Ten může použít buď na potřebné investiční akce nebo na úhradu závazků. Uvažuje se o meziročním nárůstu příjmů ve výši 4,9 % až na 52,5 mld. Kč v roce 2012. U běžných výdajů se počítá s meziročním nárůstem ve výši 2 % až na 35,3 mld. Kč v roce 2012. Objem kapitálových výdajů se pohybuje okolo 13 mld. Kč ročně (bez případných cizích zdrojů). Financování se tak stává jedním z rozhodujících limitů dlouhodobé udržitelnosti vývoje hlavního města Prahy. Příležitost lze spatřovat v prozatím okrajově využívaném modelu Public-Private-Partnership (PPP) pro financování veřejně prospěšných investic nebo v jejich přímém financování ze soukromých zdrojů.

Vstupem do Evropské unie se Praze otevřela možnost čerpat prostředky z fondů EU. V programovém období 2007–2013 se tyto zdroje pro Prahu ještě zvýší, s jejich čerpáním jsou však spojeny některé důležité organizační, metodické i legislativní změny, které musí správa města realizovat.

Dobrou úroveň finančního hospodaření města dokládá dlouhodobě velmi vysoké ratingové hodnocení od agentur Standard & Poor's a Moody's.

2.5.3 EKONOMICKÝ POTENCIÁL NEMOVITOSTÍ

Změny pojetí a legislativní úpravy majetkoprávních vztahů provedené po roce 1950 měly negativní dopad mimo jiné na oblast vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem i na způsob pozemkové evidence a evidence práv k nemovitostem. Nevyhovující či chybějící právní normy a legislativa, upravující vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem, jsou postupně od roku 1992 vyměňovány, upravovány případně doplňovány, ať již jde o novelu

občanského zákoníku, založení katastru nemovitostí zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, novelu stavebního zákona a k nim příslušné prováděcí vyhlášky a další právní předpisy související s nemovitým majetkem. Precizní a funkční právní základ a kvalitní legislativa jsou však pouze výchozím předpokladem pro nápravu neblahých důsledků právní nedostatečnosti vztahující se k oblasti nemovitostí v období po roce 1950. Náprava zásadních nedostatků byla sice zahájena, ale potrvá ještě řadu let, než se je podaří z větší části odstranit.

Zjednodušený pohled na strukturu vlastnických vztahů na území hlavního města Prahy je obsažen ve výkresu Vlastnické poměry. Z analýzy vlastnických poměrů na území hlavního města vyplývá, že v držení Prahy včetně městských částí a jimi ovládaných subjektů vlastnického práva je 125,44 km² ploch pozemků (pozemkových parcel), tj. 25,5 % z celkové rozlohy města. V držení ostatních subjektů veřejného sektoru včetně jimi ovládaných subjektů vlastnického práva je zhruba 81,61 km² ploch pozemků, tj. 16,45 % z celkové rozlohy města. Ve vlastnictví veřejného sektoru tak je téměř 42 % z celkové rozlohy města. Subjekty soukromého sektoru vlastní cca 205,01 km² ploch pozemků, tj. 41,3 % z celkové rozlohy města. Zhruba 0,22 km² ploch pozemků, tj. necelých 0,05 % z celkové rozlohy města, je ve vlastnictví zahraničních subjektů. Zbývajících cca 82,96 km² ploch pozemků, tj. asi 16,7 % z celkové rozlohy města, tvoří pozemky v držení ostatních vlastníků a pozemky, u nichž nebylo možno vlastníka určit.

Nakládání s nemovitým majetkem v Praze, zejména s pozemky u ploch v nezastavěném území, znemožňují poměrně často, jako důsledek nežádoucích legislativních úprav v oblasti majetkoprávních vztahů po roce 1950, nedořešené vlastnické vztahy. Dalším v Praze dost rozšířeným projevem legislativních úprav provedených po roce 1950, ale i některých právních úprav provedených po roce 1992, např. zákonem o vlastnictví bytů, je vlastnický značně roztržitá struktura pozemků, komplikované vlastnické vztahy a složitá vlastnická struktura nemovitostí. Nakládání s nemovitým majetkem ztěžuje rovněž netransparentnost katastru nemovitostí při prokazování vlastnictví a špatná vymahatelnost vlastnických práv.

Ekonomický potenciál rozvojových ploch a tlak na jejich využití lze sledovat prostřednictvím cenových ukazatelů.

Úroveň nájmů kancelářských ploch v Praze byla šetřena pro kanceláře splňující běžný standard a kanceláře splňující standard evropský. Rozsah území, které prošlo šetřením a kde byla výše nájmů stanovena, činí 222,65 km², tedy téměř 45 % rozlohy města. Toto území bylo rozděleno vymezením 1 231 skupin parcel, každé z nich pak bylo přiřazeno cenové pásmo pro kancelářské plochy běžného standardu a cenové pásmo pro kancelářské plochy evropského standardu. Pro oba typy nájmů kancelářských ploch platí, že nejvyšší úroveň dosahují nájem v prostoru celoměstského centra. Nájemné kanceláří splňujících běžný standard zde může dosahovat úrovně až okolo 600 Kč/m² za měsíc, u kanceláří splňujících evropský standard až okolo 270 Kč/m² za měsíc. Směrem k vnějšímu pásmu pak oba typy nájmů kancelářských ploch klesají. Výjimku tvoří prostor Letiště Ruzyně a jeho okolí, kde je nájemné pro kanceláře splňujících běžný standard obdobné jako na území kompaktního města a nájemné pro kanceláře splňujících evropský standard obdobné jako na území celoměstského centra.

Nájmy mezi 120 až 270 Kč/m² za měsíc se u kancelářských ploch běžného standardu vyskytují nejčastěji, a to u 902 vymezených skupin parcel, na téměř 190 km², což představuje víc jak 38 % z celkové rozlohy Prahy. (Viz schéma Úroveň nájmů kancelářských ploch běžného standardu v Praze).

U kancelářských ploch evropského standardu se vyskytují nejčastěji nájem mezi 230 až 410 Kč/m² za měsíc, a to u 1 114 vymezených skupin parcel, na necelých 176 km², což představuje asi 35,5 % z celkové rozlohy Prahy. (Viz schéma Úroveň nájmů kancelářských ploch evropského standardu v Praze).

Nárůst kancelářských ploch v Praze tvoří převážně přírůstky kancelářských ploch splňujících evropský standard. Úroveň nájemného za kancelářské plochy je z důvodu vyrovnávající se nabídky a poptávky poměrně stabilizovaná.

Praha má v jednotlivých segmentech realitního trhu, v porovnání s ostatními městy České republiky, zejména díky své ekonomické pozici a atraktivitě pro investory, zatím spíše výjimečné postavení jak z hlediska úrovně cen, tak cenových rozdílů. Například průměrná cena stavebních pozemků v Praze je v porovnání s průměrnými cenami stavebních pozemků v jiných městech České republiky nejméně o 25 % vyšší. U srovnatelných stavebních pozemků (skupin parcel obdobných pozemků) je rozpětí mezi úrovní nejnižších a nejvyšších cen v porovnání s jinými městy v Praze větší, přičemž současná cenová hladina je v Praze obecně vyšší.

Úroveň cen stavebních pozemků v Praze, závislá především na způsobu využití a umístění - poloze prodávaných pozemků, se pohybuje od 100 Kč za 1 m² v okrajové oblasti města na místech s nejnižší atraktivitou až po 70 310 Kč za 1 m² na území s vysokou atraktivitou (např. Mostecká ul., Betlémské nám., Lazarská ul.) v oblasti celoměstského centra. Průměrná cena stavebního pozemku v Praze, zjištěná z „Cenové mapy stavebních pozemků na území hl. m. Prahy pro r. 2008“ (cenová mapa), dosahuje výše 3 324 Kč za 1 m². Pro ocenění stavebních pozemků je v cenové mapě vymezeno 9 746 skupin parcel o celkové ploše 221,13 km², což představuje asi 44,6 % z celkové rozlohy Prahy. Plochy, které nelze zařadit mezi stavební pozemky a stanovit pro ně cenu, celkem o rozsahu cca 274,87 km² pak tvoří zhruba 55,4 % z celkové rozlohy Prahy.

Současná úroveň a rozložení cen stavebních pozemků (jednotlivých, vymezených skupin parcel obdobných pozemků označených cenou) na území hl. m. Prahy jsou dobře patrné z přiloženého schématu „Dosahovaná úroveň cen

stavebních pozemků na území hl. m. Prahy“. Ke znázornění výskytu a rozložení cen stavebních pozemků bylo stanoveno šest na sebe navazujících barevně odlišených cenových pásem, s rozpětím od 0 Kč za 1 m² pro neoceněné skupiny parcel obdobných pozemků až po 70 310 Kč za 1 m² odpovídajících horní dosažené cenové úrovni. Do cenového pásma od 1 000 do 4 999 Kč/m² spadá 4 272 vymezených skupin parcel celkem o ploše 112,71 km² představujících cca 22,7 % z celkové rozlohy Prahy. Poměrně rozsáhlé je rovněž cenové pásmo s hodnotou 0 Kč/m² zahrnující dosud neoceněné vymezené skupiny parcel obdobných pozemků, celkem v počtu 3 349 skupin dohromady o rozloze cca 73,17 km², což je téměř 14,8 % z celkové rozlohy Prahy. Nejdražší pozemky nalezneme v celoměstském centru a v dopravně velmi dobře dostupných, atraktivních lokalitách kompaktního města. (Viz schéma Úroveň cen stavebních pozemků v Praze).

Z analýzy úrovně a vývoje cen stavebních pozemků pro jednotlivé oblasti výstavby vyplývá následující.

Ceny pozemků připravených k rezidenční výstavbě i pozemků využitelných pro komerční funkce, jako jsou kanceláře a hotely, rostly značným tempem a ceny zjištěné v letech 2005, 2006 i 2007 se vyznačovaly výrazným nárůstem daným postupně se vyčerpávající nabídkou pozemků připravených k výstavbě, spekulativními nákupy a významně se zvyšující poptávkou po uvedených druzích výstavby, dokumentovanou rostoucím počtem realizovaných a nových projektů, určených jak pro bydlení, tak pro výstavbu komerčního charakteru. Znatelná je tendence přechodu z centrální části do vzdálenějších lokalit zatím s větší vazbou na stávající zástavbu. Dosud se ve větší míře nestaví v rozvojových lokalitách s velkým potenciálem zejména pro bydlení a další komerční využití, což platí např. pro lokality Běchovice, Bubny, nádražní prostory v lokalitách Smíchov a tzv. nákladové nádraží Žižkov.

Část realitního trhu s komerčně využitelnými pozemky určenými pro výstavbu obchodních zařízení vykazuje trvale stabilní vývoj jak počtem prodaných pozemků, tak i na nich realizovaných staveb. Limitem pro další obchodování pozemků využitelných pro obchodní zařízení je územní plán, který významným způsobem reguluje alokaci obchodních zařízení, zejména nad 15 tis. m² obchodních ploch. Vzhledem k nenasycenosti pražského maloobchodního trhu poptávka po tomto typu pozemků stále trvá a převyšuje existující nabídku, což se mimo jiné projevuje i v nárůstu cen pozemků.

Investičně připravené pozemky pro industriální a skladové využití Praha investorům ani samostatně ani jako tzv. průmyslové zóny nenabízí, nijak tuto výstavbu nepodporuje. Výjimkou je lokalita Horních Počernic o rozloze zhruba 80 ha tzv. Industrie Park Sever napojený na rychlostní komunikaci R10. V minulých letech byly obchodovány pozemky pro výstavbu skladů a distribučních areálů, které byly realizovány ve velkém počtu za samou hranicí Prahy, zejména při dálnicích D1 a D5. Nově vzniká rozsáhlá výstavba zejména kolem dálnice D11, ale v menším rozsahu také kolem zmiňované rychlostní komunikace R10 a dálnice D8. Důvodem pro expanzi těchto zařízení mimo území Prahy je kvalitní napojení na dopravní infrastrukturu při výrazně výhodnějších kupních cenách pozemků. Tento pro Prahu, z hlediska nároků na poddimenzovanou silniční síť hlavního města, výhodný trend bude pokračovat a pozemky určené pro toto funkční využití budou obchodovány v okolí budovaného městského okruhu.

V posledních třech letech jsou stále častější změny využití původně výrobních pozemků. V řadě areálů byl uskutečněn nákup pozemků pro budoucí výstavbu komerčních nemovitostí a dokonce i bytových polyfunkčních domů. Typickým příkladem jsou některé bývalé výrobní areály ve Vysočanech, pozemky v Michli, Holešovicích a nově i v Malešicích, resp. Štěrboholicích.

Obecně se ve vývoji trhu s pozemky projevují tyto tendence: počet prodaných pozemků ročně narůstá, stále se zvyšuje celková hladina průměrných cen – nejvýrazněji v případě pozemků určených pro výstavbu bytových domů, proces sblížování cen v celoměstském centru a jeho okolí s intenzivní zástavbou se zastavil, struktura prodeje je poměrně stabilní s převahou pozemků sloužících či určených, spolu se zahradami, k bydlení. Nadhodnocování cen pozemků v důsledku spekulací na trhu nemovitostí přináší riziko ztráty jejich likvidity a zvyšování inflačních tlaků.

2.5.4 HOSPODÁŘSKÉ TRENDY

Ekonomika ČR, vzhledem ke své otevřenosti, bude pod silným tlakem globálních vlivů, z nichž některé budou dosti nepříznivé (zejména v oblasti cen energií a surovin, růstu konkurence a naopak poklesu poptávky na trhu některých komodit).

Sníží se tempo meziročního růstu národního hospodářství (HDP), přesto vývoj české ekonomiky bude zřetelně příznivější než průměr Evropské unie.

Základní transformace pražské ekonomiky bude dokončena. Pokračující pronikání zahraničního kapitálu i uplatnění tuzemských zájmů v podnikání přispěje k racionalizaci oborové skladby i celkovému rozvoji výkonnosti pražské ekonomiky.

Významně se sníží nebo i odstraní nepříznivé dopady některých bariér podnikatelské atraktivity Prahy (napojení na evropské dopravní cesty, telekomunikační vazby). Některé z nich však budou působit naopak stále výrazněji (nedostatek kvalifikované pracovní síly na trhu práce).

Nutnost řešit deficit v sektoru veřejných financí se odrazí mj. i ve snížení objemu veřejných finančních prostředků pro některé investiční akce. Částečně se úspornost v oblasti veřejných rozpočtů dotkne i výdajů rozpočtu hlavního města Prahy.

Zájem o investování v Praze však bude nadále značný, což povede v případě nejvýhodnějších ploch a pozemků ke zvýšenému tlaku na vlastníky i veřejnou správu s rizikem nerovnoměrného rozvoje některých částí města i problematického funkčního využití ploch.

Tempo růstu objemu stavební činnosti se však zpomalí (bude stagnovat). Vyvrcholí „boom“ na trhu nemovitostí, komerční zájem se přesune do segmentů s perspektivní návratností.

Přes technologické a organizačně technické změny i zvýšení cen nedojde k celkovému poklesu potřeby energií.

Bude trvat turistický zájem o Prahu (avšak již s mírnějším tempem růstu), základní kapacity budou vybudovány, pozornost se zaměří na kvalitu a rozsah služeb, vč. záruk bezpečné destinace.

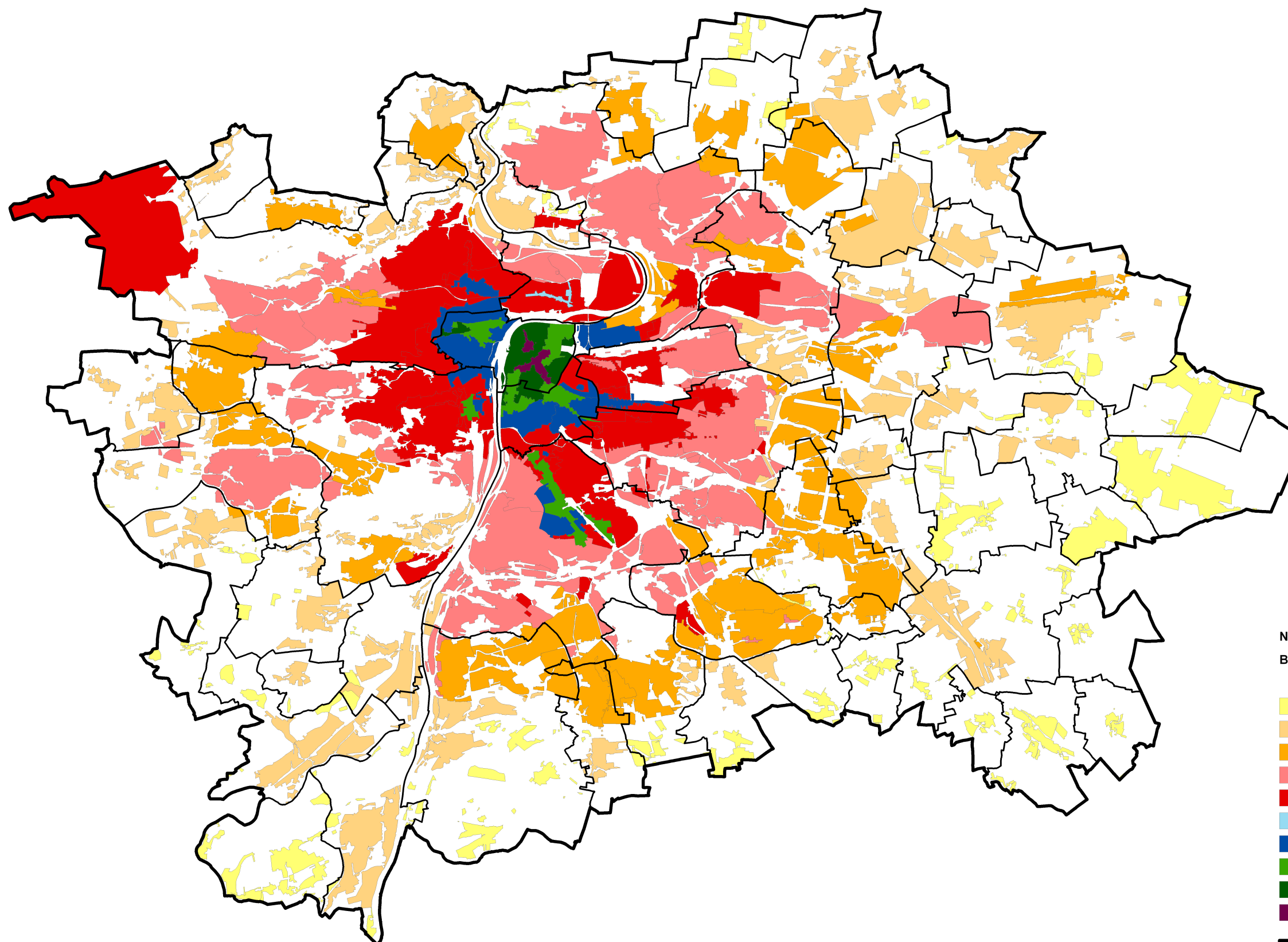
Poroste konkurenční tlak dalších měst ve středoevropském prostoru – udržení dobré pozice Prahy bude vyžadovat větší součinnost veřejného a soukromého sektoru (dojde ke skutečnému pochopení „udržitelnosti rozvoje“).

Nabídka volných míst na trhu práce bude dostatečně velká a diferencovaná, bude však stále více narážet na demografické a kvalifikační možnosti jejího pokrytí.

Další příliv pracovních sil ze zahraničí si vyžádá vytvářet včas nezbytné „otevřené sociální prostředí“.

ÚROVEŇ NÁJMŮ KANCELÁŘSKÝCH PLOCH BĚŽNÉHO STANDARDU V PRAZE

2 000 1 000 0 2 000 m



Nájmy kancelářských ploch

Běžný standard
Cenová pásma
Kč/m²/měs

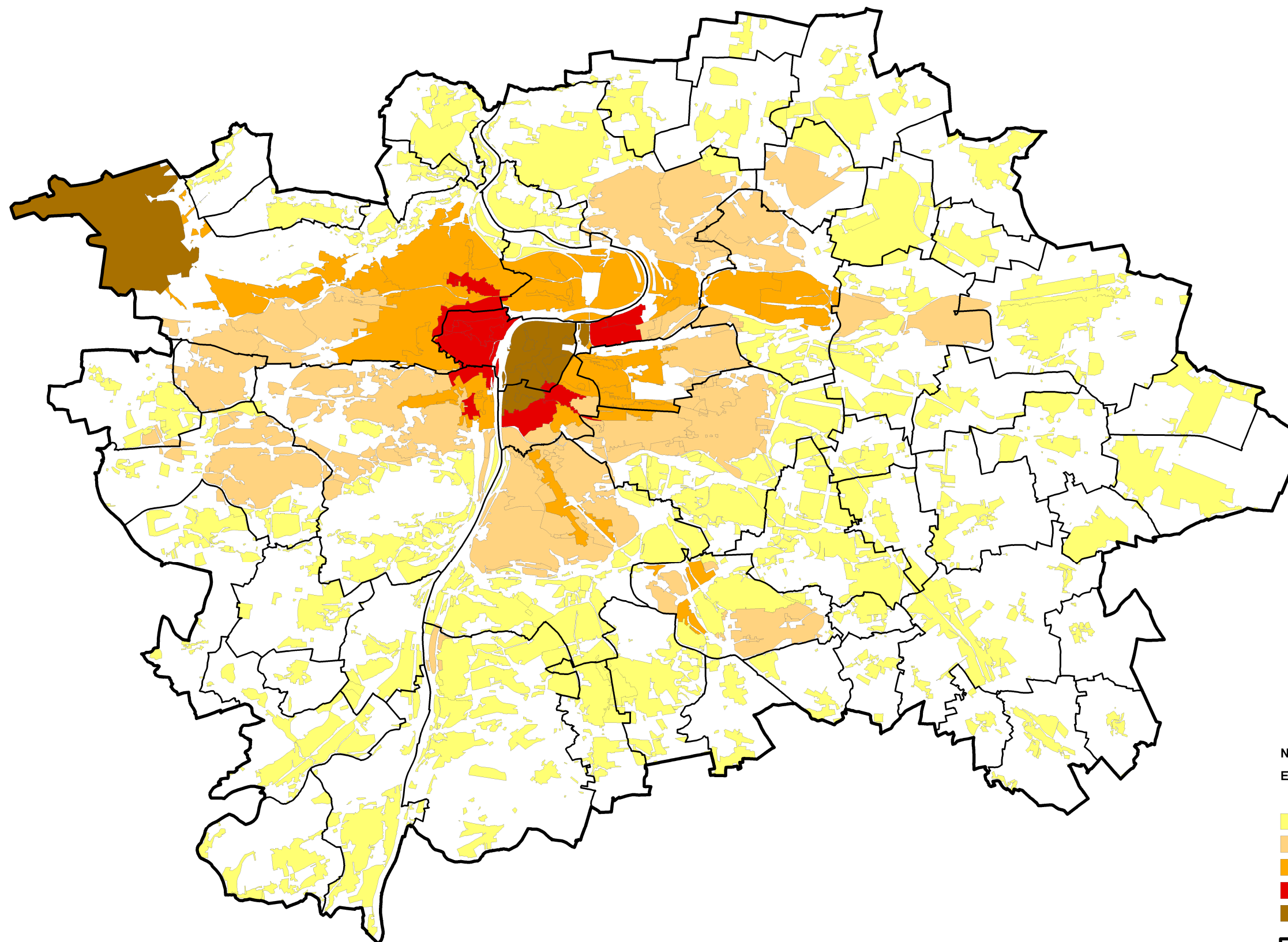
- 90 - 150
- 120 - 180
- 150 - 210
- 180 - 240
- 210 - 270
- 240 - 300
- 260 - 350
- 300 - 400
- 350 - 500
- 400 - 550

- hranice hl.m. Prahy
- hranice městských částí

MHMP 01/2008

ÚROVEŇ NÁJMŮ KANCELÁŘSKÝCH PLOCH EVROPSKÉHO STANDARDU V PRAZE

2 000 1 000 0 2 000 m



Nájmy kancelářských ploch
Evropský standard
 Cenová pásma
 Kč/m²/měs

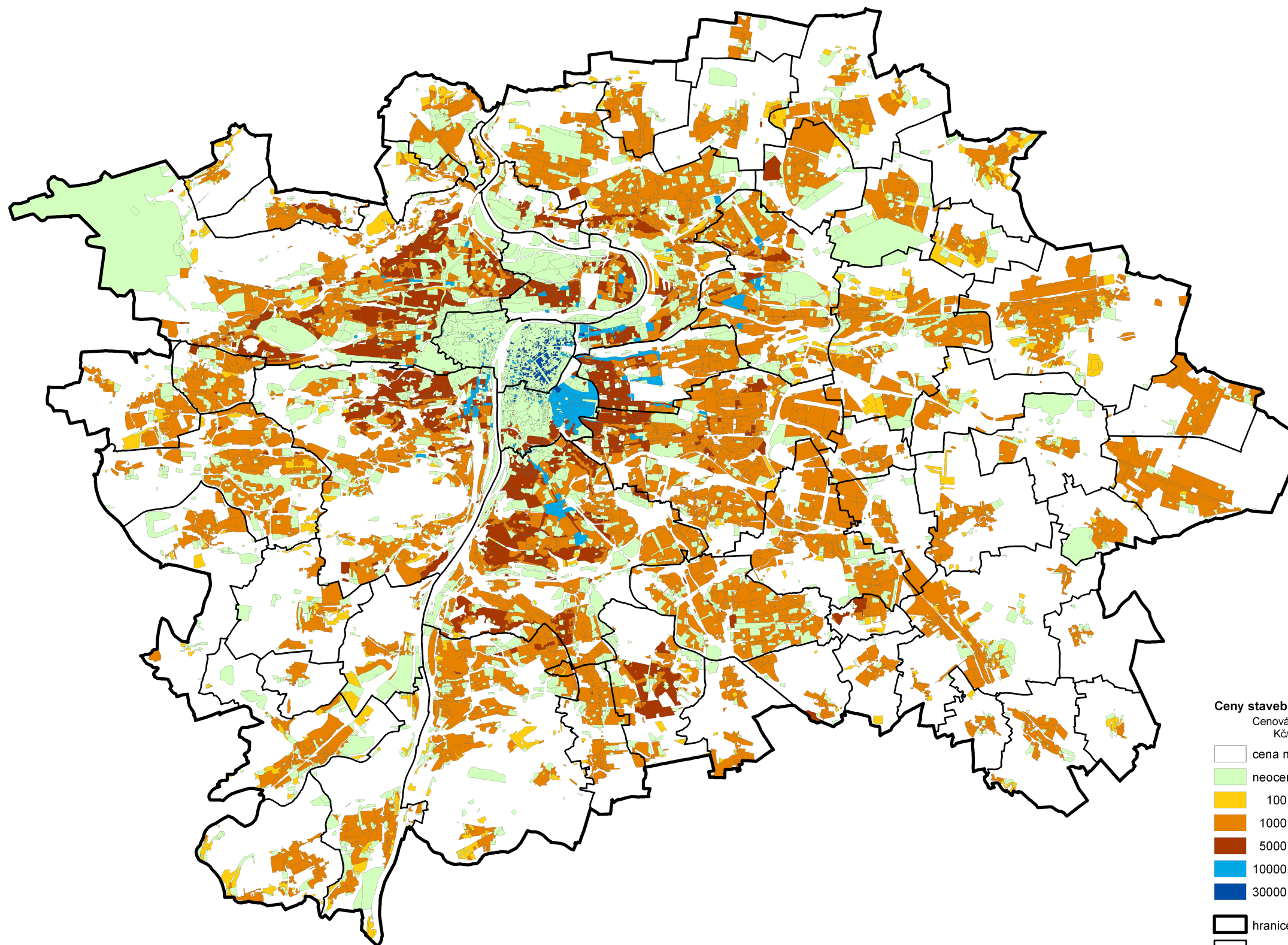
230 - 350
290 - 410
350 - 460
410 - 520
460 - 600

hranice hl.m. Prahy
 hranice městských částí

MHMP 01/2008

ÚROVEŇ CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ V PRAZE

2 000 1 000 0 2 000 m



Ceny stavebních pozemků

Cenová pásma
Kč/m²

cena nestanovena

neoceněno

100 - 999

1000 - 4999

5000 - 9999

10000 - 29999

30000 - 70310

hranice hl.m. Prahy

hranice městských částí

hranice skupin obdobných pozemků

MHMP 1.1.2008

SWOT - HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY**SILNÉ STRÁNKY** (stávající příznivé charakteristiky Prahy)**OBECNÉ**

- otevřené podnikatelské prostředí, realizovaná zásadní odvětvová přestavba s omezením oborů zatěžujících město, vysoké hodnocení investorské stability Prahy,
- dobrá dostupnost Prahy pro většinu regionálního zázemí,
- dostatek prostoru na území města i v regionálním zázemí pro možnost zajištění funkcí a rozvoje Prahy,
- vysoká ekonomická výkonnost, zhruba čtvrtinový podíl na tvorbě hrubého domácího produktu ČR,
- vysoká míra zhodnocení vloženého kapitálu ze soukromých zdrojů,
- dobré hospodaření s městskými financemi potvrzené dlouhodobě vysokým hodnocením od ratingových agentur,
- rychlý rozvoj odvětví služeb.

SPECIFICKÉ

- příznivé podmínky pro zemědělství (kvalita zemědělské půdy, vodní zdroje pro závlahy, klima) ve vnějším pásmu města,
- významný podíl města na vlastnictví pozemků v některých rozvojových lokalitách.

SLABÉ STRÁNKY (stávající rizikové a negativní charakteristiky Prahy)**OBECNÉ**

- částečně rozvinuté vazby správy města a podnikatelských struktur, absence rozvojové agentury, málo využívaná forma „Public Private Partnership“,
- nedostatečná podpora malého a středního podnikání, nedostatečné toky informací uvnitř podnikatelské sféry, malá účast podnikatelských asociací při přípravě programových dokumentů rozvoje města,
- nedostatečný důraz na dodržování principu udržitelnosti ve všech jeho aspektech jako jednoho ze základních předpokladů dlouhodobého rozvoje ekonomické základny i celého města,
- nerovnováha nabídky a poptávky na trhu práce, nedostatek některých nadprůměrně kvalifikovaných a řemeslných profesí,
- míra zadluženosti města omezující další výraznější využití „cizích“ zdrojů financování, např. úvěry, půjčky.

SPECIFICKÉ

- územně roztříštěné a fyzicky nevyhovující produkční kapacity, bývalé výrobní a provozní areály,
- nesoulad mezi některými strategickými záměry a reálným rozvojem,
- velmi rozdrobené vlastnické vztahy bránící rozvoji některých území.

PŘÍLEŽITOSTI (stávající a pravděpodobné budoucí příznivé vnější vlivy)**OBECNÉ**

- existence rozsáhlého ekonomického prostoru integrované Evropy,
- zlepšení makroekonomického prostředí v rámci celého státu, stabilizace důvěry podnikatelů (investorů) pro alokaci jejich aktivit na území Prahy,
- zajištění podmínek pro naplňování záměrů rozvoje znalostní společnosti v souladu s Lisabonskou strategií,
- využití získaných finančních prostředků ze zdrojů EU k posílení konkurenceschopnosti Prahy.

SPECIFICKÉ

- zájem investorů o přeměnu bývalých industriálních území na nové smíšené městské struktury,
- využívání komparativních výhod nižších nákladů na živou práci v některých odborných profesích v rámci EU.

OHROŽENÍ (stávající a pravděpodobné budoucí rizikové a negativní vnější vlivy)**OBECNÁ**

- nedostatečné zohlednění celostátního významu Prahy při přerozdělování veřejných zdrojů,
- konkurence rozvojových záměrů realizovaných na území Středočeského kraje,
- mezinárodně vnímané aspekty ohrožující renomé Prahy, mj. korupce, kriminalita, nadbytečná byrokracie, neúplná informovanost investorů při vstupu na pražský trh,
- problematický stav a právní rámec pro konsolidaci vlastnických vztahů a vymahatelnost vlastnických práv, netransparentnost vlastnictví a nakládání s nemovitostmi,
- nedostatek strategických surovin, paliv a energií na světových trzích provázený jejich rostoucími cenami.

SPECIFICKÁ

--

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ – HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY

Řešitelné nástroje územního plánování

--

Mimo kompetenci územního plánu

- Málo rozvinutá a efektivní spolupráce správy města s podnikatelským sektorem, která by směřovala k účelnému a efektivnímu využití území, zejména zřízení regionální rozvojové agentury s rozhodující účastí města, a optimálnímu využití finančních zdrojů, včetně fondů Evropské unie a uplatnění formy spolufinancování Public Private Partnership.
- Nedostatečná součinnost produkční sféry a městské správy se subjekty vzdělanostního potenciálu města (investiční i neinvestiční formy spolupráce), která by vedla k posílení inovační funkce Prahy v rámci celé republiky i k řešení individuálních potřeb hlavního města.
- Vytvoření koncepce hospodářské politiky města, zejména v oblasti nakládání s pozemky.

Doporučení pro územní plán

- Vytvoření komplexního informačního systému o území města pro aktivní územní management města.
- Zpracování informačně úplných a marketingově kvalitních prezentačních dokumentů o území Prahy, např.: „Katalog městských projektů“, „Nabídka ploch pro investory“.

Odkazy na jevy ÚAP (seznam jevů, které se dané kapitoly dotýkají)

Číslo	Název
A119	Další dostupné informace
A119/07	Cenová mapa stavebních pozemků
A119/08	Vlastnické poměry
A119/09	Cenová mapa nájmu kancelářských ploch
B037	Další dostupné informace, týkající se například demografie, ekonomických aktivit, bydlení, rekreace, uspokojování sociálních potřeb a životního prostředí
B037/01	Počet ekonomických subjektů
B037/02	Hrubý domácí produkt
B037/03	Tvorba hrubého fixního kapitálu
B037/04	Hrubá přidaná hodnota podle odvětví (podíl v %)
B037/05	Hrubá přidaná hodnota podle odvětví (v mil. Kč)
B037/06	Rozpočet hlavního města Prahy

Odkazy na výkresy (seznam výkresů, které se dané kapitoly dotýkají)

Číslo	Název
20	Vlastnické poměry

Indikátory (seznam indikátorů, které se dané kapitoly dotýkají)

Číslo	Název
1	Hrubý domácí produkt na obyvatele v paritě kupní síly
2	Čistý disponibilní důchod domácnosti na obyvatele
3	Saldo rozpočtů hl. m. Prahy
4	Podíl HDP Prahy na ČR
5	Pořadí Prahy v monitoringu atraktivity podnikatelského prostředí (Cushman&Wakefield)

Přílohy

Statistické údaje, Územně analytické podklady hlavního města Prahy, URM, Praha, 2008

Reference

Cenová mapa stavebních pozemků na území hl. m. Prahy, MHMP – odbor správy majetku, 2008
Český statistický úřad, URL: www.czso.cz
Mapa nájmu kancelářských ploch v hlavním městě Praze, MHMP – odbor správy majetku, 2008
Moody's Investors Service: www.moody.com
Odbor rozpočtu MHMP
Průzkumy trhu kanceláří – analýzy projektů a nájmu, KING STURGE, 2008
Standard&Poor's: www.standardandpoors.com
Strategický plán hl. m. Prahy, URM, 2000
Usnesení ZHMP č. 1/5 ze dne 30. 11. 2006, MHMP, 2006
Zpráva o plnění rozpočtu za rok 2006, MHMP 2007
Zprávy o plnění rozpočtu hl. m. Prahy a návrh rozpočtu na rok 2008, MHMP, 2007

Reference

webové stránky ratingové agentury URL: www.moody.com
webové stránky ratingové agentury URL: www.standardandpoors.com