

ÚZEMNÍ ANALÝZA AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ ZAMĚŘENÝCH NA VÝSTAVBU BYTOVÝCH DOMŮ NA ÚZEMÍ HL. M. PRAHY (2013)



Mgr. Michal Němec

listopad 2013

Územní analýza aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů na území hl. m. Prahy (2013) – publikováno v listopadu 2013

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Kancelář strategie a rozvoje

Zpracoval: Mgr. Michal Němec, tel.: 236 005 679, e-mail: nemec@urm.praha.eu

ISBN: 978-80-87931-00-4

OBSAH

ÚVOD A METODIKA.....	5
HLAVNÍ ZÁVĚRY	6
1. AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ PROJEKTY V ROCE 2013	8
1.1 Komparace s výstupy z předchozích let	8
1.2 Velikostní struktura developerských projektů.....	9
1.3 Prodeje nových bytů.....	9
1.4 Ceny nových bytů.....	11
1.5 Developerské společnosti	11
2. LOKALIZACE AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ	13
2.1 Aktuální developerské bytové projekty podle městských pásem.....	13
2.2 Aktuální developerské bytové projekty podle správních obvodů.....	14
2.3 Aktuální developerské bytové projekty podle katastrálních území	17
PŘÍLOHA	22

ÚVOD A METODIKA

Kancelář strategie a rozvoje Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dále jen STR IPR), dříve Útvaru rozvoje hl. m. Prahy (ÚRM), zpracovala v pořadí již čtvrtou Územní analýzu aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů na území hl. m. Prahy. Jejím cílem je poskytnout stručnou informaci o intenzitě a alokaci bytové výstavby realizované formou developerských projektů na území Prahy. Pozornost věnujeme také analýze vybraných dílčích charakteristik aktuálních developerských projektů (např. velikostní struktura projektů, úspěšnosti prodeje nových bytů...) a jednotlivé závěry porovnáváme s těmi, jež jsme použitím identické metodiky pořídili v letech 2011, 2010 a 2009 (v roce 2012 jsme analýzu nepublikovali, ale základní údaje za tento rok máme k dispozici).¹

Do analýzy jsme zahrnuli pouze ty pražské rezidenční developerské projekty, jež jsou realizovány formou výstavby bytových domů, jejichž prostřednictvím vznikne minimálně 10 nových bytových jednotek. Analýza nezohledňuje developerské projekty zaměřené na výstavbu rodinných domů, stejně jako nebere v potaz projekty realizované formou nástaveb, vestaveb či projekty rekonstrukcí v již stávajících bytových domech (projekty tohoto typu jsou typické především pro centrální části Prahy).

Pro zařazení developerského projektu do analýzy musí být dále splněna alespoň jedna z těchto podmínek:

- Bytový projekt² byl dokončen / zkolaudován v průběhu roku 2013.
- Bytový projekt byl v době pořízení analýzy ve výstavbě.
- Výstavba bytového projektu nebyla v době pořízení analýzy zahájena, byl však již zahájen prodej bytových jednotek.

Oproti přístupu, jenž v rámci pravidelně publikovaných analýz a reportů uplatňují některé developerské společnosti, které samy provádějí monitoring pražského rezidenčního trhu, se námi zvolená metodika odlišuje především tím, že za aktuální developerský projekt nepovažujeme automaticky takový, v jehož rámci je nabízena alespoň jedna volná bytová jednotka (bez ohledu na datum dokončení výstavby projektu). Mimo jiné i z tohoto důvodu nejsou naše výstupy bez omezení porovnatelné s těmi, které uvádějí některé developerské společnosti.

Veškeré vstupní údaje, ze kterých analýza vychází, byly pořízeny v průběhu září roku 2013. Zdrojem jsou informace uveřejněné v oficiálních webových prezentacích jednotlivých bytových projektů.

¹ Starší vydání Územních analýz aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů na území hl. m. Prahy jsou ke stažení: <http://www.urm.cz/cs/clanky/73/lide-v-praze?page=1>

² Za bytový projekt je považována i jedna z dílčích (aktuálních) etap projektu.

HLAVNÍ ZÁVĚRY

Na území hl. m. Prahy jsme v době pořízení analýzy (září 2013) identifikovali celkem 106 aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů, které vyhovují podmínkám definovaným v úvodu. V rámci těchto projektů (popř. aktuálních etap projektů) je realizována výstavba 9 866 nových bytových jednotek, přičemž 21 % z tohoto objemu bylo již v průběhu prvních tří čtvrtletí roku 2013 dokončeno.

Uvedené údaje o počtu a celkové kapacitě aktuálních developerských projektů se téměř shodují s těmi, jež jsme použitím stejné metodiky pořídili pro Územní analýzy aktuálních developerských projektů z let 2010 a 2011 a také pro nepublikovanou interní databázi daty za rok 2012. V období 2010–2013 počet bytů nabízený v rámci aktuálních developerských projektů vždy osciloval mezi 9 až 10 tisíci (odlišná situace panovala v roce 2009, kdy bylo k dispozici téměř 16 tisíc nových bytů). V posledním období lze pozitivně hodnotit nárůst podílu prodaných či rezervovaných bytů na celkovém počtu nabízených bytů v rámci identifikovaných developerských projektů, který činil 45 % v roce 2010, 48 % v roce 2011 a v letošním roce 2013 již 57 % (za rok 2012 není údaj k dispozici).

Velikostní struktura aktuálních developerských projektů je velmi rozmanitá. Počet bytů připadajících na jeden projekt se pohyboval v září roku 2013 od 11 až po 568 bytových jednotek. Průměrně na jeden bytový projekt připadalo 93 bytů. Početně nejzastoupenější jsou sice i nadále menší projekty (kategorie 10–49 bytů), oproti posledním letům byl však registrován zvýšený počet velkokapacitních projektů, které nabízejí 300 a více bytů.

Realizátory identifikovaných 106 aktuálních rezidenčních projektů bylo 65 různých developerských společností. Za těmi nejzastoupenějšími projekty ve většině případů stojí přední developeři. Čtyři největší z nich, akciové společnosti Central Group, Ekospol, Finep a Skanska Reality, mají 41% podíl na pražském rezidenčním trhu (vyjádřeno celkovým počtem bytů v rámci aktuálních developerských projektů).

Území kompaktního města bylo opět označeno za oblast s jednoznačně nejvyšší koncentrací developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů. Na tomto území bylo soustředěno 88 % z celkového počtu bytů, které jsou na území Prahy k dispozici v rámci identifikovaných aktuálních developerských projektů. Zbýlých 12 % nabídky nových bytů je za hranicemi kompaktního města, ve vnějším pásmu města. V historickém centru Prahy nebyl registrován ani jeden developerský projekt, který by vyhovoval podmínkám definovaným v úvodu.

Při uplatnění územního kritéria správních obvodů vynikají v kontextu naší analýzy Praha 5, Praha 9 a Praha 15. Zatímco správní obvod Praha 5 dominuje nad ostatními co do četnosti aktuálních developerských projektů (celkem 24 projektů, tj. 23 % z jejich celkového počtu v Praze), správní obvody Praha 9 a Praha 15 obsazují první dvě pozice z hlediska celkového počtu bytů alokovaných v rámci aktuálních developerských projektů (přibližně 1 500 bytů v každém z nich). Správní obvod Praha 9 zaujímal z hlediska počtu bytů vedoucí postavení již v letech 2010, 2011 a 2012, v letošním roce 2013 byl však nepatrně vyšší počet bytů v rámci aktuálních developerských projektů zaznamenán na území správního obvodu Praha 15 (celkem 1 513 bytů). Takto vysoká intenzita bytové výstavby je v Praze 15 novým jevem, který je rozhodující měrou způsoben alokací dvou velkokapacitních projektů v Horních Měcholupech (Javorová čtvrť a Nové Měcholupy), v rámci jejich aktuálních fází je dohromady realizována výstavba více než jednoho tisíce nových bytů. Kromě výše jmenovaných správních obvodů (Praha 5, 9 a 15) jsme opětovně zaznamenali vysoký počet nabízených bytů také na územích správních obvodů Praha 10 (893 bytů), Praha 8 (738 bytů)

a Praha 18 (683 bytů). Oproti předchozím letům se výrazně snížila kapacita aktuálních developerských projektů na území správního obvodu Praha 4 (pouze 365 bytů).

Z perspektivy katastrálních území byly v září 2013 nevýznamnějšími oblastmi nové bytové výstavby již zmíněné Horní Měcholupy (1 065 bytů nabízených v rámci aktuálních developerských projektů). Druhý nejvyšší počet bytů je realizován na území katastru Libně (792 bytů), následují Malešice (594 bytů), Hlubočepy (593 bytů) a Vysočany (532 bytů). Z celkového počtu 112 katastrálních území v Praze byl na území 53 katastrů registrován alespoň jeden aktuální developerský projekt.

Analýza potvrdila náš již dříve konstatovaný předpoklad (viz Územní analýzy developerských projektů z let 2010 a 2011), že těžiště bytové výstavby se bude nadále nacházet v severovýchodní části hlavního města. Na území správních obvodů Praha 8, Praha 9, Praha 18 bylo dohromady v září 2013 v rámci aktuálních developerských projektů k dispozici celkem 2 918 bytů, tedy 30 % z celopražského objemu. Z hlediska rozsahu nové bytové se ale oproti předchozím letům relativní intenzita výstavby v severovýchodní části Prahy poněkud snížila, a to především s ohledem na enormní nárůst nabídky nových bytů v jihovýchodní části kompaktního města, konkrétně na území správních obvodů Praha 10 a Praha 15. V těchto dvou správních obvodech bylo v rámci aktuálních developerských projektů alokováno 2 406 nových bytů, což představuje téměř 100% nárůst oproti roku 2011 a zároveň čtvrtinu ze všech bytů, které byly v září 2013 identifikovány v rámci aktuálních developerských projektů na území celé Prahy. Tradičně významnou oblastí bytové výstavby je i západní část hlavního města, konkrétně správní obvody Praha 5, Praha 13 a Praha 17, ve kterých bylo v rámci aktuálních developerských projektů k dispozici 2 359 nových bytů, tj. 24 % z celopražského objemu. V rámci Prahy 5 je nejvíce rezidenčních projektů soustředěno v katastrech Smíchova a Hlubočep (tj. oblast Barrandova). Bytová výstavba v Praze 13 (ve Stodůlkách) a v Praze 17 (na Zličíně) je z celopražského hlediska stále významná, zdaleka však již nedosahuje rekordních objemů z roku 2009 a předkrizového období.

Očekáváme, že v roce 2014 by se rozsah developerské bytové výstavby v Praze mohl oproti současnému stavu mírně navýšit. Toto optimistické konstatování opíráme jednak o dostupné pozitivní informace, které jsou uvolňovány aktéry působícími na pražském rezidenčním trhu (pozitivním signálem jsou především údaje o vzrůstajících prodejkách nových bytů), ale v neposlední řadě vycházíme i z námi provedeného odhadu bytové výstavby, který naznačuje, že počínaje rokem 2014 by se měla intenzita bytové výstavby na území Prahy mírně navyšovat.³ Z územního pohledu lze pro příští rok očekávat spíše jen dílčí korekce v dosavadních trendech územní alokace rezidenčních developerských projektů.

³ Viz *Bytová výstavba na území pražského metropolitního regionu v období 2005-2010 a odhad jejího vývoje do roku 2016*, ÚRM, květen 2011; URL: <http://www.urm.cz/cs/clanek/349/bytova-vystavba-na-uzemi-prazskeho-metropolitniho-regionu-v-obdobi-2005-2010-a-odhad-jejeho-vyvoje-do-roku-2016>

1. AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ PROJEKTY V ROCE 2013

Během září 2013 jsme v hlavním městě evidovali celkem 106 aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů, které vyhovují podmínkám definovaným v úvodu. V rámci těchto projektů (popř. aktuálních dílčích etap projektů) je realizována výstavba celkem 9 866 bytových jednotek.⁴ Podíl prodaných či rezervovaných bytů v rámci aktuálních developerských projektů činil 57 %.

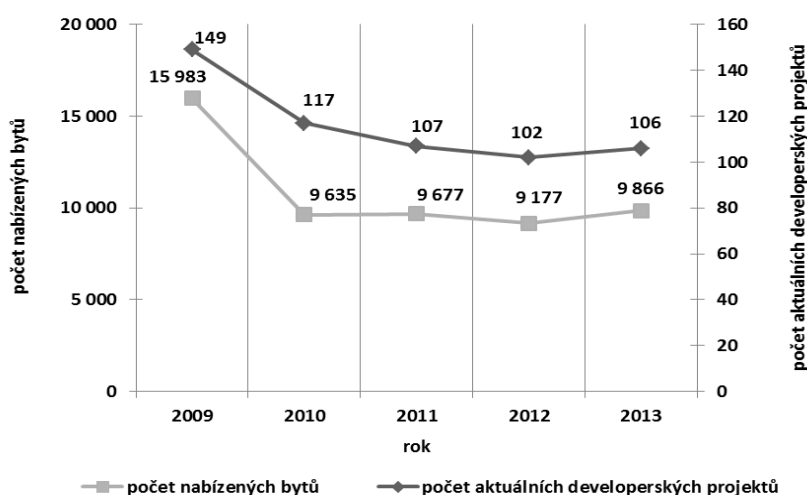
1.1 Komparace s výstupy z předchozích let

Porovnáme-li výše uvedené základní údaje s těmi, které jsme publikovali v rámci Územní analýzy aktuálních developerských projektů z roku 2011, můžeme konstatovat pouze relativně nevýznamné změny. Počet identifikovaných aktuálních developerských bytových projektů se mezi lety 2011 a 2013 neznatelně snížil ze 107 na 106 a prakticky se nezměnil ani celkový počet nabízených bytů (v roce 2011 bylo v rámci aktuálních developerských projektů nabízeno 9 677 bytů, v roce 2013 o 189 bytů více). V roce 2011 činila v rámci identifikovaných developerských projektů hodnota podílu prodaných (popř. rezervovaných) bytů 48 %, tj. o 9 % méně než v roce 2013.

Výrazně odlišná situace panovala na pražském rezidenčním trhu v roce 2009, kdy jsme zaznamenali téměř 16 000 bytů nabízených prostřednictvím tehdy aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů. Na takto vysoké úrovni nabídky se nejvyšší měrou podílely četné rozsáhlé projekty běžně nabízející několik set bytů, jejichž realizace byla zahájena ještě před začátkem celosvětové hospodářské recese (tzn. přibližně do konce roku 2008). Pro ilustraci uvádíme graf č. 1, který sumarizuje základní údaje porízené v rámci dosavadních Územních analýz aktuálních developerských projektů.⁵

Graf č. 1

POČET AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH BYTOVÝCH PROJEKTŮ A POČET BYTŮ NABÍZENÝ V JEJICH RÁMCI (NA ÚZEMÍ HL. M. PRAHY V LETECH 2009-2013)



Zdroj: STR IPR

⁴ Z toho 2 077 bytových jednotek již bylo dokončeno v průběhu prvních třech čtvrtletí roku 2013.

⁵ Jak již jsme uvedli v úvodu, v roce 2012 nebyla Územní analýza aktuálních developerských projektů publikována. Přesto v grafu č. 1 uvádíme pro ilustraci základní hodnoty za rok 2012, které vycházejí z vlastní databáze.

1.2 Velikostní struktura developerských projektů

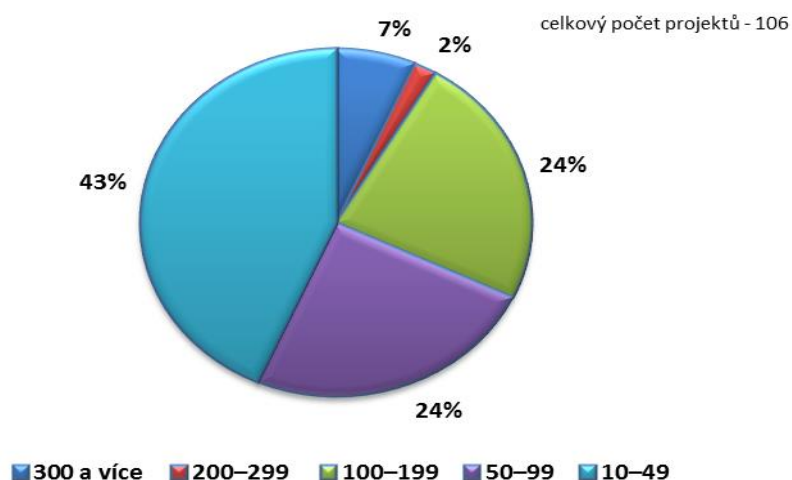
Velikostní struktura identifikovaných aktuálních developerských projektů je velmi rozmanitá. V roce 2013 připadalo na jeden projekt (popř. dílčí etapu projektu) v průměru 93 bytových jednotek, přičemž počet bytů nabízených v rámci zjištěných projektů se pohyboval v rozmezí od 11 až po 568 bytových jednotek. V roce 2009, kdy bylo dokončováno mnoho rozsáhlých projektů z období realitního boomu, připadalo na developerský projekt v průměru 107 bytů.

Z celkového počtu 106 aktuálních bytových projektů identifikovaných v září roku 2013, sedm projektů nabízelo v rámci aktuálních etap k prodeji 300 a více bytů (pro porovnání – v letech 2011 a 2012 byly takto rozsáhlé projekty evidovány pouze tři). Aktuálně nejrozsáhlejšími projekty jsou Javorová čtvrť (v září 2013 uvolněno do prodeje 568 bytů), ByTy Malešice (550 bytů), Nové Měcholupy (449 bytů), Metropole Zličín (448 bytů), Prosek Park (355 bytů), Residence Eliška (310 bytů) a Britská čtvrť (300 bytů). Zmíněné projekty jsou ve většině případů realizovány nejvýznamnějšími developerskými společnostmi na pražském rezidenčním trhu.

Z grafu č. 2 vyplývá, že na celkovém počtu aktuálních developerských projektů se nejvýznamněji podílejí projekty ve velikostní kategorii 10–49 bytů (celkem 45 projektů). Projekty, které nabízejí do sta bytů, se podílejí na celkovém počtu developerských projektů zhruba ze dvou třetin. Relativně významné je však i zastoupení větších projektů, v rámci kterých bylo uvolněno do prodeje 100–199 bytů (viz graf č. 2).

Graf č. 2

STRUKTURA AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH BYTOVÝCH PROJEKTŮ PODLE POČTU NABÍZENÝCH BYTŮ



Zdroj: STR IPR

1.3 Prodeje nových bytů

Veřejně publikované statistické údaje některých developerských společností, které samy provádějí monitoring a analýzy pražského rezidenčního trhu, shodně vypovídají o významně se navyšujícím počtu prodaných bytů, což implikuje již definitivní překonání krize pražského rezidenčního trhu z let 2009 a 2010. Například z dat developerské společnosti Ekospol vyplývá, že pražský rezidenční trh z hlediska prodeje nových bytů roste stabilním tempem nepřetržitě od roku 2009 (v roce 2009 bylo v novostavbách prodáno pouze 1 941 bytů, o rok

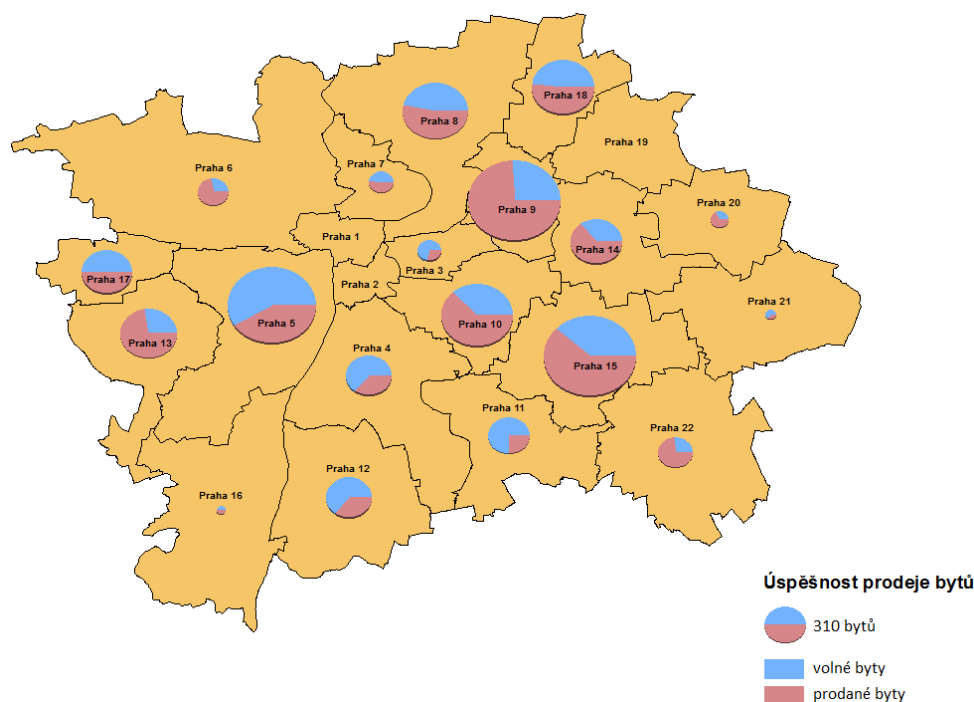
později 2 691 bytů, v roce 2011 již 3 455 bytů a v loňském roce 4 014 bytů).⁶ Z předběžných dat a predikcí developerů lze předpokládat, že k dalšímu nárůstu prodeje nových bytů dojde i v roce 2013, kdy by mohlo být prodáno 4 500–4 800 nových bytů.⁷ Tato očekávaná hodnota již není příliš vzdálena těm z předkrizového období. Nárůst prodeje je pozitivně ovlivňován příznivými podmínkami pro poskytování hypotečních úvěrů a v neposlední řadě také strukturou nově uváděných developerských projektů, z nichž některé nabízejí vysoký počet bytů ve velmi příznivém cenovém rozpětí. S velkou pravděpodobností rovněž vzrůstá zájem o koupi bytů pro investiční účely.

Tendenci vzrůstající úspěšnosti prodeje nových bytů potvrdily i údaje, které jsou oproti výše uvedeným koncipovány odlišně. Zatímco v průběhu třetího čtvrtletí roku 2010 bylo z celkového počtu bytů, které byly uvolněny do prodeje v rámci tehdy aktuálních developerských projektů, úspěšně prodáno či rezervováno 45 % z celkové nabídky, v témže období roku 2011 to bylo 48 % a v roce 2013 již 57 %.⁸

Z územního pohledu, kterému se detailně věnujeme v rámci kapitoly č. 2, můžeme konstatovat, že v září roku 2013 jsme evidovali nejvyšší podíl prodaných (popř. rezervovaných) bytů na celkovém počtu nabízených bytů ve správních obvodech Praha 9 (74 %), Praha 22 (73 %), Praha 13 a Praha 6 (72 %). Uvedené údaje (viz kartodiagram č. 1) však mohou být zkresleny nižším počtem projektů (resp. bytů), které jsou nabízeny v rámci některých správních obvodů, a rovněž také diferenciací v načasování jednotlivých projektů (pochopitelně platí, že déle nabízené projekty mají v průměru vyšší podíl prodaných bytů).

Kartodiagram č. 1

ÚSPĚŠNOST PRODEJE BYTŮ NABÍZENÝCH V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ PODLE SPRÁVNÍCH OBVODŮ



Zdroj: STR IPR

⁶ Zdroj: <http://www.hypindex.cz/prodej-novych-bytu-v-praze-vloni-mezirocne-vzrostl-o-16-a-prekonal-hranici-4-tisic-prodanych-bytu/>

⁷ Zdroj: <http://euro.e15.cz/archiv/na-dobre-vlne-2-1024790>

⁸ Za rok 2012 nemáme tento údaj k dispozici.

Poznámka ke kartodiagramu č. 1: Velikost jednotlivých diagramů je odvislá od celkového počtu bytů nabízených v rámci aktuálních developerských projektů v daném správním obvodu.

1.4 Ceny nových bytů

V rámci předložené analýzy jsme vlastní vyhodnocení cen nových bytů u aktuálních developerských projektů neprováděli. Jedním z důvodů pro toto rozhodnutí je, že developeři uplatňují různé marketingové strategie, v důsledku nichž často nelze spolehlivě porovnávat ceny bytů, které uvádějí na webových stránkách jednotlivých bytových projektů. V řadě případů totiž nelze zpětně zjistit cenu již prodaných nebo rezervovaných bytů, dále také uváděné ceny bytů v některých případech nezahrnují obligatorní položky, které musí kupující v konečném důsledku stejně zaplatit (např. garážové stání, sklep aj.). Níže uvádíme vybrané základní informace o průměrných cenách nových bytů v Praze, jak je prezentují některé soukromé společnosti.

Ceny nových bytů se v Praze pohybují ve značném cenovém rozpětí (ve zcela extrémních případech přibližně od 30 do 200 tisíc Kč za m²), přičemž nejvýznamnějšími cenotvornými faktory jsou lokalita, kvalitativní standard a charakter bytového projektu. Zjednodušeně však lze konstatovat, že průměrná cena nového bytu se v Praze v polovině roku 2013 pohybovala okolo 50 tisíc Kč/m², což v zásadě potvrzují i analytické výstupy uvedených developerských a poradenských společností. Podle společnosti Skanska Reality činila v prvním pololetí roku 2013 průměrná prodejní cena nových bytů 49 816 Kč/m² a v porovnání se stejným obdobím roku 2012 poklesla o 6 %.⁹ Další developerská společnost Trigema uvedla, že na konci června roku 2013 dosáhla průměrná prodejní cena nových bytů 53 319 Kč/m².¹⁰ Realitně poradenská společnost Jones Lang LaSalle prezentovala průměrnou cenovou úroveň nových bytů ve výši 51 052 Kč/m² (oproti výše uvedeným hodnotám nezahrnuje DPH a vyjadřuje, s největší pravděpodobností, nabídkovou cenu).¹¹

Poradenská společnost Deloitte ve studii zaměřené na evropský rezidenční trh¹² mimo jiné porovnává průměrné prodejní ceny nových bytů ve vybraných evropských městech. V porovnání s výše uvedenými společnostmi využívá Deloitte odlišné metodiky a důsledkem je výrazně odlišná hodnota průměrné ceny nových bytů v Praze, která v roce 2012 činila cca 2 500 EUR/m² (tj. cca 64 000 tisíc Kč). Pro porovnání ve Varšavě stály nové byty v průměru 1 656 EUR/m² a v Budapešti 1 198 EUR/m². Oproti Praze mírně vyšší průměrné ceny dosahují nové byty v Berlíně nebo v Bruselu, výrazně vyšší ceny společnost Deloitte identifikovala ve městech jako například v Miláně (cca 4 000 EUR/m²), Mnichově (cca 5 000 EUR/m²), Paříži (cca 8 300 EUR/m²) nebo ve vnitřním Londýně (cca 10 000 EUR/m²).

1.5 Developerské společnosti

Za realizací identifikovaných 106 aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů stojí 65 různých developerských společností, které bylo v době

⁹ Zdroj: <http://www.skanskareality.cz/news.php?id=101>

¹⁰ Zdroj: http://praha.idnes.cz/byt-stoji-v-praze-stejne-jako-v-bruselu-d94-/praha-zpravy.aspx?c=A130805_1960404_praha-zpravy_bur

¹¹ Zdroj: <http://www.joneslanglasalle.cz/CzechRepublic/CS-CZ/Pages/NewsItem.aspx?ItemID=29116>

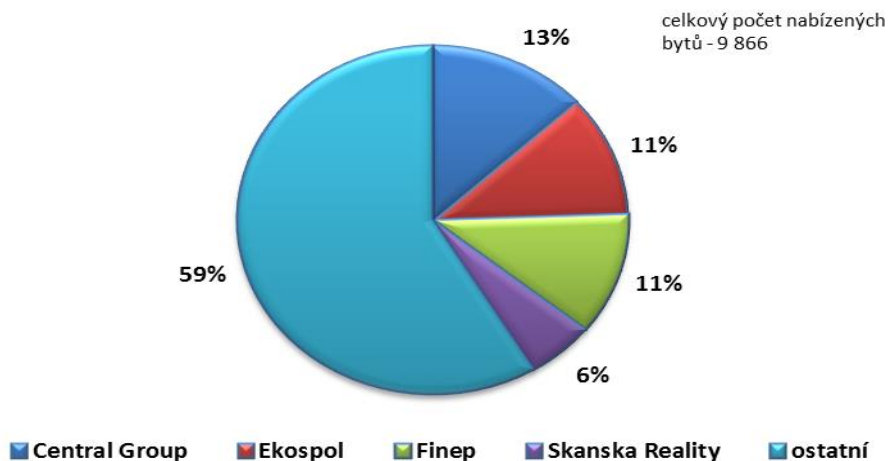
¹² Property Index - Overview of European Residential Market (European Housing 2012); URL: http://www.deloitte.com/assets/Dcom-CzechRepublic/Local%20Assets/Documents/Surveys/2013/EN_PropertyIndex2013A.PDF

zpracování analýzy možné považovat za aktivně působící na pražském rezidenčním trhu (v segmentu výstavby bytových domů).¹³

V oblasti rezidenčního developmentu v Praze vynikají počtem aktuálních projektů a především i celkovou kapacitou nabízených bytů čtyři developerské společnosti. Jsou to akciové společnosti Central Group, Ekospol, Finep a Skanska Reality. Tato tzv. „velká čtyřka“ developerských firem se podílela na celkovém počtu bytů v Praze, nabízených prostřednictvím aktuálních developerských bytových projektů, ze 41 % (viz graf č. 3).

Graf č. 3

PODÍL VÝZNAMNÝCH DEVELOPERSKÝCH SPOLEČNOSTÍ NA CELKOVÉM POČTU BYTŮ NABÍZENÝCH V PRAZE PROSTŘEDNICTVÍM AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ



Zdroj: STR IPR

V rámci kategorie “ostatní“ (viz graf č. 3) stojí za zmínku developerské společnosti YIT Stavo, s. r. o., a JRD, s. r. o., které se v době zpracování analýzy vymykaly vysokým počtem aktuálních developerských projektů. Těch každá ze zmíněných firem měla v nabídce celkem pět, což je počet, který odpovídá počtu aktuálních projektů u předních developerů, jakými jsou například Central Group nebo Ekospol. YIT Stavo a především JRD však realizují vesměs projekty menšího rozsahu. Celkovým počtem bytů nabízených prostřednictvím aktuálních developerských projektů v rámci kategorie “ostatní“ vynikala developerská společnost Sidi Group. Zásahu na tom měl její jediný aktuální projekt ByTy Malešice, v rámci kterého ve dvou etapách vzniká 550 nových bytů.

Z dlouhodobého hlediska je nejintenzivnější stavební činnost akciové společnosti Central Group, která v září 2013 čtyřmi aktuálními developerskými projekty (resp. dílčími etapami) realizovala výstavbu 1 298 bytů, což představovalo 13% podíl z celkového počtu 9 688 bytových jednotek nabízených v rámci všech pražských aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů. Odstup společností Finep a Ekospol, které se shodně podílely na celkové nabídce aktuálně nabízených bytů po 11 %, je však relativně nevýznamný. V porovnání se situací z léta roku 2011 byla vedoucí pozice společnosti Central Group relativně oslabena (tehdy tento developer realizoval deseti aktuálními projekty výstavbu 1 738 bytů a jeho podíl na pražském rezidenčním trhu činil 18 %).

¹³ Podle Registru ekonomických subjektů bylo na konci června roku 2013 evidováno celkem 534 ekonomických subjektů se sídlem v Praze, jež uváděly jako hlavní předmět své činnosti developerskou činností (NACE 41.11).

2. LOKALIZACE AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

2.1 Aktuální developerské bytové projekty podle městských pásem

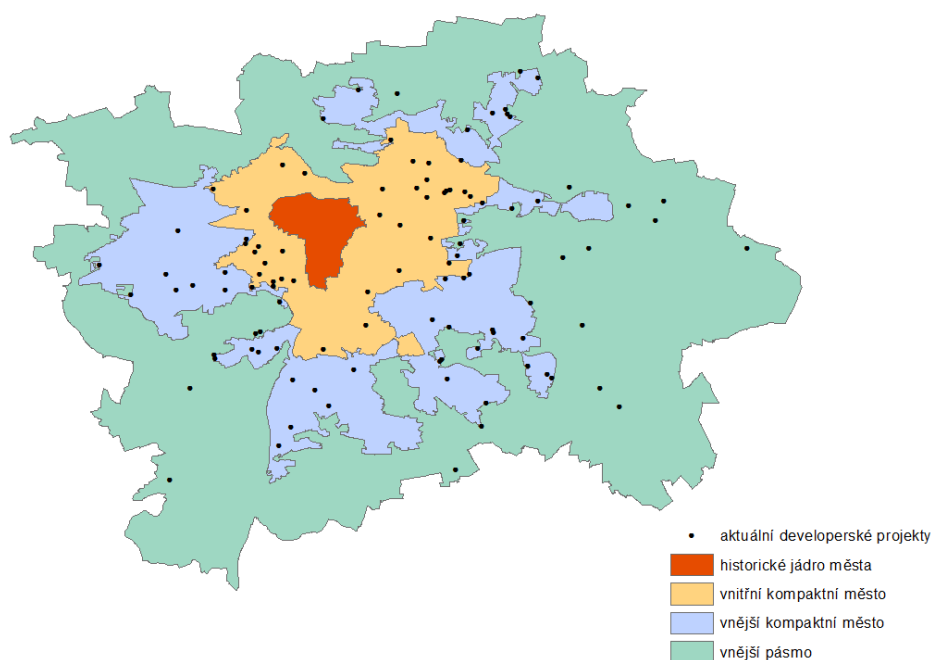
Jedním ze způsobů, jakým lze přistupovat k územní analýze aktuálních developerských bytových projektů v Praze, je aplikace územního kritéria městských pásem. Ta lze vymezit na základě převažujícího stáří a charakteru zástavby, zastoupení městských funkcí, bezprostředností vazeb atd.¹⁴ Jednotlivá pásma města a lokalizaci developerských bytových projektů aktuálních k září 2013 graficky zobrazuje schéma č. 1.

V souboru 106 identifikovaných aktuálních developerských projektů jsme nezaznamenali ani jeden lokalizovaný na území historického jádra města.¹⁵ Důvodem je především absence zastavitelných ploch pro výstavbu nových domů, resp. přísná památková ochrana tohoto jedinečného území.

Diametrálně odlišná situace je na území kompaktního města, které představuje jednoznačné těžiště bytové výstavby v Praze. Na území kompaktního města jsme v září roku 2013 identifikovali celkem 8 643 bytů nabízených v rámci 89 aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů. Je zde tedy soustředěno téměř 88 % z celkového počtu bytů nabízených v rámci aktuálních developerských projektů v Praze. Protože je toto městské pásmo poměrně heterogenní, můžeme ho dále rozdělit na vnitřní a vnější kompaktní město.

Schéma č. 1

LOKALIZACE AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH BYTOVÝCH PROJEKTŮ PODLE MĚSTSKÝCH PÁSEM



Zdroj: STR IPR

¹⁴ Viz: Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2012 – kapitola 2.3 Využití území; URL: http://www.uppraha.cz/uploads/assets/soubory/data/UAP/UAP2012/2_3_vyuziti_uzemi.pdf

¹⁵ Jak jsme uvedli v úvodu, do analýzy nejsou zahrnuty developerské projekty zaměřené na výstavbu bytů formou nástavb nebo vestavb a projekty rekonstrukcí (činžovních) bytových domů.

Na území vnitřního kompaktního města, jež z velké části tvoří zástavba bytových (činžovních) domů z 19. a počátku 20. století, jsme evidovali 2 384 bytů realizovaných v rámci 36 aktuálních developerských projektů, což představuje přibližně 24 % z celkového objemu nových bytů a 34 % z celkového počtu aktuálních developerských projektů v Praze. S ohledem na omezené prostorové podmínky – ačkoliv je zde stále značný územní potenciál v podobě relativně velkých rozvojových území – jsou ve vnitřním kompaktním městě realizovány spíše menší projekty: na jeden developerský projekt v průměru připadá necelých 66 bytů.

Pro území vnějšího kompaktního města je charakteristická především zástavba z druhé poloviny 20. století, nezřídka sídlištního typu. Na rozdíl od historického jádra a vnitřního kompaktního města má pásmo vnějšího kompaktního města stále značnou kapacitu územních rezerv pro budoucí bytovou i jinou výstavbu. Zároveň vnější kompaktní město ve většině případů disponuje kvalitním přírodním zázemím, má adekvátní občanskou vybavenost a v neposlední řadě je většina jeho území dobře dopravně dostupná individuální i městskou hromadnou dopravou. Především z těchto důvodů je vnější kompaktní město pásmem s nejvyšší intenzitou bytové výstavby. Na jeho území jsme zaznamenali 6 259 bytů v rámci 53 aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů, což představuje více než 63 % z celkového úhrnu nabízených bytů a polovinu ze všech identifikovaných aktuálních developerských projektů v Praze. Z uvedených údajů tedy nepřímo vyplývá, že na území vnějšího kompaktního města jsou realizovány hlavně bytové projekty většího rozsahu (na jeden developerský projekt zde v průměru připadá 118 bytů).

Vně kompaktního pásma města, v pásmu vnějšího města, bylo prostřednictvím 17 aktuálních developerských projektů nabízeno 1 223 bytů (tj. 16 % z celkového počtu projektů a pouze 12 % z celkového počtu aktuálně nabízených bytů), což ukazuje na poněkud nižší intenzitu bytové výstavby v periferních částech Prahy (resp. výstavby bytových domů).

Porovnáme-li výše uvedené údaje s těmi, které jsme pomocí stejné metodiky pořídili ve třetím čtvrtletí roku 2011, můžeme konstatovat, že vnější kompaktní pásmo města z hlediska počtu bytů nabízených v rámci aktuálních bytových projektů ještě více posílilo již tak dominantní postavení. V roce 2011 bylo ve vnějším kompaktním pásmu alokováno 5 498 bytů, tedy 57 % z celkového počtu nových bytů v rámci tehdy aktuálních projektů, v letošním roce 6 259 bytů, resp. 63 %. Naopak mezi lety 2011 a 2013 relativně poklesla nová bytová výstavba v pásmu vnitřního kompaktního města (27 % v roce 2011, 24 % v roce 2013) a rovněž ve vnějším pásmu města (16 % v roce 2011, 12 % v roce 2013). Částečný útlum výstavby nových bytových domů ve vnějším pásmu městu jsme konstatovali již mezi lety 2009 a 2011.

2.2 Aktuální developerské bytové projekty podle správních obvodů

Přehled počtu aktuálních developerských bytových projektů v jednotlivých pražských správních obvodech, včetně informace o počtu nabízených bytových jednotek a o průměrném počtu bytů připadajících na jeden projekt, uvádíme dále v tabulce č. 1.

Z údajů v tabulce je patrné, že žádný aktuální developerský bytový projekt, který vyhovuje podmínkám pro zařazení do naší analýzy stanoveným v úvodu, jsme neevidovali na území historického centra města, tedy ve správních obvodech Praha 1 a Praha 2, a rovněž ve správním obvodě Praha 19.

Nejvyšší počet aktuálních developerských bytových projektů jsme naopak zaznamenali ve správním obvodě Praha 5 (24 projektů, tzn. cca 23 % z jejich celkového počtu v Praze), kde jsou však realizovány v průměru spíše méně rozsáhlé projekty (resp. jejich dílčí etapy). Druhý nejvyšší počet aktuálních developerských projektů jsme registrovali na území správních obvodů Praha 8 a Praha 9 (po 10 projektech v každém z těchto obvodů).

Tabulka č. 1

AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ PROJEKTY PODLE SPRÁVNÍCH OBVDŮ

správní obvod	počet developerských projektů	počet nabízených bytových jednotek	průměrný počet bytů nabízený prostřednictvím jednoho developerského projektu
Praha 1	0	0	-
Praha 2	0	0	-
Praha 3	2	96	48
Praha 4	6	365	61
Praha 5	24	1 342	56
Praha 6	5	169	34
Praha 7	1	106	106
Praha 8	10	738	74
Praha 9	10	1 497	150
Praha 10	9	893	99
Praha 11	6	302	50
Praha 12	3	377	126
Praha 13	3	569	190
Praha 14	4	469	117
Praha 15	9	1 513	168
Praha 16	1	15	15
Praha 17	1	448	448
Praha 18	6	683	114
Praha 19	0	0	-
Praha 20	3	57	19
Praha 21	1	19	19
Praha 22	2	208	104
Celkem	106	9 866	93

Zdroj: STR IPR

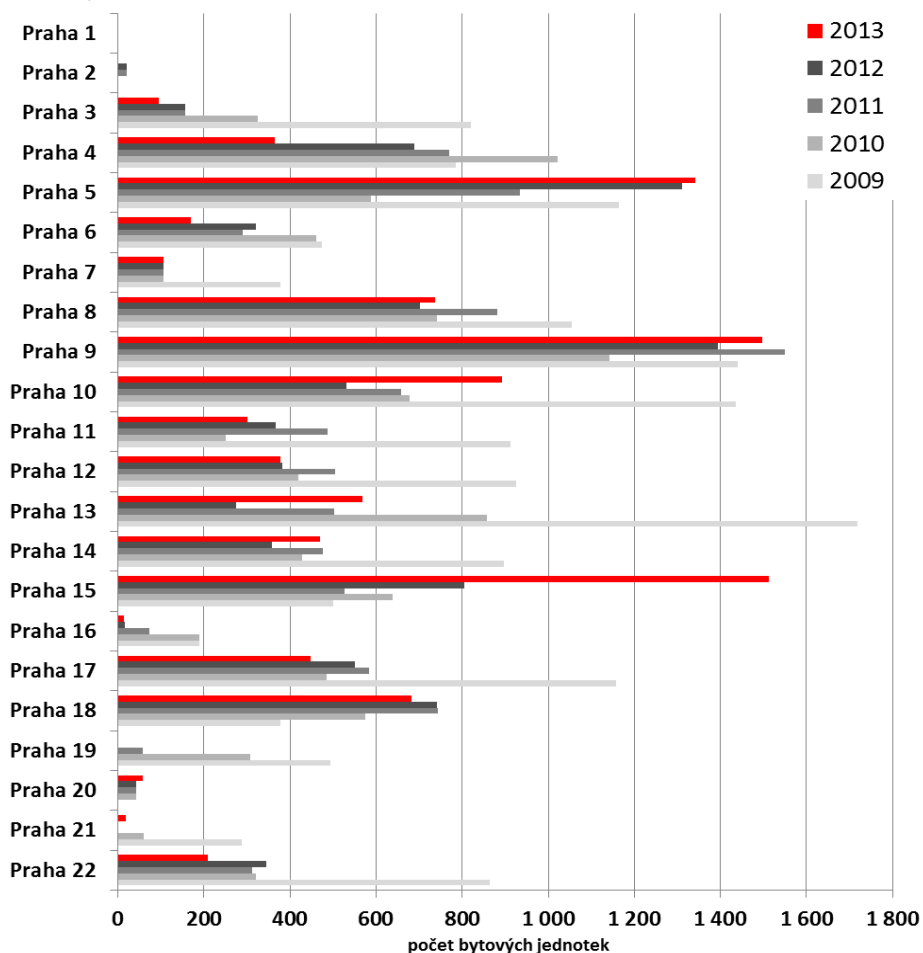
Spíše než údaje o počtu developerských projektů mají vyšší vypovídací hodnotu informace o celkových kapacitách aktuálně realizovaných a plánovaných projektů v daném území (resp. správním obvodě). Z tohoto hlediska zaujímal v předchozích letech vedoucí postavení správní obvod Praha 9, na jehož území bylo v roce 2012 v rámci tehdy aktuálních developerských projektů alokováno 1 395 bytů a 1 551 bytů v roce 2011. Velmi podobný objem nových bytů jsme na území tohoto správního obvodu identifikovali i v září roku 2013, kdy bylo v rámci deseti aktuálních developerských projektů nabízeno 1 497 nových bytů.

V roce 2013 jsme však nepatrně vyšší objem nových bytů než ve správním obvodu Praha 9 zaznamenali na území správního obvodu Praha 15, kde bylo prostřednictvím devíti aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů k dispozici celkem 1 513 nových bytů. Na tomto značném objemu bytové výstavby se rozhodující měrou podílela alokace dvou nových velkokapacitních rezidenčních projektů v Horních Měcholupech – Javorové čtvrti společnosti Central Group a přilehlého projektu Nové Měcholupy společnosti Ekospol. V rámci těchto dvou projektů, které v kontextu aktuálních developerských projektů reprezentovaly první a třetí nejrozsáhlejší bytový projekt v celé Praze, bylo v září 2013 v aktuálních etapách nabízeno celkem 1 017 bytů, což představovalo přibližně desetinu z celopražského objemu bytů identifikovaných v rámci aktuálních developerských projektů.

Posledním správním obvodem, kde byla překročena hranice jednoho tisíce nabízených bytů, je již zmíněná Praha 5. Zde bude (resp. z části již v průběhu roku 2013 bylo) díky 24 bytovým projektům na pražský rezidenční trh dodáno 1 342 nových bytů.

Graf č. 4

NOVÉ BYTOVÉ JEDNOTKY VE SPRÁVNÍCH OBVODECH HL. M. PRAHY
(NABÍZENÉ V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ ZAMĚŘENÝCH NA VÝSTAVBU BYTOVÝCH DOMŮ)



Zdroj: STR IPR

Z grafu č. 4 vyplývá, že ve většině správních obvodů byla zaznamenána největší nabídka bytů v roce 2009, kdy také celkově bylo oproti roku 2013 na území Prahy identifikováno o 43 developerských projektů a o 6 117 bytů více.

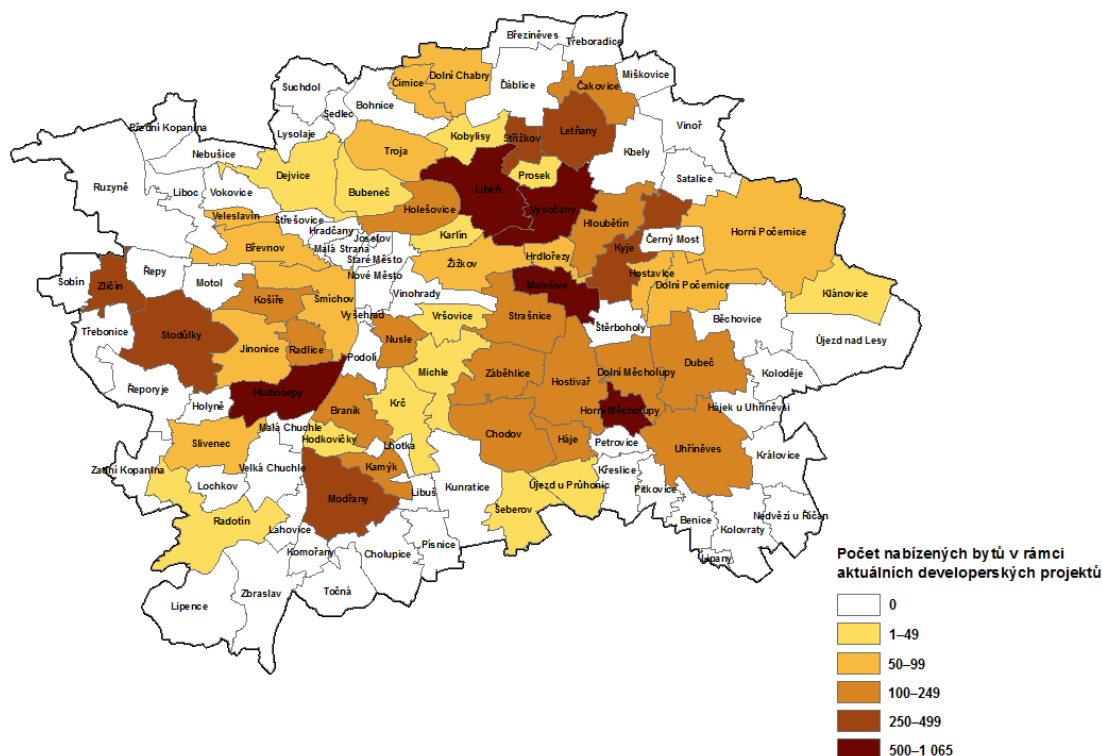
Pro sledování změn územních trendů v bytové výstavbě má vyšší vypovídací schopnost porovnání hodnot z let 2010, 2011 a 2012, kdy byl celkový objem bytů v Praze, nabízený v rámci developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů, prakticky identický jako v roce 2013. Určíme-li jako referenční rok 2011, kdy byla naposledy publikována Územní analýza developerských projektů, můžeme konstatovat, že v absolutním vyjádření došlo mezi lety 2011 a 2013 k nejvyššímu nárůstu v počtu bytů nabízených v rámci aktuálních developerských bytových projektů v již zmíněných správních obvodech Praha 15 (nárůst o 987 bytů) a Praha 5 (nárůst o 407 bytů) a rovněž ve správním obvodu Praha 10 (nárůst o 234 bytů). Naopak největší propad v počtu nabízených bytů jsme zaznamenali na území správního obvodu Praha 4, kde mezi lety 2011 a 2013 ubylo 405 bytů.

2.3 Aktuální developerské bytové projekty podle katastrálních území

Z celkového počtu 112 katastrálních území v Praze jsme v 53 zaznamenali alespoň jeden aktuální developerský bytový projekt. Jak lze vysledovat z kartogramu č. 1, katastry, na jejichž území nebyl v září roku 2013 zaznamenán ani jeden aktuální projekt, jsou lokalizovány v historickém jádru města (Staré Město, Nové Město, Malá Strana, Hradčany...) a ve zvýšené míře také v katastrálních územích v okrajových částech hlavního města.

Kartogram č. 1

NOVÉ BYTOVÉ JEDNOTKY V KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍCH HL. M. PRAHY (NABÍZENÉ V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ ZAMĚŘENÝCH NA VÝSTAVBU BYTOVÝCH DOMŮ)



Zdroj: STR IPR

Nejvyšší počet aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů jsme zaznamenali již celkem tradičně v katastrálních územích Smíchova (9 projektů), Libně

(8 projektů) a Hlubočep (7 projektů). Po čtyřech bytových projektech je alokováno v katastrech Hostivaře, Strašnic a Letňan.

Z hlediska celkového objemu bytů nabízených v rámci aktuálních developerských projektů obsadilo první pozici katastrální území Horní Měcholupy (1 065 bytů), ve kterém jsou alokovány první a třetí nejrozsáhlejší aktuální bytový projekt v Praze. Druhý nejvyšší počet nových bytů je, resp. v brzké době bude realizován v katastrálním území Libně (792 bytů). Více než 500 bytů je v rámci aktuálních developerských bytových projektů k dispozici na území katastrů Malešice (594 bytů), Hlubočepy (593 bytů) a Vysočany (532 bytů).

Tabulka č. 2

AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ PROJEKTY PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ

katastrální území	počet developerských projektů	počet nabízených bytových jednotek
Běchovice	0	0
Benice	0	0
Bohnice	0	0
Braník	1	105
Břevnov	2	60
Březiněves	0	0
Bubeneč	1	12
Čakovice	2	201
Černý Most	0	0
Čimice	1	86
Ďáblice	0	0
Dejvice	1	25
Dolní Chabry	1	88
Dolní Měcholupy	1	156
Dolní Počernice	1	53
Dubeč	1	118
Háje	1	108
Hájek u Uhříněvsi	0	0
Hloubětín	2	184
Hlubočepy	7	593
Hodkovičky	1	22
Holešovice	1	106
Holyně	0	0
Horní Měcholupy	3	1065
Horní Počernice	3	57
Hostavice	1	61
Hostivař	4	174

katastrální území	počet developerských projektů	počet nabízených bytových jednotek
Hradčany	0	0
Hrdlořezy	1	92
Chodov	3	133
Cholupice	0	0
Jinonice	2	99
Josefov	0	0
Kamýk	1	119
Karlín	1	48
Kbely	0	0
Klánovice	1	19
Kobylisy	1	36
Koloděje	0	0
Kolovraty	0	0
Komořany	0	0
Košíře	2	119
Královice	0	0
Krč	2	40
Křeslice	0	0
Kunratice	0	0
Kyje	1	259
Lahovice	0	0
Letňany	4	482
Lhotka	0	0
Libeň	8	792
Liboc	0	0
Libuš	0	0
Lipany	0	0
Lipence	0	0
Lochkov	0	0
Lysolaje	0	0
Malá Chuchle	0	0
Malá Strana	0	0
Malešice	2	594
Michle	1	12
Miškovice	0	0
Modřany	2	258
Motol	0	0
Nebušice	0	0

katastrální území	počet developerských projektů	počet nabízených bytových jednotek
Nedvězí u Říčán	0	0
Nové Město	0	0
Nusle	1	186
Petrovice	0	0
Písnice	0	0
Pitkovice	0	0
Podolí	0	0
Prosek	1	35
Přední Kopanina	0	0
Radlice	3	106
Radotín	1	15
Ruzyně	0	0
Řeporyje	0	0
Řepy	0	0
Satalice	0	0
Sedlec	0	0
Slivenec	1	92
Smíchov	9	57
Sobín	0	0
Staré Město	0	0
Stodůlky	3	333
Strašnice	4	144
Střešovice	0	0
Střížkov	1	355
Suchdol	0	0
Šeberov	1	39
Štěrboholy	0	0
Točná	0	0
Troja	1	83
Třebonice	0	0
Třeboradice	0	0
Uhřetěves	2	208
Újezd nad Lesy	0	0
Újezd u Průhonic	1	22
Veselavín	1	72
Velká Chuchle	0	0
Vinohrady	0	0
Vinoř	0	0

katastrální území	počet developerských projektů	počet nabízených bytových jednotek
Vokovice	0	0
Vršovice	1	27
Vysočany	3	532
Vyšehrad	0	0
Záběhlice	2	128
Zadní Kopanina	0	0
Zbraslav	0	0
Zličín	1	448
Žižkov	2	96

Zdroj: STR IPR

PŘEHLED AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ
(řazeno podle abecedy)

název projektu	developer	správní obvod	katastrální území	počet bytů
142praha	Real-Treuhand Reality, a. s.	Praha 5	Radlice	35
2Barevné Letňany (etapy I, II)	Trigema Development, s. r. o.	Praha 18	Letňany	117
Affinity	Skanska Reality, a. s.	Praha 11	Chodov	64
Aurora projekt	KRR Development, a. s.	Praha 10	Strašnice	63
Barrandov Hills (etapa III)	Crestyl Real Estate, s. r. o.	Praha 5	Hlubočepy	114
BD Novostrašnická	Bytové družstvo Novostrašnická	Praha 10	Strašnice	45
Britská čtvrť (etapy III, IV, V)	Finep CZ, a. s.	Praha 13	Stodůlky	300
Bydlení Vidoule	Intertrade - Bydlení Naskové, s. r. o.	Praha 5	Košíře	51
Bytový a obchodní komplex Hostivař (objekt H)	Bytový a obchodní komplex Hostivař, s. r. o.	Praha 15	Hostivař	19
Bytový areál Jahodnice (etapa IV)	Skanska Reality, a. s.	Praha 14	Hostavice	61
Bytový dům Chudenická	Trigema Development, s. r. o. / SBD Pokrok	Praha 15	Hostivař	51
Bytový dům Letňany	Moravská stavební - Invest, a. s.	Praha 18	Letňany	73
Bytový dům Romance F	Skanska Reality, a. s.	Praha 22	Uhřetěves	57
Bytový dům U Skalky	QN domov, s. r. o.	Praha 10	Strašnice	20
Bytový dům V Mezihoří	Orco Property Group	Praha 8	Libeň	138
ByTy Malešice (etapy I, II)	SIDI Czech Republic, s. r. o.	Praha 10	Malešice	550
Byty Semmering	JRD, s. r. o.	Praha 5	Hlubočepy	12
Čakovický park (etapy II, III)	M&K Development, a. s.	Praha 18	Čakovice	177
Devonská II	Mota-Engil Real Estate	Praha 5	Hlubočepy	144
Dock (etapa II)	Crestyl Real Estate, s. r. o.	Praha 8	Libeň	65
Ecocity Malešice (objekty: A, B)	JRD, s. r. o.	Praha 10	Malešice	44
Hamerské terasy	Czech Project Company, s. r. o.	Praha 10	Záběhlice	15
Harfa Park (etapa V)	Finep CZ, a. s.	Praha 9	Vysočany	130
Javorová čtvrť	Central Group, a. s.	Praha 15	Horní Měcholupy	568
Jubileum House	Property Solutions, s. r. o.	Praha 7	Holešovice	106
Kaskády Barrandov (etapy IV, V)	Finep CZ, a. s.	Praha 5	Hlubočepy	129

název projektu	developer	správní obvod	katastrální území	počet bytů
Kaskády u Botiče (etapa II - Zelený Botič)	Geosan Development, a. s.	Praha 10	Záběhllice	113
Kejřův Park (etapa II)	Star Group Ltd	Praha 9	Hloubětín	88
Kotlí Braník	YIT STAVO, s. r. o.	Praha 4	Braník	105
Kotlí Hostivař II	YIT STAVO, s. r. o.	Praha 15	Hostivař	38
Kotlí Hyacint (etapa I)	YIT STAVO, s. r. o.	Praha 12	Modřany	133
Kotlí Troja	YIT STAVO, s. r. o.	Praha 8	Troja	83
Kotlí Victoria	YIT STAVO, s. r. o.	Praha 3	Žižkov	25
Krásné Počernice (objekty: C, B)	Konhefr, stavby a interiéry, s. r. o.	Praha 20	Horní Počernice	32
Liberty Building (etapy I, II)	Geosan Development, a. s.	Praha 4	Nusle	186
Lofty Křížkova	1. Česká Investiční CZ, a. s.	Praha 8	Karlín	48
Malý Háj (etapy II, III)	Finep CZ, a. s.	Praha 15	Dolní Měcholupy	156
Metropole Zličín (objekty: R, S, Q, X, V, U, T)	Central Group, a. s.	Praha 17	Zličín	448
Millíčovský háj (etapa Luční)	Skanska Reality, a. s.	Praha 11	Háje	108
Na Kopečku	Konhefr, stavby a interiéry, s. r. o.	Praha 20	Horní Počernice	11
Na Korábě	Real-Treuhand Reality, a. s.	Praha 8	Libeň	28
Na Malvazinkách	Satpo Development, s. r. o.	Praha 5	Košíře	68
Nad Motolským hájem (etapa II)	Daramis Management, s. r. o.	Praha 13	Stodůlky	152
Nad Přehradou (etapa II)	Finep CZ, a. s.	Praha 15	Horní Měcholupy	48
Nad Ryšánkou	ATC Development, a. s.	Praha 4	Krč	19
Nové Chabry	Star Group Ltd	Praha 8	Dolní Chabry	88
Nové Letňany (objekty: A, B)	Central Group, a. s.	Praha 18	Letňany	247
Nové Měcholupy (etapy III, IV a V)	Ekospol, a. s.	Praha 15	Horní Měcholupy	449
Obytný komplex V Čerňku	Sekyra Group, a. s.	Praha 14	Dolní Počernice	53
Obytný soubor Na Štěpánce (etapa II)	Mramorka, s. r. o.	Praha 5	Slivenec	92
Opportunity	Skanska Reality, a. s.	Praha 11	Chodov	52
Panorama Kyje (etapy II, III, IV)	Ekospol, a. s.	Praha 14	Kyje	259
Park Hloubětín (objekty: B, C)	JRD, s. r. o.	Praha 14	Hloubětín	96

název projektu	developer	správní obvod	katastrální území	počet bytů
Pod Ladronkou	V Invest CZ, a. s.	Praha 5	Smíchov	28
Prosek Park (etapy II, III, IV, V)	Finep CZ, a. s.	Praha 9	Střížkov	355
Rezidence 100důlky	Byty Hůrka, s. r. o. (PSJ, a. s.)	Praha 13	Stodůlky	117
Rezidence Aurum	Aurum Development, s. r. o.	Praha 5	Smíchov	23
Rezidence Barrandovská skála	Vision Development, s. r. o.	Praha 5	Hlubočepy	12
Rezidence Bělohorská	Central Group, a. s.	Praha 6	Břevnov	35
Rezidence Čámovka (objekty: C, D, E)	Expo-Hights, s. r. o.	Praha 8	Čimice	86
Rezidence Drahohejlava	Palmer Capital Czech Republic, s. r. o.	Praha 9	Libeň	86
Rezidence Duhová	ATC Development, a. s.	Praha 4	Michle	12
Rezidence Eliška	Rezidence Eliška, a. s.	Praha 9	Vysočany	310
Rezidence Chodov	Landcoll, s. r. o.	Praha 11	Chodov	17
Rezidence Jitřní	YBF	Praha 4	Hodkovičky	22
Rezidence Kajetánka (etapa Dům u jezera)	Lapid Capital Venture Ltd.	Praha 6	Břevnov	25
Rezidence Klánovice	Konhefr, stavby a interiéry, s. r. o.	Praha 21	Klánovice	19
Rezidence Lesopark (etapa I)	Elidcat Prague, s. r. o.	Praha 18	Letňany	45
Rezidence Na Farkáně	A-Trio Praha, s. r. o.	Praha 5	Radlice	52
Rezidence Na Hřebenkách	Rezidence Na Hřebenkách, a. s.	Praha 5	Smíchov	33
Rezidence Na Santince	P. H. A., a. s.	Praha 6	Dejvice	25
Rezidence Podbělohorská	RP Projekt, s. r. o.	Praha 5	Smíchov	11
Rezidence Rooseveltova	M&K Development, a. s.	Praha 6	Bubeneč	12
Rezidence Sacre Coeur 2	Satpo Development, s. r. o.	Praha 5	Smíchov	85
Rezidence Smíchov - Pod Pavím vrchem	CFQI uzavřený investiční fond, a. s.	Praha 5	Smíchov	22
Rezidence Spiritka (viladům)	BM Develop, s. r. o.	Praha 5	Smíchov	13
Rezidence Studánka	Neocity 8, s. r. o.	Praha 8	Libeň	28
Rezidence Trilobit	JRD, s. r. o.	Praha 5	Hlubočepy	46
Rezidence Trojské výhledy	Codeco, a. s.	Praha 8	Kobylisy	36
Rezidence U proseckého kostela	Opus Group Praha	Praha 9	Prosek	35
Rezidence Zlatice park Vítkov	Zlatice, s. r. o.	Praha 3	Žižkov	71
Rezidenční čtvrť Botanica (etapa V)	Skanska Reality, a. s.	Praha 5	Jinonice	86

název projektu	developer	správní obvod	katastrální území	počet bytů
Rezidenční vila Višňová	Bretton, s. r. o.	Praha 4	Krč	21
Sedmikráska	Daramis Management, s. r. o.	Praha 9	Libeň	161
Statek Šeberov	Stavokonsalt SF, s. r. o.	Praha 11	Šeberov	39
Svět - Na Pláni	Geosan Development, a. s.	Praha 5	Smíchov	103
Terasy Radotín	Sherwin One, s. r. o.	Praha 16	Radotín	15
Trigon Hostivař	Kadlec, realitní kancelář, s. r. o.	Praha 15	Hostivař	66
Tulipa Rokytka (etapa II)	AFI Europe Czech Republic, s. r. o.	Praha 9	Vysočany	92
U cukrovaru	Skanska Reality, a. s.	Praha 12	Modřany	125
U Roháčových kasáren	Akro Real, a. s.	Praha 10	Vršovice	27
Vila Děvín	RS Development, s. r. o.	Praha 5	Radlice	19
Vila Na Výsluní	JRD, s. r. o.	Praha 10	Strašnice	16
Viladomy Dubeč	Ekospol, a. s.	Praha 15	Dubeč	118
Viladomy Milíčovský les (etapa II)	Gedeco Amade, s. r. o.	Praha 11	Újezd	22
Viladomy Na Větráku	Rezidence Na Větráku, s. r. o.	Praha 20	Horní Počernice	14
Viladomy Veleslavín	Engel Construction & Development Group	Praha 6	Veleslavín	72
Viladům Na pomezí	Regard, s. r. o.	Praha 5	Jinonice	13
Viladům Salomonka	Salomonka, s. r. o.	Praha 5	Smíchov	15
Vilapark Uhříněveská obora	Ekospol, a. s.	Praha 22	Uhříněves	151
Vivus Aréna	Vivus, s. r. o.	Praha 9	Libeň	148
Vivus Kamýk	Vivus, s. r. o.	Praha 12	Kamýk	119
Výhledy Barrandov (etapa I)	Ekospol, a. s.	Praha 5	Hlubočepy	136
X-loft (etapy II, III)	Design Development, s. r. o.	Praha 8	Libeň	138
Za panskou stodolou	Expoinvest, s. r. o.	Praha 18	Miškovice	24
Zelené město 2 (objekty: J, K, L, M)	Daramis Management, s. r. o.	Praha 9	Hrdlořezy	92

Zdroj: STR IPR