Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (2020)

11/2020

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 (2020)

11/2020

Institut plánování a rozvoje
hlavního města Prahy
Sekce strategií a politik

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2020
Všechna práva vyhrazena

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

Obsah

1 - Úvod ---------- 3
1.1 Hlavní cíle analýzy ---------- 3
1.2 Metodika analýzy ---------- 3

2 - Základní charakteristiky aktuálních developerských projektů ---------- 4
2.1 Vývoj objemu celkové nabídky v období 2009-2020 ---------- 4
2.2 Nabídka volných bytů ---------- 5
2.3 Velikostní struktura aktuálních developerských projektů ---------- 6
2.4 Výměry a dispozice nových bytů ---------- 7
2.5 Nabídkové ceny nových bytů ---------- 8

3 - Lokalizace aktuálních developerských projektů ---------- 11
3.1 Aktuální developerské projekty podle prstenců města ---------- 11
3.2 Aktuální developerské projekty podle správních obvodů ---------- 13
3.3 Aktuální developerské projekty podle katastrálních území ---------- 15

4 - Hlavní závěry ---------- 17
5 - Přílohy ---------- 18

1 Úvod

1.1 Hlavní cíle analýzy

Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v hl. m. Praze (dále jen "analýza") je Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen IPR Praha) zpracovávána každoročně již od roku 2009.[1] Hlavní cíle analýzy jsou zejména následující:

1. Identifikovat aktuální pražské developerské projekty novostaveb bytových domů (resp. vytvořit databázi bytových developerských projektů, které vyhovují níže uvedeným podmínkám – viz 1.2 Metodika analýzy)
2. Postihnout stav, vývoj i výhled pro nejbližší roky z hlediska objemu bytové výstavby a developerské aktivity v rámci Prahy
3. Poukázat na základní charakteristiky a trendy v nabídce nového bydlení, zejména co se týče velikostní a dispoziční skladby nových bytů, jejich prodejnosti, vývoje nabídkových cen a dalších charakteristik
4. Detailně analyzovat územní působení nové bytové výstavby v rámci Prahy

Analýzu IPR Praha pravidelně využívá jako jeden z dílčích podkladů při zpracovávání nejrůznějších analytických rozborů, projekcí i koncepčních materiálů a například i při pořizování Územně analytických podkladů hl. m. Prahy. Zároveň analýza představuje odborný příspěvek zaměřující se na výše uvedené cíle, který je ojedinělý v tom smyslu, že není zpracováván soukromou společností, ale nezávislým subjektem z nepodnikatelské sféry.

1.2 Metodika analýzy

Dlouhodobě neměnnou metodiku pro sledování primárního pražského rezidenčního trhu vyvinul IPR Praha nezávisle na ostatních metodikách, které uplatňují zejména některé developerské či poradenské soukromé společnosti. Metodikou přitom máme na mysli níže uvedené podmínky, které developerský projekt musí splnit pro zařazení do naší analýzy, resp. do databáze aktuálních developerských projektů.

Do analýzy byly opětovně zahrnuty pouze ty rezidenční developerské projekty, které:

- jsou realizovány na území hl. m. Prahy
- vzniká v rámci nich minimálně 10 nových bytových jednotek
- jsou novostavbami bytových domů, popř. konverzemi nebytových objektů na bytové domy (analýza naopak nezahrnuje developerské projekty zaměřené na výstavbu solitérních i řadových rodinných domů, stejně jako nebere v potaz projekty rekonstrukcí již existujících bytových domů)

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

- Projekt (popř. jeho dílčí aktuální etapa) byl zkolaudován v průběhu roku 2020
- Projekt byl v době pořízení analýzy ve výstavbě
- Výstavba projektu nebyla v době pořízení analýzy zahájena, byl však již zahájen předprodej bytových jednotek[2]

Dobou pořízení analýzy je míněno září 2020, kdy byla naplněna databáze aktuálních developerských projektů všemi údaji a daty, ze kterých analýza vychází. Jejich zdrojem jsou výhradně veřejně dostupné informace, které byly ve většině případů uvedeny přímo v oficiálních webových prezentacích jednotlivých developerských projektů a v jejich cenících.

---

1 Předchozí vydání analýz jsou k dispozici ke stažení na www.iprpraha.cz/bydleni

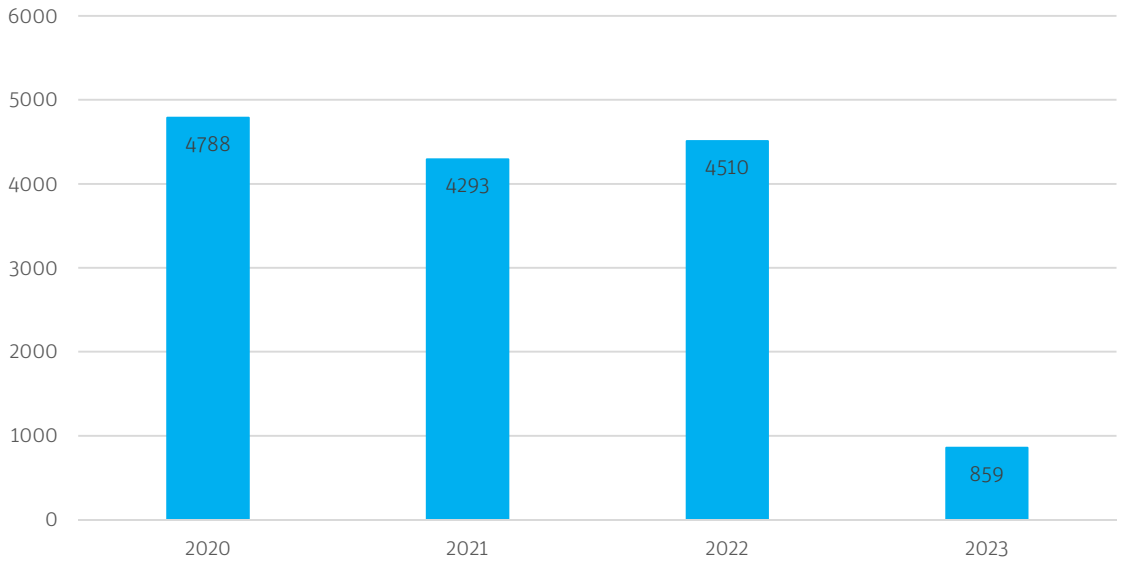
2 S ohledem na absenci spolehlivé centrální databáze evidující udělená stavební povolení bere předkládaná analýza v potaz všechny developerské projekty, v rámci kterých byl již spuštěn prodej nových bytů, a to bez ohledu na stav projektu z hlediska jeho aktuálního stadia v rámci územního a stavebního řízení.

2 Základní charakteristiky aktuálních developerských projektů

V průběhu září 2020 identifikoval IPR Praha na území hlavního města celkem 137 aktuálních developerských bytových projektů, které splňovaly výše definované podmínky pro zařazení projektu do analýzy. V rámci těchto projektů, popř. jejich dílčích aktuálních etap, nově vzniká 14 450 bytových jednotek. Z tohoto počtu bude zkolaudováno 13 591 bytů (resp. 94 %) v letech 2020, 2021 a 2022, a to při relativně rovnoměrné distribuci dokončovaných bytů během těchto tří let. Jen relativně nízký počet bytů (859) bude dokončen později v roce 2023, což souvisí ale s tím, že projekty s tímto a pozdějším datem dokončení nebyly doposud ve většině případů uvedeny do prodeje (viz Graf / 1).

GRAF / 1

Počet nových bytů vznikajících v rámci identifikovaných aktuálních developerských bytových projektů (2020) podle data předpokládané kolaudace



Zdroj: IPR Praha

Na základě výše uvedených údajů lze v současnosti konstatovat výraznou stavební aktivitu developerů, která se pozitivně projeví i na zvýšených počtech dokončovaných bytů v nejbližších letech. Dá se očekávat, že v letech 2020, 2021 a 2022 bude v Praze dokončováno celkem okolo 5,5-6 tisíc bytů za rok, a to pokud připočteme i byty dokončované mimo identifikované developerské projekty (mj. vč. bytů v nástavbách, přístavbách, vestavbách a v rodinných domech). Pro rok 2022 nelze ani vyloučit, že by počet v metropoli dokončených bytů mohl překročit hranici 6 tisíc bytů výrazněji. Ve vztahu k naplnění tohoto odhadu bude ale záležet i na tom, do jaké míry se projeví dopady stávající koronavirové pandemie a očekávané hospodářské recese.

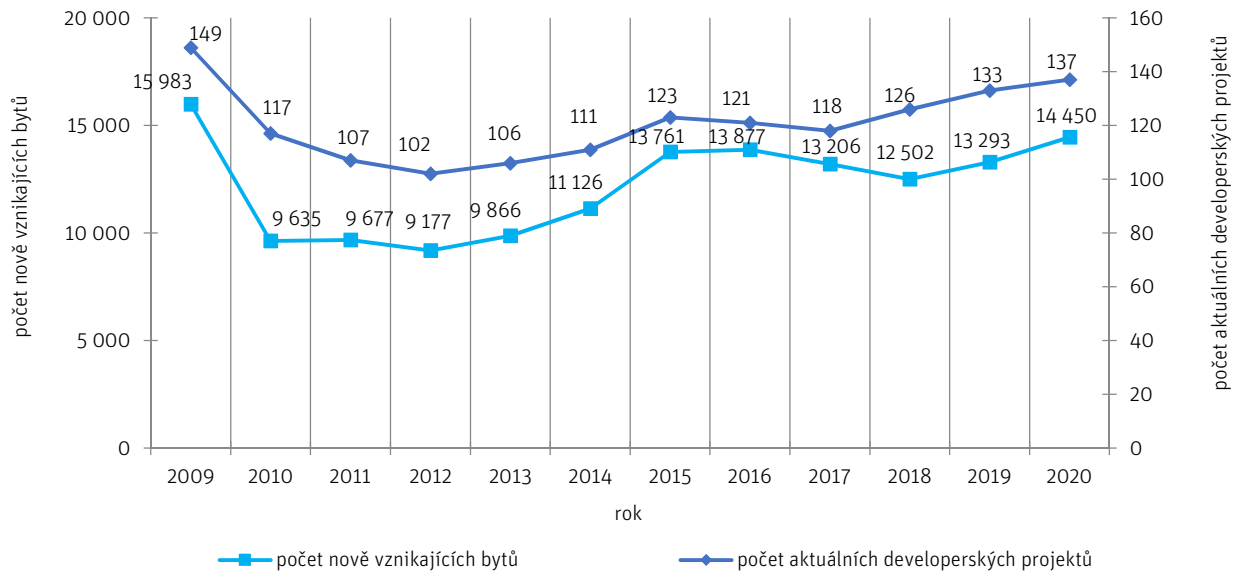
2.1 Vývoj objemu celkové nabídky v období 2009-2020

Analýza potvrdila jednoznačný trend rostoucí stavební aktivity v Praze, alespoň co se týče nejvýznamnějšího segmentu novostaveb bytových domů. Meziročně se zvýšil počet aktuálních developerských projektů o 3 % (ze 133 na 137) a počet bytových jednotek vznikajících v rámci těchto projektů vzrostl téměř o 9 % (z 13 293 na 14 450). Z Grafu / 2 je patrné, že v letošním roce byl zaznamenán dokonce nejvyšší počet aktuálních developerských projektů od roku 2009 a to samé platí i o počtu bytů, který v rámci těchto projektů vzniká. Oproti roku

2009, kdy doznívalo období největšího stavebního boomu v porevoluční historii, bylo v letošním roce evidováno již jen o 12 developerských projektů a o 1 533 bytů méně a současná aktivita rezidenčních developerů v Praze je tak nejvyšší za poslední dekádu.

GRAF / 2

POČET AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH BYTOVÝCH PROJEKTŮ A POČET REALIZOVANÝCH BYTŮ V JEJICH RÁMCI (2009-2020)



Zdroj: IPR Praha

2.2 NABÍDKA VOLNÝCH BYTŮ

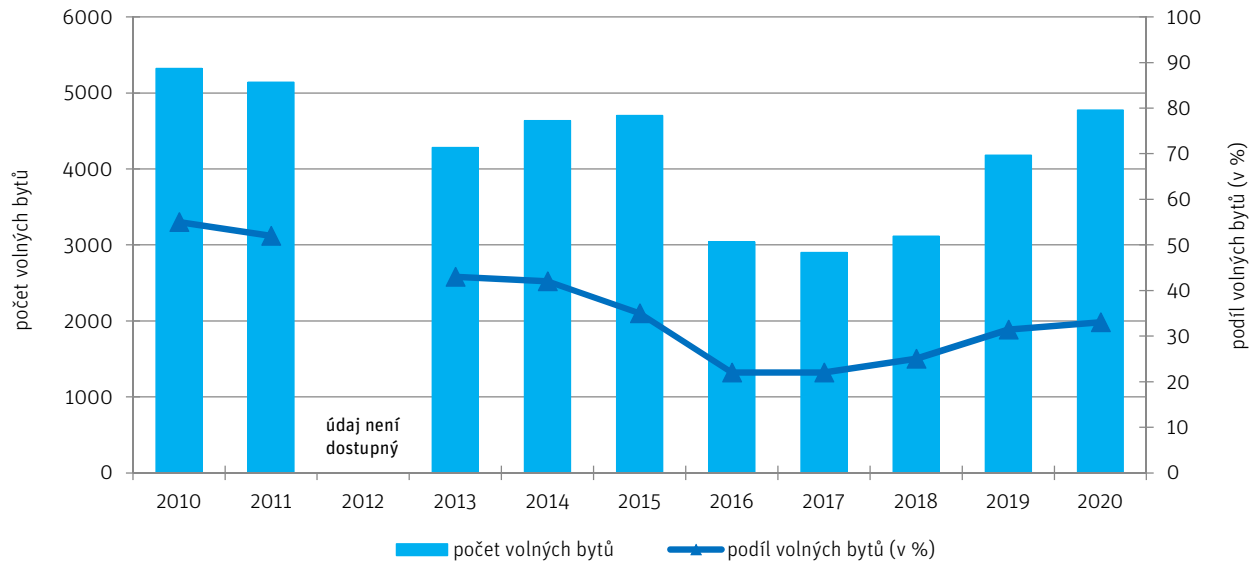
Z celkového počtu 14 450 bytových jednotek, které vznikají v rámci identifikovaných aktuálních developerských projektů, jich bylo v čase zpracování analýzy (tj. září 2020) volných 4 774, resp. rovná třetina z celkového objemu nově realizovaných bytů. Zbylých 9 676 bytů bylo prodáno či alespoň zarezervováno. Z grafu / 3 vyplývá, že v roce 2020 došlo v rámci pražského rezidenčního trhu již druhým rokem po sobě k významnému nárůstu počtu volných bytů v novostavbách. Zatímco v roce 2020 mohli zájemci o nové bydlení vybírat bezmála ze 4,8 tisíc bytů, což představovalo nejvyšší objem disponibilních bytů od roku 2011, tak v období 2016-2018 měli na výběr zhruba jen 3 tisíce bytů. Oproti období 2016-2018 se zároveň zvýšil i podíl volných bytů na celkovém počtu bytů vznikajících v novostavbách v rámci aktuálních developerských projektů (přibližně z jedné čtvrtiny na jednu třetinu).

Uvedený nárůst počtu volných bytů v novostavbách zajisté souvisí s oživením bytové výstavby a s navýšením počtu celkově realizovaných bytů, zároveň ale může představovat i jeden ze signálů předznamenávající možné oslabení poptávky na pražském trhu s novými byty, které v příštím roce nelze vyloučit ani v souvislosti s očekávanými dopady koronavirové pandemie. Na druhou stranu, mimo jiné i v důsledku setrvalého investorského zájmu, přebytku likvidity v ekonomice a nízkým úrokovým mírám u bankovních vkladů, nelze úplně předpokládat, že by případný pokles poptávky měl být nějak skokový či dramatický. Bude rovněž velmi záležet i na tom, jak na případné budoucí ochlazení poptávky zareagují developeři z hlediska cen nabízených bytů (viz podrobněji podkapitola 2.5).

Prodejnost nových bytů přirozeně velmi úzce souvisí i s tím, jak dlouho jsou jednotlivé developerské projekty v prodeji. I v rámci letošních aktuálních developerských bytových projektů byl potvrzen nejnižší podíl volných bytů (14 %) v případě již dokončených projektů zkolaudovaných v dosavadním průběhu roku 2020, a naopak nejvyšší podíl volných bytů (41 %) zaznamenaly projekty, které byly ve fázi předprodeje a jejichž výstavba nebyla v době pořízení analýzy ještě ani zahájena. U rozestavěných developerských projektů dosahoval podíl volných bytů 35 %.

GRAF / 3

POČET A PODÍL VOLNÝCH NOVÝCH BYTŮ V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ (2010-2020)



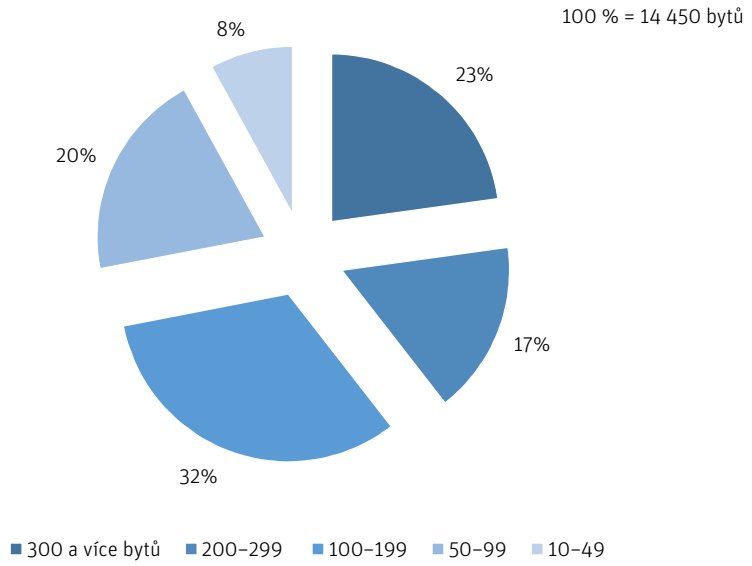
Zdroj: IPR Praha

2.3 VELIKOSTNÍ STRUKTURA AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Výše ilustrovaný meziroční nárůst počtu bytů alokovaných v rámci aktuálních developerských bytových projektů (viz graf / 2) nebyl zapříčiněn pouze navýšením počtu bytových projektů (ze 133 na 137), ale ve významnější míře tím, že v roce 2020 došlo ke zvýšení průměrného počtu bytů připadajících na jeden aktuální bytový projekt. Zatímco v roce 2019 připadalo na jeden projekt (popř. dílčí etapu projektu) v průměru 100 bytů, v roce 2020 to bylo 105 bytových jednotek.

GRAF / 4

POČET NOVÝCH BYTŮ V RÁMCI JEDNOTLIVÝCH VELIKOSTNÍCH KATEGORIÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ (2020)



Zdroj: IPR Praha

Velikostní struktura aktuálních developerských projektů identifikovaných v roce 2020 byla, ostatně jako každým rokem, velmi pestrá. Nejmenší bytový projekt čítal pouze 10 bytů (v souladu s definovanými podmínkami – viz 1.2 Metodika analýzy), největší projekt

zahrnoval 638 bytů. Počet největších developerských projektů, prostřednictvím kterých (popř. prostřednictvím dílčích aktuálních etap těchto projektů) vzniká 300 a více bytů, se v září roku 2020 meziročně zvýšil z 5 na 8. Nejrozsáhlejšími rezidenčními projekty byly v letošním roce Kaskády Barrandov (v rámci tohoto projektu vyhovělo v září 2020 stanoveným podmínkám 638 bytů zahrnujících celkem 8 dílčích etap), Park Zličín (525 bytů), Zahálka (476 bytů), Belarie Park (347 bytů), Suomi Hloubětín (347 bytů), Byty na Vackově (342 bytů), Tulipa Třebešín (313 bytů) a Malý Háj (307 bytů). Není překvapením, že za těmito největšími projekty stojí velké a etablované developerské společnosti.

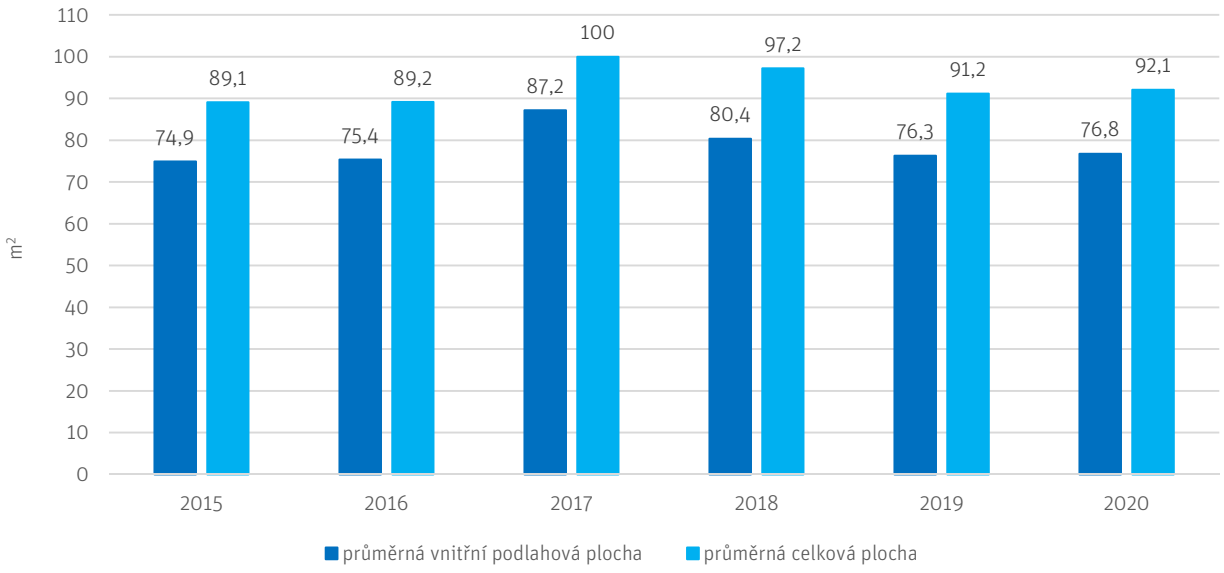
Z grafu / 4 vyplývá, že výše vyjmenovaných 8 nejrozsáhlejších projektů se v září 2020 podílelo na celkové kapacitě 14 450 bytů vznikajících v rámci aktuálních developerských projektů z 23 %. Z tohoto pohledu představovaly významnější skupinu projekty se 100-199 byty, kterých bylo evidováno 32 a jejichž prostřednictvím vznikalo 4 693 bytů, tedy 32 % z celkové kapacity. Z hlediska počtu developerských projektů sice představovaly nejvýznamnějších skupinu malé komornější projekty s 10-49 byty, jak je ale patrné z grafu /4, tak tato skupina má z hlediska celkové bilance realizovaných nových bytů pouze marginální význam (8 %).

2.4 Výměry a dispozice nových bytů

Velikost volných bytů, které jsou nabízeny prostřednictvím developerských projektů výstavby bytových domů, se v posledním období mění jen nepatrně. V roce 2020 dosahovala průměrná vnitřní podlahová plocha volných bytů nabízených v rámci aktuálních developerských projektů hodnoty 76,8 m² (medián činil 70,8 m²).[3] Při připočtení ploch balkonů, lodžií či teras (nikoliv však předzahrádek, sklepů a garážových stání) dosahovala celková plocha nabízených bytů v průměru 92,1 m² (hodnota mediánu byla 85,5 m²). Jde o prakticky stejné hodnoty jako v roce 2019 (viz graf / 5).

GRAF / 5

Průměrná podlahová a celková plocha volných bytů nabízených v rámci aktuálních developerských projektů v letech 2015-2020



Zdroj: IPR Praha

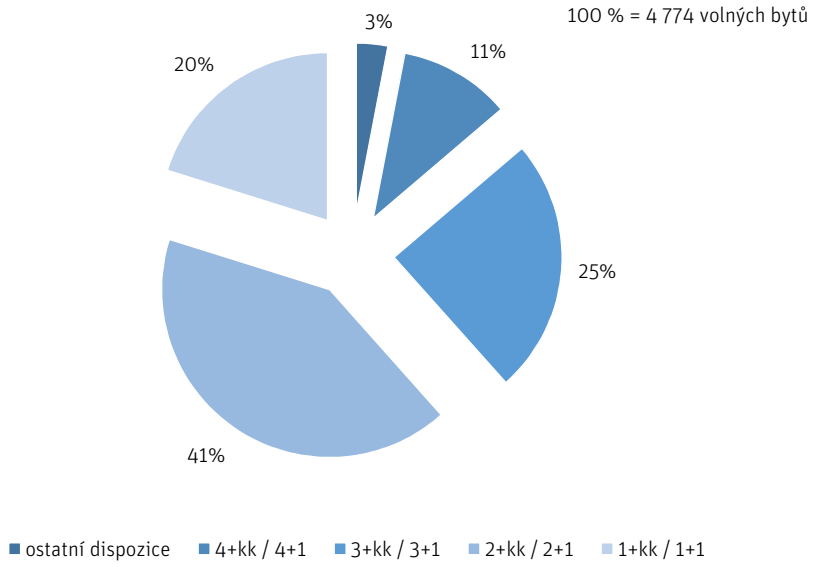
V letošní analýze jsme se poprvé zaměřili i na postihnutí dispoziční struktury volných bytů, které jsou nabízeny v rámci aktuálních developerských projektů. Z grafu / 6 je patrné, že z celkového počtu 4 774 volných bytů jich mělo nejvíce, konkrétně 1 978 (resp. 41 %), dispozici 2+kk či 2+1. Není to rozhodně dáno tím, že by o dvoupokojové byty nebyl zájem a zůstávaly delší dobu neprodané, ale souvisí to

3 Většina developerských společností vypočítává a uvádí údaje o výměře podlahové plochy nabízených bytů v souladu s novým občanským zákoníkem, resp. s § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Dle tohoto nařízení podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.

naopak se skutečností, že tyto byty jsou nejsilněji poptávány, a proto jich developeři v rámci svých stavebních projektů uvádějí nejvyšší počet. Za dvoupokojovými byty s výraznějším odstupem následují třípokojové byty, kterých bylo v rámci letošních aktuálních developerských projektů volných 1 177, a jednopokojové byty, kterých bylo jako neprodaných (či závažně nezarezervovaných) evidováno 962. Velkých bytů (4+kk / 4+1 a případně i větších) je realizováno relativně nízké množství, což souvisí mimo jiné i s jejich vysokými cenami.

GRAF / 6

DISPOZIČNÍ STRUKTURA VOLNÝCH BYTŮ NABÍZENÝCH V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ (2020)



Zdroj: IPR Praha

2.5 NABÍDKOVÉ CENY NOVÝCH BYTŮ

Ačkoliv se v roce 2020 navýšila celková výstavba a rovněž i počet volných bytů (viz výše podkapitoly 2.1 a 2.2), tak vývoj cen nových bytů nedoznal žádných zřetelnějších změn a stále má výrazně růstovou tendenci. Z provedené analýzy vyplynulo, že mezi zářím 2019 a 2020 se navýšily nabídkové ceny nových bytů přibližně o 10 tisíc Kč/m², resp. o více než 10 %. Došlo tak dokonce k opětovnému zesílení dynamiky cenového růstu v porovnáním s obdobím září 2018-2019, což lze považovat s ohledem na nárůst celkové i disponibilní nabídky bytů za poměrně překvapivé, tím spíše vezmeme-li v potaz i mimořádné události roku 2020 spojené s pandemií koronaviru.

V září 2020 dosahovala v rámci aktuálních developerských projektů[4] průměrná nabídková cena volného bytu 95 904 Kč za m² celkové plochy bytu (tzn. včetně balkonů, lodžií či teras, nicméně bez zahrnutí předzahrádek, sklepů či garážových stání; cenové údaje zahrnují DPH), ve stejném měsíci roku 2019 to bylo 85 804 Kč/m² . Pokud vezmeme v potaz pouze vnitřní podlahovou plochu bytu a vůbec tak nezapočítávali plochy balkonů, lodžií a teras, tak v tomto případě průměrná nabídková cena volného bytu dosahovala v září 2020 dokonce 113 064 Kč/m², zatímco v září roku 2019 byla hodnota takto vyjádřené jednotkové ceny 102 334 Kč /m² (viz graf / 7). Mediánové hodnoty se v roce 2020 od výše prezentovaných průměrných cen lišily poměrně nevýrazně a dosahovaly 94 394 Kč/m² u celkové plochy bytu a 109 193 Kč/m² v případě vnitřní podlahové plochy.

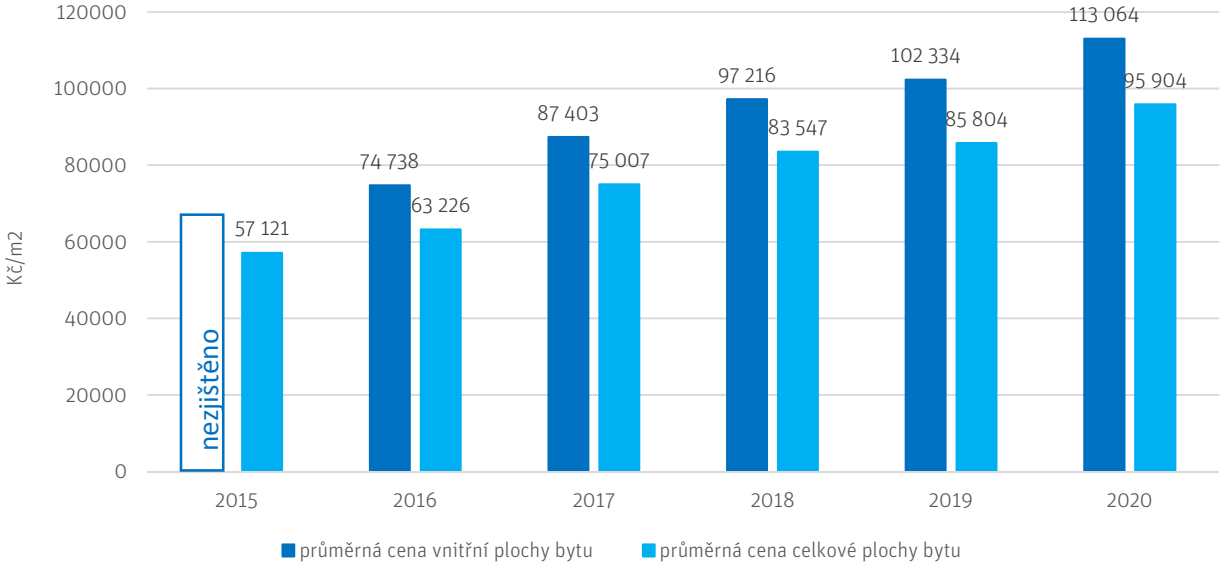
Vzhledem k tomu, že mezi lety 2019 a 2020 se prakticky vůbec nezměnila průměrná velikost volného bytu v rámci aktuálních developerských projektů (viz výše podkapitola 2.4), lze bez jakéhokoliv výraznější zkreslení porovnat i to, jak se meziročně změnila průměrná cena volného nového bytu nepřepočtená na m² plochy. Zatímco v září 2019 stál volný nový byt průměrně 7 348 383 Kč, tak ve

4 V kapitole 2.5 prezentované údaje vycházejí z údajů z ceníků uvedených u 106 developerských projektů aktuálních k září 2020. Posuzovány přitom byly pouze ceny volných či nezávazně rezervovaných bytů. V případě 31 rezidenčních projektů nebylo možné cenovou hladinu vůbec zjistit, což bylo dáno jednak vysokým počtem zcela vyprodaných projektů, tak také tím, že především v segmentu luxusních bytových projektů nejsou informace o cenách bytů často zveřejňovány a jsou dostupné pouze na vyžádání.

stejném měsíci letošního roku vycházel podle ceníků developerských projektů v průměru již na 8 455 226 Kč. Jen během jediného roku tak tedy nové byty v developerských projektech podražily v průměru o více než 1 milion korun. Lze tak konstatovat, že stávající ceny nových bytů jsou již mimo příjmové možnosti běžně vydělávajících Pražanů, což lze i doložit na tom, že uvedená průměrná cena nového bytu ve výši 8 455 226 Kč je ekvivalentem zhruba 16,5násobku hrubé roční mzdy průměrně vydělávajícího pražského zaměstnance.

GRAF / 7

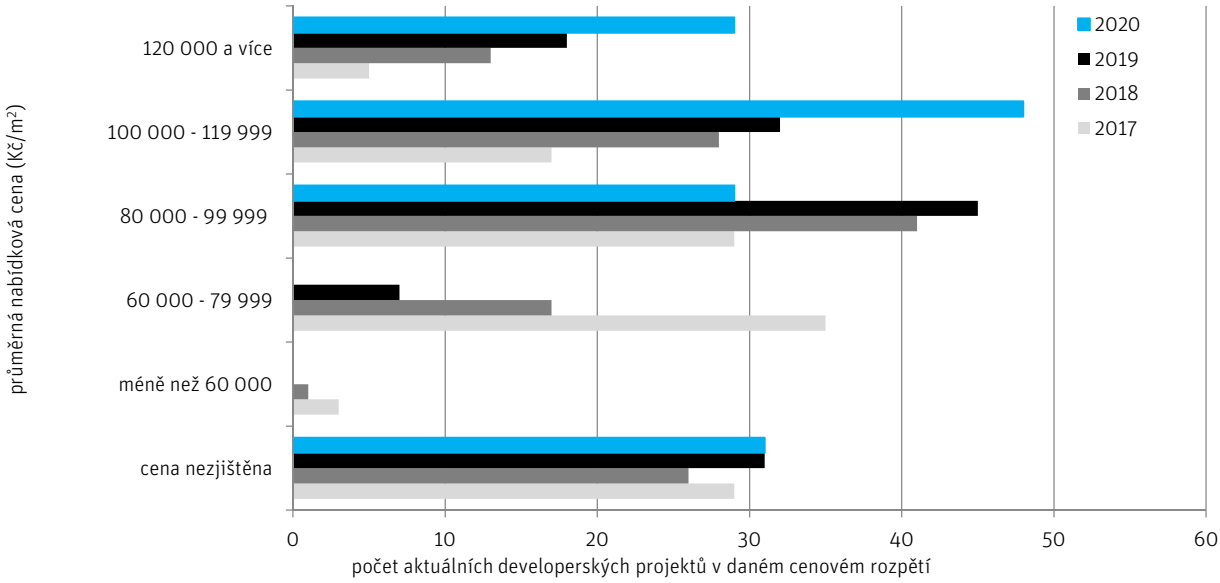
Průměrné ceny volných bytů v rámci aktuálních developerských projektů v období 2015 až 2020



Zdroj: IPR Praha

GRAF / 8

Aktuální developerské projekty v letech 2020, 2019, 2018 a 2017 podle průměrných nabídkových cen volných bytů za m² podlahové (vnitřní) plochy



Zdroj: IPR Praha

Vlivem výše ilustrovaného zdražování se znovu výrazně proměnilo zastoupení aktuálních developerských projektů v jednotlivých cenových kategoriích (viz graf / 8). Ze 106 aktuálních developerských projektů s cenovými údaji identifikovanými v září 2020 se průměrná cena vnitřní podlahové plochy bytu pohybovala pod hranicí 100 tisíc Kč/m² již jen v případě 29 projektů (minimem byla průměrná cena 82 380 Kč/m² u projektu Albatros Kbely). V případě 7 projektů přesáhla cena vnitřní podlahové plochy bytu dokonce

hranici 150 tisíc Kč/m² (maximem byla průměrná cena 166 328 Kč/m² u projektu Erbenova rezidence). V roce 2020 spadalo zdaleka nejvíce developerských projektů (48) do cenové kategorie 100 000-119 999 Kč/m², zatímco v roce 2019 byla nejčetněji zastoupená cenová kategorie 80 000-99 999 Kč/m². Z grafu / 8 je patrné, že ještě v roce 2017 se pohybovalo nejvíce developerských projektů v cenovém rozmezí 60 000- 79 999 Kč za m² vnitřní podlahové plochy bytu. V současnosti již ale developerské projekty pohybující se v těchto cenách z trhu zcela vymizely, což rovněž dokládá značnou dynamiku nárůstu cen na pražském primárním rezidenčním trhu.

3 Lokalizace aktuálních developerských projektů

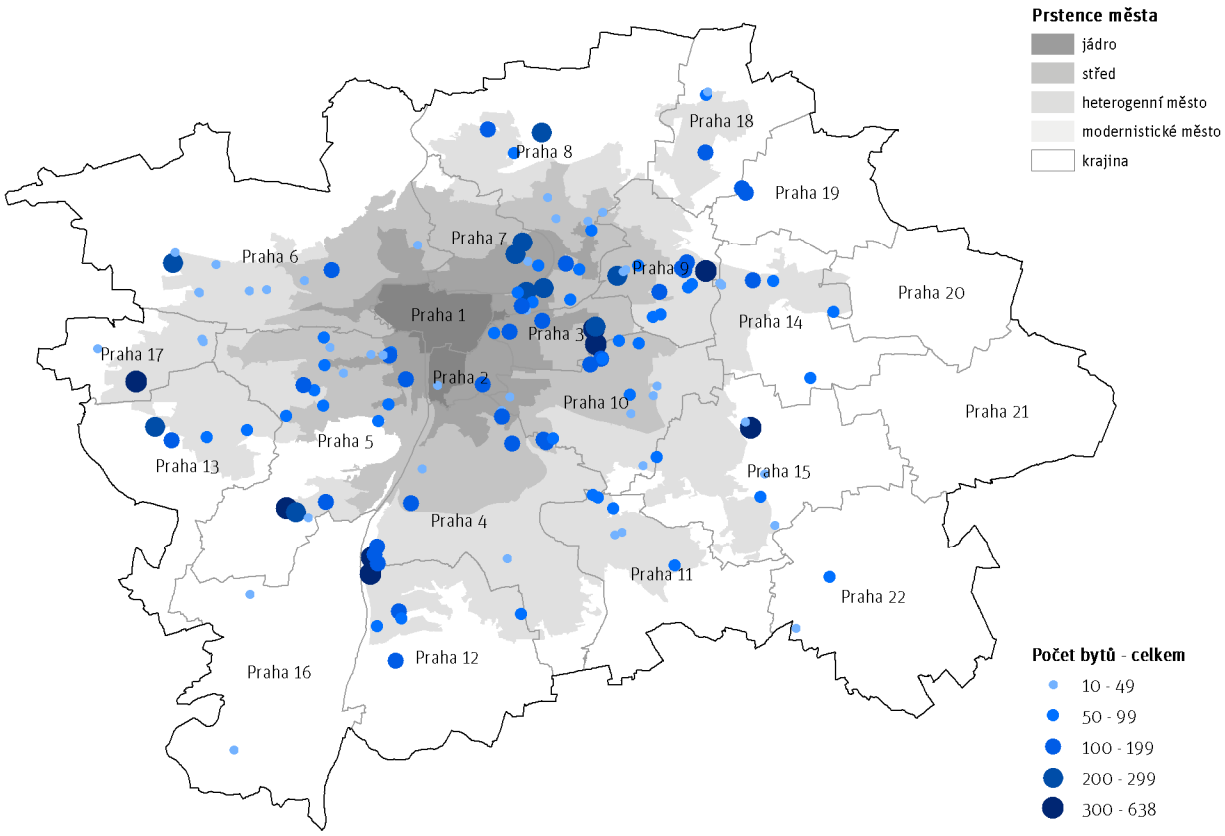
3.1 Aktuální developerské projekty podle prstenců města

Pro účely nejrůznějších územně zaměřených analýz a vnitroměstských rozborů definoval IPR Praha celkem 5 pásem, tzv. prstenců, které oproti běžně uplatňovanému administrativnímu členění Prahy vhodněji sdružují území hlavního města do relativně homogennějších pásem vyznačujících se podobnými charakteristikami z hlediska převažujícího typu a struktury zástavby. Takto definovanými pěti prstenci jsou: jádro, střed, heterogenní město, modernistické město a krajina.

Hranice jednotlivých prstenců znázorňuje mapa / 1, a to spolu s vyznačením lokalizace všech 137 aktuálních developerských projektů, které byly identifikovány v září 2020 a jež splnily podmínky pro zařazení projektu do analýzy (viz výše 1.2 Metodika analýzy). Mapa / 01 rovněž znázorňuje počet bytů, který vzniká v těchto developerských projektech, resp. v jejich dílčích aktuálních stavebních etapách. Detailnější rozmístění všech aktuálních developerských projektů je uvedeno v mapách v příloze č. 1.

MAPA / 1

Aktuální developerské bytové projekty podle prstenců města a včetně zobrazení počtu realizovaných bytů (2020)



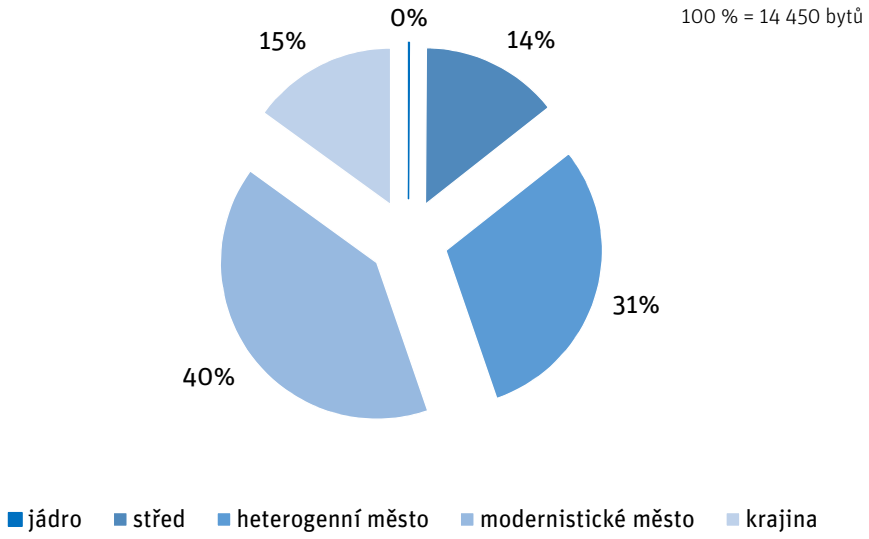
Zdroj: IPR Praha

Nejvíce nových bytů v rámci aktuálních developerských projektů tradičně vzniká na území prstence modernistického města, který lze charakterizovat převažující sídlištní zástavbou, ale i zastoupením rozsáhlých produkčních areálů i jiné vybavenosti. V září 2020 bylo v prstenci modernistického města realizováno či připravováno 5 816 nových bytů, resp. 40 % z celkového počtu bytů alokovaných v rámci pražských aktuálních developerských projektů (v roce 2016 to bylo dokonce 47 %). S ohledem na dlouhodobou udržitelnost stavebního

rozvoje hlavního města lze hodnotit veskrze pozitivně, že mezi lety 2016 až 2020 se zvýšil relativní význam prstenců heterogenní města (z 26 % v roce 2016 na 31 % v roce 2019) a středu (z 9 % v roce 2016 na 14 % v roce 2020) jako oblastí nové bytové výstavby, a naopak se snížil význam krajinného prstence (z 18 % v roce 2016 na 15 % v roce 2020). Význam prstence jádra města je pro novou bytovou výstavbu dlouhodobě zcela zanedbatelný (viz graf / 9).

GRAF / 9

Podíl bytů realizovaný v rámci aktuálních developerských projektů podle jednotlivých prstenců města (2020, v %)



Zdroj: IPR Praha

I letošní analýza znovu potvrdila obecně platný vztah, že čím je prstenec vzdálenější od jádra, tím se typicky zvyšuje velikost developerského projektu, resp. průměrný počet bytů připadající na jeden projekt či jeho dílčí aktuální etapu. Zatímco v prstenci středu města připadalo v roce 2020 na jeden developerský projekt v průměru 98 bytů (v jádru dokonce jen 14 – zde byl ale identifikován jediný projekt), tak v krajinném prstenci to bylo 114 bytů (viz tabulka / 2). Uvedený rozdíl je primárně zapříčiněn odlišnými prostorovými podmínkami v jednotlivých prstencích města, které především v husté a kompaktní zástavbě středu města neumožňují (až na výjimky – zejména pokud jde o brownfieldy) výstavbu vysokokapacitních rezidenčních projektů.

TABULKA / 2

Základní charakteristiky aktuálních developerských projektů podle prstenců města (2020)

název prstence města	počet aktuálních developerských projektů	počet bytů	průměrný počet bytů na 1 aktuální developerský projekt	průměrná nabídková cena volného bytu (v Kč)	průměrná nabídková cena podlahové plochy volného bytu (v Kč/m²)
jádro	1	14	14	nezjištěno	nezjištěno
střed	21	2 065	98	9 408 026	128 188
heterogenní město	43	4 384	102	9 703 897	117 715
modernistické město	53	5 816	110	7 594 114	106 287
krajina	19	2 171	114	6 698 405	102 436
Praha celkem	**137**	**14 450**	**105**	**8 455 226**	**113 064**

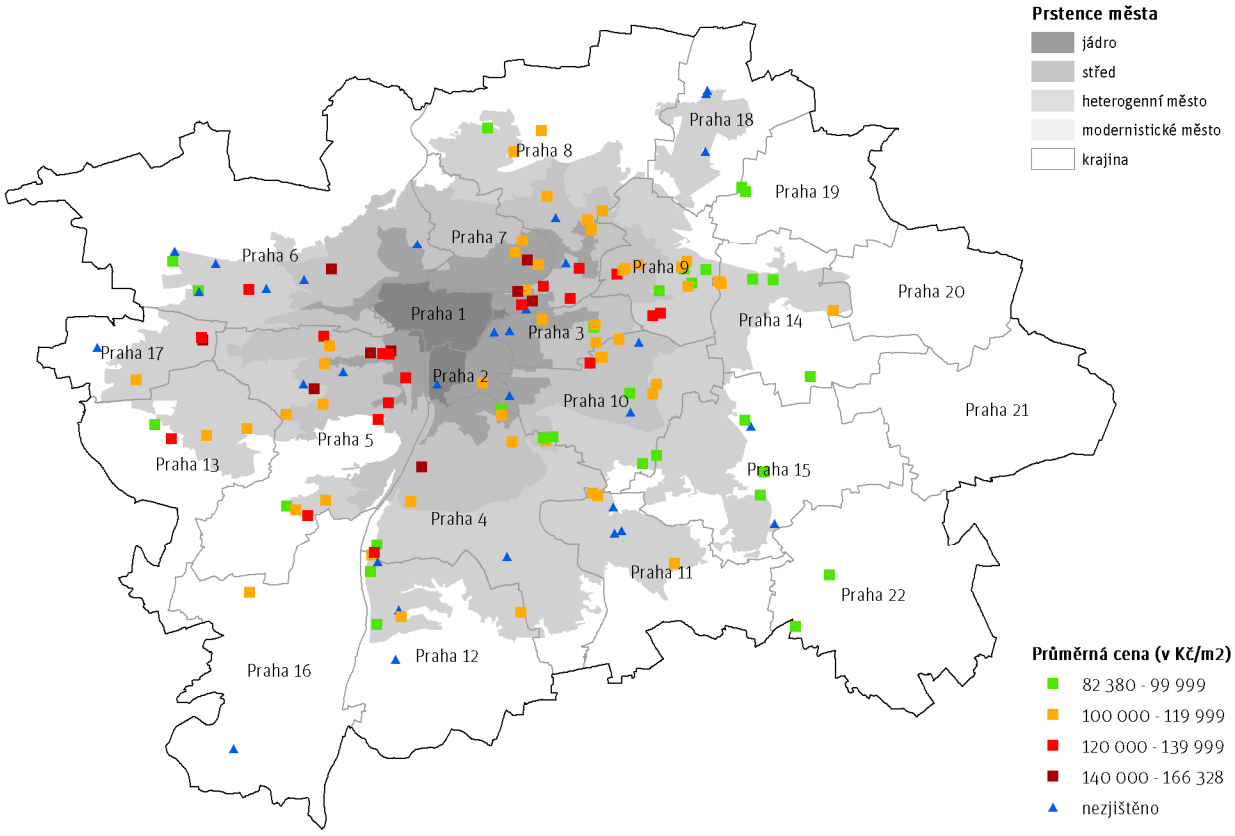
Zdroj: IPR Praha

Analýza rovněž potvrdila další obecně platné pravidlo, že průměrné nabídkové ceny bytů zpravidla klesají se zvyšující se vzdáleností od jádra (viz tabulka / 2 a mapa / 2). V cenících developerských projektů lokalizovaných v prstenci středu dosahovala průměrná nabídková

cena volných bytů 128 188 Kč za m² podlahové (vnitřní) plochy bytu, zatímco v prstenci krajiny to bylo 102 436 Kč/m². Z mapy / 2 si lze mimo jiné povšimnout i toho, že nejlevnější projekty s průměrnými cenami do 100 tisíc Kč/m² se vyskytují především v odlehlejších částech hl. m. Prahy na pravém břehu Vltavy.

MAPA / 2

PRŮMĚRNÉ NABÍDKOVÉ CENY VOLNÝCH BYTŮ V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ (2020, V KČ ZA M² PODLAHOVÉ PLOCHY BYTU)



Zdroj: IPR Praha

3.2 AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY PODLE SPRÁVNÍCH OBVODŮ

Prostorová distribuce aktuálních developerských projektů bytové výstavby je v rámci území Prahy velmi nerovnoměrná, což lze dobře ilustrovat na rozboru podle územních jednotek 22 pražských správních obvodů. Zatímco ve třech správních obvodech, konkrétně v Praze 1, Praze 20 a Praze 21, jsme v září 2020 neidentifikovali jediný developerský projekt vyhovující stanoveným podmínkám (viz výše 1.2 Metodika analýzy), tak v pěti správních obvodech jsme evidovali více než 1 tisíc nově realizovaných bytů a v jednom správním obvodu dokonce více než 2 tisíce bytů, které vznikají prostřednictvím aktuálních developerských projektů.

Stejně jako v roce 2019, tak i v roce 2020 zaujal z hlediska celkového objemu výstavby vedoucí postavení správní obvod Praha 5, ve kterém jsme zachytili nejenom nejvyšší počet developerských projektů, ale i nejvyšší počet bytových jednotek. Konkrétně bylo září 2020 na území správního obvodu Praha 5 evidováno 20 aktuálních developerských projektů, v jejichž rámci bylo realizováno 2 270 bytů. Oproti roku 2019 se tak zde počet projektů sice snížil (z 22 na 20), ale počet vznikajících nových bytů vzrostl o 14 % (z 1 994 na 2 270). I v letošním roce měly rezidenční projekty v Praze 5 velmi různorodý charakter a zahrnovaly mimo jiné kapacitní projekty rozšiřující barrandovské panelové sídliště, dále projekty kompletní revitalizace brownfieldů po průmyslové výrobě (Waltrovka, Neugraf...) a nejčetněji zastoupené byly spíše menší projekty realizované v rámci blokové i vilové zástavby převážně Smíchova a Košíř.

Z hlediska celkového počtu aktuálních developerských projektů i nově realizovaných bytových jednotek představoval v září 2020 druhou nejvýznamnější oblast bytové výstavby správní obvod Praha 8, kde byla prostřednictvím 17 projektů realizována výstavba 1 610 nových bytů. Většina projektů nové výstavby je realizována v jižní části území správního obvodu Praha 8, tedy zejména v Karlíně a rovněž v Libni.

Praha 8 odsunula v letošním roce na třetí pozici území správního obvodu Praha 9, které je z hlediska intenzity bytové výstavby dlouhodobě jedním z nejvýznamnějších v rámci Prahy, což je rozhodující měrou dáno využíváním rozsáhlých průmyslových brownfieldů pro bytovou výstavbu. V září 2020 bylo v Praze 9 realizováno 13 aktuálních developerských projektů celkem s 1 536 byty.

Z údajů v tabulce / 3 je patrné, že kromě výše zmíněných správních obvodů Praha 5, Praha 8 a Praha 9 bylo přes tisíc nově realizovaných bytů sečteno rovněž ve správních obvodech Praha 12 (1 367 bytů), Praha 3 (1 250 bytů) a Praha 4 (1 154 bytů). Dohromady v těchto 6 správních obvodech byly v září 2020 alokovány téměř 2/3 (64 %) z celkového objemu výstavby realizovaného v rámci aktuálních developerských projektů (viz mapa / 3). Nejvyšší meziroční absolutní nárůst počtu nově vznikajících bytů zaznamenal mezi lety 2020 a 2019 správní obvod Praha 8 (+450 bytů), naopak největší propad byl evidován ve správním obvodu Praha 13 (-446 bytů).

TABULKA / 3

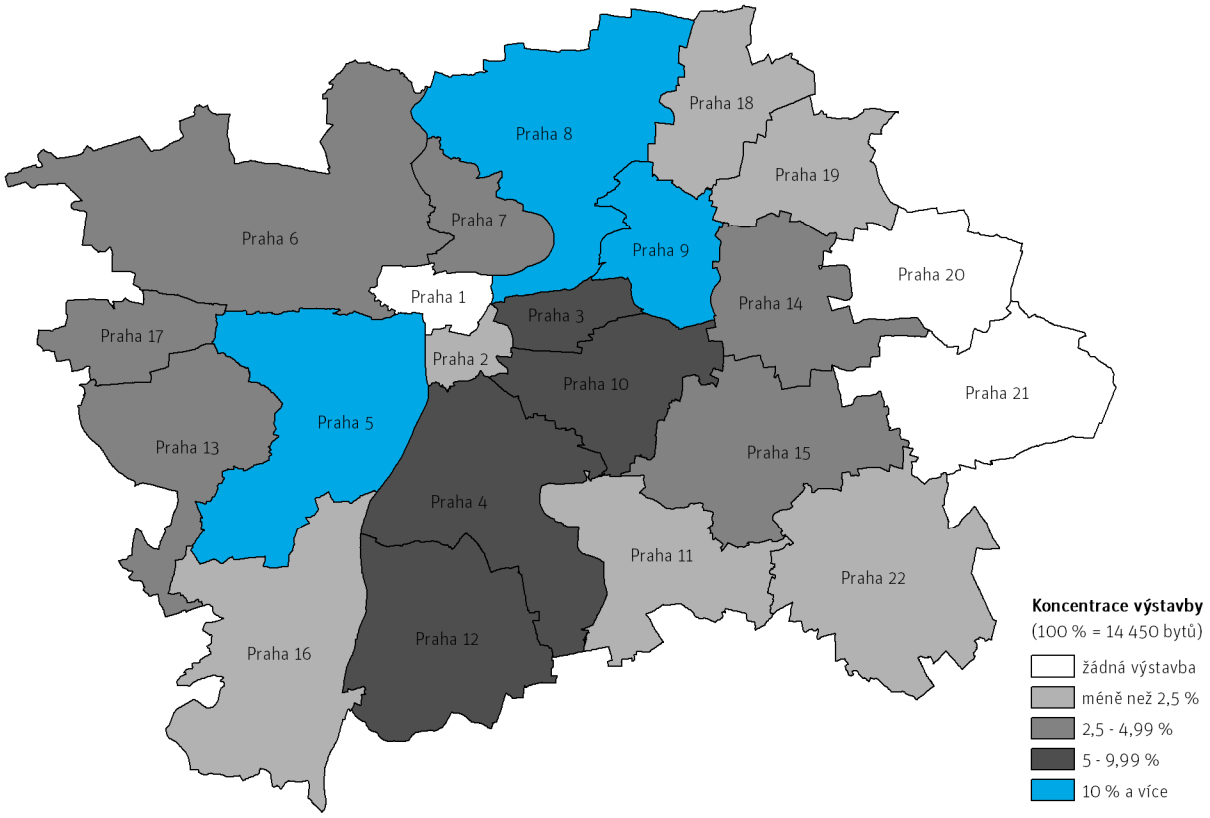
Aktuální developerské bytové projekty podle správních obvodů (2020)

správní obvod	počet developerských projektů (2020)	počet bytových jednotek (2020)	změna počtu bytových jednotek mezi lety 2020 a 2019
Praha 1	0	0	- 34 bytů
Praha 2	3	268	+ 57 bytů
Praha 3	5	1 250	+ 255 bytů
Praha 4	11	1 154	+ 169 bytů
Praha 5	20	2 270	+ 276 bytů
Praha 6	10	558	+ 307 bytů
Praha 7	4	626	- 27 bytů
Praha 8	17	1 610	+ 450 bytů
Praha 9	13	1 536	- 105 bytů
Praha 10	12	793	+ 149 bytů
Praha 11	5	270	+ 113 bytů
Praha 12	8	1 367	+ 211 bytů
Praha 13	4	461	- 446 bytů
Praha 14	6	425	- 37 bytů
Praha 15	6	562	- 156 bytů
Praha 16	2	58	beze změny
Praha 17	4	603	+ 399 bytů
Praha 18	3	253	- 331 bytů
Praha 19	2	278	+ 127 bytů
Praha 20	0	0	beze změny
Praha 21	0	0	beze změny
Praha 22	2	108	- 220 bytů
Praha celkem	**137**	**14 450**	**+ 1 157 bytů**

Zdroj: IPR Praha

MAPA / 3

KONCENTRACE BYTOVÉ VÝSTAVBY V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ VE SPRÁVNÍCH OBVODECH (2020, V %)



Zdroj: IPR Praha

3.3 AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ

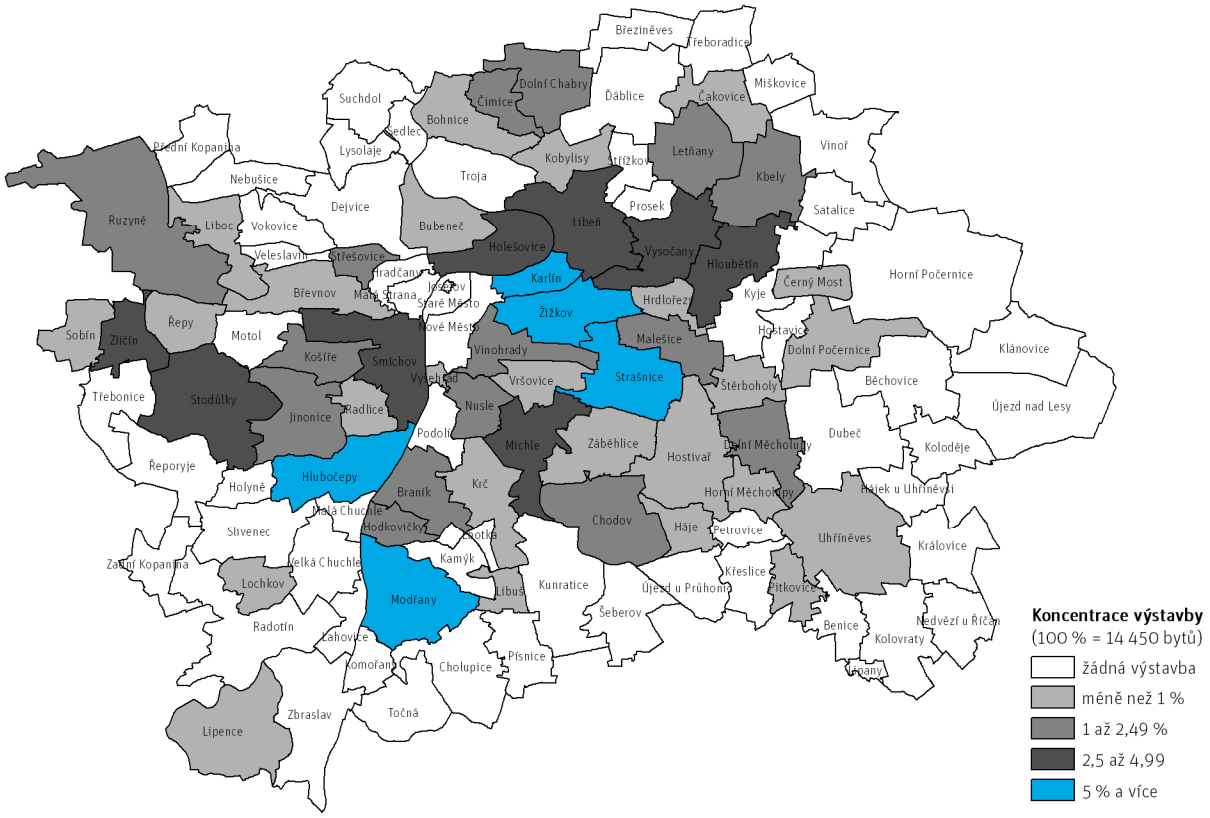
Aktuální developerské bytové projekty vyhovující definovaným podmínkám (viz výše 1.2 Metodika analýzy) byly v září 2020 evidovány v rámci 55 pražských katastrálních území (z celkového počtu 112). Žádné sledované projekty novostaveb bytových domů nebyly až na výjimky realizovány převážně v katastrech situovaných na okrajích Prahy a rovněž také v nejužším historickém jádru hlavního města (viz mapa / 4).

Nejvyšší počet aktuálních developerských projektů novostaveb bytových domů byl v roce 2020 zjištěn v katastrálních území Libeň (9 projektů). Po 8 projektech bylo evidováno na Smíchově a ve Strašnicích. V Karlíně bylo sečteno 7 projektů.

Z hlediska celkového počtu bytů představovaly nejvýznamnější katastrální území, stejně jako v roce 2019, Modřany, kde vznikalo celkem 1 179 nových bytů, což představovalo 8,2 % z celopražského objemu nabídky nových bytů realizovaných v rámci aktuálních developerských projektů v roce 2020. Druhý nejvyšší počet nových bytů (1 082) jsme evidovali v katastrálním území Hlubočepy. Z mapy / 4 vyplývá, že kromě Modřan a Hlubočep byly dalšími katastrálními územími s vysokou koncentrací nové bytové výstavby především Žižkov (937 bytů), Strašnice (842 bytů) a Karlín (798 bytů).

MAPA / 4

Koncentrace nové bytové výstavby v rámci aktuálních developerských projektů v katastrálních územích (2020, v %)



Zdroj: IPR Praha

4 Hlavní závěry

V září 2020 jsme na území Prahy evidovali nejintenzivnější bytovou výstavbu za posledních 10 let, alespoň co se týče počtu bytů vznikajících prostřednictvím aktuálních developerských projektů novostaveb bytových domů. Kromě růstu celkového objemu výstavby dochází i ke zvyšování disponibilní nabídky (tj. počtu neprodaných bytů) a zároveň je stále zaznamenáván výrazný nárůst nabídkových cen nových bytů. Zdražování bytů v novostavbách v posledním roce (tj. od září 2019 do září 2020) dokonce oproti předchozímu období ještě více nabralo na síle. S ohledem na mimořádné události roku 2020 související s koronavirovou pandemií lze označit tento vývoj za poměrně překvapivý a lze konstatovat, že pražský trh s novými byty tak doposud nebyl touto novou bezprecedentní situací významněji zasažen (např. na rozdíl od trhu s nájemními byty). Může to ale být zapříčiněno tím, že pro oblasti nemovitostního trhu a zejména stavebnictví je typická velká setrvačnost a případné dopady pandemie a zhoršené makroekonomické situace se mohou na pražském primárním rezidenčním trhu projevit až s delším časovým odstupem.

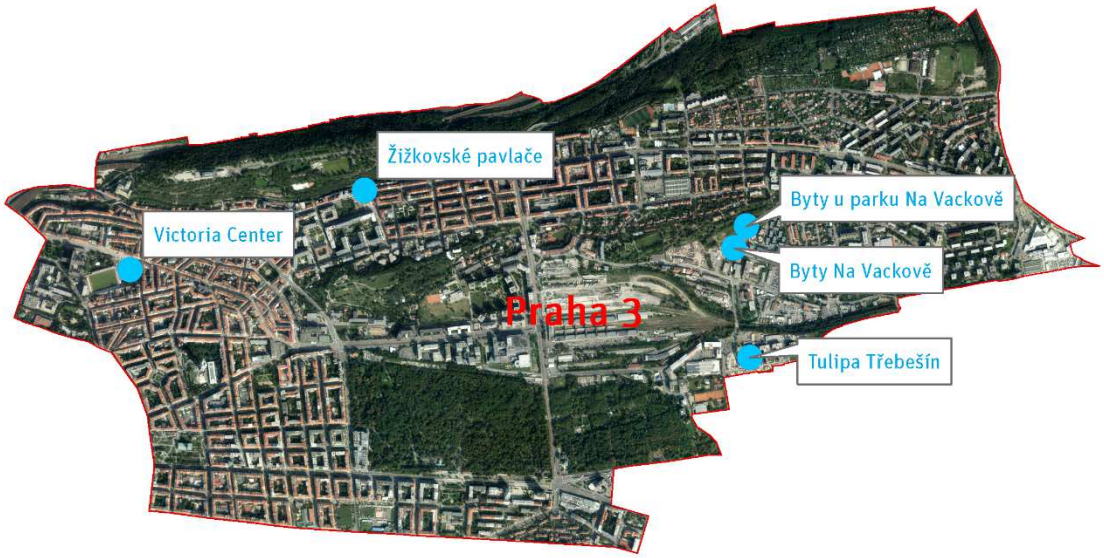
Níže jsou ve stručné strukturované podobě prezentovány vybrané hlavní závěry analýzy:

- V září 2020 bylo na území Prahy sečteno 137 aktuálních developerských projektů novostaveb bytových domů, v rámci kterých je realizována výstavba 14 450 bytových jednotek s plánovaným horizontem dokončení výstavby nejpozději do konce roku 2023 (94 % z uvedeného počtu bytů ale bylo/bude dokončeno v letech 2020, 2021 a 2022). Sečteny byly pouze developerské projekty, které vyhověly stanoveným podmínkám (viz 1.2 Metodika analýzy).
- Meziročně se zvýšil počet aktuálních developerských projektů o 3 % (ze 133 na 137) a počet bytových jednotek vznikajících v rámci těchto projektů vzrostl téměř o 9 % (z 13 293 na 14 450).
- Z celkového počtu nově vznikajících 14 450 bytových jednotek jich byla třetina neprodaná a zájemci o nové bydlení tak mohli v září 2020 vybírat bezmála ze 4,8 tisíc volných bytů, což představovalo nejvyšší objem disponibilní nabídky od roku 2011. (Pro srovnání: v období 2016-2018 bylo na výběr zhruba jen z 3 tisíc nových bytů.)
- Z celkového počtu 4 774 volných (tzn. neprodaných / nezarezervovaných) bytů nabízených v září 2020 v rámci aktuálních developerských projektů jich mělo zdaleka nejvíce (41 %) dispozici 2+kk nebo 2+1. Vnitřní podlahová plocha volných bytů se meziročně prakticky nezměnila a dosahovala v průměru 76,8 m^2 (mediánová hodnota byla 70,8 m^2).
- V září 2020 dosahovala v rámci aktuálních developerských projektů průměrná nabídková cena volného bytu 95 904 Kč za m^2 celkové plochy bytu (tzn. včetně balkonů, lodžií či teras, nicméně bez zahrnutí předzahrádek, sklepů či garážových stání; cenové údaje zahrnují DPH). Pokud vezmeme v potaz pouze vnitřní podlahovou plochu bytu a nezapočítávali plochy balkonů, lodžií a teras, tak v tomto případě průměrná nabídková cena volného bytu dosahovala dokonce 113 064 Kč/m^2.
- Mezi zářím 2019 a 2020 se navýšily nabídkové ceny nových bytů přibližně o 10 tisíc Kč/m^2, resp. o více než 10 %.
- V září 2020 stál volný nový byt průměrně 8 455 226 Kč, což je zhruba o 1 milion Kč více oproti roku 2019. Finanční dostupnost nových bytů v Praze se tak neustále zhoršuje. Uvedená průměrná cena nového bytu je ekvivalentem zhruba 16,5násobku hrubé roční mzdy průměrně vydělávajícího pražského zaměstnance.
- Úroveň nabídkových cen bytů do značné míry souvisí s polohou developerského projektu v rámci Prahy. Analýza podle očekávání opětovně prokázala, že se vzrůstající vzdáleností od jádra města se snižuje průměrná nabídková cena volných bytů (a zároveň se zvyšuje průměrná velikost developerského projektu vyjádřená počtem realizovaných bytů).
- Prstenec modernistického města představoval v rámci Prahy znovu nejvýznamnější území nové bytové výstavby. Bylo zde soustředěno přes 40 % celopražské kapacity nových bytů vznikajících prostřednictvím aktuálních developerských projektů.
- Při uplatnění územního kritéria 22 správních obvodů představovala nejvýznamnější oblast výstavby bytových domů, stejně jako v loňském roce, Praha 5 s 20 aktuálními developerskými projekty a 2 270 byty. Značný objem výstavby jsme v září 2020 registrovali rovněž na území správních obvodů Praha 8 (17 projektů s 1 610 byty) a Praha 9 (13 projektů s 1 536 byty).
- Z hlediska katastrálních území byla v září 2020 stavební aktivita nejvýraznější v Modřanech, kde prostřednictvím aktuálních developerských projektů či jejich dílčích aktuálních fází vniká 1 179 nových bytů. Druhý nejvyšší počet nových bytů (1 082) jsme evidovali v katastrálním území Hlubočepy.

5 Přílohy

Příloha č. 1: Rozmístění aktuálních developerských projektů (2020) v jednotlivých městských a správních obvodech hl. m. Prahy

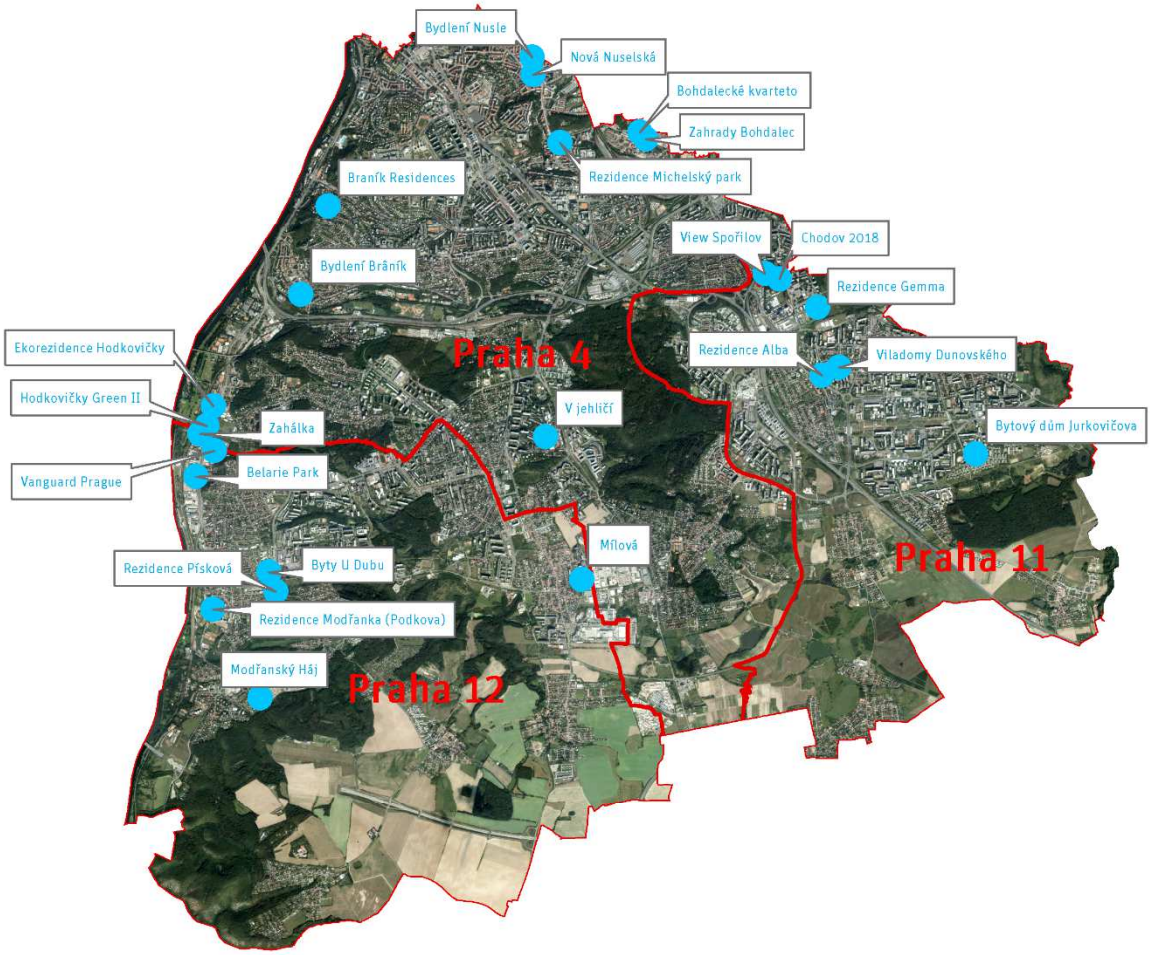
Městský obvod Praha 3 - aktuální developerské projekty (2020)



Zdroj: IPR Praha

1:25 000

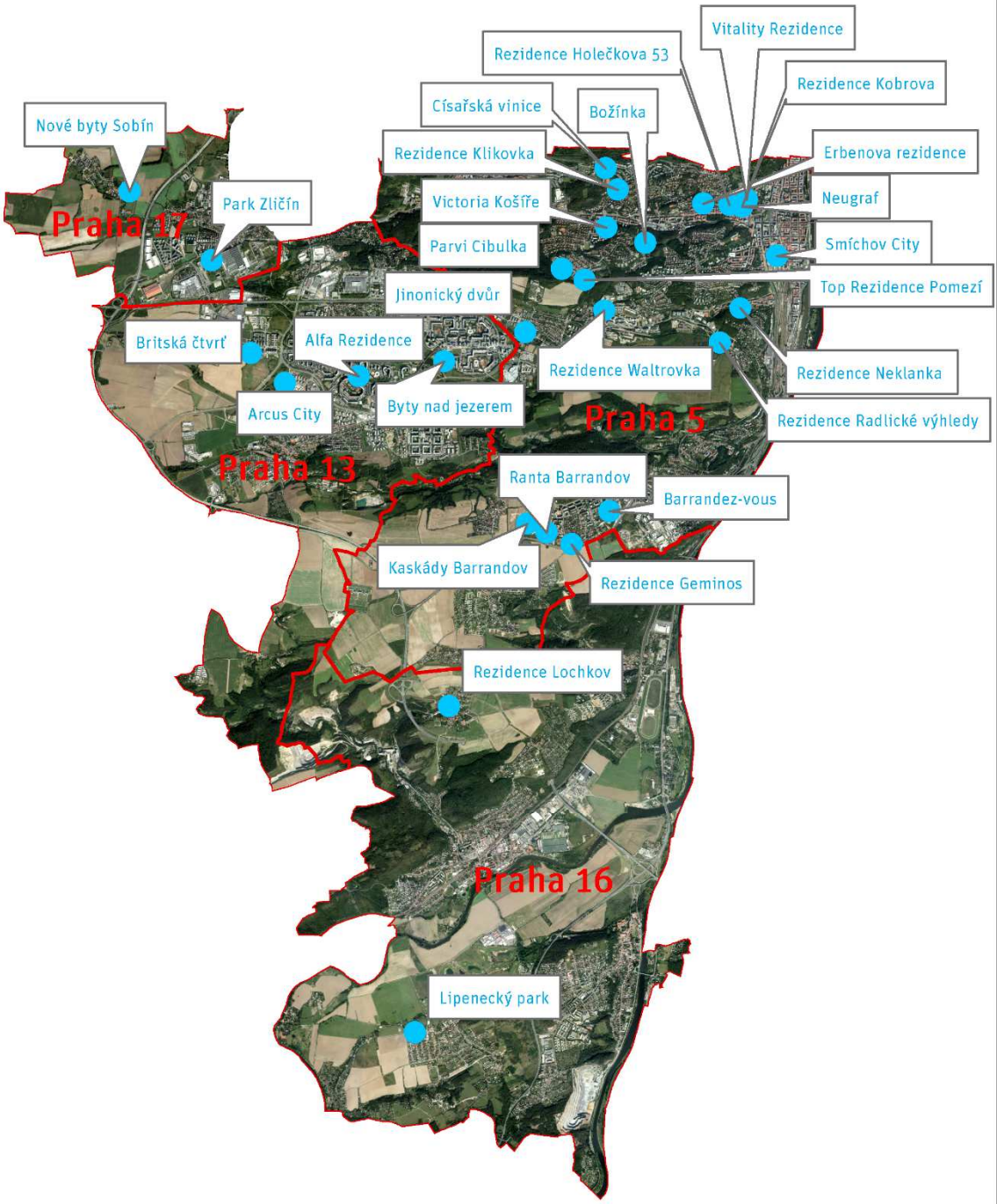
Městský obvod Praha 4 - aktuální developerské projekty (2020)



Zdroj: IPR Praha

1:70 000

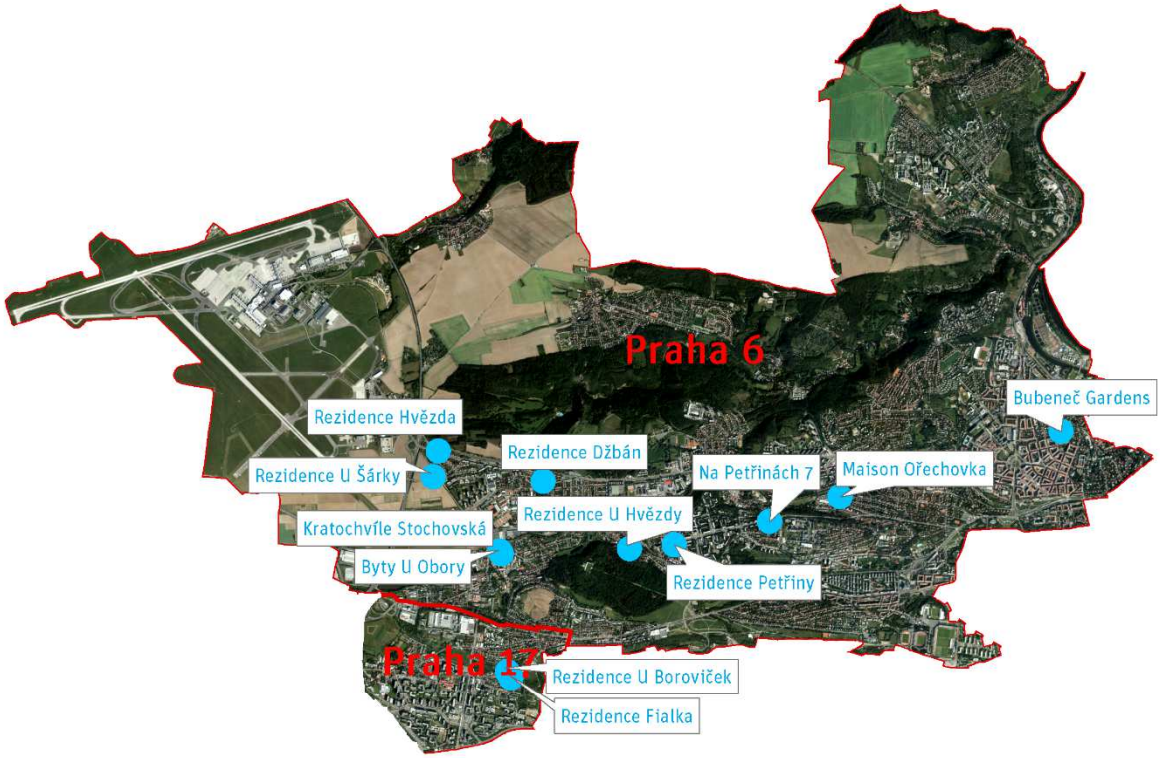
Městský obvod Praha 5 - aktuální developerské projekty (2020)



Zdroj: IPR Praha

1:75 000

Městský obvod Praha 6 - aktuální developerské projekty (2020)



Zdroj: IPR Praha

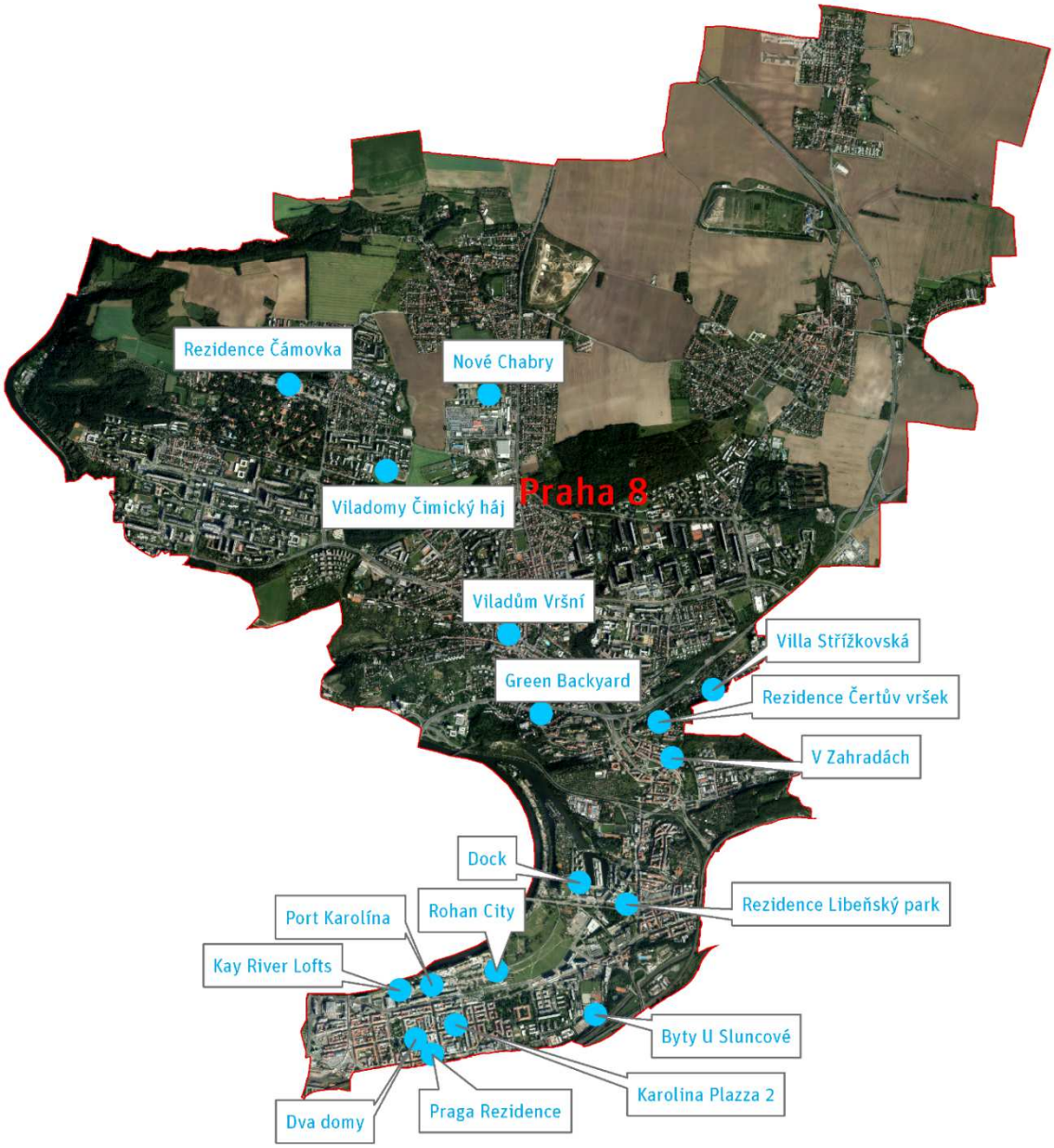
1:70 000

Městský obvod Praha 7 - aktuální developerské projekty (2020)

Zdroj: IPR Praha

1:25 000

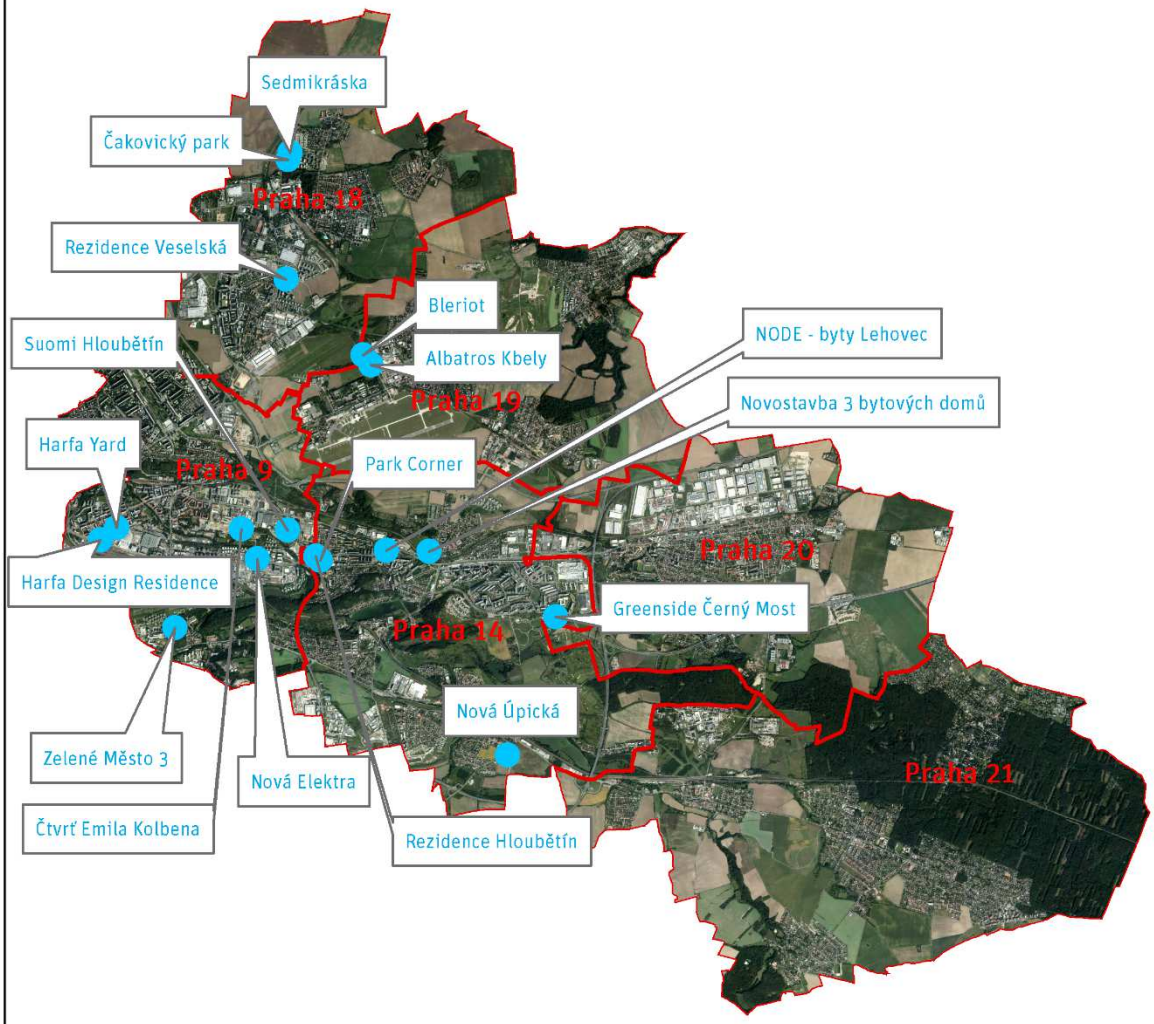
Městský obvod Praha 8 - aktuální developerské projekty (2020)



Zdroj: IPR Praha

1:45 000

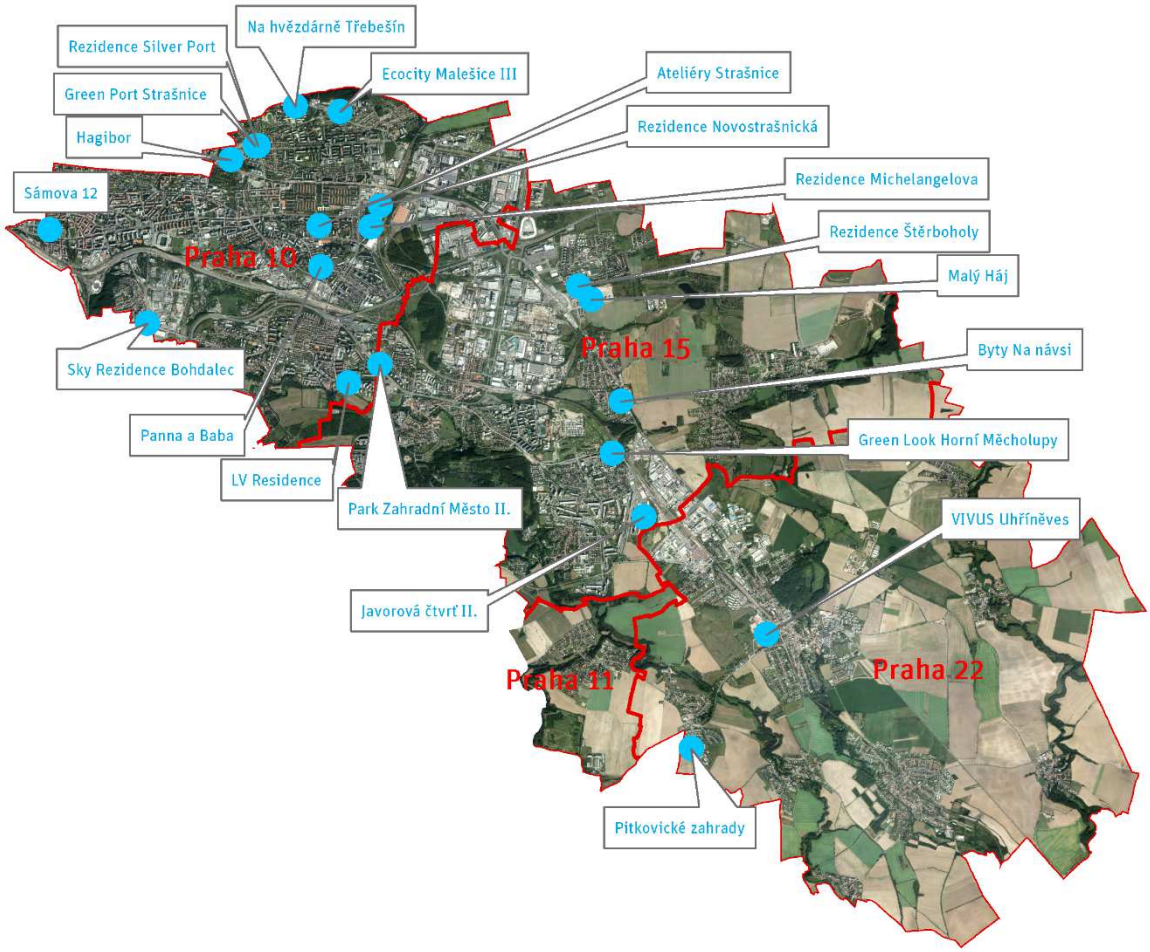
Městský obvod Praha 9 - aktuální developerské projekty (2020)



Zdroj: IPR Praha

1:85 000

Městský obvod Praha 10 - aktuální developerské projekty (2020)



Zdroj: IPR Praha

1:80 000

Příloha č. 2: Tabulkový přehled aktuálních developerských projektů (2020)

(řazeno podle abecedy)

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Albatros Kbely	Etapa I	Skanska Reality, a. s.	Praha 19	127
Alfa Rezidence		Mint Investments Real Estate Group	Praha 13	76
Arcus City	Etapa I	UBM Development Czechia, s. r. o.	Praha 13	100
Ateliéry Strašnice		Ateliéry Strašnice, s. r. o.	Praha 10	95
Barrandez-vous		Top Estates Group s .r. o.	Praha 5	169
Belarie Park	Tandem a Riviera Modřany	Sekyra Group, a. s.	Praha 12	347
Bleriot		REALISM Development s. r. o.	Praha 19	151
Bohdalecké kvarteto		JRD, s. r. o.	Praha 4	183
Božínka		IDESTAV STAVEBNÍ, s. r. o.	Praha 5	28
Braník Residences		Property & Invest Praha, spol. s r. o.	Praha 4	14
Britská čtvrť	Etapy XI, XII	Finep CZ, a. s.	Praha 13	201
Bubeneč Gardens		Natland Real Estate, a. s.	Praha 6	10
Bydlení Brâník		Trigema Development, s. r. o.	Praha 4	137
Bydlení Nusle		U Pernštějnských, s. r. o.	Praha 4	19
Bytový dům Jurkovičova		Wadia, a. s.	Praha 11	92
Byty Dělnická		Moravská stavební - INVEST, a. s.	Praha 7	63
Byty Na návsi		U jezírka, s. r. o.	Praha 15	31
Byty Na Vackově	byt. dům A1, A2, A3, A4, A5	Metrostav Development, a. s.	Praha 3	342
Byty nad jezerem		DEGROUP, s. r. o.	Praha 13	84
Byty U Dubu	Etapa III	Kuchař & Thein, s. r. o.	Praha 12	101
Byty U Obory		NATUM Ruzyně, s. r. o.	Praha 6	14
Byty u parku Na Vackově		Metrostav Development, a. s.	Praha 3	274
Byty U Sluncové	Etapa I	Finep CZ, a. s.	Praha 8	54
Císařská vinice		JRD, s. r. o.	Praha 5	71
Čakovický park	bytový dům T	Natland Real Estate, a. s.	Praha 18	54

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Čtvrť Emila Kolbena	Etapa II	Skanska Reality, a. s.	Praha 9	131
Depo Grébovka		PSN, s. r. o.	Praha 2	197
Dock	Marina Boulevard	Crestyl Real Estate, s. r. o.	Praha 8	150
Dům Pod Vyšehradem		BVK, s. r. o.	Praha 2	14
Dva domy		Karlín Group	Praha 8	112
Ecocity Malešice III		JRD, s. r. o.	Praha 10	80
Ekorezidence Hodkovičky		Ekospol, a. s.	Praha 4	160
Erbenova rezidence		EBM Partner, a. s.	Praha 5	20
Green Backyard		RSQ CZ, s. r. o.	Praha 8	15
Green Look Horní Měcholupy		Exafin one, s. r. o.	Praha 15	91
Green Port Strašnice		JRD, s. r. o.	Praha 10	112
Greenside Černý Most	Etapa I	Canaba, a. s.	Praha 14	76
Hagibor	byt. domy Alfa, Beta	Crestyl Real Estate, s. r. o.	Praha 10	168
Harfa Design Residence		Central Group, a. s.	Praha 9	243
Harfa Yard		Gartal Real Estate and Development, s. r. o.	Praha 9	28
Hodkovičky Green II	Etapa II	REAL Development 2001, a. s.	Praha 4	106
Chodov 2018		Regard, s. r. o.	Praha 11	75
Javorová čtvrť II.	byt. dům C	Central Group, a. s.	Praha 15	38
Jinonický dvůr	Etapy I, II	V Invest Development, s. r. o.	Praha 5	66
Karolina Plazza 2		Moravská stavební - INVEST, a. s.	Praha 8	67
Kaskády Barrandov	Etapy VI, VII, VIII, IX, XI, XII, XIII, XIV	Finep CZ, a. s.	Praha 5	638
Kay River Lofts		Horizon Holding, Karlín Group, Ungelt Partners	Praha 8	55
Komunardů XXXV		Property Solutions, s. r. o., SEBRE, a. s.	Praha 7	38
Kratochvíle Stochovská		JRD, s. r. o.	Praha 6	34
Lipenecký park		Natland Real Estate, a. s.	Praha 16	43
LV Residence		Acredit CZ, s. r. o.	Praha 10	33
Maison Ořechovka	Etapy I, II	Penta Investments, BPD Development	Praha 6	160

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Malý Háj	Etapy VII, VIII, IX	Finep CZ, a. s.	Praha 15	307
Mílová		Central Group, a. s.	Praha 12	54
Modřanský Háj	Etapa II	Avestus Real Estate	Praha 12	134
Na hvězdárně Třebešín		JRD, s. r. o.	Praha 10	65
Na Petřinách 7		All New Development, a. s.	Praha 6	13
Neugraf		Crestyl Real Estate, s. r. o., UBM Development Czechia, s. r. o.	Praha 5	177
NODE - byty Lehovec		Byty Lehovec, s. r. o. (CPI Property Group)	Praha 14	136
Nová Elektra	Etapa I	Finep CZ, a. s.	Praha 9	92
Nová Nuselská		Trigema Development, s. r. o.	Praha 4	146
Nová Úpická	Etapa B	Galstian&Galstian invest, s. r. o.	Praha 14	85
Nové byty Sobín	byt. domy C, F	PMS, spol., s. r. o.	Praha 17	45
Nové Chabry	Viladomy F, G	Star Prague, s. r. o.	Praha 8	222
Novostavba 3 bytových domů	byt. domy A, B	Lipnická Develop, s. r. o.	Praha 14	76
Odeta Teras		Odeta Teras, s. r. o.	Praha 9	36
Panna a Baba		AYOR Development, a. s.	Praha 10	13
Park Corner		Gartal Real Estate and Development, s. r. o.	Praha 14	16
Park Zahradní Město II.	byt. dům A	Central Group, a. s.	Praha 15	51
Park Zličín	byt. domy A, B, C, D, E, F, G	Central Group, a. s.	Praha 17	525
Parvi Cibulka		YIT STAVO, s. r. o.	Praha 5	149
Pitkovické zahrady	byt. dům D	Central Group, a. s.	Praha 22	21
Poděbradská 52		EDIFICE Construction & Consulting, s. r. o.	Praha 9	68
Port Karolína	Etapy III, IV	Skanska Reality, a. s.	Praha 8	255
Praga Rezidence		M2 Real Estate, a. s.	Praha 8	43
R2 Rokytka		Neocity Group	Praha 9	50
Ranta Barrandov	Etapy I, II	YIT STAVO, s. r. o.	Praha 5	259
Rezidence Alba		RS Development, s. r. o.	Praha 11	31
Rezidence Čámovka	Etapa II	EXPO-HIGHTS, s. r. o. (Horizon Holding)	Praha 8	148

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Rezidence Čertův vršek		Skanska Reality, a. s.	Praha 8	39
Rezidence Džbán		nezjištěno	Praha 6	24
Rezidence Fialka		Akro Real, a. s.	Praha 17	10
Rezidence Geminos		Retinvest - AB, s. r. o.	Praha 5	16
Rezidence Gemma		Skanska Reality, a. s.	Praha 11	51
Rezidence Harfistka		Natland Real Estate, a. s.	Praha 9	150
Rezidence Hloubětín		Gartal Real Estate and Development, s. r. o.	Praha 14	36
Rezidence Holečkova 53		Camague, s. r. o.	Praha 5	32
Rezidence Hvězda		nezjištěno	Praha 6	44
Rezidence Churchill		Rezidence Churchill s. r. o. (Sudop Group)	Praha 2	57
Rezidence Klikovka		REAL Development 2001, a. s.	Praha 5	15
Rezidence Kobrova		Satpo Development, s. r. o.	Praha 5	15
Rezidence Libeňský park	byt. domy A, B	Central Group, a. s.	Praha 8	95
Rezidence Lochkov		Rezidence Lochkov, s. r. o.	Praha 16	15
Rezidence Michelangelova		JRD, s. r. o.	Praha 10	27
Rezidence Michelský park		ED Group, a. s.	Praha 4	154
Rezidence Modřanka (Podkova)	Etapa V	Horizon Modřany, s. r. o. (Horizon Holding)	Praha 12	50
Rezidence Neklanka	Etapy I, II	BRG Omikron s.r.o. (Geosan Development)	Praha 5	62
Rezidence Novostrašnická		Safichem Invest, a. s.	Praha 10	44
Rezidence Pergamenka	Etapy I, II	Finep CZ, a. s.	Praha 7	242
Rezidence Petřiny		Hostivařská developerská, s. r. o.	Praha 6	26
Rezidence Písková		Crescon, a. s.	Praha 12	55
Rezidence Radlické výhledy	byt. domy A, B, C	Central Group, a. s.	Praha 5	53
Rezidence Silver Port		JRD, s. r. o.	Praha 10	70
Rezidence Štěrboholy		Rezidence Štěrboholy, s. r. o.	Praha 15	44
Rezidence U Boroviček		All New Development, a. s.	Praha 17	23
Rezidence U Hvězdy		Libovka, a. s.	Praha 6	15

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Rezidence U Rokytky		Real-Treuhand Reality, s. r. o.	Praha 9	69
Rezidence U Šárky	Etapy I, II	Finep CZ, a. s.	Praha 6	218
Rezidence Veselská	Etapa III	Rezidence Veselská, s. r. o.	Praha 18	175
Rezidence Waltrovka	byt. domy B7-B9, C2	Penta Investments	Praha 5	89
Rohan City	Diamanty a Riviera Karlín	Sekyra Group, a. s.	Praha 8	212
Sámova 12		Bytový dům Sámova, s. r. o.	Praha 10	26
Sedmikráska		Natland Real Estate, a. s.	Praha 18	24
Sky Rezidence Bohdalec		Bohdalecká Project Development, s. r. o.	Praha 10	60
Smíchov City	Etapa I (byt. domy SM2-1-SM2-9)	Sekyra Group, a. s.	Praha 5	195
Suomi Hloubětín	Etapy Salo, Porvoo, Pori, Vantaa	YIT STAVO, s. r. o.	Praha 9	347
Top Rezidence Pomezí	Etapa I	KKCG Real Estate, a. s.	Praha 5	90
Tulipa Třebešín	Etapa III, IV, VILLA DOMY	AFI Europe Czech Republic, s. r. o.	Praha 3	313
V jehličí		BM Develop, s. r. o.	Praha 4	32
V Zahradách		Neocity Group	Praha 8	60
Vanguard Prague		PSN, s. r. o.	Praha 12	150
Victoria Center		CTR Group, a. s.	Praha 3	180
Victoria Košíře		Real-Treuhand Reality, s. r. o.	Praha 5	76
View Spořilov		Gartal Real Estate and Development, s. r. o.	Praha 4	68
Viladomy Čimický háj		Bemett, a. s.	Praha 8	54
Viladomy Dunovského		City Projects Company, s. r. o.	Praha 11	21
Viladům Vršní		Kinderwelt Invest, s. r. o.	Praha 8	17
Villa Střížkovská		Střížkovská development, s. r. o. (Geosan Development)	Praha 8	12
Vitality Rezidence		Satpo Development, s. r. o.	Praha 5	50
VIVUS Argentinská	byt. domy A, B1, B2, C, D, E	Vivus, s. r. o.	Praha 7	283
VIVUS Kolbenova	Etapa I (byt. dům E1)	Vivus, s. r. o.	Praha 9	141
VIVUS Uhříněves	Etapa IV	Vivus, s. r. o.	Praha 22	87
Výhledy Rokytka		Codeco, a. s.	Praha 9	118

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Zahálka	Etapy I, II	Horizon Holding, Karlín Group	Praha 12	476
Zahrady Bohdalec	byt. domy A, B, C, D, E	Central Group, a. s.	Praha 4	135
Zelené Město 3		Daramis Management, s. r. o.	Praha 9	63
Žižkovské pavlače		Moravská stavební - INVEST, a. s.	Praha 3	141

Zdroj: IPR Praha

** uvedený počet bytů zahrnuje pouze kapacity, které jsou realizovány v rámci aktuálních etap projektu*

Územní analýza aktuálních
developerských projektů výstavby
bytových domů v Praze (2020)

11/2020

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

první vydání / 34 stran
© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2020-11
Všechna práva vyhrazena

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