

Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze [2019]

11/2019

Mgr. Michal Němec

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

REZIDENCE
SACRE
COEUR²

PR
AGUE
PR
AG

IPR
PRAGA

Územní analýza aktuálních
developerských projektů výstavby
bytových domů v Praze (2019)

11/2019

Institut plánování a rozvoje
hlavního města Prahy
Sekce strategií a politik

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2019

Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na

www.iprpraha.cz/bydleni

Obsah

Úvod a metodika.....	3
1 - Základní charakteristiky aktuálních developerských projektů	4
1.1 Vývoj objemu celkové nabídky v období 2009-2019	4
1.2 Nabídka volných bytů	5
1.3 Velikostní struktura developerských projektů	6
1.4 Výměry nových bytů	7
1.5 Nabídkové ceny nových bytů	8
2 - Lokalizace aktuálních developerských projektů	10
2.1 Aktuální developerské projekty podle prstenců města	10
2.2 Aktuální developerské projekty podle správních obvodů	12
2.3 Aktuální developerské projekty podle katastrálních území.....	15
Shrnutí.....	16
Příloha	18

Úvod a metodika

Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v hl. m. Praze (2019), kterou Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen IPR Praha) zpracovává každoročně již od roku 2009,¹ identifikuje a analyzuje aktuální stav i vývoj nové bytové výstavby realizované na území hl. m. Prahy. Analýza se zaměřuje pouze na developerské projekty zaměřené na výstavbu nových bytových domů, nicméně touto formou vzniká v kontextu hlavního města naprostá většina z celkového objemu nově dokončených bytů. Kromě kvantitativního postihnutí výstavby se analýza věnuje i některým dalším základním charakteristikám nabídky nového bydlení, jakými jsou například úroveň cen nových bytů, velikost nabízených bytů či jejich prodejnost. Značná pozornost je věnována především tématu územního působení nové bytové výstavby, v rámci kterého postihujeme, v jakých počtech a intenzitách vyrůstají v jednotlivých částech Prahy nové rezidenční projekty.

Metodika analýzy je dlouhodobě neměnná, v důsledku čehož lze jednoduše srovnávat aktuální výstupy s těmi z předchozích let. Do analýzy byly opětovně zahrnuty pouze ty pražské rezidenční developerské projekty, které jsou realizovány formou novostaveb bytových domů, jejichž prostřednictvím vzniká minimálně 10 bytových jednotek. Analýza nezohledňuje developerské projekty zaměřené na výstavbu solitérních i řadových rodinných domů, stejně jako nebere v potaz projekty rekonstrukcí již stávajících bytových domů. Analýza nicméně zahrnuje projekty, v rámci kterých dochází ke konverzi nebytových objektů na bytové domy.

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

- Bytový projekt (popř. jeho dílčí aktuální etapa) byl zkolaudován v průběhu roku 2019
- Bytový projekt byl v době pořízení analýzy (tj. srpen-září 2019) ve výstavbě
- Výstavba bytového projektu nebyla v době pořízení analýzy (tj. srpen-září 2019) zahájena, byl však již zahájen prodej bytových jednotek²

Z výše stanovených podmínek nepřímo vyplývá, že jeden bytový projekt (popř. jeho dílčí etapa) bývá většinou zařazován do *Územní analýzy aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v hl. m. Praze* opakovaně, tzn. po dobu více let. (Proto také nelze údaje z jednotlivých let v žádném případě sčítat.)

Veškeré vstupní údaje, na základě kterých byla analýza zpracována, byly pořízeny v období od druhé poloviny srpna do konce první poloviny září roku 2019. Jejich zdrojem jsou výhradně veřejně dostupné informace, které byly ve většině případů uvedeny přímo v oficiálních webových prezentacích jednotlivých bytových projektů a v jejich cenících.

Informace z analýzy jsou dílčím způsobem využívány jako jeden z podkladů při zpracovávání nejrůznějších analytických rozborů, projekcí i koncepčních materiálů. Zužitkovány jsou i při pořizování *Územně analytických podkladů hl. m. Prahy*. V neposlední řadě analýza představuje nezávislý příspěvek zpracovaný subjektem z nepodnikatelské sféry, jehož hlavním cílem je objektivně postihnout aktuální stav a vývojové tendence na pražském rezidenčním trhu, a to s důrazem na územní působení nové výstavby v rámci Prahy. Metodika analýzy je zcela nezávislá na ostatních metodikách, které používají developerské společnosti, jež provádějí monitoring pražského trhu s novými byty. Z tohoto důvodu nelze námi prezentované údaje ani přímo porovnávat s těmi, jež jsou prezentovány v médiích některými developerskými či poradenskými společnostmi.³

1 Předchozí vydání *Územních analýz aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v hl. m. Praze* 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.

3 Oproti přístupu, který v rámci pravidelně publikovaných analýz a reportů uplatňují některé developerské společnosti, jež samy provádějí monitoring pražského rezidenčního trhu, se námi zvolená metodika odlišuje například tím, že za aktuální developerských projekt nepovažujeme automaticky takový, v jehož rámci je nabízena alespoň jedna volná bytová jednotka, a to bez ohledu na datum dokončení výstavby projektu.

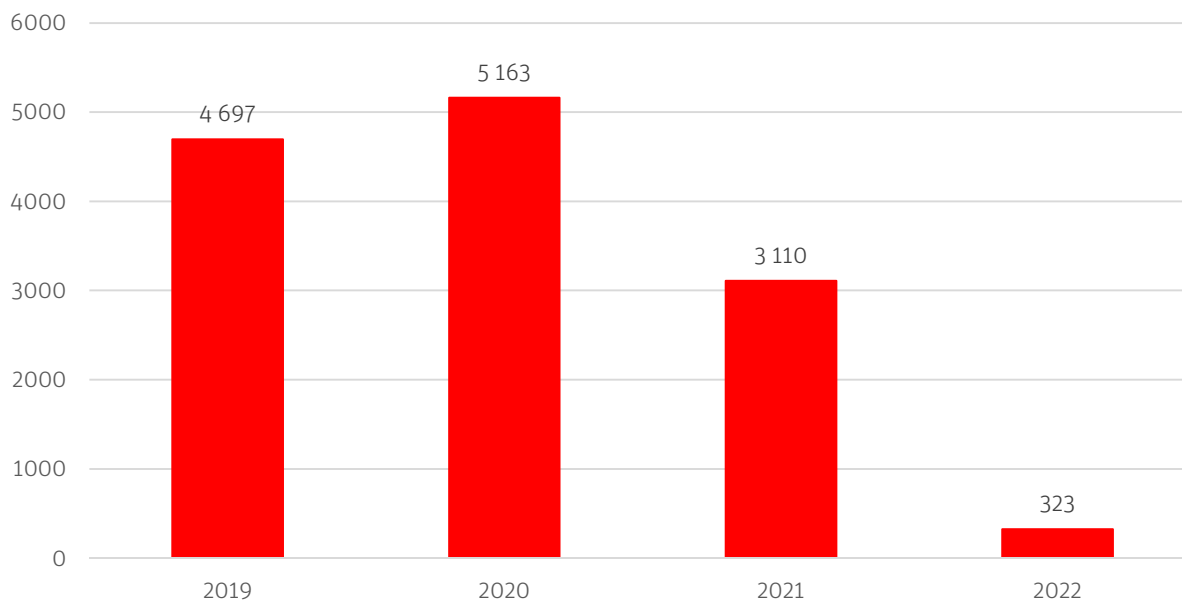
1 Základní charakteristiky aktuálních developerských projektů

V období na přelomu srpna a září 2019 identifikoval IPR Praha na území hlavního města celkem **133 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 **13 293 bytových jednotek**.

Z grafu / O1 je patrné, že největší část z uvedeného objemu nových bytů bude dokončena v roce 2020 (5 163 bytů, resp. 39 %), což je o něco více, než kolik bytů vznikajících v rámci aktuálních developerských projektů bylo (či ještě na konci roku bude) zkolaudováno v roce 2019 (4 697 bytů, resp. 35 %). V roce 2021 by mělo být podle plánů developerů zkolaudováno 3 110 bytů (23 %). Pokud opomineme rok 2022, kdy by mělo být ze stávajících projektů dokončeno jen 323 bytů, tak můžeme konstatovat, že **přibližně 13 tisíc bytů vznikajících v rámci identifikovaných aktuálních developerských projektů bude na pražský rezidenční trh dodáno v průběhu tříletého období 2019-2021**. Protože ale mnoho developerských bytových projektů - převážně s pozdějším datem dokončení (v roce 2021 a později) - bude uvedeno do prodeje teprve v blízké budoucnosti, tak rozhodně nelze z údajů uvedených v grafu /O1 vyvozovat závěr o tom, že objem nové výstavby bude mít v letech 2021 a 2022 sestupnou tendenci. Tyto údaje spíše indikují, že v roce 2019 a především pak v roce 2020 lze očekávat mírně nadprůměrné celkové objemy dokončené bytové výstavby na území Prahy.

GRAF / O1

POČET NOVÝCH BYTŮ VZNIKAJÍCÍCH V RÁMCI IDENTIFIKOVANÝCH AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH BYTOVÝCH PROJEKTŮ (2019) PODLE DATA PLÁNOVANÉ KOLAUDACE



Zdroj: IPR Praha

1.1 VÝVOJ OBJEMU CELKOVÉ NABÍDKY V OBDOBÍ 2009-2019

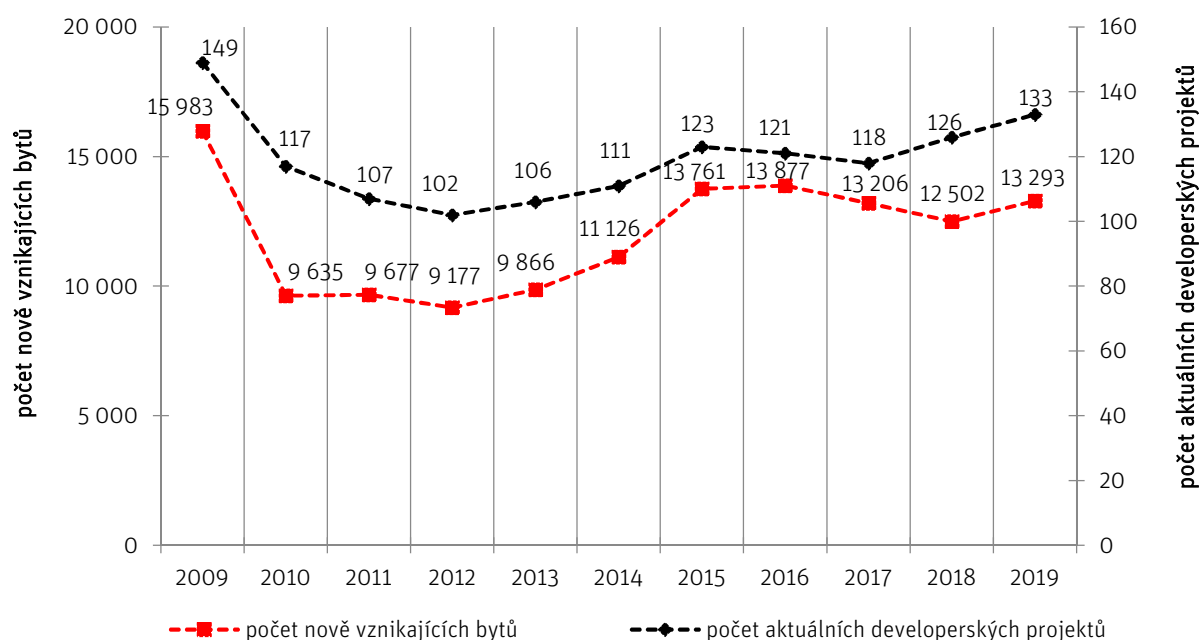
Na v čase se měnící míru stavební aktivity na pražském rezidenčním trhu poukazují mimo jiné námi pořizované údaje o celkovém počtu bytů, jež byl v jednotlivých letech zpracování analýzy identifikován v rámci aktuálních developerských projektů. Z tohoto pohledu lze konstatovat, že především **v posledním pětiletém období 2015-2019 je bytová výstavba a objem nabídky nového bydlení relativně velmi stabilní**. Od roku 2015 počet každoročně zachycených developerských bytových projektů osciluje v rámci poměrně úzkého rozpětí

od 118 do 133 a objem nově vznikajících bytů od 12 502 do 13 877. Z grafu / 02 je zřejmé, že **stavební aktivita je v posledních pěti letech výrazně vyšší v porovnání s “pětiletkou” 2010-2014**. Na druhou stranu, současná aktivita rezidenčních developerů ještě zdaleka nedosahuje úrovně, kterou jsme zaznamenali v roce 2009, kdy doznívalo období stavebního boomu.

V meziročním srovnání **mezi lety 2019 a 2018 došlo přibližně k 6% nárůstu počtu aktuálních developerských projektů i celkového počtu nově realizovaných bytů**. Zatímco v září roku 2018 byla v rámci 126 identifikovaných projektů soustředěna výstavba 12 502 bytů, tak v letošním roce bylo evidováno 133 aktuálních developerských projektů celkem s 13 293 byty. Tendence nárůstu počtu projektů je patrná již od roku 2017, přičemž v letošním roce jich bylo sečteno dokonce nejvíce od roku 2009 (viz graf / 02).

GRAF / 02

POČET AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH BYTOVÝCH PROJEKTŮ A POČET REALIZOVANÝCH BYTŮ V JEJICH RÁMCI (2009-2019)



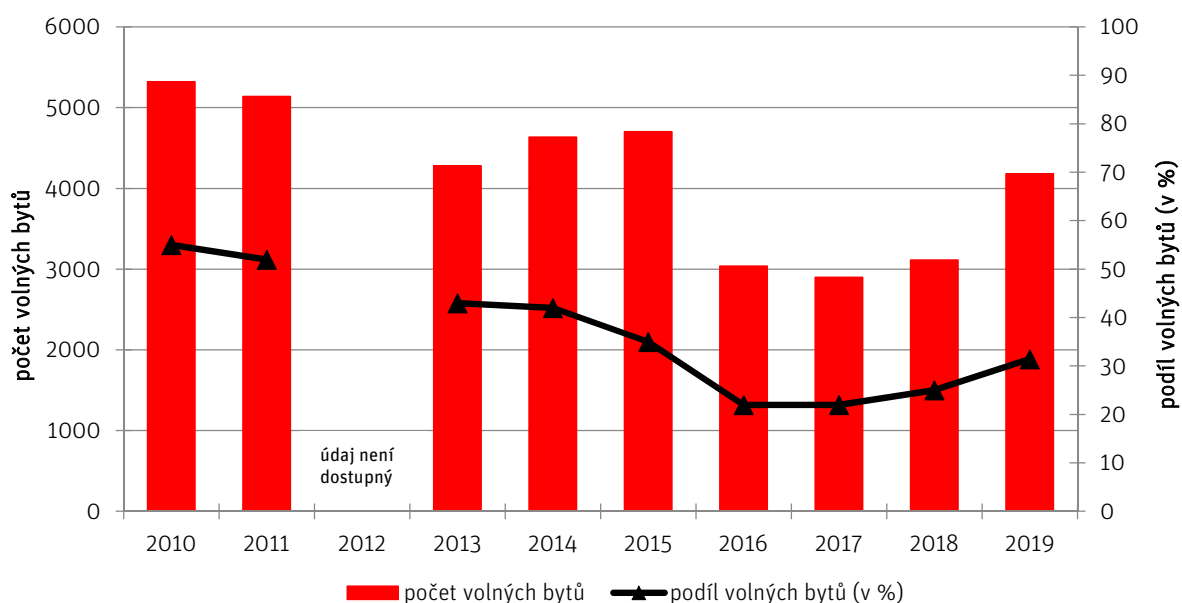
Zdroj: IPR Praha

1.2 NABÍDKA VOLNÝCH BYTŮ

Z celkového počtu 13 293 bytových jednotek, které jsou realizovány v rámci aktuálních developerských projektů, jich bylo v čase zpracování analýzy (srpen-září 2019) volných 4 179, resp. 31 %. Zbývajících 9 114 bytů bylo prodáno, popřípadě závazně zarezervováno. Z grafu / 03 vyplývá, že **v roce 2019 došlo v rámci pražského rezidenčního trhu k významnému nárůstu počtu volných bytů** oproti předcházejícímu období 2016-2018, kdy mohli zájemci o nové bydlení vybírat zhruba jen z 3 tisíc bytů. Meziročně se počet volných bytů zvýšil přibližně o 1 tisíc, což lze považovat za **jeden z významných signálů poukazujících na oslabení poptávky na pražském trhu s byty**. Domníváme se, že hlavní příčinou částečného poklesu poptávky na rezidenčním trhu je stávající velmi vysoká úroveň cen nových bytů (viz podrobněji podkapitola 1.5), kterou stále větší část potenciálních kupujících již odmítá akceptovat. Na druhou stranu, stávající počet volných (neprodaných) nových bytů je stále ještě nižší než v letech 2010-2015. Například v období let 2010 a 2011, které bylo poznamenáno globální hospodářskou recesí, bylo volných více než 5 tisíc bytů, což představovalo dokonce přes 50 % z tehdejšího celkového objemu bytů nabízených v rámci tehdy identifikovaných aktuálních developerských projektů (viz graf / 03).

Úroveň prodejnosti nových bytů přirozeně velmi úzce souvisí mimo jiné i s tím, jak dlouho jsou jednotlivé developerské projekty v prodeji. Z tohoto pohledu patrně nepřekvapí zjištění, že v rámci letošních aktuálních developerských bytových projektů byl nejnižší podíl volných bytů (7 %) evidován v případě již dokončených projektů (zkolaudovaných v roce 2019), a naopak nejvyšší podíl volných bytů (59 %) zaznamenaly projekty, které byly ve fázi předprodeje a jejichž výstavba nebyla v době pořízení analýzy ještě ani zahájena. Dále rovněž platí, že zpravidla déle a hůře se prodávají drahé byty v rámci luxusnějších developerských projektů.

POČET A PODÍL VOLNÝCH NOVÝCH BYTŮ V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ (2010-2019)

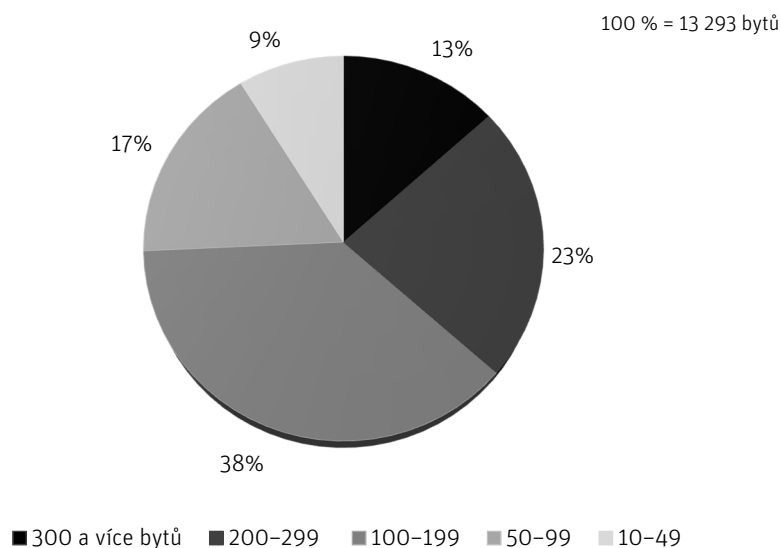


Zdroj: IPR Praha

1.3 VELIKOSTNÍ STRUKTURA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Aktuální developerské projekty, které jsme identifikovali na přelomu srpna a září 2019, představují velmi heterogenní skupinu z hlediska velikosti, resp. počtu nových bytů, který v jejich rámci vzniká. Zatímco v nejmenších bytových projektech je realizována výstavba jen 10 bytových jednotek (v souladu se stanovenými podmínkami pro zařazení projektu do analýzy – viz výše Úvod a metodika), tak nejrozsáhlejší z developerských projektů, kterým je Port Karolína (1. – 3. etapa), čítá 464 nových bytů. **Na jeden developerský projekt (popř. na jeho dílčí aktuálně realizovanou fázi) připadá v průměru 100 bytů**, hodnota mediánu dosahovala ale jen 67 bytů. Meziročně se oproti roku 2018 průměrná velikost developerských projektů prakticky nezměnila. V letech 2015-2017 jsme nicméně registrovali, že byly v průměru realizovány rozsáhlejší developerské projekty či jejich dílčí fáze (na jeden projekt připadalo v průměru od 112 do 115 bytů).

POČET NOVÝCH BYTŮ V RÁMCI JEDNOTLIVÝCH VELIKOSTNÍCH KATEGORIÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ (2019)



Zdroj: IPR Praha

Provedená analýza potvrdila, že **v roce 2019 pokračoval a zesílil trend dekoncentrace pražského rezidenčního trhu**, a to v tom smyslu, že se výrazně redukoval počet největších developerských projektů (s 300 a více byty) a spolu s tím se snížil i jejich význam, kdy v minulosti byla jejich prostřednictvím saturována výrazně větší část trhu. V roce 2019 jsme identifikovali jen 5 aktuálních developerských projektů s 300 a více byty (již výše zmíněný Port Karolina v Karlíně a dále Suomi Hloubětín, Byty Na Vackově, Tulipa Třebešín a Malý Háj v Dolních Měcholupech), ve kterých vzniká 1 773 bytů, tedy jen 13 % z celkové bytové kapacity letošních aktuálních developerských projektů (viz graf / 04). Pro srovnání: v roce 2018 bylo identifikováno 10 projektů s více než 300 byty, v jejichž rámci byla soustředěna dokonce rovná třetina z celkového počtu bytů realizovaných prostřednictvím tehdy aktuálních developerských projektů.

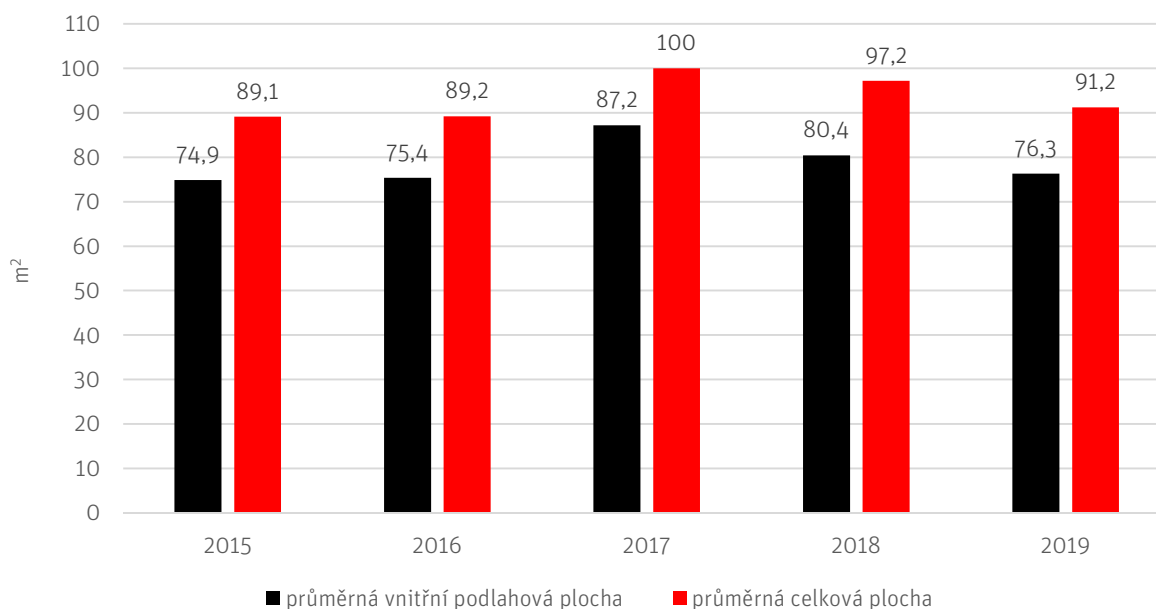
V souboru analyzovaných aktuálních developerských projektů byly nejpočetněji zastoupeny malé projekty s výstavbou 10-49 bytů, kterých bylo v roce 2019 sečteno 46 (z celkového počtu 133), jejichž prostřednictvím ale vzniká jen 9 % z celkové kapacity bytů. Z grafu / 04 dále vyplývá, že **v rámci pražského rezidenčního trhu mají relativně největší význam aktuální developerské projekty se 100-199 byty**, kterých bylo v období srpen-září 2019 identifikováno celkem 36 a v jejichž rámci je realizována výstavba více než 5 tisíc bytů.

1.4 VÝMĚRY NOVÝCH BYTŮ

V roce 2019 dosahovala průměrná vnitřní podlahová plocha volných bytů nabízených v rámci aktuálních developerských projektů hodnoty **76,3 m²** (mediánová hodnota činila 73,1 m²).⁴ Při připočtení ploch balkonů, lodžii či teras (nikoliv však předzahrádek, sklepů a garážových stání) **dosahovala celková plocha nabízených bytů v průměru 91,2 m²** (hodnota mediánu byla 85,7 m²). Oproti roku 2018 se tak průměrná výměra volných bytů v rámci developerských projektů meziročně snížila, a to konkrétně o 4 m² v případě vnitřní podlahové plochy bytu a o 6 m² z hlediska celkové plochy bytu, tzn. včetně balkonů, lodžii či teras (viz graf / 05).

GRAF / 05

PRŮMĚRNÁ PODLAHOVÁ A CELKOVÁ PLOCHA VOLNÝCH BYTŮ NABÍZENÝCH V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ V LETECH 2015-2019



Zdroj: IPR Praha

⁴ 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 zařízení ve vnitřní ploše bytu.

Ve vztahu k údajům uvedeným v grafu / 05 je důležité zdůraznit, že jsou vypočteny pouze z nabídky volných bytů, nikoliv tedy ze všech bytů vznikajících v rámci aktuálních developerských projektů. Protože se ale v případě většiny projektů lépe a rychleji prodávají především menší byty a naopak ty největší a nejdražší byty zůstávají v cenících developerských projektů zpravidla nejdéle, tak je téměř jisté, že při započtení všech nově vznikajících bytů (tedy i těch prodaných a závazně rezervovaných), by byly hodnoty údajů o průměrných podlahových a celkových plochách bytů nižší oproti těm výše prezentovaným.

1.5 NABÍDKOVÉ CENY NOVÝCH BYTŮ

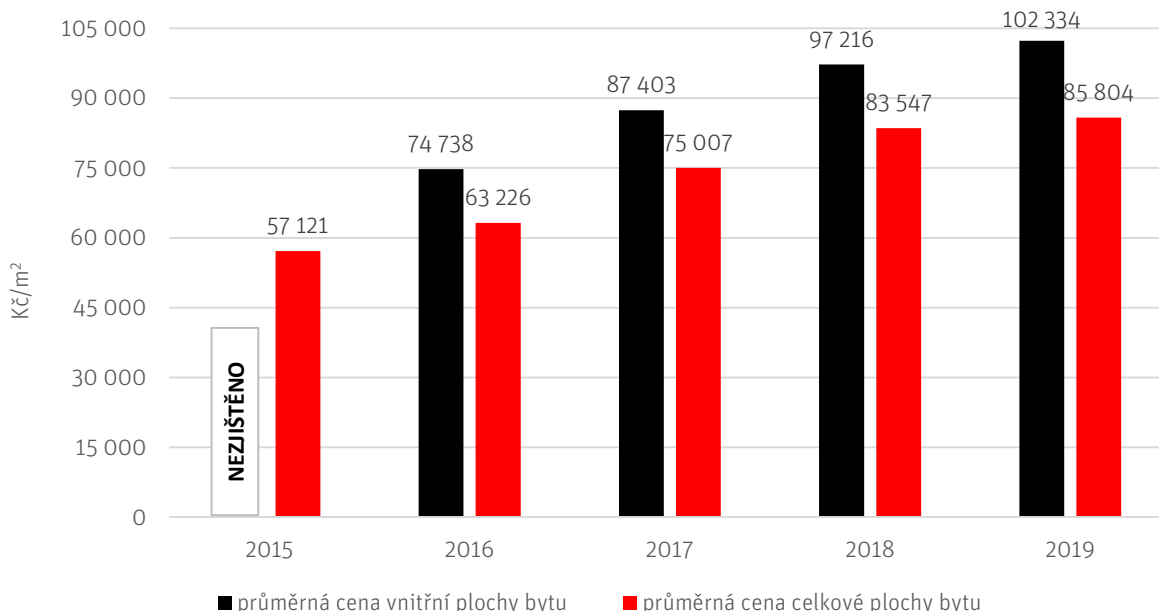
Na přelomu srpna a září 2019 dosahovala v rámci aktuálních developerských projektů⁵ **průměrná nabídková cena volného bytu 85 804 Kč za m² celkové plochy bytu** (tzn. včetně balkonů, lodžii či teras, nicméně bez zahrnutí předzahrádek, sklepů či garážových stání; cenové údaje zahrnují DPH). Z grafu / 06 je evidentní, že **tempo zdražování nových bytů tak oproti předchozímu období výrazně zpomalilo**, což může naznačovat, že ceny na pražském rezidenčním trhu již pomalu narážejí na svůj strop, a to bezmála po pětiletém období nepřetržitého výrazného zdražování. V září 2019 se meziročně průměrná jednotková cena navýšila již jen o 2 257 Kč/m², resp. o 2,7 %. Oproti tomu například mezi zářím 2016 a 2017, kdy byl cenový růst nejdynamičtější, se průměrná cena volného bytu v developerských projektech navýšila o 11 781 Kč/m², resp. o 18,6 %.

Pakliže bychom ceny volných bytů, jež jsme v letošním roce identifikovali v rámci aktuálních developerských projektů, relativizovali pouze vůči vnitřní ploše bytu a nezvažovali vůbec plochy balkonů, lodžii či teras, pak můžeme konstatovat, že v září 2019 dosahovala **průměrná nabídková cena volného bytu 102 334 Kč za m² podlahové (tzn. vnitřní) plochy bytu**. Z grafu / 06 je patrné, že cenový vývoj průměrných cen za vnitřní plochu bytu přibližně korespondoval s vývojem cen za celkovou plochu bytu.

Bez ohledu na výměru vnitřní / celkové plochy bytu dále vyplynulo, že v rámci ceníků aktuálních developerských projektů identifikovaných na přelomu srpna a září 2019 **stál volný nový byt v průměru 7 348 383 Kč**, což je zhruba o 340 tisíc Kč ve srovnání s předchozím rokem.

GRAF / 06

PRŮMĚRNÉ CENY VOLNÝCH BYTŮ V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ V OBDOBÍ 2015 AŽ 2019



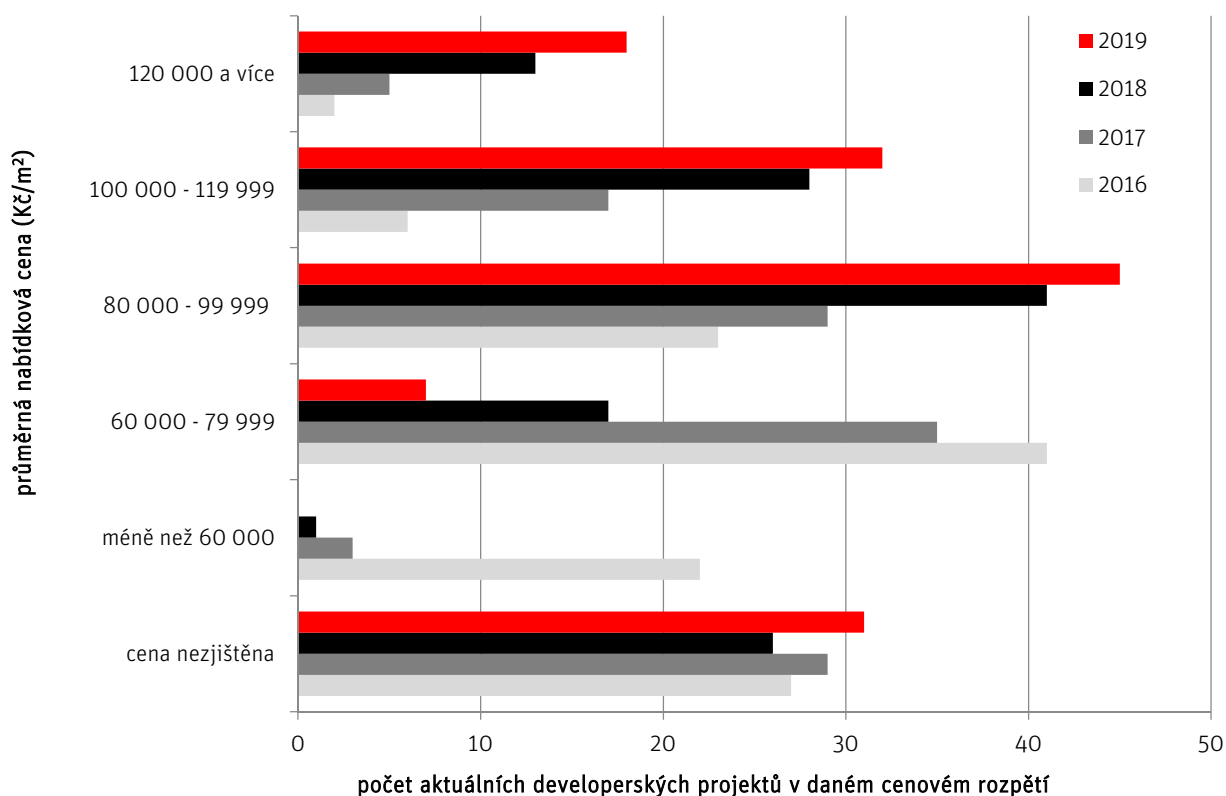
Zdroj: IPR Praha

⁵ V kapitole 1.5 prezentované údaje vycházejí z údajů z ceníků uvedených u 102 developerských projektů aktuálních k srpnu-září 2019. 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 volně zveřejňovány.

Z níže uvedeného grafu / 07 je zřejmé, že v důsledku nárůstu cenové úrovně se na pražském rezidenčním trhu v posledním období opětovně výrazně proměnilo zastoupení aktuálních developerských projektů v jednotlivých cenových kategoriích. **V roce 2019 sice spadalo nejvíce developerských projektů (45) do cenové kategorie „80 000-99 999 Kč/m²“,** dále nejzastoupenějšími kategoriemi nicméně již byly ty s průměrnou cenou převyšující hranici 100 tisíc Kč/m² (32 projektů) a dokonce 120 tisíc Kč/m² (18 projektů). Přitom ještě kupříkladu v roce 2016 byly developerské projekty s průměrnou cenou vyšší než 100 tisíc Kč za m² podlahové plochy bytu víceméně ojedinělé a tyto ceny byly relevantní jen pro luxusní rezidenční projekty. V roce 2019 zároveň již z pražského rezidenčního trhu zcela vymizely projekty s průměrnou cenou do 60 tisíc Kč/m².

GRAF / 07

AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY V LETECH 2019, 2018, 2017 A 2016 PODLE PRŮMĚRNÝCH NABÍDKOVÝCH CEN VOLNÝCH BYTŮ ZA M² PODLAHOVÉ (VNITŘNÍ) PLOCHY



Zdroj: IPR Praha

Úroveň cen jednotlivých aktuálních developerských projektů závisí na mnoha různorodých faktorech, jakými jsou například použité kvalitativní standardy projektu, náročnost zvoleného stavebního a architektonického řešení, cenová politika konkrétní developerské společnosti, podmínky při akvizici stavebního pozemku či způsob a podmínky financování projektu, přičemž ale tím patrně nejdůležitějším cenotvorným faktorem je lokalizace projektu v rámci území Prahy (viz podrobněji kapitola č. 2). S lokalizací projektu, resp. s prostorovými poměry v dané lokalitě nepřímo souvisí i velikost projektu, přičemž platí, že **menší projekty, v rámci nichž vzniká nižší počet bytů, se zpravidla vyznačují vyššími průměrnými nabídkovými cenami.** To potvrdila i letošní analýza, kdy v případě největších projektů (s 300 a více byty) dosahovala průměrná nabídková cena volných bytů 93 125 Kč za m² podlahové (vnitřní) plochy bytu, zatímco u komornějších projektů (s méně než 50 byty) to bylo 106 324 Kč/m².

2 Lokalizace aktuálních developerských projektů

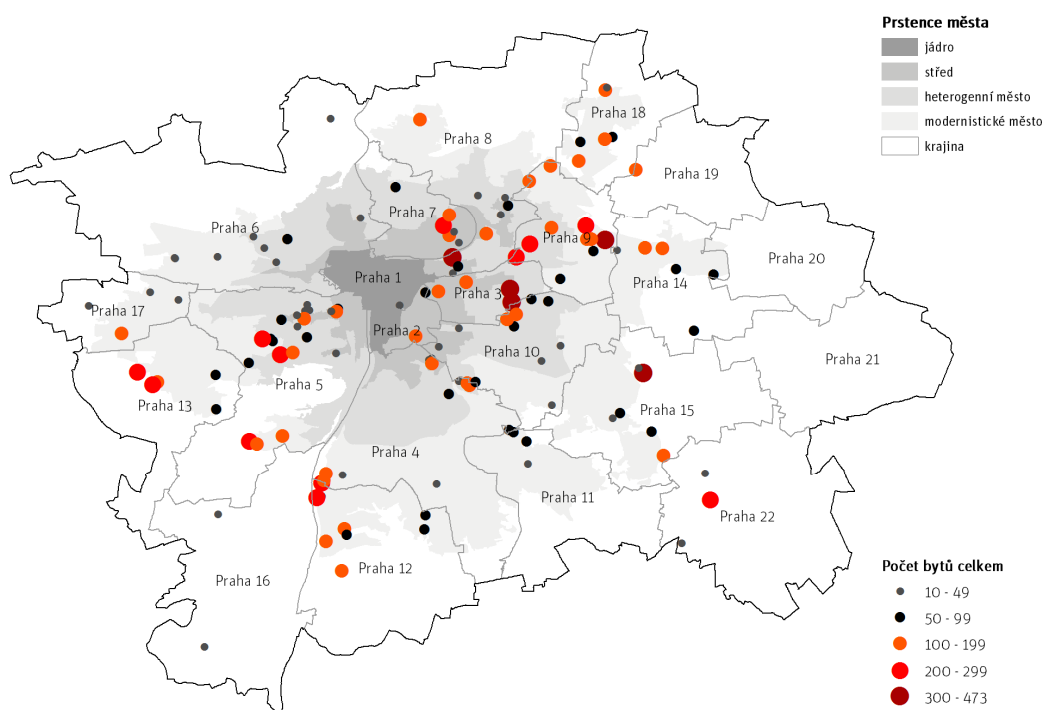
2.1 AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY PODLE PRSTENCŮ MĚSTA

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 prstenci, které v rámci *Územních analýz aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze* uplatňujeme až od roku 2016, jsou **jádro, střed, heterogenní město, modernistické město a krajina**.

Hranice jednotlivých prstenců znázorňuje mapa / 01, a to spolu s vyznačením lokalizace všech 133 aktuálních developerských projektů, které byly identifikovány v srpnu-září 2019 a jež splnily podmínky pro zařazení do analýzy. Mapa / 01 rovněž znázorňuje počet bytů, který vzniká v těchto developerských projektech či v jejich dílčích aktuálních stavebních etapách.

MAPA / 01

AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ PROJEKTY VČETNĚ ZOBRAZENÍ POČTU REALIZOVANÝCH BYTŮ (2019)



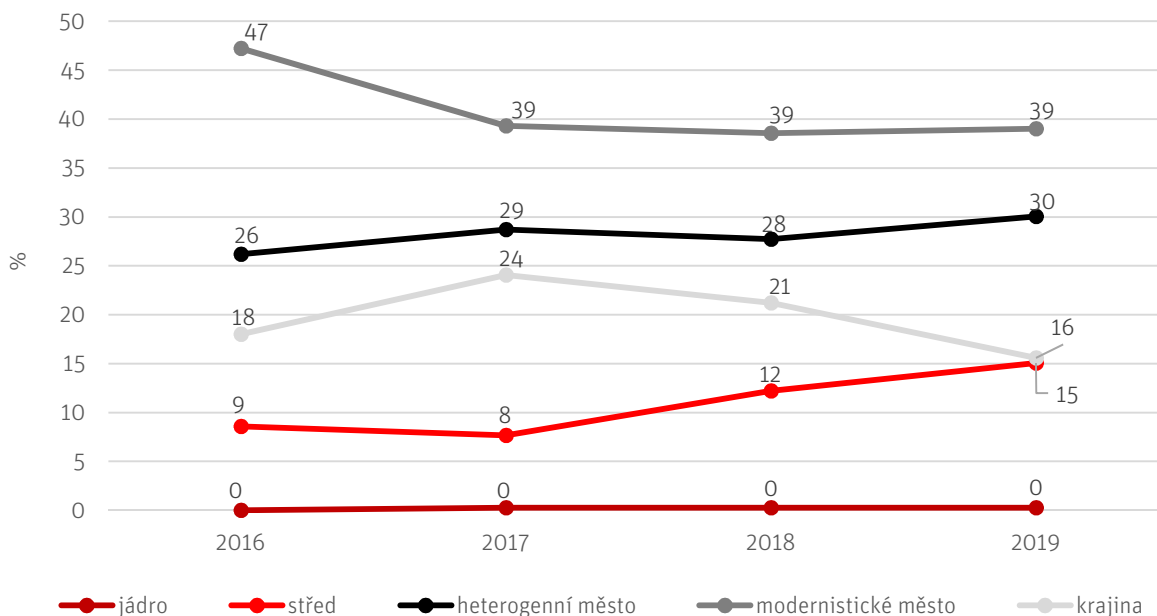
Zdroj: IPR Praha

Z níže uvedeného grafu / 08 je zřejmé, že **nejvíce nových bytů v rámci aktuálních developerských projektů vzniká na území prstence modernistického města**, který lze charakterizovat převažující sídlištní zástavbou, ale i zastoupením rozsáhlých produkčních areálů i jiné vybavenosti. V roce 2019 bylo v prstenci modernistického města realizováno 39 % 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 2019 se zvýšil relativní význam prstenců heterogenního města (z 26 % v roce 2016 na 30 % v roce 2019) a středu (z 9 % v roce 2016 na 15 % v roce 2019) jako oblastí nové bytové

výstavby, a naopak se snížil význam krajinného prstence (z 18 % v roce 2016 na 16 % v roce 2019). Význam prstence jádra města je pro novou bytovou výstavbu dlouhodobě zcela zanedbatelný.

GRAF / 08

PODÍL BYTŮ REALIZOVANÝ V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ V LETECH 2016-2019 PODLE JEDNOTLIVÝCH PRSTENCŮ MĚSTA (V %)



Zdroj: IPR Praha

Provedená analýza opětovně potvrdila vcelku očekávanou skutečnost, že **čím je prstenec vzdálenější od jádra, tím se typicky zvyšuje velikost projektu**, resp. průměrný počet bytů připadající na jeden developerský projekt či jeho dílčí aktuální etapu. Zatímco v prstenci středu města připadalo v roce 2019 na jeden developerský projekt v průměru 84 bytů (v jádru dokonce jen 34 – zde byl ale identifikován jediný projekt), tak v krajinném prstenci to bylo 115 bytů (viz tabulka / 02). 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) výstavbu vysokokapacitních rezidenčních projektů.

Pravděpodobně příliš nepřekvapí ani další zjištění, že **průměrné nabídkové ceny bytů klesají se vzdáleností od jádra** (viz tabulka / 02 a mapa / 02). V cenících developerských projektů lokalizovaných v prstenci středu dosahovala průměrná nabídková cena volných bytů 114 698 Kč za m² podlahové (vnitřní) plochy bytu, zatímco v prstenci krajiny to bylo 87 440 Kč/m². Tento rozdíl předně odráží přirozenou rezidenční atraktivitu centrálních částí Prahy.

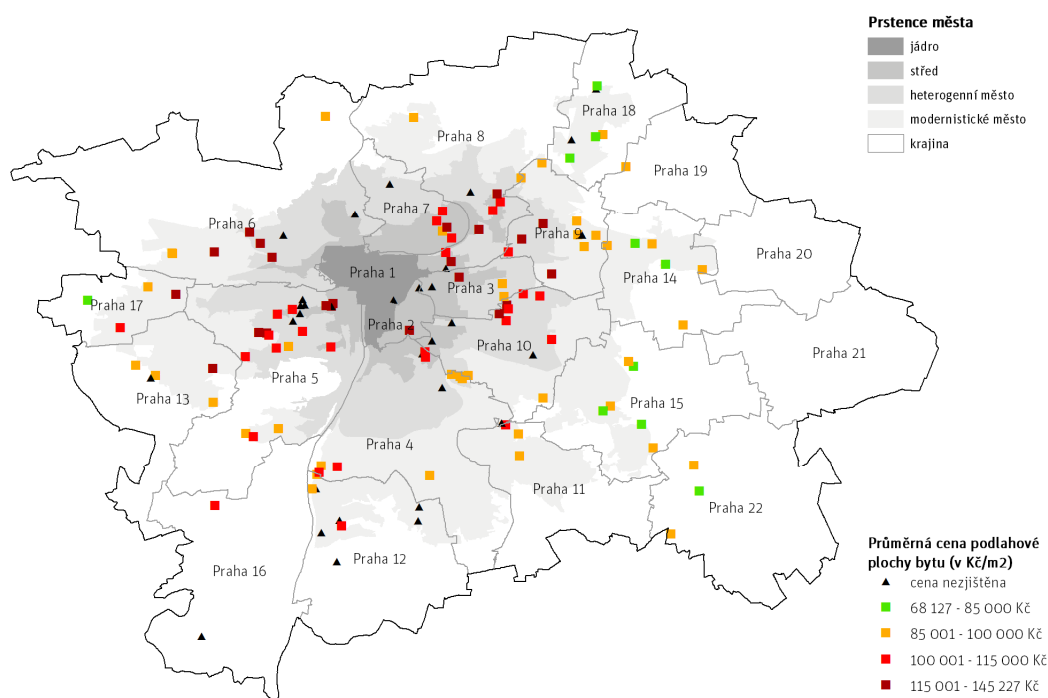
TABULKA / 02

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ PODLE PRSTENCŮ (2019)

prstenec	počet aktuálních developerských projektů	počet bytů	průměrný počet bytů na 1 aktuální developerský projekt	průměrná nabídková cena volných bytů (Kč/m ²)
jádro	1	34	34	není k dispozici
střed	24	2 004	84	114 698
heterogenní město	39	3 996	102	110 267
modernistické město	51	5 187	102	97 359
krajina	18	2 072	115	87 440
Praha celkem	133	13 293	100	102 334

Zdroj: IPR Praha

PRŮMĚRNÉ NABÍDKOVÉ CENY VOLNÝCH BYTŮ V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ (2019)



Zdroj: IPR Praha

2.2 AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY PODLE SPRÁVNÍCH OBVDŮ

Mezi srpnem a zářím 2019 byl evidován alespoň jeden aktuální developerský bytový projekt na území 20 správních obvodů (z celkového počtu 22). Pouze v Praze 20 a Praze 21 nebyl identifikován ani jeden projekt, který by vyhovoval v úvodu definovaným podmínkám. V kontextu jednotlivých správních obvodů je intenzita působení bytové výstavby značně odlišná.

Jako v posledním období každým rokem, tak i v roce 2019 **byl zdaleka nejvyšší počet aktuálních developerských projektů zaznamenán na území správního obvodu Praha 5**, kde jsme sečetli 22 projektů novostaveb bytových domů. S výrazným odstupem následovaly velké správní obvody Praha 4 a Praha 10, na jejichž území bylo shodně 12 aktuálních developerských projektů, a dále Praha 8 a Praha 9 s 10 projekty.

Z údajů v tabulce / 03 je zřejmé, že správní obvod Praha 5 zaujal výsadní postavení nejenom z pohledu celkového počtu identifikovaných aktuálních developerských projektů, ale i z hlediska celkového počtu bytů, který v jejich rámci vzniká. **Celkem je v Praze 5 prostřednictvím 22 projektů (či popřípadě jejich aktuálních dílčích etap) realizována výstavba 1 994 bytů**, přičemž kolaudace těchto bezmála 2 tisíc bytů již proběhla v roce 2019 nebo k ní teprve dojde v letech 2020 a 2021. Na jeden aktuální developerský projekt připadá v Praze 5 v průměru 91 bytových jednotek. Rezidenční projekty mají v této části různorodý charakter, od relativně kapacitnějších projektů rozšiřujících barrandovské panelové sídliště, přes projekty kompletní revitalizace transformačních ploch po průmyslové výrobě (Waltrovka), až po velmi četné menší projekty realizované v rámci blokové i vilové zástavby převážně Smíchova a Košíř.

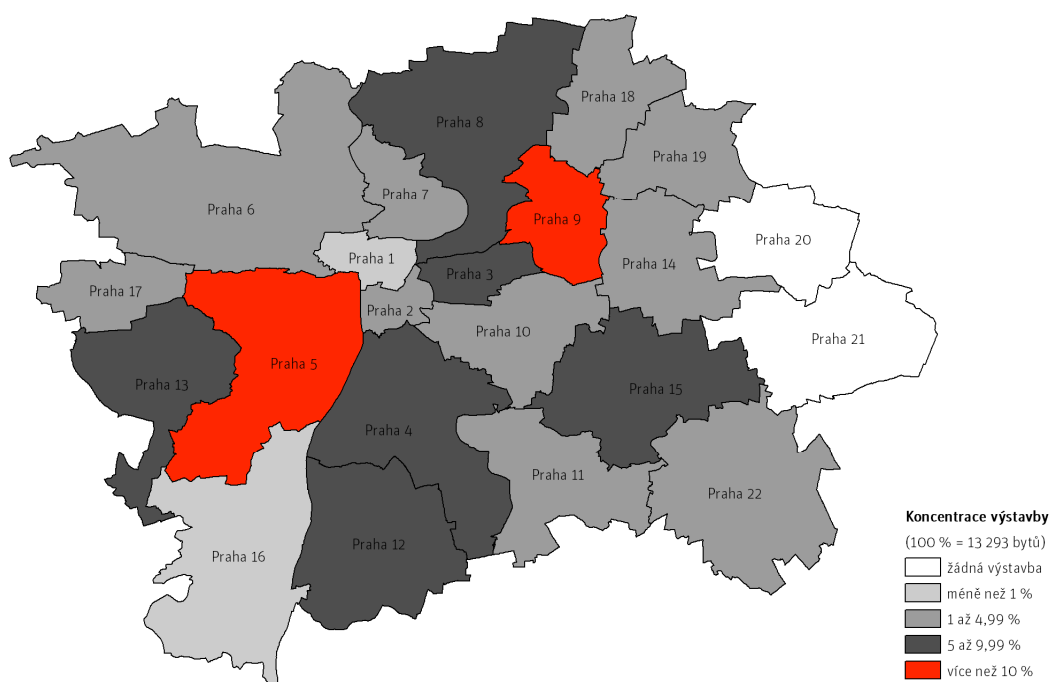
Z hlediska celkového počtu nově realizovaných bytových jednotek v rámci developerských projektů aktuálních k srpnu-září 2019 **představoval druhou nejvýznamnější oblast bytové výstavby správní obvod Praha 9, kde je realizována výstavba 1 641 nových bytů**. Praha 9 představuje tradičně oblast velmi intenzivní bytové výstavby, což je rozhodující měrou způsobeno využíváním rozsáhlých ploch brownfields po průmyslové výrobě, které jsou lokalizovány převážně v katastrech Vysočan a Hloubětina podél Kolbenovy a Poděbradské ulice. Zde jsou stavěny převážně rozsáhlejší bytové projekty (na 1 projekt připadá v průměru 164 bytů).

AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ PROJEKTY PODLE SPRÁVNÍCH OBVODŮ (2019)

správní obvod	počet developerských projektů (2019)	počet bytových jednotek (2019)	změna počtu bytových jednotek mezi lety 2019 a 2018
Praha 1	1	34	beze změny
Praha 2	2	211	+154 bytů (+270 %)
Praha 3	4	995	+516 bytů (+108 %)
Praha 4	12	985	+691 bytů (+235 %)
Praha 5	22	1 994	+54 bytů (+3 %)
Praha 6	9	251	-71 bytů (-22 %)
Praha 7	6	653	+35 bytů (+6 %)
Praha 8	10	1 160	-105 bytů (-8 %)
Praha 9	10	1 641	-430 bytů (-21 %)
Praha 10	12	644	+349 bytů (+118 %)
Praha 11	3	157	-51 bytů (-25 %)
Praha 12	9	1 156	+43 bytů (+4 %)
Praha 13	5	907	+137 bytů (+18 %)
Praha 14	6	462	+120 bytů (+35 %)
Praha 15	6	718	-38 bytů (-5 %)
Praha 16	2	58	+1 byt (+2 %)
Praha 17	4	204	+23 bytů (+13 %)
Praha 18	6	584	-605 bytů (-51 %)
Praha 19	1	151	beze změny
Praha 20	0	0	beze změny
Praha 21	0	0	beze změny
Praha 22	3	328	-32 bytů (-9 %)
Praha celkem	133	13 293	+791 bytů (+6 %)

Zdroj: IPR Praha

KONCENTRACE BYTOVÉ VÝSTAVBY V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ VE SPRÁVNÍCH OBVODECH (2019, v %)



Zdroj: IPR Praha

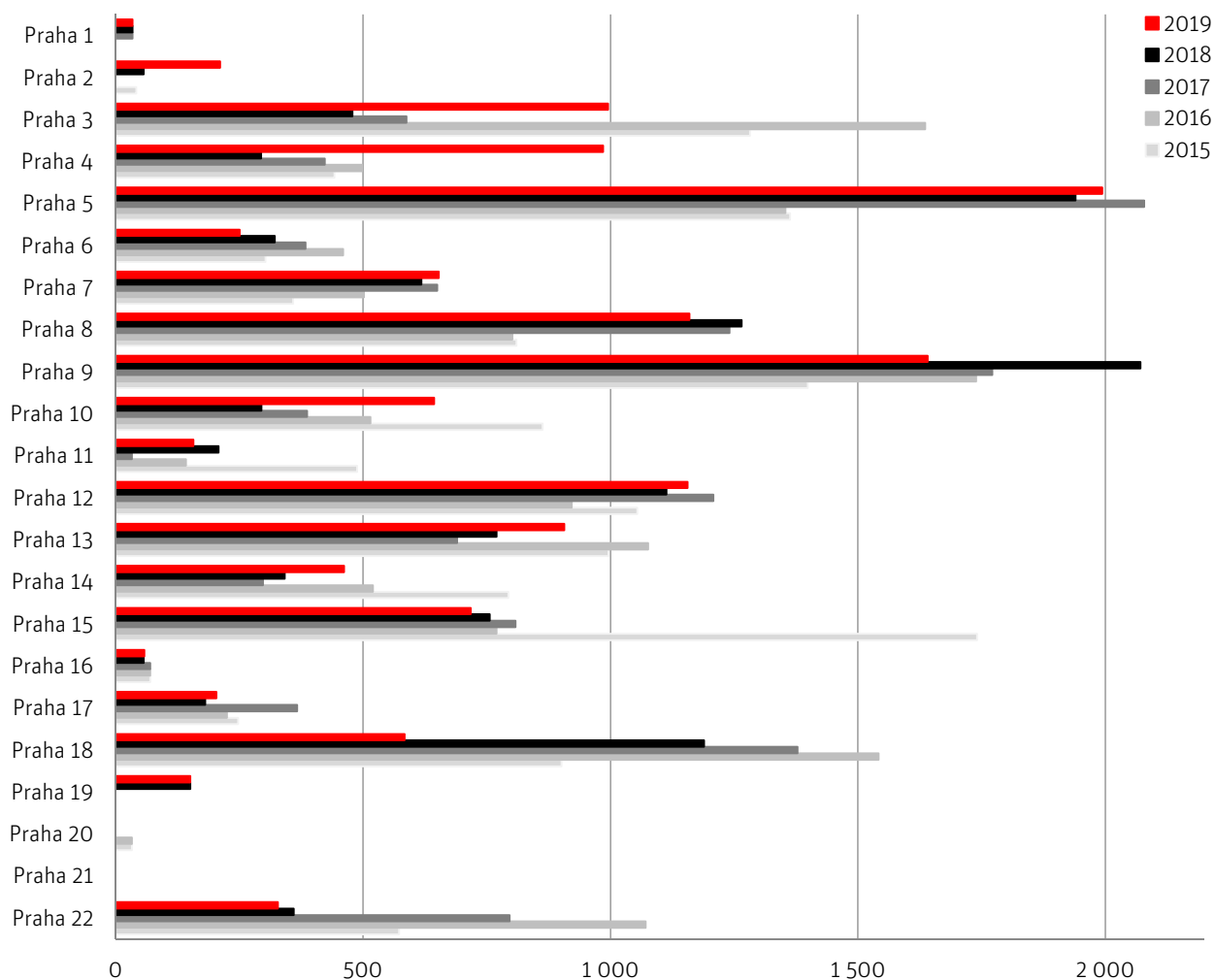
Kromě výše zmíněné Prahy 5 a 9 byla v rámci aktuálních developerských projektů 2019 **realizována výstavba více než 1 tisíce bytů rovněž na území správních obvodů Praha 8 (1 160 bytů) a Praha 12 (1 156 bytů)**. Celkem je na území těchto 4 správních obvodů (tzn. Prahy 5, 9, 8 a 12) soustředěna výstavba 45 % z celkového celopražského úhrnu bytů, jež vznikají v rámci aktuálních developerských projektů identifikovaných v srpnu-září 2019 (viz mapa / 03).

Tabulka / 03 kromě jiného znázorňuje, jak se mezi zářím 2019 a 2018 proměnil počet bytů vznikajících prostřednictvím aktuálních developerských projektů (pro jistotu připomeňme, že jde o počet bytů, který byl v daném roce zkolaudován, ve výstavbě nebo ve fázi předprodeje před zahájením výstavby). V absolutním vyjádření meziročně přibýlo nejvíce nově vznikajících bytů ve správním obvodu Praha 4 (+691 bytů) a Praha 3 (+516 bytů). Naopak nejvýraznější meziroční pokles byl patrný na území správních obvodů Praha 18 (-605 bytů) a Praha 9 (-430 bytů).

Graf / 08 ilustruje, jak se v posledních pěti letech (2015-2019) proměňoval počet nově vznikajících bytů v rámci identifikovaných developerských projektů. Je zřejmé, že i z tohoto dlouhodobějšího pohledu ční nad ostatními správní obvody Praha 5 a Praha 9. Především v letech 2015 a 2016 byla nová bytová výstavba velmi intenzivní ale i ve správních obvodech Praha 15 a Praha 3 a až do minulého roku bylo hodně bytů realizováno i ve správním obvodu Praha 18. Stabilně významnými oblastmi nové výstavby jsou i Praha 8 a Praha 12 a v především v dřívějším období to platilo i o Praze 13. Naopak z hlediska výstavby novostaveb bytových domů je podle očekávání zanedbatelný význam historického centra města, tzn. správních obvodů Praha 1 a Praha 2 a v posledním pětiletém byl realizován nízký počet bytů i ve správních obvodech Praha 16, Praha 19, Praha 20 a Praha 21, které jsou situovány na periférii hlavního města.

GRAF / 09

NOVÉ BYTOVÉ JEDNOTKY VE SPRÁVNÍCH OBVODECH PRAHY REALIZOVANÉ V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ (2015-2019)



Zdroj: IPR Praha

2.3 AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ

Aktuální developerské bytové projekty, které vyhovely v úvodu definovaným podmínkám pro zařazení projektu do analýzy, byly v srpnu-září 2019 evidovány na území 54 katastrů z celkového počtu 112. Z mapy / 04 je dále patrné, že až na několik výjimek nejsou žádné projekty novostaveb bytových domů realizovány v periferních oblastech hlavního města a rovněž v nejužším historickém jádru Prahy (kromě katastru Nového Města, kde jsme jeden projekt evidovali).

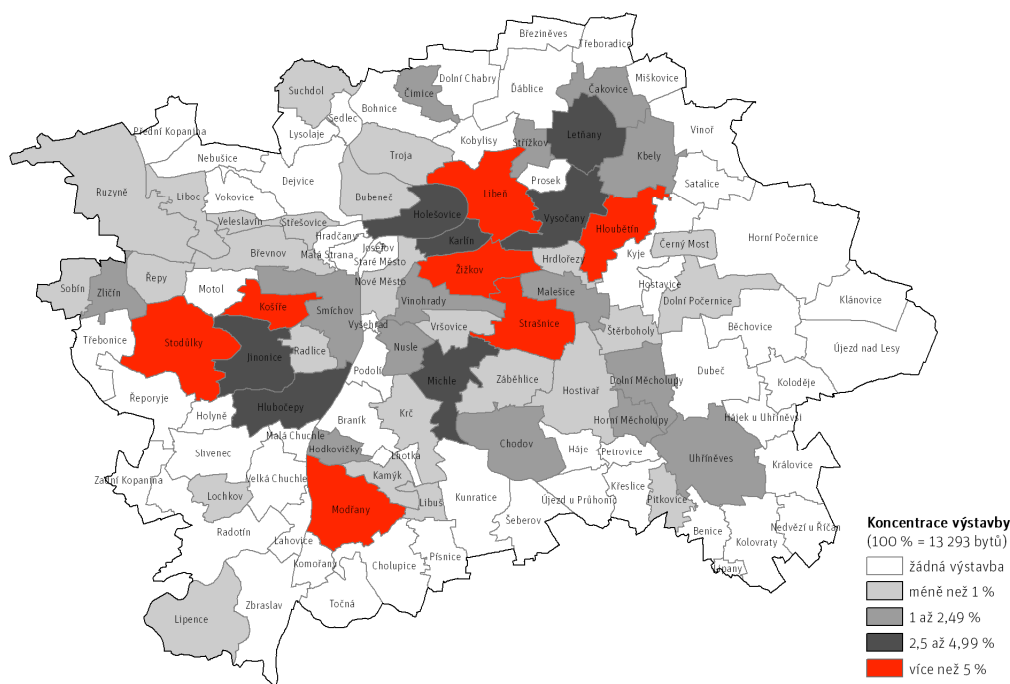
Nejvyšší počet aktuálních developerských projektů novostaveb bytových domů byl v roce 2019 zjištěn v katastrálním území Smíchov (8 projektů), kde jsou ale vesměs stavěny jen projekty s nižším počtem bytů. Po 7 projektech jsme evidovali v Košířích, Libni, Modřanech a Strašnicích.

Z hlediska celkového počtu bytů představovaly nejvýznamnější katastrální území Modřany, kde vznikalo celkem 1 020 bytů, což představovalo 7,7 % z celopražského objemu nabídky nových bytů realizovaných v rámci aktuálních developerských projektů v roce 2019. Druhý nejvyšší počet nových bytů (907) jsme evidovali v katastrálním území Stodůlky. Z mapy / 04 vyplývá, že kromě Modřan a Stodůlek byly dalšími katastrálními územími s vysokou koncentrací nové bytové výstavby především Libeň (766 bytů), Hloubětín (682 bytů), Žižkov (682 bytů), Strašnice (680 bytů) a Košíře (677 bytů).

Oproti roku 2018 došlo meziročně v roce 2019 k nejvyššímu absolutnímu nárůstu počtu bytů vznikajících v rámci aktuálních developerských projektů v katastrálním území Žižkova (+586 bytů). Naopak nejvyšší meziroční propad zaznamenal katastr Letňan (-583 bytů), který v uplynulých letech představoval jednu z nejvýznamnějších oblastí nové bytové výstavby v Praze.

MAPA / 04

KONCENTRACE NOVÉ BYTOVÉ VÝSTAVBY V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ V KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍCH (2019, v %)



Zdroj: IPR Praha

Shrnutí

V srpnu-září 2019 jsme na území Prahy sečetli celkem 133 aktuálních developerských projektů novostaveb bytových domů, které vyhověly v úvodu definovaným podmínkám. V rámci těchto projektů vzniká celkem 13 293 nových bytů, z toho 39 % bytů bylo/bude zkolaudováno v roce 2019 a zbylá část bude dokončena nejpozději do roku 2021, výjimečně až v roce 2022. Meziročně došlo k mírnému zvýšení stavební aktivity, kdy počet projektů i nově realizovaných bytů vzrostl přibližně o 6 %. Počet identifikovaných aktuálních developerských projektů byl v letošním roce dokonce nejvyšší od roku 2009.

V roce 2019 se na pražském rezidenčním trhu výrazně navýšila nabídka volných (neprodaných) bytů realizovaných v rámci aktuálních developerských projektů. Zatímco v září 2018 jsme v cenících rezidenčních projektů evidovali jen 3 114 volných bytů, tak v roce 2019 se jejich počet navýšil již na 4 179. Takto výrazné navýšení počtu volných bytů lze podle našeho názoru považovat za signál oslabující poptávky na pražském trhu s novými byty.

Úroveň poptávky samozřejmě do značné míry závisí i na výši dosahovaných cen na pražském rezidenčním trhu. V rámci aktuálních developerských projektů dosahovala v srpnu-září 2019 průměrná nabídková cena volného bytu 7 348 383 Kč (tj. o 340 tisíc Kč více oproti roku 2018), resp. 85 804 Kč za m² celkové plochy bytu a 102 334 Kč za m² podlahové (tzn. vnitřní) plochy bytu. Předpokládáme, že za výrazným nárůstem počtu volných bytů stojí především skutečnost, že stávající vysoké ceny nových bytů již nemůže nebo nechce stále větší část potenciálních kupujících akceptovat. Přesto i mezi zářím 2018 a 2019 jsme evidovali růst průměrných nabídkových cen, a to konkrétně o 2 257 Kč (tj. o 2,7 %) za m² celkové plochy bytu. V předcházejícím období 2015 až 2018 bylo nicméně zdražování nových bytů mnohem razantnější a v současné době se dynamika růstu cen přeci jenom již přiblížila normálnímu tržnímu vývoji.

Výše uvedené údaje o průměrných nabídkových cenách byly vypočteny pouze z volných bytů, kterými jsou v nadprůměrné míře byty větších velikostních kategorií a dispozic, jež jsou logicky dražší a hůře finančně dostupné, a proto rovněž zůstávají v cenících jednotlivých developerských projektů zpravidla nejdéle. V roce 2019 dosahovala průměrná vnitřní podlahová plocha volných bytů nabízených v rámci aktuálních developerských projektů hodnoty 76 m². Při připočtení ploch balkonů, lodžii či teras (nikoliv však předzahrádek, sklepů a garážových stání) dosahovala celková plocha nabízených bytů v průměru dokonce 91 m².

Na jeden developerský projekt (popř. na jeho dílčí aktuálně realizovanou fázi) připadalo v roce 2019 v průměru 100 bytů a průměrná velikost developerských projektů se tak tedy v porovnání s rokem 2018 prakticky nezměnila. Výrazně se nicméně snížil počet a význam největších developerských projektů s 300 a více byty. Zatímco v předešlém roce tyto největší projekty saturovaly rovnou třetinu pražského trhu s novými byty, tak v roce 2019 se na něm podílely již jen ze 13 %. Relativně nejvýznamnější kategorii představovaly v roce 2019 projekty se 100-199 byty, jejichž prostřednictvím vzniká 38 % z celkové kapacity bytů, která je alokována v rámci aktuálních developerských projektů. Současným trendem je tedy odklon od velkokapacitních developerských projektů spíše k těm středně velkým.

Územní působení nové bytové výstavby je v rámci území Prahy tradičně velmi nerovnoměrné, přičemž oblasti hlavního města, kde vzniká nejvíce nových bytů, se v posledních letech příliš nemění a spíše si jen mezi sebou vyměňují pořadí podle počtu nově vznikajících bytů.

S ohledem na trvalou udržitelnost stavebního rozvoje Prahy lze pozitivně hodnotit, že v současné době dochází k pozvolnému nárůstu významu prstenců středu a heterogenního města jako oblastí výstavby nových bytových domů. Naopak relativní význam krajinného prstence, kde často zcela chybí potřebná infrastruktura, z tohoto pohledu mírně klesá. Každopádně z dlouhodobějšího hlediska představuje nejvýznamnější oblast bytové výstavby území prstence modernistického města, kde bylo v roce 2019 alokováno 39 % všech nových bytů vznikajících na území Prahy prostřednictvím všech identifikovaných aktuálních developerských projektů. Podle očekávání bylo opětovně prokázáno, že se zvyšující se vzdáleností prstence od jádra klesá průměrná velikost developerského projektu (vyjádřená počtem realizovaných bytů) a zároveň se snižuje průměrná nabídková cena bytů.

V roce 2019 byla stavební aktivita nejvýraznější na území správního obvodu Praha 5, kde jsme evidovali 22 aktuálních developerských projektů celkem s 1 994 byty. Druhý nejvyšší počet bytů je realizován ve správním obvodu Praha 9, kde je prostřednictvím 10 projektů (popř. jejich dílčích fází) realizováno 1 641 nových bytových jednotek. Jen na území Prahy 5 a Prahy 9, které představují těžiště bytové výstavby, a to nejenom v letošním roce, ale de facto i v rámci celého období námi prováděného monitoringu pražského trhu

s novými byty (tzn. od roku 2009), bylo v roce 2019 koncentrováno 27 % z celopražského počtu bytů alokovaných v rámci aktuálních developerských projektů. Více než 1 tisíc bytů vzniká rovněž na území správních obvodů Praha 8 (1 160 bytů) a Praha 12 (1 156 bytů). Naopak ve správních obvodech Praha 20 a Praha 21 se v srpnu-září 2019 nevyskytoval ani jeden developerský projekt, který by splňoval podmínky pro zařazení do analýzy. Nevýznamná stavební aktivita byla opětovně zaznamenána i v historickém jádru města, konkrétně ve správním obvodu Praha 1, a rovněž také ve správním obvodu Praha 16 na jihozápadním okraji hlavního města.

Z hlediska katastrálních území byla v srpnu-září 2019 stavební aktivita nejvýraznější v Modřanech, kde prostřednictvím 7 developerských projektů či jejich dílčích aktuálních fází vniká 1 020 nových bytů. Dále následovala katastrální území Stodůlky (907 bytů), Libeň (766 bytů), Hloubětín (682 bytů), Žižkov (682 bytů), Strašnice (680 bytů) a Košíře (677 bytů).

Letošní analýza částečně i naznačila, jakým směrem by se mohl pražský rezidenční trh ubírat v nejbližším období. Na základě provedené rešerše developerských projektů lze odhadnout, že v příštím roce 2020, kdy je naplánována kolaudace téměř 5,2 tisíc bytů a budou zahájeny i další bytové projekty či jejich dílčí etapy, pravděpodobně nabídka nového bydlení opětovně mírně vzroste. I vzhledem k tomu, že jsme zaznamenali výrazný růst počtu volných (neprodaných) bytů, tak lze očekávat, že v příštím roce bude růst průměrných cen nových bytů velmi mírný, případně budou ceny již stagnovat, protože jejich stávající výše je pro většinu potenciálních kupujících již jen obtížně akceptovatelná (snad s výjimkou investorské poptávky). Z hlediska územního působení nové bytové výstavby neočekáváme v nejbližší budoucnosti žádné významné změny. Těžiště bytové výstavby se bude nadále nacházet na území správního obvodu Praha 5 (mj. by zde v roce 2020 měl být již zahájen projekt Smíchov City), Praha 9 (kapacitní realizované a připravované projekty registrujeme především na brownfieldech ve Vysočanech a Hloubětíně) a příliš pozadu by neměla zaostat ani Praha 8 (zde bude výstavba i nadále jednoznačně nejvýraznější v Karlíně a Libni). I přes výše uvedené a vcelku pozitivní nejbližší perspektivy pražského rezidenčního trhu bohužel nicméně nelze očekávat, že by se v příštích letech nějak výrazněji zlepšila finanční dostupnost nového bydlení, která je aktuálně v Praze jedna z nejnižších v rámci evropských metropolí.

Příloha

Přehled aktuálních developerských projektů (2019)

(řazeno podle abecedy)

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Aalto Cibulka		YIT STAVO, s. r. o.	Praha 5	250
Barrandez-vous		T. E. Development Group, s. r. o.	Praha 5	132
Bleriot		T. E. Development Group, s. r. o.	Praha 19	151
Bohdalecké kvarteto		JRD, s. r. o.	Praha 4	183
Božíňka		IDESTAV STAVEBNÍ, s. r. o.	Praha 5	28
Britská čtvrť	Etapy X, XI, XII	Finep CZ, a. s.	Praha 13	289
Bubeneč Gardens		Natland Real Estate, a. s.	Praha 6	10
Bydlení Na Krejčárku	byt. domy A, B, C, D, E	EDIFICE construction & consulting, s. r. o.	Praha 9	248
Bytový dům Primátorská		Prime Build, a. s.	Praha 8	48
Bytový dům Suchdolské náměstí I		SD Bohemia Group, a. s.	Praha 6	26
Byty Na Vackově	byt. dům A1, A2, A3, A4, A5	Metrostav Development, a. s.	Praha 3	342
Byty nad jezerem		Nad Jezerem, s. r. o.	Praha 13	84
Byty U Dubu	Etapa III	Kuchař & Thein, s. r. o.	Praha 12	101
Byty U Hvězdy		NATUM Ruzyně, s. r. o.	Praha 6	14
Čakovický park	byt. domy A, T, S	Natland Real Estate, a. s.	Praha 18	170
Čtvrť Emila Kolbena	Etapa I	Skanska Reality, a. s.	Praha 9	133
Depo Grébovka	Etapa I	PSN, s. r. o.	Praha 2	154
Dock	Marina Boulevard	Crestyl Real Estate, s. r. o.	Praha 8	150
Ecocity Malešice III		JRD, s. r. o.	Praha 10	80
Ekorezidence Hodkovičky		Ekospol, a. s.	Praha 4	160
Element Letňany		Geosan Development, a. s.	Praha 18	107
Green Backyard		RSQ CZ, s. r. o.	Praha 8	15

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
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	54
Hagibor	byt. domy Alfa, Beta	Crestyl Real Estate, s. r. o.	Praha 10	141
Harfa Design Residence		Central Group, a. s.	Praha 9	206
Hodkovičky Green II	Etapa II	REAL Development 2001, a. s.	Praha 4	106
Holečkova 53		Camague, s. r. o.	Praha 5	21
Chateau Troja Residence		Coast Capital Partners Czech Republic	Praha 7	66
Chodov 2018		Regard, s. r. o.	Praha 11	75
Javorová čtvrť II.	byt. domy A, B, C	Central Group, a. s.	Praha 15	181
Jinonický dvůr	Etapy I, II	V Invest Development, s. r. o.	Praha 5	66
Jižní výhledy	byt. domy D, E, F, G, H	Central Group, a. s.	Praha 13	196
Karolina Plazza 2		Moravská stavební - INVEST, a. s.	Praha 8	67
Kaskády Barrandov	Etapy VI, VII, VIII, IX	Finep CZ, a. s.	Praha 5	289
Komunardů 35		Property Solutions, s. r. o., SEBRE, a. s.	Praha 7	38
Koru Vinohradská		YIT STAVO, s. r. o.	Praha 10	59
Kratochvíle Stochovská		JRD, s. r. o.	Praha 6	34
Letňanské zahrady	byt. domy I, H	Central Group, a. s.	Praha 18	52
Lipenecký park		Natland Real Estate, a. s.	Praha 16	43
LV Residence		Acredit CZ, s. r. o.	Praha 10	33
Maison Ořechovka	Etapa I	Penta Investments, BPD Development	Praha 6	64
Malý Háj	Etapy VII, VIII, IX	Finep CZ, a. s.	Praha 15	307
Michelské zahrady		Ekospol, a. s.	Praha 4	36
Modřanský Háj	byt. domy typu A, C, D, E	Avestus Real Estate	Praha 12	134
Na hvězdárně Třebešín		JRD, s. r. o.	Praha 10	65
Na Petřínách 7		All New Development, a. s.	Praha 6	13
Nad Modřanskou roklí	byt. dům E	Central Group, a. s.	Praha 12	70

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Nad Prokopským údolím	byt. dům A	Central Group, a. s.	Praha 13	60
Neugraf		Crestyl Real Estate, s. r. o., UBM Development Czechia, s. r. o.	Praha 5	177
NMN Holešovice		Trigema Development, s. r. o.	Praha 7	32
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	145
Nová Úpická	Etapa B	Galstian&Galstian invest, s. r. o.	Praha 14	81
Nové byty Hostivař		Akro Real, a. s.	Praha 15	50
Nové byty Sobín	byt. domy C, D	PMS, spol., s. r. o.	Praha 17	46
Novostavba 3 bytových domů		Lipnická Develop, s. r. o.	Praha 14	100
Panna a Baba		AYOR Development, a. s.	Praha 10	13
Park Rezidence Klamovka		Park Rezidence Klamovka, s. r. o.	Praha 5	32
Park Zličín	byt. domy D, E	Central Group, a. s.	Praha 17	138
Pitkovické zahrady	byt. dům D	Central Group, a. s.	Praha 22	21
Plazza		Develop Invest, a. s.	Praha 8	126
Port Karolína	Etapy I, II, III	Skanska Reality, a. s.	Praha 8	464
Praga Rezidence		M2 Real Estate, a. s.	Praha 8	43
Prosek Park	Etapa XIII	Finep CZ, a. s.	Praha 9	104
Quarta Rezidence		V Invest Development, s. r. o.	Praha 5	12
Rajský vrch	Etapa III	Landia Management, s. r. o.	Praha 14	55
Ranta Barrandov	Etapa I	YIT STAVO, s. r. o.	Praha 5	141
Rezidence Hradešínská		A.K.F. Projekt, a. s.	Praha 10	13
Rezidence Alba		RS Development, s. r. o.	Praha 11	31
Rezidence Čámovka	Etapa II	EXPO-HIGHTS, s. r. o. (Horizon Holding)	Praha 8	148
Rezidence Čertův vršek		Skanska Reality, a. s.	Praha 8	39
Rezidence Červený dvůr		JRD, s. r. o.	Praha 10	15

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Rezidence Fialka		Akro Real, a. s.	Praha 17	10
Rezidence Gemma		Skanska Reality, a. s.	Praha 11	51
Rezidence Hadovitá		Metrostav Development, a. s.	Praha 4	76
Rezidence Hloubětín		Gartal Real Estate and Development, s. r. o.	Praha 14	36
Rezidence Hostivař		Genius Loci Developer, a. s.	Praha 15	45
Rezidence Churchill		Rezidence Churchill s. r. o. (Sudop Group)	Praha 2	57
Rezidence Kobrova		Satpo Development, s. r. o.	Praha 5	15
Rezidence Křivoklátská		BPT Development, a. s.	Praha 18	56
Rezidence Lochkov		Rezidence Lochkov, s. r. o.	Praha 16	15
Rezidence Malvazinky		Exafin one, s. r. o.	Praha 5	83
Rezidence Michelangelova		JRD, s. r. o.	Praha 10	27
Rezidence Modřanka	Etapy III, IV	Horizon Modřany, s. r. o. (Horizon Holding)	Praha 12	143
Rezidence Neklanka		BRG Omikron s.r.o. (Geosan Development, a. s.)	Praha 5	31
Rezidence Osadní		Vivus, s. r. o.	Praha 7	123
Rezidence Pergamenka	Etapa I	Finep CZ, a. s.	Praha 7	111
Rezidence Písková		Crescon, a. s.	Praha 12	55
Rezidence Prachnerova		IP IZOLACE POLNÁ, s. r. o., (divize Invest)	Praha 5	118
Rezidence Rostislavova		Gartal Real Estate and Development, s. r. o.	Praha 4	14
Rezidence Štěřboholy		Rezidence Štěřboholy, s. r. o.	Praha 15	44
Rezidence U hvězdy		nezjištěno (prodejce: Svoboda&Williams)	Praha 6	15
Rezidence U Radnice	byt. dům A	Central Group, a. s.	Praha 9	112
Rezidence U Velešlavínského zámku	byt. domy 5, 6	Neocity Group	Praha 6	33
Rezidence Veselská	Etapa III	Rezidence Veselská, s. r. o.	Praha 18	175
Rezidence Waltrovka	byt. domy B7-B9, C2, E1-E5, E7-E8	Penta Investments	Praha 5	218
Rezidence Žalanského		Color Cube, s. r. o.	Praha 17	10
Riviera Modřany		Sekyra Group, a. s.	Praha 12	279

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Sakura		T. E. Development Group, s. r. o.	Praha 5	67
Sáмова 12		nezjištěno (prodejce: Lexus Norton)	Praha 10	26
Sedmikráska		Natland Real Estate, a. s.	Praha 18	24
Sky Rezidence Bohdalec		Bohdalecká Project Development, s. r. o.	Praha 10	60
Sun City		VESSAN Reality, s. r. o.	Praha 13	278
Suomi Hloubětín	Etapy Lahti, Salo, Porvoo, Pori	YIT STAVO, s. r. o.	Praha 9	347
Tandem Modřany		Sekyra Group, a. s.	Praha 12	68
Terasy Břevnov		Neocity Group	Praha 6	42
Top Rezidence Pomezí	byt. domy N1, N2	KKCG Real Estate, a. s.	Praha 5	55
Tulipa City	Etapa II	AFI Europe Czech Republic, s. r. o.	Praha 9	216
Tulipa Třebešín	Etapa III, IV, VILLA DOMY	AFI Europe Czech Republic, s. r. o.	Praha 3	313
U Perníkářky 7		JRD, s. r. o.	Praha 5	10
U Pernštějnských		U Pernštějnských, s. r. o.	Praha 4	19
V jehličí		BM Develop, s. r. o.	Praha 4	32
V Zahradách		Neocity Group	Praha 8	60
Vbloku		PSN, s. r. o.	Praha 5	113
Victoria Center		CTR Group, a. s.	Praha 3	199
Victoria Košíře		Real-Treuhand Reality, s. r. o.	Praha 5	76
View Spořilov		K&K Invest Group, s. r. o.	Praha 4	68
Vila Hodkovičky		Donova, a. s.	Praha 4	13
Vila Hřebenka		Moravská stavební - INVEST, a. s.	Praha 5	10
Viladům Uhříněves		Gartal Real Estate and Development, s. r. o.	Praha 22	17
Villa Apus	Dům B	Reko, a. s.	Praha 1	34
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 Uhříněves	Etapy III, IV	Vivus, s. r. o.	Praha 22	290
Zahálka	byt.domy F, G	Horizon Holding, Karlín Group	Praha 12	240

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Zahrady Bohdalec	byt. domy A, B, C, D, E	Central Group, a. s.	Praha 4	133
Zátiší Rokytka	byt. domy A, B, C, D	Codeco, a. s.	Praha 9	120
Zelená Libuš		JRD, s. r. o.	Praha 12	66
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 u konkrétního projektu zahrnuje pouze kapacity, které jsou realizovány v rámci aktuálních etap projektu*

Územní analýza aktuálních
developerských projektů výstavby
bytových domů v Praze (2019)

11/2019

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 / 24 stran

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2019-11

Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na

www.iprpraha.cz/bydleni