SEKCE STRATEGIÍ A POLITIK

Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (2015) a odhad bytové výstavby do roku 2020

listopad 2015

ÚZEMNÍ ANALÝZA AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ VÝSTAVBY BYTOVÝCH DOMŮ V PRAZE (2015) A ODHAD BYTOVÉ VÝSTAVBY DO ROKU 2020

OBSAH

Úvod a metodika	5
1. Aktuální developerské projekty v roce 2015	6
2. Lokalizace aktuálních developerských projektů	12
3. Odhad bytové výstavby v městských částech Prahy pro období 2016-2020	18
Shrnutí	21
Příloha: Přehled aktuálních developerských projektů 2015	23

Mgr. Michal Němec

IPR Praha, Sekce strategií a politik

Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (2015) a odhad bytové výstavby do roku 2020

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2015

Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na www.iprpraha.cz

ISBN 978-80-87931-46-2 (pdf)

ÚVOD A METODIKA

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen IPR Praha)[1] od roku 2009 každoročně zpracovává *Územní analýzu aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze*. Ta představuje jeden z mnoha územních rozborů, které IPR Praha vypracovává mimo jiné i v souvislosti s pořizováním Územně analytických podkladů hl. m. Prahy.

Hlavním cílem analýzy je identifikovat celopražské vývojové trendy v oblasti developerské bytové výstavby (kupříkladu z hlediska vývoje objemu celkové nabídky, velikostní struktury developerských projektů, cen nových bytů, aj.) a zároveň vyhodnotit, jakým způsobem se v čase mění intenzita i způsob využívání jednotlivých oblastí Prahy pro účely nové bytové výstavby.

Aktuální vydání analýzy bylo mimořádně doplněno o část, která je věnována odhadu bytové výstavby v městských částech hl. m. Prahy pro období 2016-2020.[2] V ostatních aspektech zůstala struktura analýzy oproti minulému vydání beze změn.[3] Odhad bytové výstavby může být prakticky využit jako jeden z podkladů pro demografické prognózování či při plánování kapacit veřejné vybavenosti - typicky na úrovni městských částí.

Podmínky pro zařazení bytového projektu do analýzy

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

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

- Bytový projekt[4] byl dokončen/zkolaudován v průběhu roku 2015.
- Bytový projekt byl v době pořízení analýzy ve výstavbě.
- Výstavba bytového projektu nebyla v době pořízení analýzy zahájena, byl však již zahájen prodej bytových jednotek.

(S ohledem na výše stanovené podmínky je poměrně běžné, že jeden developerský projekt, popř. jeho dílčí etapa, je zařazován do analýzy opakovaně, tzn. po dobu více let.)

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 především tím, že za aktuální developerský projekt nepovažujeme automaticky takový, v jehož rámci je nabízena alespoň jedna volná bytová jednotka (bez ohledu na datum dokončení výstavby projektu). Mimo jiné i z tohoto důvodu nejsou naše výstupy přímo porovnatelné s těmi, které uvádějí a medializují některé významné developerské společnosti.

Veškeré vstupní údaje, ze kterých analýza vychází, byly pořízeny v průběhu září roku 2015. Zdrojem jsou informace uveřejněné na oficiálních webových stránkách jednotlivých bytových projektů.

---

[1] IPR Praha vznikl jako nástupnická organizace Útvaru rozvoje hl. m. Prahy (ÚRM) v listopadu 2013. Starší vydání Územních analýz aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze byly tedy publikovány pod hlavičkou ÚRM.

[2] Předchozí verze odhadu (na období 2012-2016) byla publikována v rámci studie Bytová výstavba na území pražského metropolitního regionu v období 2005-2010 a odhad jejího vývoje do roku 2016, ÚRM, květen 2011; URL: http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/2011_05_mn_bytova-vystavba-na-uzemi-prazskeho-metropolitniho-regionu-v-obdovi-2005-2010-a-odhad-jejiho-vyvoje-do-roku-2016.pdf

[3] Starší vydání Územní analýzy aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů v hl. m. Praze jsou k dispozici ke stažení zde: http://www.iprpraha.cz/clanek/315/bydleni-realitni-trh

[4] Za bytový projekt je považována i jedna z dílčích (aktuálních) etap projektu

1. AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY V ROCE 2015

V září 2015 bylo na území Prahy evidováno celkem 123 aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů, které splňovaly podmínky definované v úvodu. V rámci těchto projektů (popř. jejich aktuálních dílčích etap) je realizována výstavba celkem 13 761 bytů.

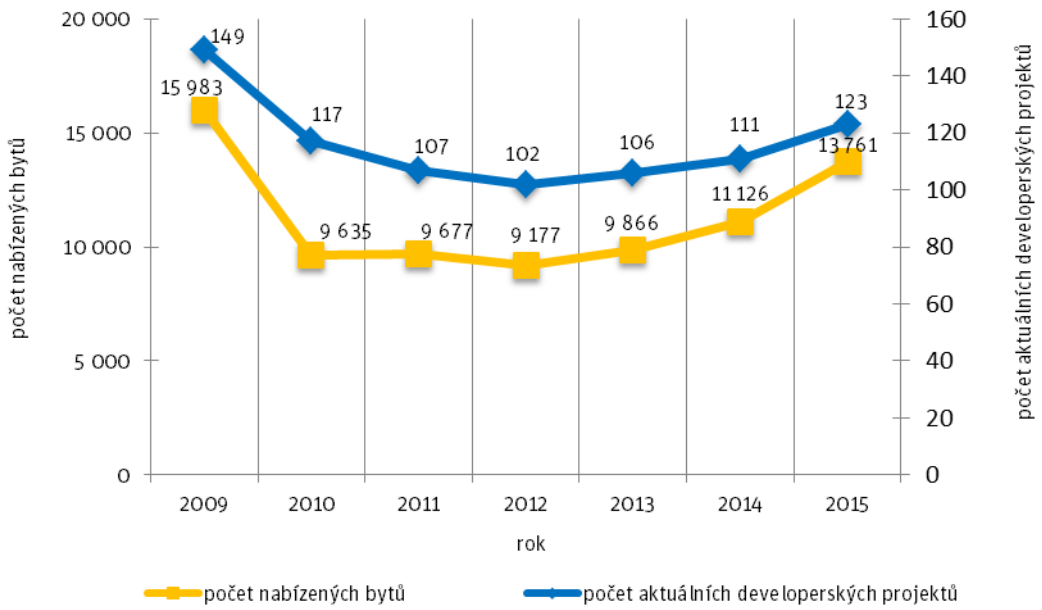
1.1 Komparace s výstupy z předchozích let

Na základě porovnání výše uvedených základních údajů s těmi, které byly publikovány v Územní analýze aktuálních developerských projektů z roku 2014, můžeme konstatovat významný nárůst nabídky nového bydlení v roce 2015. Počet identifikovaných aktuálních developerských bytových projektů se mezi lety 2014 a 2015 zvýšil ze 111 na 123 a především pak počet bytových jednotek realizovaných v rámci těchto projektů se meziročně zvýšil z 11 126 na 13 761, tedy o 23,7 %.

Z grafu č. 1 vyplývá, že v letech 2010 až 2013 se počet bytů nabízený v rámci aktuálních developerských bytových projektů pohyboval vždy v poměrně úzkém rozpětí cca 9,2 až 9,9 tisíc. Mezi roky 2013 a 2014 již ale došlo k relativně významnému nárůstu nabídky bytů v rámci bytových projektů (o 11,3 %) a oživení pražského realitního trhu dále pokračovalo mezi lety 2014 a 2015, a to přibližně s dvojnásobnou intenzitou. Aktivita developerů rezidenčních nemovitostí se tak již pozvolně začíná přibližovat úrovni z předkrizového období, kterou v grafu č. 1 ilustruje hodnota roku 2009. V tomto roce, kdy jsme zaznamenali téměř 16 tisíc bytů nabízených prostřednictvím tehdy aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů, byly dokončovány bytové kapacity, jejichž výstavba byla započata ještě v období realitního boomu (tzn. do roku 2008).

V současné době zaznamenávaný růst aktivity pražského rezidenčního trhu souvisí především se zlepšenou hospodářskou situací potenciálních zájemců o nové bydlení, která má objektivní a částečně i subjektivní příčiny. Svojí roli určitě sehrává i očekávání pokračujícího růstu cen nových bytů a zvýšenou poptávku po rezidenčních nemovitostech významně ovlivňují rovněž dostupné úroky u hypoték a s tím spojená ochota lidí se kvůli vlastnímu bydlení dlouhodobě zadlužovat.

Graf č. 1: Počet aktuálních developerských bytových projektů a počet bytů nabízených v jejich rámci (na území Prahy v letech 2009-2015)



Zdroj: IPR Praha

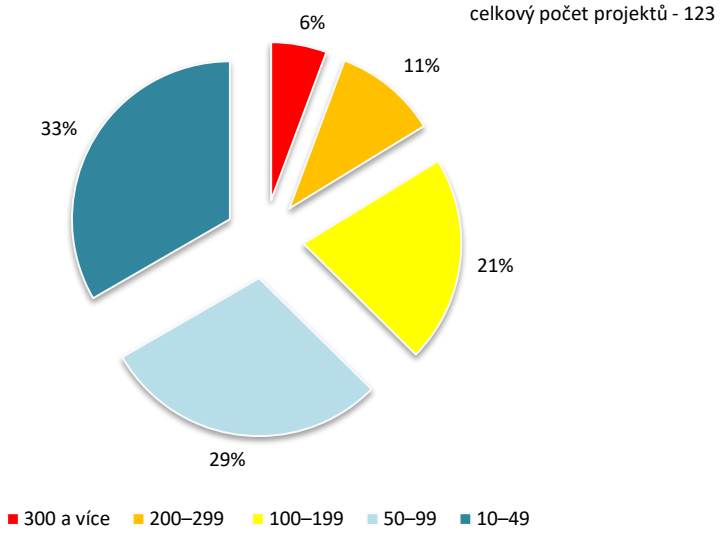
1.2 Velikostní struktura developerských projektů

Stejně jako v roce 2014 tak i v roce 2015 nebyl výše uvedený meziroční nárůst počtu bytů alokovaných v rámci aktuálních developerských bytových projektů primárně zapříčiněn navýšením počtu bytových projektů, ale především tím, že se opětovně významně zvýšila průměrná velikost realizovaných a připravovaných rezidenčních projektů. Zatímco v roce 2014 připadalo na jeden projekt (popř. dílčí etapu projektu) v průměru 100 bytů, v roce 2015 to bylo již 112 bytových jednotek. S tím jak v současné době vzrůstá poptávka po nových bytech, mohou developeři uvádět na trh kapacitnější projekty s vyšším počtem bytových jednotek, aniž by tak podstupovali neúměrné riziko toho, že trh nedokáže nově dokončené byty absorbovat.

Velikostní struktura developerských projektů aktuálních k září 2015 byla tradičně velmi rozmanitá. Nejmenší identifikovaný bytový projekt čítal pouze 10 bytů, největší pak 629 bytů. Z grafu č. 2 vyplývá, že z hlediska počtu byly nejzastoupenější bytové projekty menšího rozsahu (ve velikostní kategorii 10-49 bytů), které se podílely na celkovém počtu 123 projektů z jedné třetiny. Jen nepatrně méně četné byly projekty, v rámci kterých vzniká 50-99 bytů a postupně se četnosti projektů snižují s tím, jak vzrůstá jejich velikost. Pro celkovou bilanci objemu nabízených bytů mají nicméně klíčový význam právě projekty většího rozsahu. V roce 2015 se zvýšil počet velkokapacitních projektů s 200-299 byty (8 projektů v roce 2014, 13 v roce 2015) i s více než 300 byty (6 projektů v roce 2014, 7 v roce 2015).

Nejrozsáhlejšími rezidenčními projekty roku 2015 byly Rezidence Garden Towers na Žižkově (v září 2015 uvolněno do prodeje 629 bytů), EKOCITY Hostivař (558 bytů), Prosek Park (501 bytů), Panorama Kyje (411 bytů), Javorová čtvrť (375 bytů), Zelené Město II (345 bytů) a Letňanské zahrady (314 bytů). Uvedené projekty jsou až na jedinou výjimku realizovány čtyřmi nejvýznamnějšími developerskými společnostmi působícími na pražském rezidenčním trhu.

Graf č. 2: Struktura aktuálních developerských bytových projektů (2015) podle počtu nabízených bytů



Zdroj: IPR Praha

Velikostní strukturu aktuálních developerských projektů lze vyjádřit nejenom celkovým počtem bytových jednotek, který je nabízen v jejich rámci, ale i průměrnou plochou nových bytů. Ta je u jednotlivých projektů velmi variabilní a souvisí především s jejich celkovou konfigurací, cenovou hladinou a v některých případech částečně i s umístěním v rámci území města. Průměrná vnitřní užitná plocha bytů v rámci projektů identifikovaných v září 2015 činila 74,9 m^2 (údaj bylo možné zjistit u 114 projektů). Rozpětí přitom bylo obrovské – od 41,8 m^2 až po 178,7 m^2. Započteme-li k průměrné vnitřní užitné ploše bytů i plochy balkonů, lodžií či teras (nikoliv předzahrádek a sklepů), můžeme konstatovat, že takto vyjádřená průměrná celková plocha bytů činila u aktuálních projektů 89,1 m^2.

1.3 Developerské společnosti

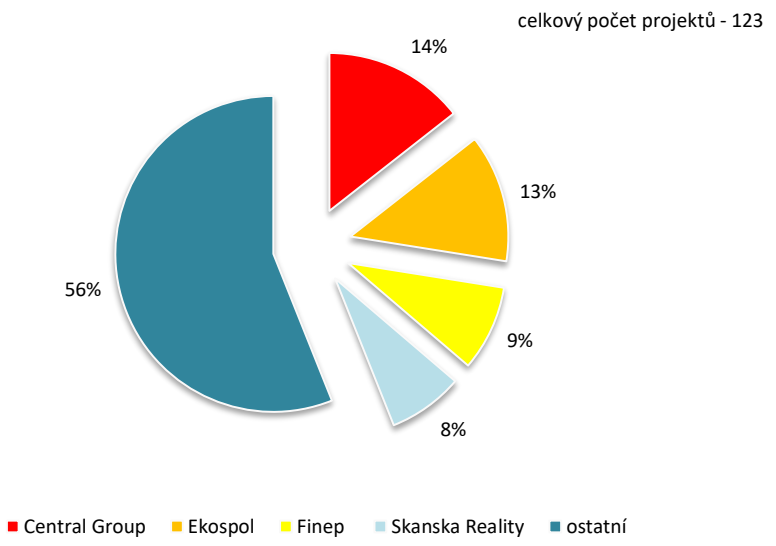
Za realizací identifikovaných 123 aktuálních developerských projektů bylo odpovědných 76 různých developerských společností, které v době zpracování databáze bytových projektů (tj. září 2015) tedy skutečně aktivně působily na pražském realitním trhu v segmentu výstavby bytových domů.

V oblasti rezidenční výstavby v Praze dlouhodobě vynikají počtem aktuálních projektů a především i celkovou kapacitou realizovaných bytů čtyři akciové společnosti: Central Group, Ekospol, Finep a Skanska Reality. Tato tzv. „velká čtyřka" developerských firem se v září 2015 podílela na celkovém počtu bytů v Praze, nabízených prostřednictvím aktuálních bytových projektů, ze 44 % (viz graf č. 3). Uvedený podíl čtyř nejvýznamnějších developerských společností na pražském rezidenčním trhu zůstal identický jako v roce 2014.

Společnost Central Group realizovala v září 2015 celkem 10 rezidenčních projektů, které vyhovovaly podmínkám definovaným v úvodu, ve kterých (případně dílčích etapách těchto projektů) bylo nabízeno bezmála 2 tisíce nových bytů. Ekospol ve stejném období realizoval 1,8 tisíc nových bytů v 8 rezidenčních projektech, Finep 1,2 tisíc bytů v 5 projektech a společnost Skanska Reality necelých 1,1 tisíc bytů v rámci 8 projektů.

Z ostatních významných developerů jmenujme společnosti s ručením omezeným Daramis Management (742 bytových jednotek v rámci 4 aktuálních projektů), Vivus (388 bytových jednotek v rámci 2 aktuálních projektů) a YIT Stavo (316 bytů v rámci 3 projektů).

Graf č. 3: Podíl nejvýznamnějších developerských společností na pražském rezidenčním trhu (vyjádřeno počtem bytů realizovaných v rámci aktuálních developerských projektů 2015)



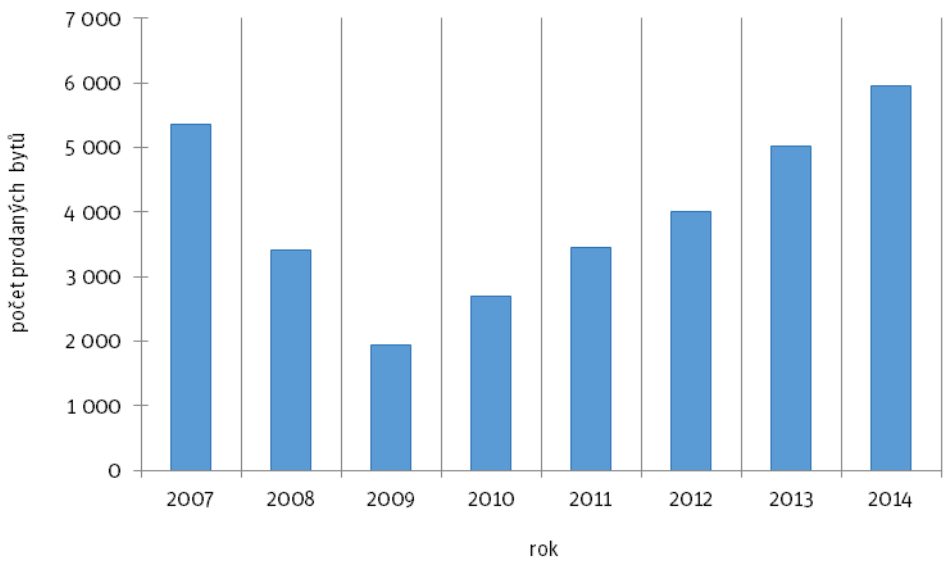
Zdroj: IPR Praha

1.4 Prodeje nových bytů

Jak již bylo uvedeno výše, poptávka po novém bydlení v Praze v posledním období kontinuálně významně roste. To má bezprostřední dopad nejenom na zvyšující se stavební aktivitu developerů rezidenční výstavby, ale pochopitelně i na navyšující se počty každoročně prodaných nových bytů. Podle údajů developerské společnosti Ekospol bylo v roce 2014 na pražském rezidenčním trhu prodáno téměř 6 tisíc nových bytů, což představovalo meziroční nárůst o 18,6 %.[5] Nárůst prodejů nových bytů zaznamenává pražský rezidenční trh nepřetržitě od roku 2009 (viz graf č. 4) a na základě předběžných údajů za rok 2015 lze konstatovat, že tento trend bude velmi pravděpodobně pokračovat i nadále. Podle informací některých developerských společností (Ekospol, Trigema, Skanska Reality) by mohlo být v roce 2015 prodáno až 7 tisíc nových bytů.[6]

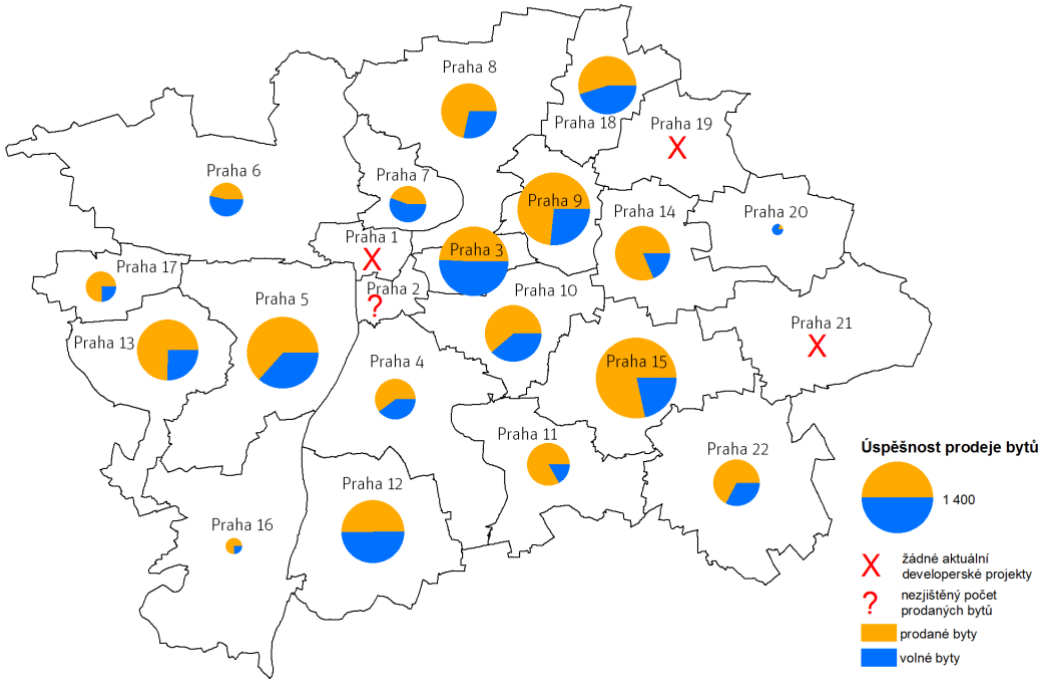
Graf č. 4: Počet prodaných nových bytů v Praze v období 2007-2014

[5] Zdroj: http://www.ekospol.cz/cs/pro-novinare?start=20 (tisková zpráva z 12. ledna 2015)
[6] Zdroj: http://ekonomika.idnes.cz/prazsti-developeri-prodali-za-pololeti-3550-bytu-fr4-/ekonomika.aspx?c=A150728_172034_ekonomika_rny



Zdroj: Ekospol, a. s.

Schéma č. 1: Podíl prodaných a volných bytů nabízených v rámci aktuálních developerských bytových projektů (2015)[7]



Zdroj: IPR Praha

Tendenci narůstajícího počtu prodaných bytů potvrzují i údaje IPR Praha pořizované každým rokem pro účely územní analýzy aktuálních developerských projektů. Zatímco v roce 2010 bylo z celkového počtu bytů, které byly uvolněny do prodeje v rámci tehdy aktuálních developerských projektů, úspěšně prodáno či závazně rezervováno 45 % bytů z celkové nabídky, v roce 2011 to bylo 48 %, v roce 2013 již 57 %, o rok později 58 % a v roce 2015 dokonce 65 % (tzn. přes 9 tisíc prodaných bytů). Praktickým dopadem tohoto vývoje, že aktuálně bývá velká část

[7] Velikost jednotlivých diagramů je odvislá od celkového počtu bytů realizovaných v rámci aktuálních developerských projektů v daném správním obvodu.

bytových jednotek v rámci rezidenčních projektů z velké části rozprodána, a to již velmi krátce po svém uvedení na trh.

Z územního pohledu (viz blíže kapitola č. 2) můžeme konstatovat, že v září 2015 byl identifikován nejvyšší podíl prodaných (příp. závazně rezervovaných) bytů na celkovém počtu nových bytů v rámci aktuálních developerských projektů ve správních obvodech Praha 11 (83 %), Praha 14 (81 %), Praha 15 (78 %), Praha 17 a Praha 16 (76 %). Naopak nejnižší podíl prodaných bytů byl zaznamenán u rezidenčních projektů lokalizovaných na území správních obvodů Praha 20 (18 % - zde ale byl identifikován jediný rezidenční projekt), Praha 7 (45 %), Praha 6 (47 %) a Praha 3 (49 %). V této souvislosti je důležité poznamenat, že uvedené podíly prodaných bytů mohou být výrazně zkresleny nízkým počtem místně příslušejících bytových projektů a především pak také rozdílným načasováním jednotlivých projektů, přičemž logicky platí, že déle nabízené projekty zpravidla zaznamenávají vyšší podíly prodaných bytů.

1.5 Ceny nových bytů

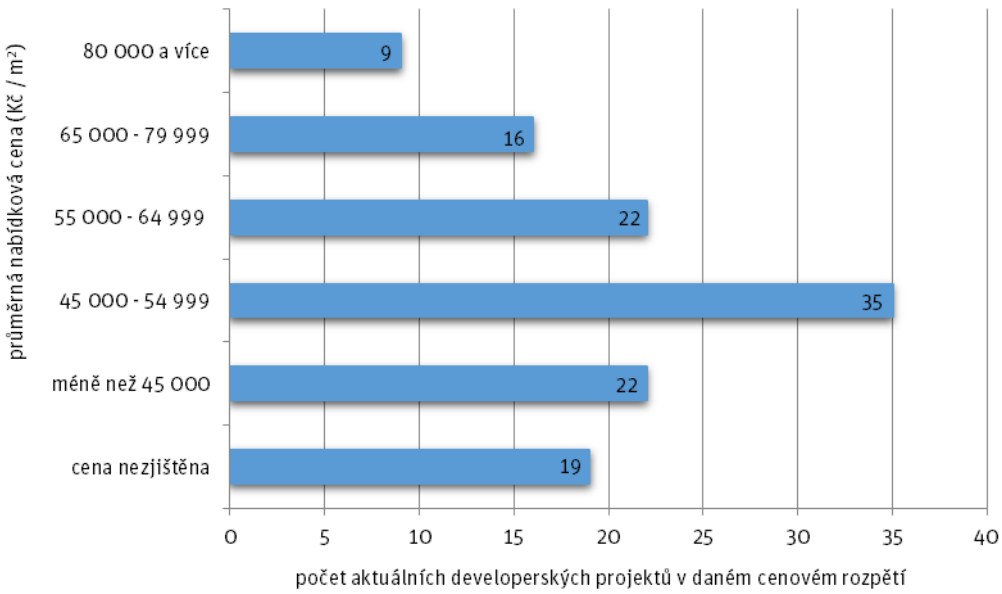
Průměrná nabídková cena bytů v rámci aktuálních developerských projektů, které byly na území Prahy identifikovány v září 2015, dosahovala 57 121 Kč/m2. Jde o cenu vypočtenou z veřejně dostupných údajů o nabídkových cenách v rámci 104 aktuálních developerských projektů. U zbylých 19 projektů nebylo možné ceny bytů zjistit, přičemž ve většině případů šlo zjevně o luxusnější projekty, u nichž by identifikace cenové hladiny měla téměř jistě za následek zvýšení uvedené průměrné ceny (pravděpodobně na hodnotu přesahující 60 tisíc Kč za m2). Dále je třeba vzít v potaz, že ve většině případů vycházejí údaje pouze z cen volných, tzn. neprodaných bytů. Prezentovaná průměrná nabídková cena zahrnuje DPH a byla přepočtena k vnitřní užitné ploše bytu včetně ploch balkónů, lodžií a teras. Plochy předzahrádek, sklepů či jiných vnitřních prostorů, které nejsou přímou součástí bytu, nebyly do výpočtu průměrných cen bytů zohledněny. Vzhledem k tomu, že jednotlivé developerské společnosti konstruují ceníky bytů často odlišnými způsoby a ne vždy jsou zcela transparentní v tom smyslu, že je možné spolehlivě zjistit, zda uváděná cena zahrnuje i příslušenství k bytu, je potřeba brát uváděné údaje o průměrných cenách nových bytů spíše jen jako orientační.

Rozpětí cen nových bytů nabízených v rámci aktuálních rezidenčních projektů je značné. Zatímco v případě nejlevnějších projektů se pohybovaly průměrné ceny pod hranicí 40 tisíc Kč/m2, u nejdražších výrazně převyšovaly 100 tisíc Kč/m2 (v září 2015 dosahovala průměrná cena nejdražšího projektu, u kterého se podařilo zjistit průměrnou cenu nabízených bytů, téměř 140 tisíc Kč/m2). Graf č. 5 ilustruje, že nejčetněji, konkrétně z jedné třetiny, byly zastoupeny developerské projekty, jejichž průměrná nabídková cena bytů se pohybovala v pásmu 45 až 55 tisíc Kč za m2 (celkem 35 ze 104 projektů se zjištěnou cenovou hladinou). Druhou nejzastoupenější kategorii představují projekty, které byty nabízely v průměru za 55 až 65 tisíc Kč za m2 a za méně než 45 tisíc Kč (celkem 22 projektů v každé z těchto dvou cenových kategorií). Projekty s průměrnou cenovou hladinou nabízených bytů do 65 tisíc Kč za m2 tak tedy představovaly rovné tři čtvrtiny ze všech developerských projektů aktuálních k září 2015, u nichž se podařilo zjistit nabídkové ceny (volných) bytů.

Cenovou hladinu bytů u konkrétního projektu ovlivňuje vždy řada faktorů. Jedním z těch klíčových je velikost projektu, přičemž platí, že ty rozsáhlejší nabízející vyšší počet bytů jsou zpravidla levnější oproti těm s komornějším charakterem. To prokázala i analýza, podle které u nejmenších rezidenčních projektů s 10 až 50 byty činila průměrná cena 67 105 Kč/m2. U projektů nabízejících 50 až 100 bytů byl již patrný značný pokles cenové hladiny (55 195 Kč/m2), který se sníženou intenzitou pokračoval i u větších projektů s více než 100 realizovanými byty (51 357 Kč/m2).

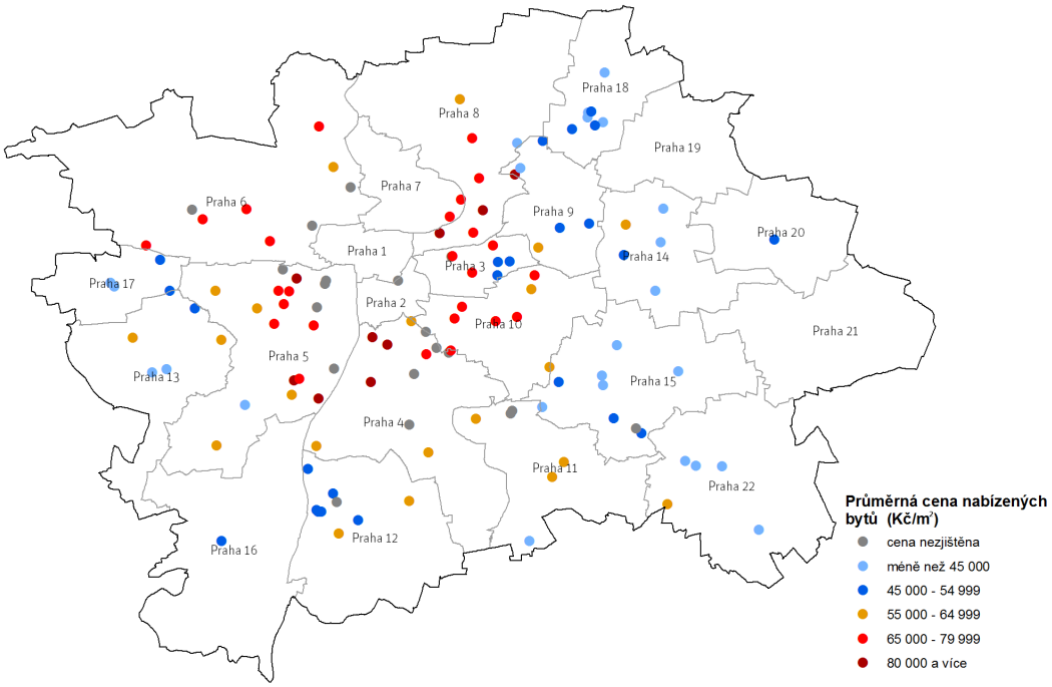
Vedle velikosti projektu je důležitým cenotvorným faktorem pochopitelně i celkový charakter a kvalita provedení rezidenčního projektu a kruciální význam má jeho lokalizace, přičemž důležitou roli sehrává nejenom kvalita lokality, ale také její poloha vůči centru Prahy. To ilustruje i schéma č. 2, ze kterého je patrné, že dražší projekty (zvýrazněné červenou barvou) jsou soustředěny především do částí vnitřního města obklopujícího historické centrum a zároveň, že levnější projekty (zvýrazněné modrou barvou) jsou soustředěny spíše do okrajovějších částí Prahy. Z pohledu území správních obvodů lze konstatovat, že projekty nabízející v průměru nejdražší byty jsou soustředěny do Prahy 5, Prahy 6, Prahy 8, Prahy 7 a Prahy 4, kde se průměrná cenová hladina pohybuje v poměrně úzkém rozmezí od 67,7 tisíc Kč/m2 do 70,2 tisíc Kč/m2. Finančně nejdostupnější jsou nové byty na území správních obvodů Praha 22, Praha 15 a Praha 17, kde jsou v průměru nabízeny za méně než 45 tisíc Kč/m2.

Graf č. 5: Aktuální developerské bytové projekty 2015 podle průměrných cen nabízených bytů



Zdroj: IPR Praha

Schéma č. 2: Průměrné nabídkové ceny bytů v rámci aktuálních developerských projektů 2015 (Kč/m2)



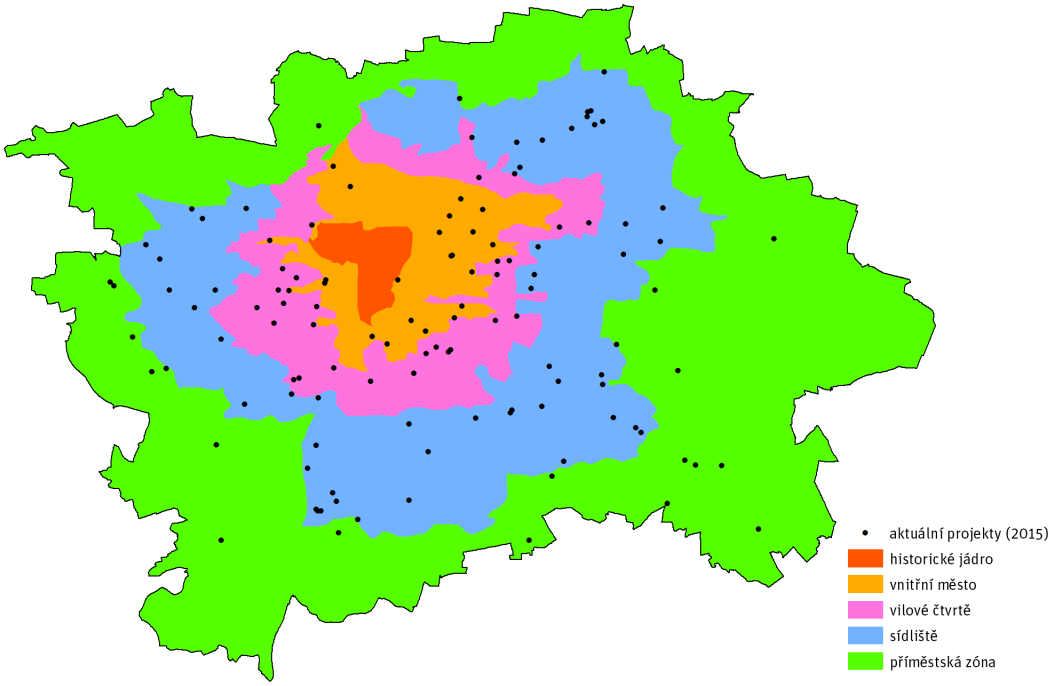
Zdroj: IPR Praha

2. LOKALIZACE AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

2.1 Aktuální developerské projekty podle geneticko-morfologických územních zón

Identifikovat jádrové oblasti lokalizace aktuálních developerských projektů je možné na základě třídění podle existujících správních a územně technických jednotek (viz podkapitoly 2.2 a 2.3), ale pro konkrétnější představu o tom, v územích jakého charakteru vlastně nové byty převážně vznikají, se jeví jako mnohem ilustrativnější aplikace územního kritéria městských pásem či koncentrických zón, které jsou vymezené především podle převažujícího (nikoliv tedy jediného!) typu zástavby a v neposlední řadě v závislosti na poloze vůči středu města. V analýze opětovně přejímáme vymezení geografa L. Sýkory[8], který pro území Prahy vymezil pět základních geneticko-morfologických územních zón: a) historické jádro, b) vnitřní město, c) vilové čtvrtě, d) sídliště, e) příměstskou zónu. Lokalizaci jednotlivých developerských bytových projektů aktuálních k září 2015 v jednotlivých geneticko-morfologických územních zónách znázorňuje schéma č. 3.

Schéma č. 3: Aktuální developerské bytové projekty 2015 podle geneticko-morfologických územních zón



Zdroj: IPR Praha

V souboru 123 aktuálních developerských projektů, identifikovaných v září 2015, nebyl zaznamenán ani jeden projekt lokalizovaný na území historického jádra města. To je zapříčiněno především tím, že v historickém centru developeři vhledem k absenci zastavitelných ploch nabízejí nové bytové jednotky převážně v rámci rekonstrukcí, nástaveb a vestaveb stávajících objektů a jak již bylo uvedeno v úvodu, projekty tohoto typu nebere analýza v potaz.

V zóně vnitřního města, které navazuje na historické jádro a vyznačuje se mimo jiné vysokou kompaktností zástavby a nadprůměrnou hustotou zalidnění, bylo identifikováno celkem 22 aktuálních developerských bytových projektů, které vyhovovaly v úvodu definovaným podmínkám. Jejich prostřednictvím je realizována výstavba 2 181 bytů, což představovalo necelých 16 % z celkového počtu bytů nabízených v aktuálních developerských projektech v Praze. Na jeden projekt připadalo ve vnitřní zóně města v průměru 99 bytů. V září 2015 činila průměrná nabídková cena (volných) bytů v rámci developerských projektů umístěných ve vnitřním městě

[8] Sýkora, L. (2001) Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl M. et al., Regionální vývoj: specifika české transformace, evropské integrace a obecná teorie, p. 127-166. Praha, Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje.

74 542 Kč/m2, což je v porovnání s celopražským průměrem téměř o 15 tisíc Kč/m2 více a zároveň jde o nejvyšší hodnotu v rámci všech územních zón.

Celkem 28 aktuálních developerských projektů s 2 255 byty (tzn. 16,4 % z celopražského objemu) bylo evidováno v územní zóně, ve které tvoří podstatnou část území nízkopodlažní rezidenční zástavba vilových čtvrtí a zahradních měst. Jsou zde realizovány převážně projekty menšího rozsahu (v září 2015 připadalo na jeden projekt v průměru 81 bytů, tj. nejméně ze všech zón) a ceny nového bydlení se zde pohybují nad celopražským průměrem (66 528 Kč/m2).

Z hlediska počtu aktuálních developerských projektů a především z pohledu celkové kapacity nových bytů je zdaleka nejvýznamnější geneticko-morfologická územní zóna sídlišť. Tu lze charakterizovat nejenom zástavbou sídlišť vybudovaných převážně v éře do roku 1989, ale nacházejí se zde mimo jiné i významné průmyslové zóny či zbytky původních sídel. V září 2015 bylo v zóně sídlišť soustředěno 52 aktuálních developerských projektů s 6 991 byty, což představovalo 42 % z celkového počtu pražských projektů a dokonce 51 % z počtu všech nově realizovaných bytů. V zóně sídlišť vznikají v rámci Prahy nejrozsáhlejší projekty (134 bytů na 1 aktuální developerský projekt) a v průměru zde byly nové byty nabízeny za 52 277 Kč/m2, což je v porovnání s celopražským průměrem nižší hodnota.

V příměstské zóně tvořené rozvolněnou zástavbou s dominancí nezastavěných ploch bylo identifikováno 21 aktuálních developerských projektů s 2 334 novými bytovými jednotkami. V příměstské zóně, která je ze všech plošně nejrozsáhlejší, tak bylo v září 2015 soustředěno 17 % bytů z celopražského úhrnu nabídky v rámci aktuálních developerských projektů. Je třeba vzít v potaz, že analýza nezahrnuje projekty zaměřené na výstavbu rodinných domů, která má v příměstské zóně značný význam. Pořízení nového bytu je nejdostupnější v rámci Prahy právě v příměstské zóně, kde v průměru byly nové byty nabízeny za 47 472 Kč/m2.

Tabulka č. 1: Základní charakteristiky aktuálních developerských projektů 2015 podle geneticko-morfologických územních zón[9]

geneticko-morfologická zóna	počet aktuálních developerských projektů	počet bytů	průměrný počet bytů na 1 aktuální developerský projekt	průměrná nabídková cena (volných) bytů (Kč/m2)
historické centrum	0	0	X	X
vnitřní město	22	2 181	99	71 365
vilové čtvrtě	28	2 255	81	66 528
sídliště	52	6 991	134	52 277
příměstská zóna	21	2 334	111	47 472
Praha celkem	**123**	**13 761**	**112**	**57 121**

Zdroj: IPR Praha

2.2 Aktuální developerské projekty podle správních obvodů

Z celkového počtu 22 pražských správních obvodů se v průběhu září 2015 vyskytoval alespoň jeden aktuální developerský bytový projekt na území 19 správních obvodů. Pouze v Praze 1, Praze 19 a Praze 21 nebyl identifikován žádný projekt, který by splňoval stanovené podmínky pro zařazení do analýzy (viz část Úvod a metodika). Naopak zdaleka nejvyšší počet aktuálních developerských bytových projektů byl opakovaně zaznamenán na území správního obvodu Praha 5 (19 projektů), kde jsou však realizovány v průměru spíše méně rozsáhlé projekty. Průměrný počet bytů realizovaný v rámci jednoho developerského projektu (popř. aktuální dílčí etapy) dosahoval v Praze 5 hodnoty 72 bytů. Vysoký počet projektů (13) byl zjištěn také ve správním obvodu

[9] Údaje o průměrných nabídkových cenách volných bytů nemohly být vypočteny ze všech 123 aktuálních bytových projektů, protože v případě některých developerských projektů, především těch luxusnějších, nebyly informace o cenách veřejně dostupné. Ceny nebyly identifikovány u 6 projektů ve vnitřním městě, v případě 7 projektů v zóně vilových čtvrtí a u 6 projektů v zóně sídlišť. V příměstské zóně bylo možné cenovou hladinu zjistit u všech rezidenčních projektů.

Praha 4, kde byly v roce 2015 realizovány vesměs jen velmi malé komorní rezidenční projekty (průměrně zde připadalo na projekt 34 bytů).

Tabulka č. 2: Aktuální developerské bytové projekty 2015 podle správních obvodů

správní obvod	**počet developerských projektů**	**počet realizovaných bytových jednotek**	**průměrný počet bytů realizovaný v rámci jednoho developerského projektu**
Praha 1	0	0	-
Praha 2	1	42	42
Praha 3	7	1 282	183
Praha 4	13	442	34
Praha 5	19	1 363	72
Praha 6	9	303	34
Praha 7	2	359	180
Praha 8	7	810	116
Praha 9	6	1 399	233
Praha 10	7	863	123
Praha 11	6	488	81
Praha 12	9	1 054	117
Praha 13	6	996	166
Praha 14	5	794	159
Praha 15	9	1 741	193
Praha 16	1	70	70
Praha 17	3	248	83
Praha 18	7	901	129
Praha 19	0	0	-
Praha 20	1	33	33
Praha 21	0	0	-
Praha 22	5	573	115
Praha celkem	**123**	**13 761**	**112**

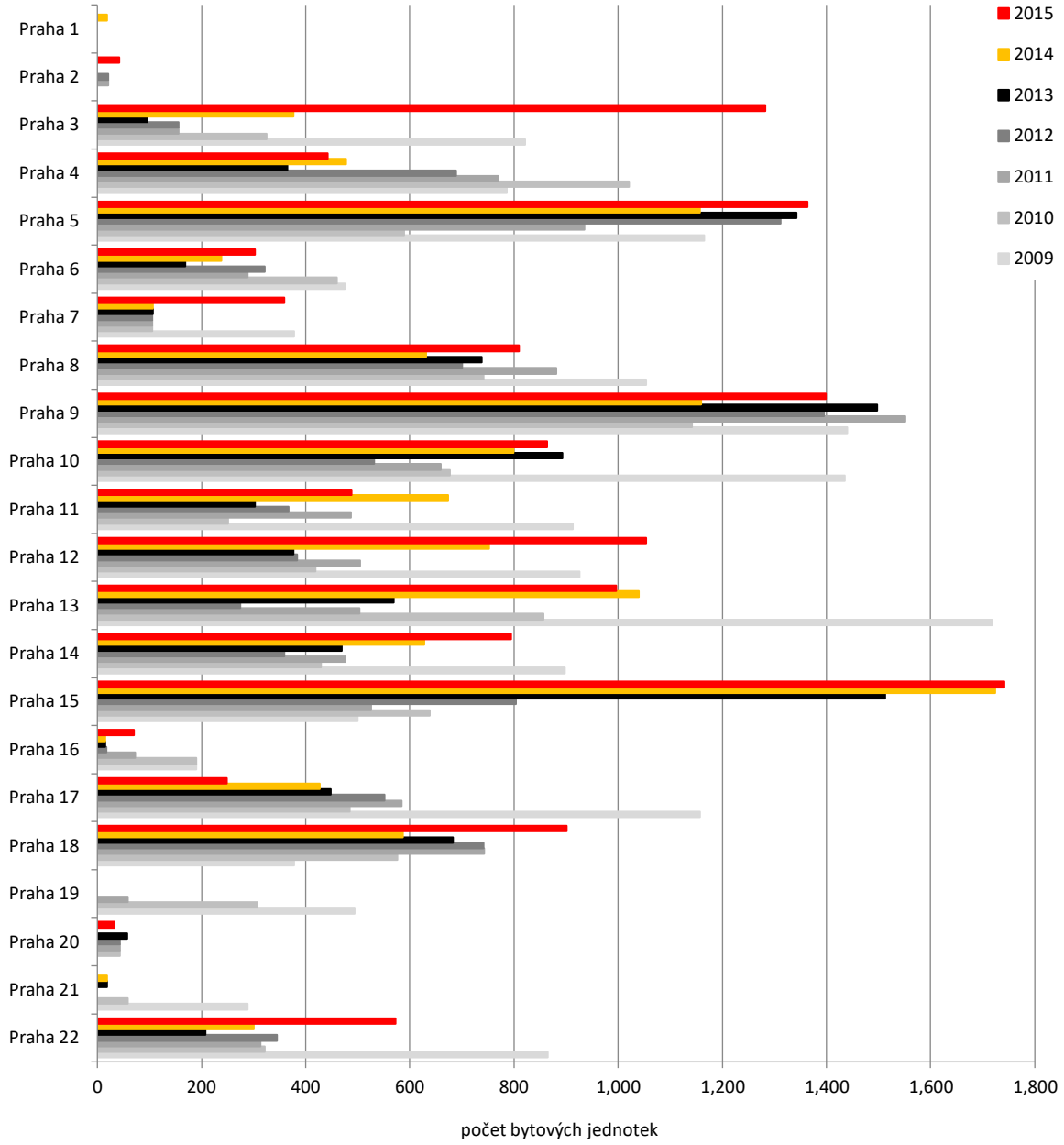
Zdroj: IPR Praha

Vyšší vypovídací hodnotu než údaje o počtu developerských projektů mají informace o celkových bytových kapacitách aktuálně realizovaných a plánovaných projektů v daném správním obvodě. Z tohoto hlediska zaujala vedoucí postavení opětovně Praha 15, kde bylo v září 2015 v rámci 9 aktuálních developerských projektů alokováno 1 741 bytů (tj. prakticky identický počet jako v roce 2014). Z pohledu územních jednotek správních obvodů tak lze vcelku jednoznačně označit Prahu 15 za jádrovou oblast bytové výstavby v Praze, a to již třetím rokem po sobě. Největší rozdíl spočívá ve skutečnosti, že mezi lety 2014 a 2015 se v rámci Prahy 15 zájem investorů bytové výstavby částečně přesouvá z Horních Měcholup do sousední Hostivaře.

Rovněž na druhém a třetím místě se pořadí od roku 2014 nezměnilo. Na území správního obvodu Praha 9 bylo v září 2015 realizováno v rámci 6 projektů 1 399 nových bytů (na jeden rezidenční projekt tak zde v průměru připadalo 233 bytů – tj. nejvíce ze všech správních obvodů), třetí nejvyšší počet bytů (1 363) byl zaznamenán v Praze 5. V obou těchto správních obvodech došlo v porovnání s rokem 2014 ke zvýšení intenzity bytové výstavby.

Stavební boom nastal ve správním obvodu Praha 3. Zde byly v září 2014 v realizaci 3 projekty, jejichž prostřednictvím bylo v prodeji 376 bytových jednotek, o rok později bylo sečteno již 7 projektů s kapacitou 1 282 bytů. Meziroční nárůst bytové výstavby byl zaznamenán i na území správního obvodu Praha 12, ve kterém bylo v září 2015 v realizaci rovněž více než tisíc bytů (1 054).

Graf č. 6: Nové bytové jednotky ve správních obvodech Prahy realizované v rámci aktuálních developerských projektů 2009-2015



Zdroj: IPR Praha

Pokud agregujeme sousedící správní obvody do větších územních celků, můžeme na základě výstupů z aktuální analýzy developerských projektů konstatovat, že v roce 2015 existovaly dvě hlavní šířeji vymezené jádrové oblasti bytové výstavby. Jedná se opětovně o jihovýchodní oblast (široce vymezenou správními obvody Praha 15, Praha

10, Praha 22 a Praha 11) a severovýchodní oblast (Praha 9, Praha 18 a Praha 8). V každé z těchto dvou oblastí bylo v rámci aktuálních developerských bytových projektů realizováno více než 3 tisíce bytů a dohromady zde byla koncentrována polovina celopražského objemu bytové výstavby. Tradičně významná je bytová výstavba i v západní oblasti města (Praha 5, Praha 13, Praha 17), kde bylo v září 2015 v aktuálních bytových projektech k dispozici přibližně 2,6 tisíc bytů.

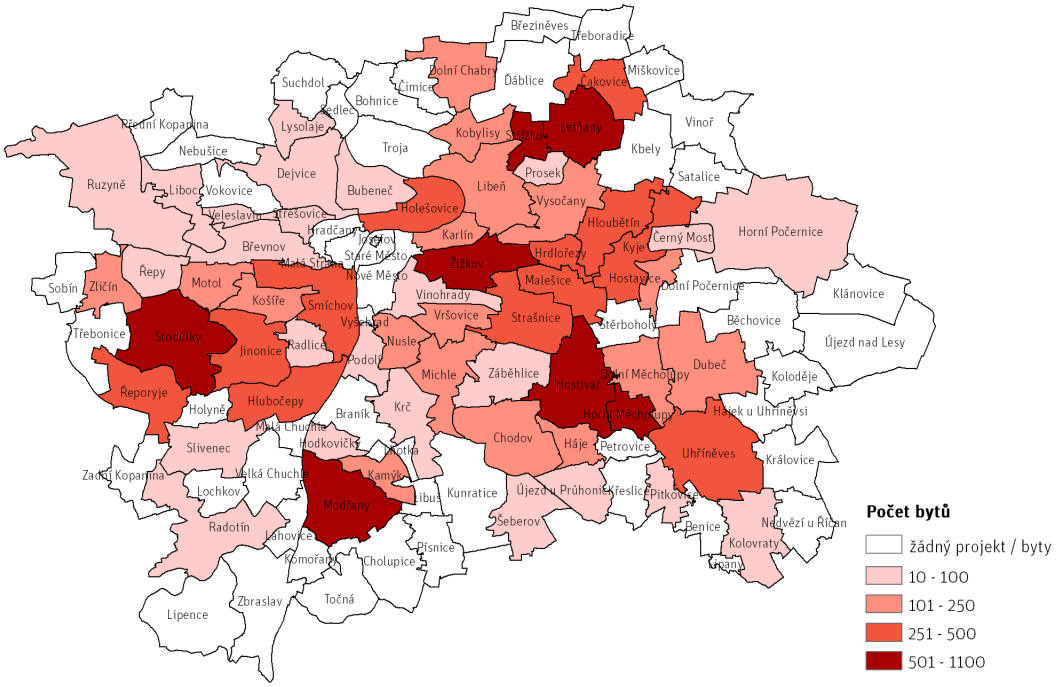
2.3 Aktuální developerské projekty podle katastrálních území

Z celkového počtu 112 pražských katastrálních území byl v 60 z nich zaznamenán alespoň jeden aktuální developerský bytový projekt. Jak vyplývá ze schématu č. 4, katastry, na jejichž území nebyl v září 2015 identifikován ani jeden aktuální projekt, byly lokalizovány převážně v okrajovějších částech a v historickém centru Prahy.

Nejvyšší počet aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů byl zjištěn v katastrálním území Modřany (8 projektů), které představuje klíčovou oblast z hlediska bytové výstavby v rámci jižní části Prahy. Po 6 bytových projektech bylo v době zpracování analýzy na území katastrů Hlubočepy, Letňany a Žižkov, 5 projektů v Michli a na Smíchově.

Z hlediska celkového počtu bytů nabízených v rámci aktuálních developerských projektů obsadilo vedoucí pozici katastrální území Žižkov (1 100 bytů). Druhý nejvyšší počet nových bytů byl v roce 2015 evidován v katastrálním území Hostivař (910) a třetí pozici obsadilo katastrální území Modřan (874). Více než 500 bytů bylo v rámci aktuálních developerských bytových projektů k dispozici ještě na území katastrů Letňan (643), Stodůlek (634), Horních Měcholup (568) a Střížkova (501).

Schéma č. 4: Počet bytových jednotek v katastrálních územích Prahy realizovaných v rámci aktuálních developerských projektů 2015



Zdroj: IPR Praha

Porovnáme-li výše uvedené výstupy s těmi, které byly pořízeny minulý rok pro územní analýzu developerských projektů 2014, můžeme konstatovat nejstrmější pokles intenzity výstavby v katastru Horních Měcholup, kde bylo v září 2014 sečteno 1 188 bytů realizovaných v rámci tehdy aktuálních projektů, v roce 2015 již jen 568 (tzn. úbytek 620 bytů). Mezi lety 2014 až 2015 však většina katastrálních území zaznamenala nárůst počtu bytů v rámci

aktuálních rezidenčních projektů, což bylo nejmarkantnější v katastru Žižkova (+724 bytů) a Hostivaře (+568 bytů).

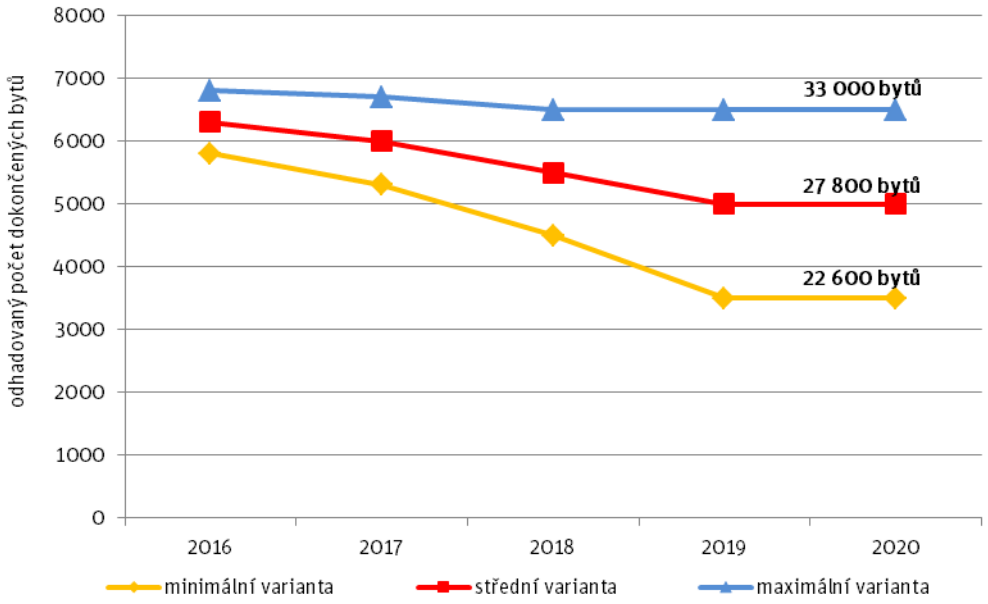
3. ODHAD BYTOVÉ VÝSTAVBY V MĚSTSKÝCH ČÁSTECH PRAHY PRO OBDOBÍ 2016-2020

Údaje o aktuálních developerských projektech, prezentované výše v rámci kapitol 1 a 2, lze využít mimo jiné jako jeden ze vstupů pro expertní odhad intenzity bytové výstavby v horizontu let 2016 a 2017. Abychom mohli horizont odhadu prodloužit až do roku 2020, museli jsme vycházet i z informací o připravovaných rezidenčních projektech (za tímto účelem jsme přímo oslovili některé významné developerské společnosti), dále byla významným zdrojem evidence územních rozhodnutí o umístění stavby (vydaných od roku 2013) a rovněž jsme při odhadu dílčím způsobem zohlednili aktuální údaje ČSÚ o zahájené i dokončené bytové výstavbě. Částečně jsme přihlédli i k informacím o naplněnosti rozvojových ploch bydlení vymezených dle stávajícího územního plánu.

V rámci střední (tzn. nejpravděpodobnější) varianty odhadu předpokládáme, že v období 2016-2020 bude na území hl. m. Prahy realizována výstavba téměř 28 tis. bytů, ve kterých může najít své nové domovy přibližně 60 tisíc obyvatel. Maximální varianta odhadu počítá s realizací 33 tis. bytů a minimální s 22,6 tis. bytů (viz graf č. 7). Podíl rodinné výstavby na celkovém počtu dokončených bytů by měl v rámci všech variant odhadu oscilovat mezi 10 až 15 %.

V průběhu let 2016-2020 očekáváme zvýšenou intenzitu bytové výstavby v první polovině tohoto období, zatímco v letech 2019 a 2020 předpokládáme spíše jen průměrné objemy nově dokončených bytů. V této souvislosti je však třeba poznamenat, že vzhledem k použitým vstupům se spolehlivost odhadu se vzdálenějším horizontem významně snižuje, což odráží i postupně se zvyšující rozptyl jednotlivých variant znázorněných v grafu.

Graf č. 7: Odhadovaný rozsah bytové výstavby v Praze v období 2016-2020



Zdroj: IPR Praha

V rámci jednotlivých městských částí existují přirozeně značné rozdíly v rozsahu stávající i odhadované bytové výstavby. Podle našeho odhadu bude v období 2016-2020 bytová výstavba nejrozsáhlejší v městských částech Praha 5, Praha 8 a Praha 9. V každé z těchto městských částí by mělo během příštích pěti let dokončeno minimálně 1 500 nových bytů. Výstavba více než 1 000 bytů by měla být realizována rovněž na území městských částí Praha 3, Praha 4, Praha 6, Praha 10, Praha 12, Praha 15 a Praha 18 (viz tabulka č. 3 a schéma č. 5).

Odhad bytové výstavby má praktické využití především při prognózování vývoje počtu obyvatel konkrétních územních celků. Očekávaná intenzita migrace, která s novou bytovou výstavbou bezprostředně souvisí, je jedním z klíčových vstupů, na základě kterého by měla správa města či městské části plánovat rozvoj svého území,

dimenzovat svojí technickou i dopravní infrastrukturu a zároveň i usměrňovat alokaci kapacit občanské vybavenosti (typicky např. kapacit ve školních zařízeních).[10]

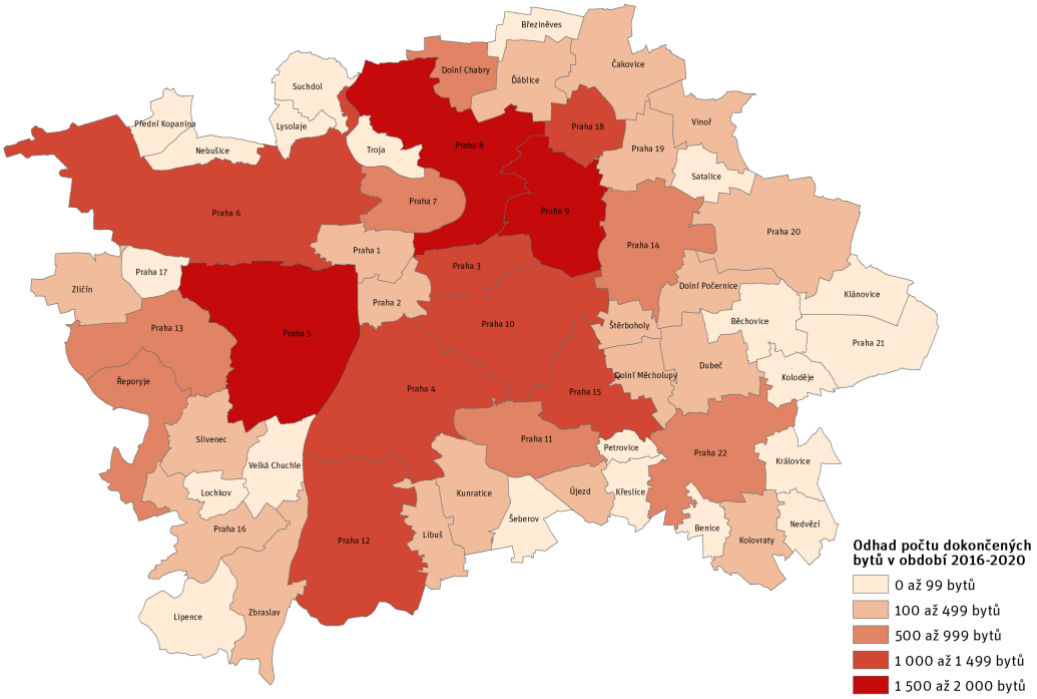
Tabulka č. 3: Územní distribuce bytové výstavby v městských částech Prahy v období 2016-2020 na základě odhadu IPR Praha

Odhad počtu dokončených bytů v období 2016-2020	**spodní hranice v rámci kategorie**		**horní hranice v rámci kategorie**
0 až 99 bytů	Praha-Nedvězí Praha-Přední Kopanina Praha-Petrovice	Praha-Satalice Praha-Křeslice Praha-Lysolaje Praha-Koloděje Praha-Šeberov Praha-Benice Praha-Běchovice Praha-Troja Praha-Březiněves Praha-Nebušice Praha-Lipence Praha-Lochkov Praha-Velká Chuchle Praha-Královice	Praha-Suchdol Praha-Klánovice Praha 17 Praha 21
100 až 499 bytů	Praha-Slivenec Praha-Ďáblice Praha-Kolovraty Praha 16 Praha 19 Praha 1 Praha-Dolní Počernice Praha-Újezd Praha-Dubeč Praha-Štěrboholy Praha-Zbraslav	Praha-Vinoř Praha-Kunratice Praha 20 Praha-Libuš Praha-Dolní Měcholupy Praha 2	Praha-Zličín Praha-Čakovice
500 až 999 bytů	Praha-Řeporyje	Praha-Dolní Chabry Praha 11 Praha 22 Praha 13 Praha 14	Praha 7
1 000 až 1 499 bytů	Praha 6	Praha 15 Praha 18 Praha 4 Praha 10 Praha 12 Praha 3	
1 500 až 2 000 bytů		Praha 8 Praha 9 Praha 5	

Zdroj: IPR Praha

[10] Uvedený odhad bytové výstavby byl poskytnut odboru školství a mládeže MHMP jako jeden z podkladů pro zpracování Dlouhodobého záměru vzdělávání a rozvoje vzdělávací soustavy hlavního města Prahy 2016-2020

Schéma č. 5: Územní distribuce bytové výstavby v městských částech Prahy v období 2016-2020 na základě odhadu IPR Praha



Zdroj: IPR Praha

SHRNUTÍ

Výstupy z analýzy opětovně potvrdily náš dříve konstatovaný předpoklad (viz Územní analýzy aktuálních developerských projektů z let 2013 a 2014), že bude docházet k nárůstu intenzity bytové výstavby v Praze. Predikci dalšího vývoje developerské výstavby věnujeme zvýšenou pozornost v rámci mimořádně zařazené kapitoly věnované odhadu bytové výstavby na období 2016-2020. Na jejím základě nelze již pro příští roky očekávat další růst bytové výstavby, její intenzita by se v nejbližších letech nicméně měla ustálit na současné poměrně vysoké úrovni a až později mírně klesat. Z územního hlediska bylo v roce 2015 potvrzeno vedoucí postavení některých tradičně významných jádrových oblastí nové výstavby (Praha 15, Praha 9, Praha 5, aj.), na úrovni menších územních celků však byly mezi lety 2014 a 2015 zaznamenány některé relativně významné změny v územním působení bytové výstavby.

Shrnutí kapitoly 1: Aktuální developerské projekty v roce 2015

V době pořízení zdrojových dat (tj. září 2015) bylo v Praze evidováno celkem **123 aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů**, které splnily v úvodu definované podmínky pro zařazení do analýzy. V těchto projektech, případně v jejich dílčích aktuálních etapách, je **realizována výstavba celkem 13 761 nových bytů**, které buď již byly dodány na pražský rezidenční trh v průběhu roku 2015, nebo teprve budou dokončeny v předpokládaném horizontu let 2016 a 2017. Z celkového počtu realizovaných nových bytů jich bylo **65 % prodaných** či závazně rezervovaných.

Uvedené údaje o počtu a celkové kapacitě aktuálních developerských projektů poukázaly na **významně se zvyšující se stavební aktivitu v na pražském trhu s rezidenčními nemovitostmi**. Zatímco v letech 2010–2013 se počet bytů realizovaných v rámci aktuálních developerských projektů každoročně pohyboval v poměrně úzkém rozmezí mezi 9 až 10 tisíci, v roce 2014 došlo ke zvýšení na 11 126 bytů a v roce 2015, jak již bylo uvedeno, bylo na trhu 123 projektů s 13 761, což znamená **meziroční nárůst objemu realizovaných nových bytů o 23,7 %.**

Uvedený meziroční nárůst mezi lety 2015 a 2014 o 2 635 nových bytů realizovaných v rámci aktuálních developerských projektů byl opětovně zapříčiněn primárně **zvýšením průměrné velikosti bytových projektů**. Zatímco v roce 2014 připadalo na jeden projekt (popř. dílčí etapu projektu) v průměru 100 bytů, v roce 2015 to bylo již 112 bytových jednotek. Velikostní struktura jednotlivých projektů byla tradičně velmi rozmanitá, a to nejenom z pohledu průměrného počtu v rámci jednoho projektu, ale i podle velikosti nabízených bytů. **Průměrná vnitřní užitná plocha nových bytů** v rámci developerských projektů identifikovaných v září 2015 činila **74,9 m2**, při započtení ploch balkonů, lodžií či teras 89,1 m2.

Za výstavbou 123 bytových projektů stálo **76 různých developerských společností**. Čtyři nejvýznamnější developerské společnosti, kterými jsou v Praze již tradičně akciové společnosti **Central Group, Ekospol, Finep a Skanska Reality, měly 44% podíl na pražském rezidenčním trhu** (z pohledu celkového počtu bytů realizovaných prostřednictvím developerských projektů aktuálních k září 2015), tedy stejně jako o rok dříve.

V rámci aktuálních developerských projektů **dosahovala průměrná nabídková cena (volných) bytů 57 121 Kč/m2** užitné plochy bytu (vč. balkonů, lodžií a teras). Rozpětí cen nových bytů je značné: nejlevnější projekty nabízejí bytové jednotky v průměru za méně než 40 tisíc Kč/m2, naopak u těch nejdražších je výrazně překročena hranice 100 tisíc Kč/m2 (maximum činilo téměř 140 tisíc Kč/m2). **Projekty s průměrnou cenovou hladinou nabízených bytů do 65 tisíc Kč za m2 nicméně představují tři čtvrtiny z jejich celkového počtu v Praze**.

Shrnutí kapitoly 2: Lokalizace aktuálních developerských projektů

Z územního hlediska bylo opětovně prokázáno, že **bytová výstavba probíhá nejintenzivněji v pásmu sídlišť**, kde v září 2015 byla soustředěna více než polovina z celkového počtu nových bytů realizovaných prostřednictvím aktuálních developerských projektů. To je dáno částečně i tím, že jsou zde stavěny nejrozsáhlejší rezidenční projekty (v průměru připadá na jeden projekt 134 bytů). **Nejdražší nové byty vznikají v územní zóně vnitřního města**, kde průměrná nabídková cena nových (volných) bytů dosahovala 74 542 Kč/m2. Se vzrůstající vzdáleností od centra cenová hladina spíše klesá a není tedy překvapením, že nejdostupnější nové byty jsou v k dispozici v příměstské zóně (47 472 Kč/m2).

Při uplatnění územního kritéria 22 správních obvodů **představuje Praha 15 již třetím rokem po sobě oblast s nejvyšší intenzitou bytové výstavby**. V září 2015 zde byla v 9 projektech realizována či bezprostředně plánována výstavba 1 741 nových bytů. Oproti minulým dvěma letům se však v rámci Prahy 15 přesunulo těžiště stavebních aktivit z Horních Měcholup do sousední Hostivaře. Ani pořadí na dalších dvou místech se meziročně

nijak nezměnilo. Druhý a třetí nejvyšší počet bytů nabízený prostřednictvím aktuálních developerských projektů byl registrován na území správních obvodů Praha 9 (1 399 bytů) a Praha 5 (1 364 bytů). Více než 1 tisíc bytů byl v rámci aktuálních projektů soustředěn také na území správních obvodů Praha 3 (1 282 bytů) a Praha 12 (1 054 bytů). Z hlediska počtu aktuálních developerských projektů tradičně dominoval nad ostatními správní obvod Praha 5, kde bylo sečteno 19 projektů. Seskupíme-li sousedící správní obvody do větších celků, můžeme konstatovat, že **z hlediska intenzity bytové výstavby jsou nejvýznamnější jihovýchodní oblast** (široce vymezená správními obvody Praha 15, Praha 10, Praha 22 a Praha 11) **a severovýchodní oblast** (Praha 9, Praha 18 a Praha 8) hlavního města, kde byla dohromady koncentrována polovina z celopražského objemu bytové výstavby.

Z pohledu katastrálních území představoval **nevýznamnější oblast nové bytové výstavby poprvé Žižkov**, ve kterém bylo v září 2015 v rámci 6 aktuálních developerských projektů evidováno 1 100 nových bytů. Druhý nejvyšší počet bytů byl realizován na území katastru Hostivaře (910 bytů) a třetí pozici obsadily Modřany (874).

Shrnutí kapitoly 3: Odhad bytové výstavby v městských částech Prahy pro období 2016-2020

Výše uvedené údaje pořízené pro analýzu aktuálních developerských projektů byly využity jako jeden z důležitých vstupů pro odhad budoucí intenzity výstavby na území Prahy a jednotlivých městských částí. Odhadování předpokládaných objemů bytové výstavby, které nelze příliš seriózně konstruovat ve výhledu delším než na příštích 5 let, má praktické využití při demografickém prognózování i reálném plánování kapacit veřejných služeb poskytovaných městem nebo městskými částmi.

V rámci nejpravděpodobnější varianty odhadu předpokládáme, že **v období 2016-2020 bude na území Prahy realizována výstavba téměř 28 tis. bytů** pro cca 60 tisíc obyvatel. Byty v bytových domech se budou na tomto předpokládaném objemu podílet z 85-90 %. Nejvyšší objem nových bytů by měl být dodán na pražský rezidenční trh v roce 2016 a postupně do roku 2020 by se měla intenzita bytové výstavby mírně snižovat. V souvislosti s tím je ale třeba doplnit, že se vzdálenějším horizontem odhadu se jeho přesnost výrazně snižuje.

Z pohledu městských částí by **v období 2016-2020 měla být bytová výstavba nejrozsáhlejší v Praze 5, Praze 8 a Praze 9**. V každé z těchto městských částí by během příštích 5 let mělo být dokončeno 1 500 až 2 000 nových bytů. Výstavba 1 000 až 1 500 nových bytů je pravděpodobná na území městských částí Praha 3, Praha 4, Praha 6, Praha 10, Praha 12, Praha 15 a Praha 18. V ostatních městských částech by měla být intenzita výstavba nižší.

PŘÍLOHA: **Přehled aktuálních developerských projektů 2015**

(řazeno podle abecedy)

název projektu	**aktuální etapa projektu**	**developer/investor**	**správní obvod**	**počet bytů***
.142Radlická		Real-Treuhand Reality, a. s.	Praha 5	36
4Blok		Crestyl Real Estate, s. r. o.	Praha 10	210
4U Living		Green Cape International, s. r. o.	Praha 4	54
Affinity		Skanska Reality, a. s.	Praha 11	64
ArtDec Michle		Peto Real, a. s.	Praha 4	27
Atrium Kobylisy		CTR Group, a. s.	Praha 8	137
Aurora projekt		KRR Development, a. s.	Praha 10	64
Britská čtvrť	Etapy VI, VII, VIII	Finep CZ, a. s.	Praha 13	284
Bydlení Liboc		BM Develop, s. r. o.	Praha 6	16
Bydlení Na Beránku		SPGroup, a. s.	Praha 12	27
Bytové domy Hostivař		Disav Group, s. r. o.	Praha 15	50
Bytový dům Bílá Hora		Genius Loci Developer, a. s.	Praha 17	36
Bytový dům Plzeňská 253		EL-TI & CO, s. r. o.	Praha 13	13
Bytový dům Vokáčova		Lapianta, spol. s. r. o.	Praha 4	38
Byty Ctiradova		Ellington, s. r. o.	Praha 4	28
Byty Kyje	byt. domy B1, B2	PMS, spol., s. r. o.	Praha 14	36
ByTy Malešice	Etapa II	SIDI Prague, s. r. o.	Praha 10	281
Byty Podolské schody		Crestyl Real Estate, s. r. o.	Praha 4	22
Byty Semmering		JRD, s. r. o.	Praha 5	12
Byty U Dubu	Etapy I, II	Kuchař & Thein, s. r. o.	Praha 12	192
Čakovický park	byt. domy G, H, N, E, F	M&K Development, a. s.	Praha 18	258
Dock, River Watch/B		Crestyl Real Estate, s. r. o.	Praha 8	65
Dům Střížkov		SMO Střížkov, s. r. o.	Praha 8	143
Ecocity Malešice	Etapa II	JRD, s. r. o.	Praha 10	66
EKOCITY Hostivař		Ekospol, a. s.	Praha 15	558
EKOCITY Uhříněves	Etapa I	Ekospol, a. s.	Praha 22	176
Harfa Park	Etapa VI	Finep CZ, a. s.	Praha 9	175
Hodkovičky Green		Real Development 2001, a. s.	Praha 4	57

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Horní Počernice IV.		Canaba, a. s.	Praha 20	33
Hostivařské zahrady		Erenika, s. r. o.	Praha 15	71
Jahodnice	byt. domy G, H	Skanska Reality, a. s.	Praha 14	148
Javorová čtvrť	byt. domy A, B, C, D	Central Group, a. s.	Praha 15	375
Karlín Park		Daramis Management, s. r. o.	Praha 8	136
Kolovraty - K Říčanům		Bemett, a. s.	Praha 22	78
Koti Green Motol		YIT STAVO, s. r. o.	Praha 5	136
Koti Hyacint Modřany	II. etapa	YIT STAVO, s. r. o.	Praha 12	82
Letňanské zahrady	byt. domy A, B, C, D, L, M,	Central Group, a. s.	Praha 18	314
Liberty Building	Etapa II	Geosan Development, a. s.	Praha 4	68
Malý Háj	Etapa III, IV	Finep CZ, a. s.	Praha 15	145
Marina Island	Etapa I (B, D, E)	Daramis Management, s. r. o.,	Praha 7	203
Michelské zahrady		Ekospol, a. s.	Praha 4	40
Milíčovský háj	Sadová, Lesní	Skanska Reality, a. s.	Praha 11	236
Modřanský Háj	byt. domy A5, A6, B	Avestus Real Estate	Praha 12	67
Na Korábě		Real-Treuhand Reality, a. s.	Praha 8	28
Nad Modřanskou roklí	byt. domy I, H, G, F	Central Group, a. s.	Praha 12	180
Nad Přehradou	Etapy III, IV	Finep CZ, a. s.	Praha 15	98
Nové Chabry	Viladomy B, C, D	Star Group Ltd	Praha 8	196
Nové Měchoplupy	Etapa VI	Ekospol, a. s.	Praha 15	95
Obytný dům Veleslavínská		Veleslavínská 46, s. r. o.	Praha 6	20
Obytný soubor Na Křtině		Business Centrum Mikrotechna, s. r. o.	Praha 11	12
Obytný soubor Na Štěpánce	viladomy M3a, M4b, Lb3,	Mramorka, s. r. o.	Praha 5	65
Opportunity		Skanska Reality, a. s.	Praha 11	50
Origami		DBD Group, s. r. o.	Praha 6	13
Panorama Kyje	Etapy V, VI,VII, VIII	Ekospol, a. s.	Praha 14	411
Panorama Pražačka		CTR Group, a. s.	Praha 3	24
Park Hloubětín	byt. domy A, B, C	JRD, s. r. o.	Praha 14	127
Park Zahradní Město		Central Group, a. s.	Praha 10	76
Pod Hvězdou		Císařka, s. r. o.	Praha 6	30

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Prosek Park	Etapy V, VI, VII, VIII, IX	Finep CZ, a. s.	Praha 9	501
Rajský vrch	byt. domy G2, G3, F3	Landia Management, s. r. o.	Praha 14	72
Residenční bydlení Podbaba		KEMPZ House, s. r. o.	Praha 6	77
Rezidence 2 Věže		A.P. Capital, s. r. o.	Praha 18	14
Rezidence Barrandovská skála		Vision Development, s. r. o.	Praha 5	12
Rezidence Břevnovské centrum		Central Group, a. s.	Praha 6	79
Rezidence Centrum Radotín		VCES Property Development, a. s.	Praha 16	70
Rezidence Garden Towers		Central Group, a. s.	Praha 3	629
Rezidence Lesopark		Elidcat Prague, s. r. o.	Praha 18	56
Rezidence Letokruhy		Alborg Development, a. s.	Praha 11	87
Rezidence Lysolaje		APV Invest, s. r. o.	Praha 6	10
Rezidence Modřanka	Etapa I	Horizon Modřany, s. r. o.	Praha 12	162
Rezidence Na Hřebenkách		Rezidence Na Hřebenkách, a. s.	Praha 5	33
Rezidence Park Nikolajka		Central Group, a. s.	Praha 5	105
Rezidence Pod Stárkou		Redot s.r.o.	Praha 4	11
Rezidence Sacre Coeur 2		Satpo Development, s. r. o.	Praha 5	85
Rezidence Spiritka		BM Develop, s. r. o.	Praha 5	13
Rezidence Trilobit		JRD, s. r. o.	Praha 5	32
Rezidence U Muzea		Central Group, a. s.	Praha 2	42
Rezidence Veselská		Rezidence Veselská, s. r. o.	Praha 18	100
Rezidence Vítkovka		IP Izolace Polná, s. r. o. - divize Invest	Praha 3	74
Rezidence Vltava		Korta Prague, a. s.	Praha 8	105
Rezidence Výhledová		CTR Group, a. s.	Praha 5	15
Rezidence Waltrovka	bytové domy A, B, D	V Invest CZ, a. s.	Praha 5	257
Rezidenční park Na Vackově	Byty a Viladomy	Metrostav Development, a. s.	Praha 3	249
Rezidenční vila Višňová		Bretton, s. r. o.	Praha 4	21
Rodinné bydlení Na Cibulce		Intertrade - Bydlení Naskové, s. r. o.	Praha 5	50
Romance	byt. dům F, JK	Skanska Reality, a. s.	Praha 22	130
Royal Triangle Residence		BPD Development, a. s.	Praha 6	48
Senior Rezidence Klamovka		Senior Holding	Praha 5	20

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
SKY Rezidence Barrandov	I. etapa	CERE Invest	Praha 5	58
Slunečné terasy		Ekospol, a. s.	Praha 13	135
Slunečný vršek	byt. domy J, K, L, M, N	Orco Property Group	Praha 15	231
SMART byty Nové Butovice	Etapy I, II	Trigema Development, s. r. o.	Praha 13	287
Staromodřanská rezidence		Omikron Group, a. s.	Praha 12	83
Statek Šeberov		Stavokonsalt SF, s. r. o.	Praha 11	39
Talo Kavalírka		YIT STAVO, s. r. o.	Praha 5	98
Tandem Modřany		Sekyra Group, a. s.	Praha 12	76
Terasy Strašnice		Skanska Reality, a. s.	Praha 10	139
Terasy Šmukýřka		Šmukýřka Development, s. r. o.	Praha 5	17
Trio residence		Daramis Management, s. r. o.	Praha 17	58
Tulipa Třebešín		AFI Europe Czech Republic, s. r. o.	Praha 3	182
U cukrovaru	Elča a Emča, Rarach	Skanska Reality, a. s.	Praha 12	185
U Gymplu		Develop Invest, a. s.	Praha 9	80
U Panského dvora	byt. dům D	Central Group, a. s.	Praha 22	28
U Roháčových kasáren		Akro Real, a. s.	Praha 10	27
V jehličí		BM Develop, s. r. o.	Praha 4	32
V Zahrádkách		Skanska Reality, a. s.	Praha 3	107
Viladomy Dubeč		Ekospol, a. s.	Praha 15	118
Viladomy Na Vidouli		Abbey, s. r. o.	Praha 13	50
Viladům Bohdalec		Metis Property, s. r. o.	Praha 4	30
Viladům U Proseckých skal		neuveden	Praha 9	16
Villa Atrium Bubeneč		Codeco, a. s.	Praha 6	10
Vitality rezidence		Satpo Development, s. r. o.	Praha 5	50
Vitkovia Rezidence		Archikód, a. s.	Praha 3	17
VIVUS Luka		Vivus, s. r. o.	Praha 13	227
VIVUS Uhříněves		Vivus, s. r. o.	Praha 22	161
Vltavská vyhlídka		Central Group, a. s.	Praha 7	156
Výhledy Barrandov		Ekospol, a. s.	Praha 5	269
Vyladěné byty - Melodie		EXAFIN, a. s.	Praha 18	65

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
WhiteGray Rezidence		V Invest CZ, a. s.	Praha 4	14
Zahrady Nad Rokytkou II	Etapa IV, budovy 1-7	BCD Group & Broomwell	Praha 9	282
Zelené Město 2	byt. domy G, H, I, J, K, L,	Daramis Management, s. r. o.	Praha 9	345
Zelený Zličín		Zelený Zličín, s. r. o.	Praha 17	154
Živé Letňany		Landia Management, s. r. o.	Praha 18	94

Zdroj: IPR Praha

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

Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (2015) a odhad bytové výstavby do roku 2020

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Vyšehradská 57, 128 00, Praha 2

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

GRAFICKÝ NÁVRH TITULNÍ STRANY
Ing. Jakub Pechlát

první vydání / 28 stran

© IPR/SSP/KAP, Praha, 2015-11
Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (2015) a odhad bytové výstavby do roku 2020

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

ISBN 978-80-87931-46-2 (pdf)