

# Analýza infrastrukturních potřeb hl. m. Prahy (zaměřená na infrastrukturu vybrané občanské vybavenosti) [ 2019 ]

01/2019 verze k projednání

Mgr. Michal Němec

7A OBCHOD

POTRAVINÁŘSKÉ PRODEJNY

**Analýza infrastrukturních potřeb hl. m. Prahy  
(zaměřená na infrastrukturu vybrané občanské vybavenosti)**

**7A Obchod: Potravinářské prodejny**

-----  
**01/2019**  
-----

**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

<http://www.iprpraha.cz/obyvatelstvo>

# Obsah

1 - Úvod a metodika analýzy	4
2 - Analýza současných infrastrukturních potřeb	5
2.1 Plnosortimentní potravinářské prodejny obchodních řetězců	5
2.2 Analýza místní potravinářské obchodní sítě ve vybraných částech Prahy	13
3 - Zhodnocení vlivu aktuální bytové výstavby na infrastrukturní potřeby	15
4 - Zhodnocení vlivu demografického vývoje do roku 2030 na infrastrukturní potřeby	17
5 - Závěry a doporučení	19
Seznam použitých zdrojů a literatury	21
Přílohy	22

# 1 Úvod a metodika analýzy

Maloobchodní provozovny a primárně obchody s potravinářským zbožím, které je na každodenní bázi spotřebováváno každým z nás, lze bezesporu považovat za jednu z klíčových složek občanské vybavenosti, o jejíž zajištění by s ohledem na zajištění kvality života a spokojenosti svých obyvatel měla usilovat každá samospráva. Obchod nicméně představuje poměrně atypický druh občanské vybavenosti, a to v tom smyslu, že jej zajišťuje výhradně privátní sektor (na rozdíl např. od škol, poliklinik, parků apod.) a samospráva tak tedy může nabídku a územní působení maloobchodní sítě ovlivňovat pouze částečně prostřednictvím nepřímých nástrojů.

Předkládaná analýza, jejímž hlavním cílem je zmapovat síť klíčových typů potravinářských prodejen a následně vyhodnotit, jaká je úroveň vybavenosti a fyzické dostupnosti těchto prodejen v jednotlivých částech Prahy, navazuje na naše předchozí obdobně zaměřené analytické práce z předchozích let (URM 2012, IPR Praha 2015). Ty potvrdily, že ačkoliv je na území Prahy maloobchodní síť vysoce rozvinutá a většina obyvatel má v docházkové dostupnosti od bydliště možnost nákupu plného potravinářského sortimentu, tak i přesto existují v rámci hlavního města oblasti, kde občanská vybavenost v oblasti obchodu částečně či zcela absentuje.

Stejně jako ve zmíněných předchozích analýzách (z let 2012 a 2015), tak i v letošním roce představovaly plnosortimentní potravinářské prodejny obchodních řetězců klíčový typ maloobchodních provozoven, na kterém byla analýza primárně postavena. Tyto prodejny (typu hypermarket, supermarket, diskontně orientovaná prodejna, popř. supereta) byly identifikovány v srpnu 2018 na základě informací uvedených na oficiálních webových stránkách jednotlivých potravinářských obchodních řetězců. Tyto prodejny jsme podrobně územně lokalizovali a následně jsme k nim prostřednictvím geografického informačního systému (GIS) vypočítali reálná pásma docházky (600 a 1 200 metrů, resp. 10 a 20 minut) zohledňující konfiguraci uliční sítě i případné další bariéry prostupnosti území. Rovněž jsme spočítali, jaký počet a podíl obyvatel bydlí uvnitř a vně takto definovaných pásem. Na základě provedené analýzy jsme byli schopni identifikovat oblasti hlavního města (městské části a tzv. bilanční územní celky), které lze považovat za nevyhovující z hlediska vybavenosti prodejny s kompletním potravinářským sortimentem a z pohledu jejich fyzické dostupnosti pro rezidenty. V takto identifikovaných „deficitních“ oblastech jsme se následně pokusili postihnout i stav místní potravinářské obchodní sítě (tzn. vybavenost menšími obchody s částečným potravinářským sortimentem), tak abychom získali úplnější informaci o reálných nákupních možnostech obyvatel v těchto částech hlavního města, které nejsou - především kvůli nízké urbánní hustotě a nižší územně koncentrované poptávce - obslouženy plnosortimentními prodejny některého z potravinářských obchodních řetězců. V kapitolách 3 a 4 jsme se následně pokusili i o hrubý odhad budoucí situace z hlediska nákupních možností obyvatel v rámci jednotlivých částí Prahy, a to v závislosti na aktuálně realizované nové bytové výstavbě i na prognózovaném vývoji počtu obyvatel do roku 2030.

## 2 Analýza současných infrastrukturních potřeb

### 2.1 PLNOSORTIMENTNÍ POTRAVINÁŘSKÉ PRODEJNY OBCHODNÍCH ŘETĚZCŮ

Síť větších prodejen, které primárně nabízí kompletní potravinářský sortiment a prodej nepotravinářského zboží má spíše jen doplňkový charakter (viz níže 2.1.1 Typologie sledovaných prodejen), je téměř bez výjimky provozována zahraničními potravinářskými obchodními řetězci, které na území České republiky působí. V důsledku toho je maloobchodní trh s potravinářským zbožím výrazně koncentrovaný.

Skutečnost, že distribuci potravin obyvatelům primárně zajišťují prodejny obchodních řetězců a vliv menších a na obchodních řetězcích nezávislých obchodů je tedy z tohoto pohledu podružný, lze doložit na údajích ze šetření společnosti Gfk. Podle něj dosahoval v rámci České republiky tržní podíl osmi největších potravinářských řetězců (Kaufland, Tesco, Albert, Makro, Penny Market, Globus, Lidl a Billa) 67,3 % v roce 2015 a 70,4 % v roce 2016, což potvrzuje pokračující trend koncentrace maloobchodního trhu s potravinářským zbožím. Značnou oblibu prodejen potravinářských obchodních řetězců lze ilustrovat i na základě dalšího zjištění společnosti Gfk, kdy 96 % respondentů z řad českých domácností (resp. spotřebitelů) uvedlo, že prodejna některého z prvních deseti nejvýznamnějších řetězců pro ně představuje hlavní nákupní místo. Prodejny některého z prvních pěti nejvýznamnějších řetězců představuje hlavní nákupní místo pro 77 % dotázaných. Zásadními faktory pro výběr prodejny jsou přitom dobrá dostupnost (67 % odpovědí), šíře sortimentu (56 %), slevy a akční ceny (43 %) a celková cenová úroveň (36 %). (Ústav zemědělské ekonomiky a informací, 2017)

Lze předpokládat, že v kontextu Prahy bude tržní podíl největších potravinářských řetězců ještě výrazně větší než výše uvedených 70,4 % (v roce 2016), což je hodnota platná pro celou ČR. Důvodem je, že v rámci některých odlehlejších a převážně venkovských regionů mohou být prodejny potravinářských obchodních řetězců poměrně vzdálené a špatně dostupné, v důsledku čehož zde mohou mít lokálně významný vliv stále menší obchody, které nejsou organizovány v rámci zahraničních potravinářských řetězců. Zcela jiná situace je však v Praze, kde je v důsledku značně územně koncentrované poptávky síť plnosortimentních potravinářských prodejen obchodních řetězců nadprůměrně rozvinutá a odhadujeme, že tržní podíl těchto prodejen se bude v rámci Prahy pohybovat okolo 90 %. Z tohoto důvodu považujeme plnosortimentní prodejny potravinářských obchodních řetězců za dostatečně reprezentativní a rozhodli jsme se je vybrat jako výchozí jednotky pro níže uvedenou analýzu dostupnosti potravinářské maloobchodní sítě.

#### 2.1.1 ----- TYPOLOGIE SLEDOVANÝCH PRODEJEN

Stejně jako v případech již dříve zpracovaných a obdobně zacílených analýz, které se zaměřovaly na posouzení úrovně fyzické dostupnosti základní maloobchodní sítě v rámci území Prahy (URM 2012, IPR Praha 2015), tak i v předkládané analýze jsme se primárně zaměřili na rozsáhlejší prodejny, které nabízejí kompletní potravinářský sortiment a zároveň jsou provozovány některým z obchodních řetězců. Předmětem analýzy v části 2.1 jsou tedy opětovně prodejny typu hypermarket, supermarket, diskontně orientovaná prodejna a supereta, které Pražská a Jindra (2006) definují následujícím způsobem:

- **Supermarket** - je typem velkokapacitní samoobslužné provozní jednotky, v rámci které je nabízen plný sortiment potravin a rovněž základní druhy nepotravinářského zboží. Supermarket nabízí obvykle na prodejní ploše 400–1 500 m<sup>2</sup> typicky 5 000–10 000 druhů zboží. V rámci území města je lokalizační spektrum supermarketů velmi široké.
- **Hypermarket** - oproti supermarketu se hypermarket vyznačuje daleko větším rozsahem prodejní plochy (1 500–15 000 m<sup>2</sup>), ale logicky také rozšířeným sortimentem nepotravinářského zboží. Vzhledem ke značným nárokům na zastavěnou plochu jsou hypermarkety lokalizovány především na okrajích měst či mimo ně.
- **Diskontně orientovaná prodejna** - z hlediska velikosti prodejní plochy jsou tyto prodejny velmi rozmanité (velikostí mohou odpovídat supermarketu i hypermarketu). Diskontně orientované prodejny nabízí vysokoobrátkové zboží za nízké ceny, avšak při snížené šíři sortimentu. Důsledkem nízkých provozních nákladů je mimo jiné výhradně samoobslužná forma prodeje a omezený rozsah služeb. Diskontně orientované prodejny zpravidla nebývají lokalizovány v centrech měst.

- Supereta (menší samoobslužná prodejna) - je širokosortimentní, případně plnosortimentní samoobsluhou potravin s prodejní plochou cca 200–400 m<sup>2</sup> nabízející základní druhy nepotravinářského zboží denní potřeby.

### 2.1.2 ----- Síť PLNOSORTIMENTNÍCH POTRAVINÁŘSKÝCH PRODEJEN OBCHODNÍCH ŘETĚZCŮ V PRAZE

V srpnu roku 2018 bylo na území hlavního města identifikováno celkem 249 plnosortimentních potravinářských prodejen, které provozovalo 10 obchodních řetězců. Pražská síť sledovaných prodejen je relativně hustá a navíc se setrvale doplňuje a rozšiřuje, což lze doložit na údajích z ledna 2015, kdy jsme evidovali 230 plnosortimentních potravinářských prodejen obchodních řetězců, a rovněž z dubna 2012, kdy bylo těchto prodejen sečteno 219. Mezi dubnem 2012 a srpnem 2018 se tak tedy počet sledovaných prodejen navýšil o necelých 14 %.

Níže uvedená **Tabulka 01** uvádí, jak se na celkovém počtu 249 prodejen podílely jednotlivé obchodní řetězce a rovněž, jaká byla typologie identifikovaných prodejen. Je patrné, že nejčetnějším typem jsou supermarkety, kterých bylo na území Prahy v srpnu 2018 sečteno 129, což představovalo téměř 52 % z celkového počtu evidovaných prodejen. Rozhodující měrou se na takto vysokém počtu supermarketů podílely řetězce Albert a Billa, které z hlediska počtu provozovaných prodejen představují zdaleka nejvýznamnější potravinářské obchodní řetězce působící na území hlavního města. Diskontně orientované prodejny, kterých se v Praze nacházelo celkem 70, představují druhý nejfrekventovanější typ v rámci analyzovaného souboru a provozují je tři obchodní řetězce: Penny Market (29 prodejen), Lidl (27) a Norma (14). Hypermarketů, které představují nejdůležitější maloobchodní jednotky z hlediska dosahovaného obrátu a tržeb, bylo v srpnu 2018 na území Prahy sečteno celkem 30 a provozovalo je 5 řetězců (Albert, Kaufland, Tesco, Globus a Makro). Potravinářským obchodním řetězcem, které disponuje nejrozmanitějším spektrem typů prodejen, je Tesco. Tento britský obchodní řetězec mimo jiné provozuje síť menších prodejen Tesco Express, které lze na základě výše uvedené definice (Pražská, Jindra 2006) označit za superety, jež se nacházejí na pomezí mezi plnosortimentními a širokosortimentními potravinářskými prodejny.

TAB / 01

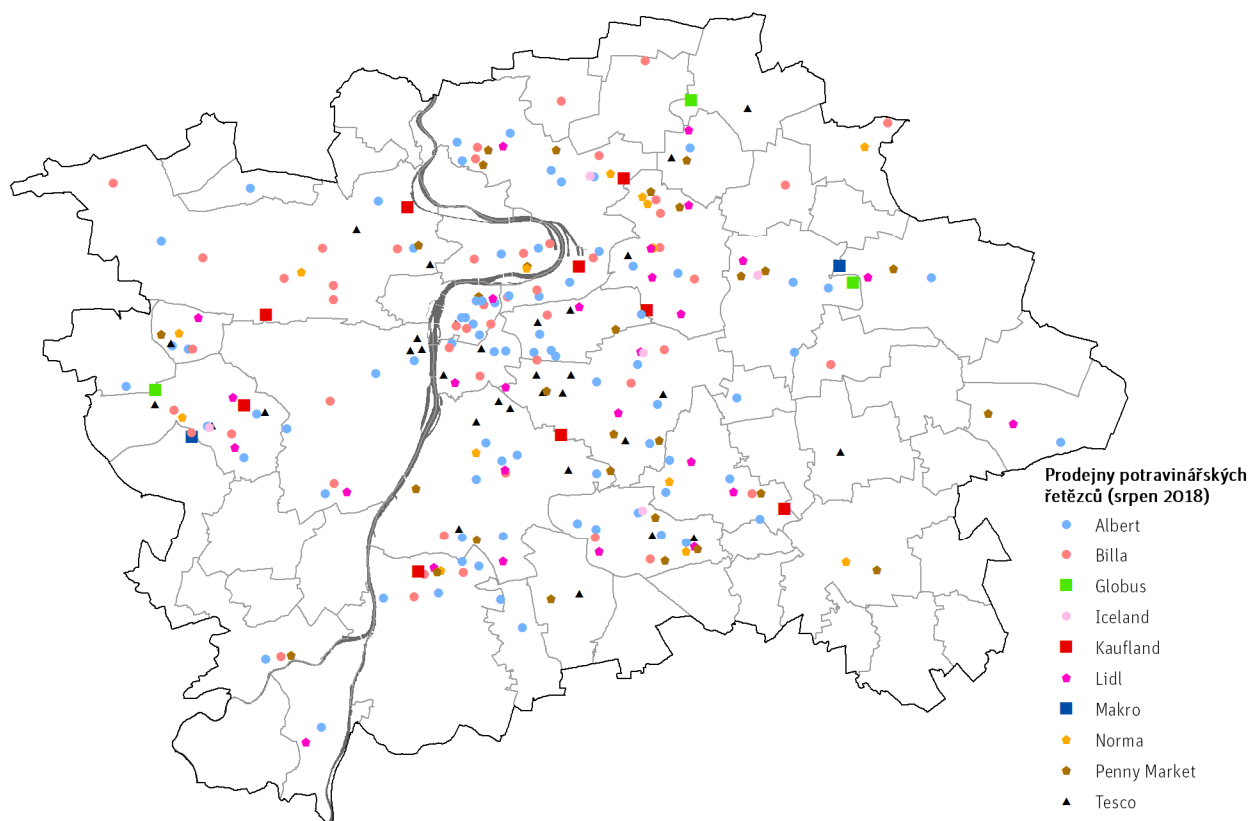
### ZASTOUPENÍ POTRAVINÁŘSKÝCH ŘETĚZCŮ A TYPŮ MALOOBCHODNÍCH PROVOZNÍCH JEDNOTEK V PRAZE (08/2018)

název řetězce	hypermarkety	supermarkety	diskonty	superety	celkem
Albert	9	69	-	-	78
Billa	-	50	-	-	50
Iceland	-	5	-	-	5
Globus	3	-	-	-	3
Kaufland	9	-	-	-	9
Lidl	-	-	27	-	27
Makro	2	-	-	-	2
Norma	-	-	14	-	14
Penny Market	-	-	29	-	29
Tesco	7	5	-	20	32
celkem	30	129	70	20	249

Zdroj: IPR Praha

Lokalizaci plnosortimentních potravinářských prodejen podle jednotlivých obchodních řetězců a městských částí ilustruje **Mapa 01**. Z ní je patrné, že územní distribuce sledovaných prodejen je poměrně nevyvážená a primárně odpovídá - jak se přesvědčíme v průběhu analýzy dále - nerovnoměrné hustotě zalidnění, která je pro území hlavního města typická. Z tohoto důvodu je výrazně nižší počet prodejen v okrajových částech Prahy oproti těm centrálněji položeným a z Mapy 01 je patrná i vyšší koncentrace sledovaných prodejen v pravobřežní části města.

## LOKALIZACE PLNOSORTIMENTNÍCH POTRAVINÁŘSKÝCH PRODEJEN OBCHODNÍCH ŘETĚZCŮ PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ (08/2018)



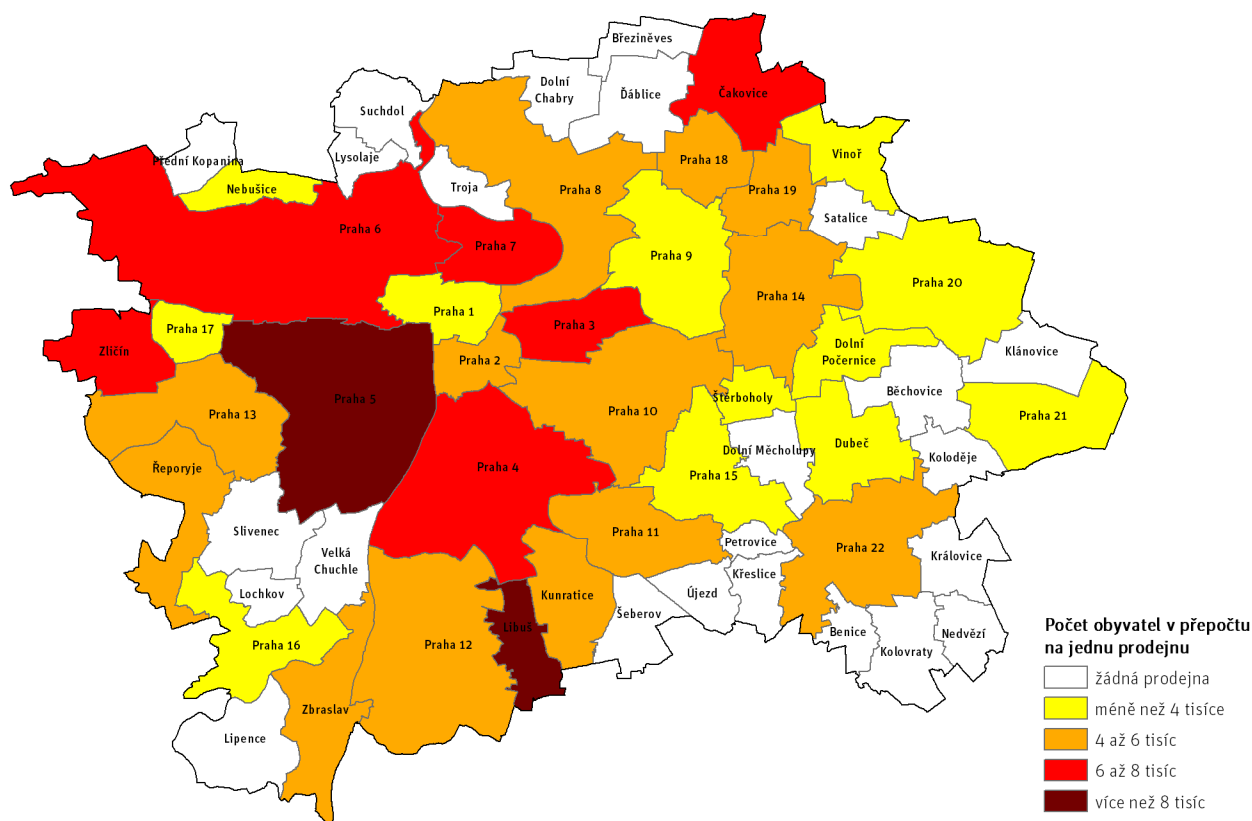
Zdroj: IPR Praha

Nejvyšší počet plnosortimentních potravinářských prodejen obchodních řetězců byl v srpnu 2018 identifikován na území městské části Praha 8 (celkem 25 prodejen z celkového počtu 249). Druhý nejvyšší počet sledovaných prodejen (21) byl zaznamenán v nejlidnatější městské části Praha 4 a třetí nejvyšší počet na městské části Praha 10 (20 prodejen). Ve vztahu k naší analýze je důležité zjištění, že ve 22 městských částech (z celkového počtu 57) nebyla identifikována ani jedna plnosortimentní potravinářská prodejna, která by byla organizována v rámci některého z 10 obchodních řetězců.

Rámcovou vstupní informaci o úrovni vybavenosti jednotlivých městských částí plnosortimentními prodejny obchodních řetězců lze získat, přepočteme-li počet identifikovaných prodejen (bez rozlišení jejich typu) na počet obyvatel. V rámci celé Prahy připadá na jednu sledovanou prodejnu v průměru 5,2 tisíc obyvatel. Ve vztahu k počtu bydlících obyvatel lze nejlepší úroveň vybavenosti konstatovat v městských malých částech Praha-Vinoř a Praha-Štěrboholy, kde na jednu sledovanou prodejnu připadá přibližně 2,2 tisíc obyvatel. Z daného hlediska vychází velmi dobře i centrální městská část Praha 1 (v průměru připadá necelých 2,5 tisíc obyvatel v přepočtu na 1 plnosortimentní prodejnu), která je ale specifická vysokým pohybem nerezidentů (pracujících, turistů apod.), kteří zdejší prodejny přirozeně rovněž v hojně míře využívají. Na opačném pólu stojí (opomineme-li 22 městských částí, ve kterých nebyla identifikována ani jedna plnosortimentní prodejna potravinářského obchodního řetězce) městská část Praha-Libuš, kde na jednu prodejnu připadá více než 10,2 tisíc obyvatel. Nadprůměrnou vytiženost sledovaných potravinářských prodejen lze očekávat i v lidnatých městských částech Praha 5 a Praha 3, kde na jednu prodejnu připadá 8,6 tisíc, resp. 7,5 tisíc obyvatel.

Je třeba vzít v potaz, že úroveň vybavenosti plnosortimentními potravinářskými prodejny operujícími pod některým ze zahraničních potravinářských řetězců, tak jak je znázorněna ke v **Mapě 02**, poskytuje opravdu jen základní a generalizovanou informaci, ze které není patrné, jak jsou v rámci městských částí jednotlivé sledované prodejny rozmístěny a jak jsou pro rezidenty přístupné z hlediska pěší docházky (viz dále podkapitola 2.1.3).

## POČET OBYVATEL MĚSTSKÉ ČÁSTI PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU PLNOSORTIMENTNÍ POTRAVINÁŘSKOU PRODEJNU OBCHODNÍHO ŘETĚZCE (2018)



Zdroj: IPR Praha

### 2.1.3 ----- DOCHÁZKOVÁ DOSTUPNOST PLNOSORTIMENTNÍCH POTRAVINÁŘSKÝCH PRODEJEN OBCHODNÍCH ŘETĚZCŮ V RÁMCI ÚZEMÍ PRAHY

Prodejny s potravinářským sortimentem lze ve vztahu k občanské vybavenosti považovat za nejdůležitější součást maloobchodní sítě, a to především z toho důvodu, že potraviny představují předmět každodenní spotřeby, který spotřebovávají v různé míře a kvalitě úplně všichni obyvatelé města. Z tohoto důvodu považujeme fyzickou blízkost a možnost přímé docházky do některé ze sledovaných plnosortimentních potravinářských prodejen za jeden z aspektů, který ovlivňuje nejenom lokální nabídku občanské vybavenosti, ale částečně i kvalitu života v daném místě. Speciálně to platí ve vztahu ke specifickým skupinám obyvatel se sníženou mobilitou (např. senioři, zdravotně postižení, matky s kočárky atd.).

Úroveň docházkové dostupnosti plnosortimentních potravinářských prodejen obchodních řetězců jsme analyzovali prostřednictvím geografického informačního systému (GIS), a to na základě skutečné docházkové vzdálenosti (nejednalo se tedy o měření vzdálenosti vzdušnou čarou). Výhodou tohoto přístupu bylo získání reálnějšího obrazu o možnostech docházky z místa bydliště do některé ze sledovaných prodejen, a to v závislosti na konfiguraci stávající uliční i cestní sítě a zohledňovány byly i případné bariéry v území znemožňující pěší docházku (např. vodní toky či plochy, železniční tratě, neprostupné areály apod.).

Pro účely analýzy jsme stanovili dvě pásma docházky. První, striktnější limit vzdálenosti pěší dostupnosti z místa bydliště do plnosortimentních potravinářských prodejen obchodních řetězců, byl stanoven na 600 metrů, což zhruba odpovídá 10 minutám docházky. Perspektivou tohoto přísnějšího vzdálenostního limitu, který byl rovněž uplatněn v naší analýze z roku 2015, by mělo být nahlíženo především na oblasti s kompaktní zástavbou a tedy i s vyšší územní koncentrací obyvatel. Druhý námi uplatňovaný limit, 1 200 metrů, resp. přibližně 20 minut docházky, je již na hraně přijatelné docházkové vzdálenosti do potravinářské prodejny (zvláště vezmeme-

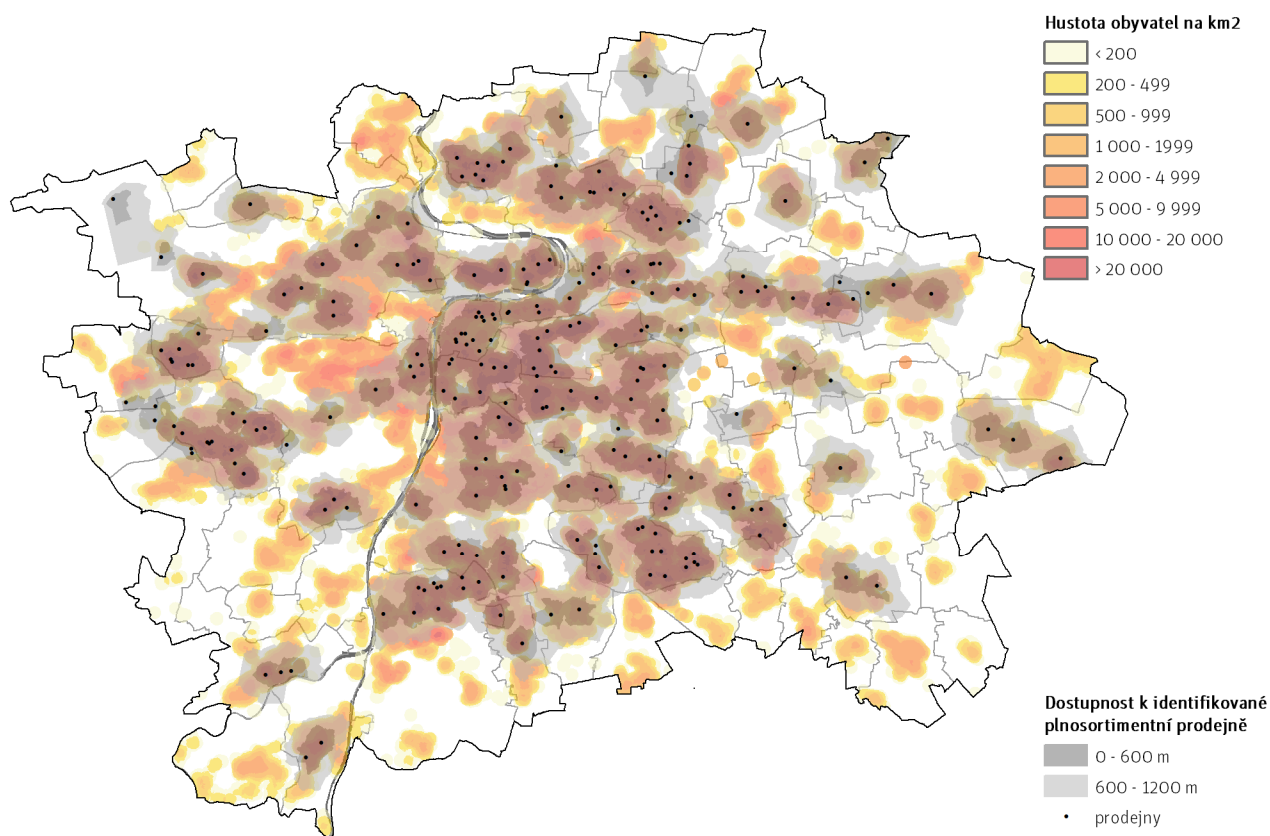


li v potaz, že cestou z prodejny je obvykle nutné nést břemeno v podobě nákupu), nicméně pro okrajové části Prahy, které se vyznačují poměrně řídkou hustotou obyvatelstva a není zde tedy příliš vysoká územní koncentrace poptávky, je nutné z povahy tohoto území počítat logicky i s nižším počtem obchodních zařízení a s nižší hustotou maloobchodní sítě.

Analýza prokázala, že síť plnosortimentních potravinářských prodejen provozovaných obchodními řetězci je v rámci území Prahy relativně hustá a komfortním způsobem zajišťuje distribuci potravin pro většinu obyvatel hlavního města. Ve vzdálenosti do 600 metrů od některé z 249 identifikovaných plnosortimentních potravinářských prodejen bydlí téměř 842 tisíc obyvatel, tedy 65 % pražské populace (pro srovnání: v analýze IPR Praha z roku 2015 to bylo 64 %). Ve vzdálenosti do 1 200 metrů od některé ze sledovaných prodejen má bydliště 1,14 milionu obyvatel, tedy naprostá většina (88 %) obyvatel hlavního města. **Mapa 03** podává základní obraz o tom, jaké možnosti docházky ke sledovaným prodejnám mají obyvatelé z jednotlivých částí Prahy, a to v rámci obou definovaných docházkových pásem (600 metrů a 1 200 metrů) a v závislosti na hustotě osídlení. Na první pohled je patrné, že zatímco ve většině centrálněji položených oblastech s kompaktní zástavbou má převážná část obyvatel možnost pohodlného nákupu v některé z plnosortimentních potravinářských prodejen v blízkosti svého bydliště, tak v okrajových částech Prahy je z tohoto pohledu situace výrazně horší a v řadě menších sídel nejsou prodejny s plným potravinářským sortimentem v dosahu pěší docházky (a to ani při uplatnění volnějšího limitu 1 200 metrů).

MAPA / 03

### DOSTUPNOST PLNOSORTIMENTNÍCH POTRAVINÁŘSKÝCH PRODEJEN V PÁSMU 600 A 1 200 METRŮ (2018)



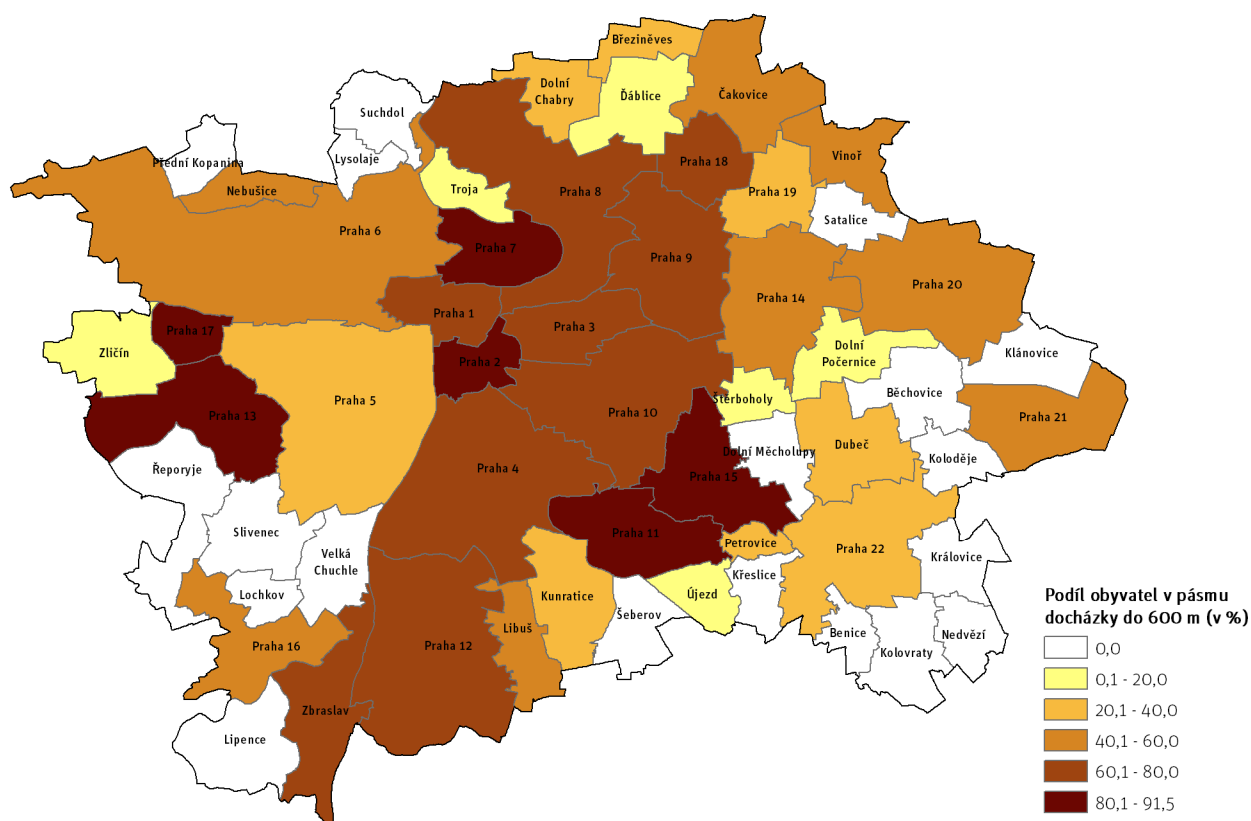
Zdroj: IPR Praha

#### 2.1.4 ----- BILANCE DOSTUPNOSTI PLNOSORTIMENTNÍCH POTRAVINÁŘSKÝCH PRODEJEN OBCHODNÍCH ŘETĚZCŮ PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ

Pokud budeme vycházet z „přísnějšího“ docházkového pásma, tj. do 600 metrů, resp. přibližně do 10 minut pěší docházky od některé ze sledovaných plnosortimentních potravinářských prodejen, tak můžeme konstatovat, že bylo identifikováno 19 městských částí (z celkového počtu 57), v rámci kterých nebydlel ani jeden obyvatel v takto definovaném pásmu docházky. Jak vyplývá z **Mapy 04**, v těchto případech se jednalo výhradně o méně lidnaté městské části situované v krajinném prstenci hlavního města. Naopak vysoce nadprůměrný podíl obyvatel bydlících v docházkovém pásmu do 600 metrů od sledovaných prodejen byl zjištěn především v městských částech Praha 2 (91,5 %), Praha 7 (90,3 %), Praha 17 (87,3 %), Praha 13 (84,5 %), Praha 11 (83,7 %) a Praha 15 (81,5 %). Byl tak tedy potvrzen již dříve konstatovaný závěr (IPR Praha, 2015), že prodejny s plným sortimentem potravinářského zboží jsou nejlépe dostupné pro obyvatele z některých městských částí bezprostředně navazujících na historické jádro města (především Praha 2, Praha 7 a Praha 3) a rovněž z městských částí, jejichž území tvoří převážně sídlištní zástavba panelových domů (např. Praha 17 - sídliště Řepy, Praha 13 - sídliště Jihozápadní město, Praha - sídliště Jižní Město, Praha 15 – sídliště Hostivař a Horní Měcholupy). Důvodem pro založení husté sítě plnosortimentních potravinářských prodejen (nejenom) ve výše vyjmenovaných městských částech je, že zástavba vnitřního města i sídlištního typu se vyznačuje vysokou hustotou obyvatelstva a tedy i značně územně koncentrovanou poptávkou, která je pro obchodní řetězce jedním z klíčových faktorů, na základě kterého se odvíjejí rozhodování o alokaci jednotlivých maloobchodních provozoven.

MAPA / 04

#### PODÍL OBYVATEL BYDLÍCÍCH V DOCHÁZKOVÉM PÁSMU DO 600 METRŮ OD PLNOSORTIMENTNÍ POTRAVINÁŘSKÉ PRODEJNY PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ (2018)



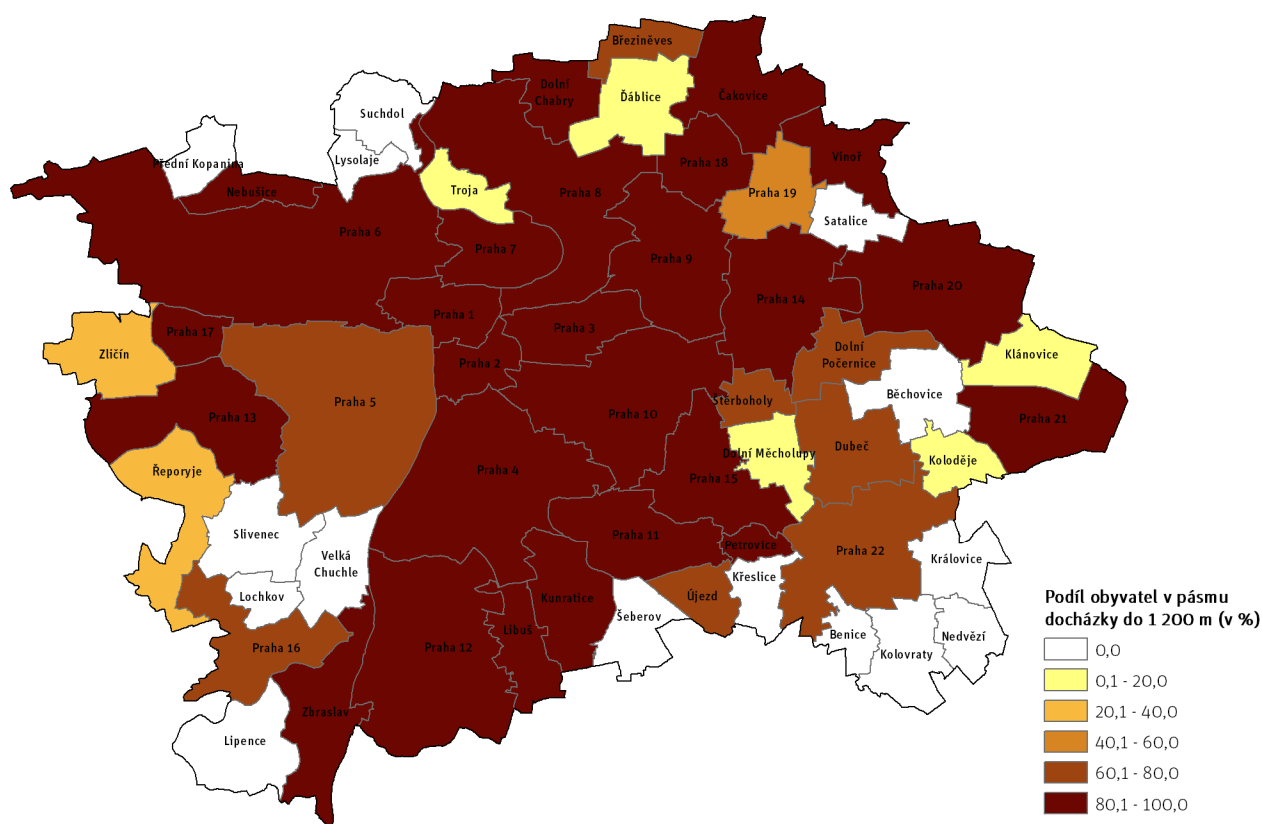
Zdroj: IPR Praha

**Mapa 05**, která používá stejnou barevnou hodnotící škálu jako Mapa 04, ukazuje, jaký se podle městských částí liší podíl obyvatel bydlících v docházkovém pásmu do 1200 metrů (tedy asi do 20 minut) od plnosortimentní potravinářské prodejny některého z potravinářských obchodních řetězců. Při uplatnění tohoto „volnějšího“ limitu docházkové vzdálenosti dostaneme výrazně homogennější

kartogram, kdy v případě 26 městských částí převyšuje hodnota takto definovaného podílu 80 % (z toho v 9 městských částech je hodnota tohoto podílu dokonce vyšší než 99 %). Z velkých městských částí lze konstatovat podprůměrnou úroveň dostupnosti plně vybavených potravinářských prodejen pouze v případě Prahy 5, v rámci které bydlely ve vzdálenosti do 1 200 metrů od některé ze sledovaných prodejen jen dvě třetiny obyvatel (ve vzdálenosti do 600 metrů dokonce jen 36 % obyvatel). Z mapy O5 je dále patrné, že vzhledem k absenci plnosortimentních potravinářských prodejen obchodních řetězců na okrajích města byl i při uplatnění hranice 1 200 metrů identifikován poměrně vysoký počet městských částí (15), v rámci kterých neměl nikdo z obyvatel možnost pěší docházky do některé z 249 analyzovaných prodejen.

MAPA / O5

### PODÍL OBYVATEL BYDLÍCÍCH V DOCHÁZKOVÉM PÁSMU DO 1 200 METRŮ OD PLNOSORTIMENTNÍ POTRAVINÁŘSKÉ PRODEJNY PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ (2018)



Zdroj: IPR Praha

#### 2.1.5 ----- IDENTIFIKACE BILANČNÍCH ÚZEMNÍCH CELKŮ S NEVYHOVJÍCÍ DOSTUPNOSTÍ PLNOSORTIMENTNÍCH POTRAVINÁŘSKÝCH PRODEJEN

Za účelem detailnější územní analýzy jednotlivých oblastí hlavního města, v rámci kterých byla identifikována nevyhovující dostupnost plnosortimentních prodejen potravinářských obchodních řetězců, jsme vzhledem k vysoké rozmanitosti a mnohdy i značné velikosti městských částí aplikovali úroveň tzv. bilančních územních celků. Bilanční územní celky (BUC) jsou dílčí statistické celky vytvořené spojením příslušných základních sídelních jednotek (ZSJ) na základě logických vazeb v území z hlediska občanské vybavenosti a se zohledněním přiměřené velikosti a územní celistvosti, vnitřních dopravních vazeb, přírodních i umělých bariér, respektováním hranic městských částí apod. V rámci území Prahy bylo takto definováno 120 BUC (viz příloha č. 1).

Dostupnost prodejen potravinářských obchodních řetězců považujeme na základě výše provedené analýzy za nevyhovující v těch BUC, kde byla splněna alespoň jedna z dvou níže uvedených podmínek:

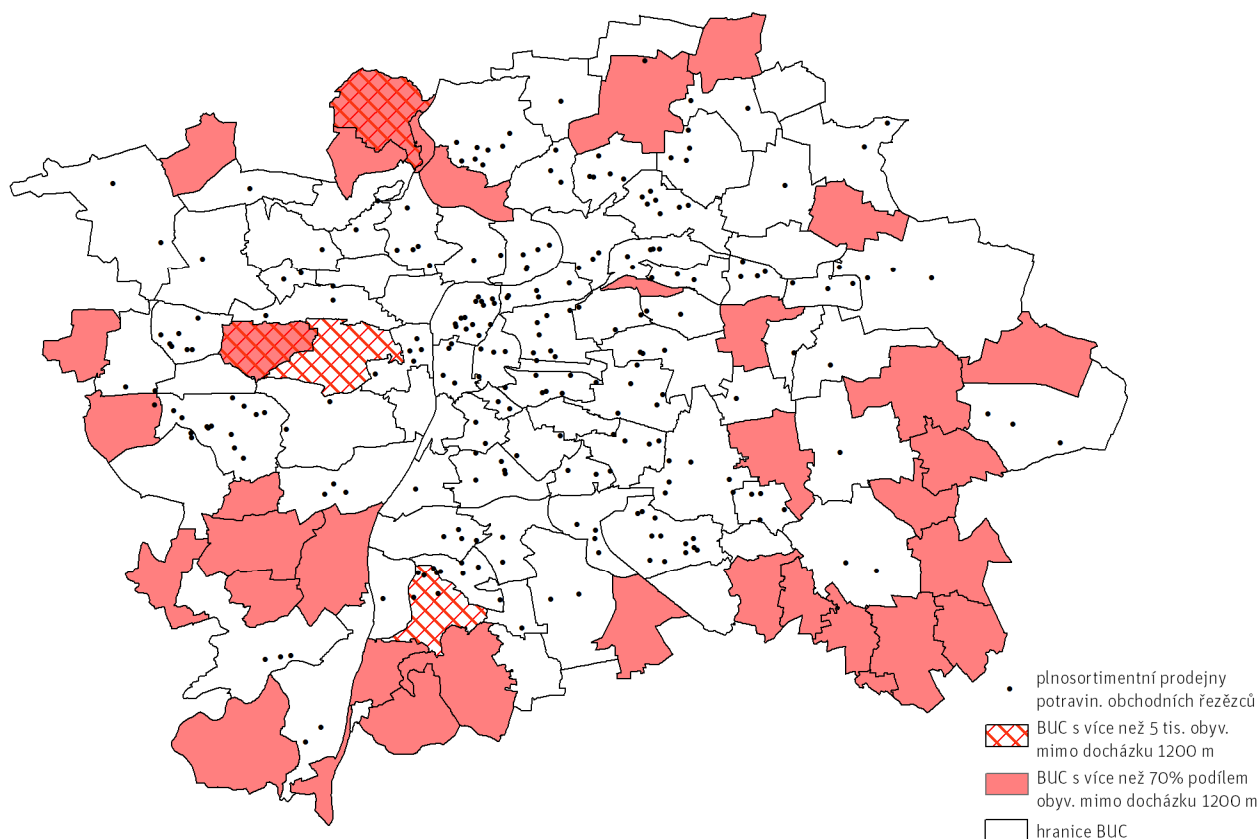
- 1) Počet obyvatel bydlících mimo docházkovou vzdálenost do 1200 metrů od prodejny potravinářského obchodního řetězce přesahuje 5 tisíc. (Tento počet rezidentů dle našeho názoru již generuje dostatečnou poptávku pro obchodní řetězce s ohledem na jejich eventuální investici do výstavby nové plnosortimentní potravinářské prodejny.)
- 2) Podíl obyvatel bydlících mimo docházkovou vzdálenost do 1200 metrů od prodejny potravinářského obchodního řetězce přesahuje 70 % z celkového počtu obyvatel v daném BUC. (Toto hledisko upozorňuje na problematické zajištění a zhoršenou dostupnost plnosortimentních potravinářských prodejen v daném BUC.)

Jak je patrné z **Mapy 06**, prvním z výše uvedených kritérií vyhověly pouze 4 BUC. Konkrétně se jednalo o BUC Praha 5 - Košíře (zde bydlelo mimo docházku do 1200 metrů od plnosortimentní potravinářské prodejny obchodního řetězce přibližně 16,3 tis. obyvatel), Suchdol (7,2 tisíc obyv.), Praha 5 - Motol a Praha 12 – Modřany\_východ (v obou těchto BUC bydlelo mimo pásmo docházky do 1200 metrů přibližně 5,2 tisíc obyv.). BUC Suchdol a Praha 12 – Modřany\_východ zároveň vyhověly i druhému kritériu (viz dále).

Druhému z výše uvedených kritérií vyhovělo 36 BUC (viz Mapa 06), z toho ve 27 z nich bydlelo mimo docházkovou vzdálenost do 1200 metrů od plnosortimentní prodejny potravinářského obchodního řetězce 100 % obyvatel BUC, což bylo zapříčiněno úplnou absencí některé ze sledovaných potravinářských prodejen. Jednalo se převážně o okrajové BUC s nízkým počtem obyvatel, kde vznik kapacitní plnosortimentní prodejny víceméně nedává vzhledem k nízké úrovni územně koncentrované poptávky pro obchodní řetězce žádný smysl.

MAPA / 06

#### **BILANČNÍ ÚZEMNÍ CELKY (BUC) S NEVYHOVUJÍCÍ DOSTUPNOSTÍ PLNOSORTIMENTNÍCH POTRAVINÁŘSKÝCH PRODEJEN OBCHODNÍCH ŘETĚZCŮ (PŘED PROVĚŘENÍM MÍSTNÍ POTRAVINÁŘSKÉ OBCHODNÍ SÍTĚ, 2018)**



Zdroj: IPR Praha

## 2.2 ANALÝZA MÍSTNÍ POTRAVINÁŘSKÉ OBCHODNÍ SÍTĚ VE VYBRANÝCH ČÁSTECH PRAHY

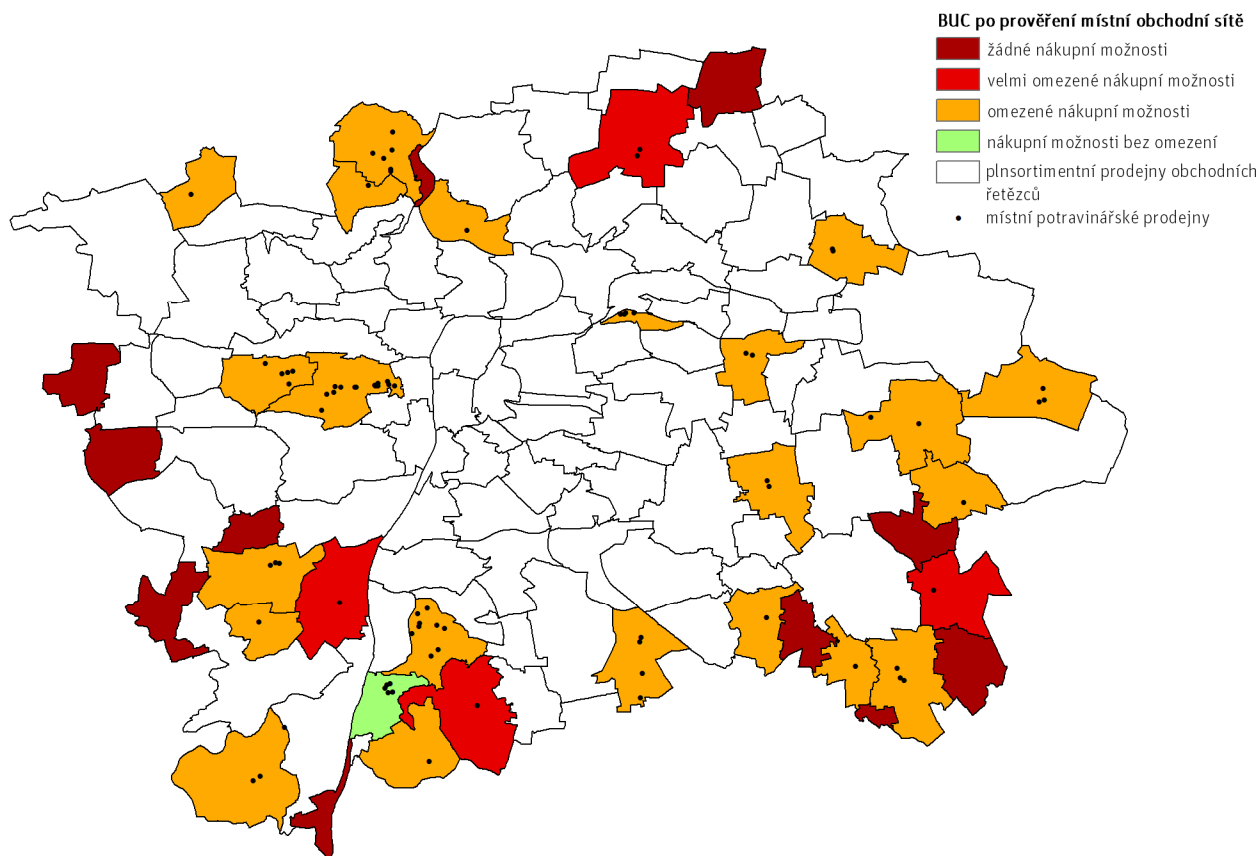
### 2.2.1 ----- IDENTIFIKACE BILANČNÍCH ÚZEMNÍCH CELKŮ S NEVYHOVJÍCÍ DOSTUPNOSTÍ POTRAVINÁŘSKÝCH PRODEJEN PO PROVĚŘENÍ MÍSTNÍ OBCHODNÍ SÍTĚ

V 38 bilančních územních celcích (BUC), které byly na základě výše uvedených dvou kritérií (viz podkapitola 2.1.5) identifikovány jako nevyhovující z hlediska dostupnosti plnosortimentních potravinářských prodejen obchodních řetězců, jsme se rovněž zaměřili i na postihnutí stavu vybavenosti území z hlediska menších i velmi malých potravinářských prodejen, tak abychom získali úplnější obraz o nákupních možnostech obyvatel v těchto oblastech hlavního města.

Celkem jsme v rámci 38 BUC s nevyhovující dostupností plnosortimentních potravinářských prodejen identifikovali v rámci místní obchodní sítě 80 potravinářských prodejen (viz **Mapa 07**). Ve většině případů se jedná o prodejny, v rámci kterých prodejní plocha nepřesahuje 200 m<sup>2</sup> obchodní plochy a nabízený potravinářský sortiment nelze považovat zdaleka za úplný. Často je v těchto prodejnách zastoupen i velmi úzký sortiment nepotravinářského zboží. Většinou jde tedy o malé potravinářské prodejny typu smíšené zboží, mini-market či večerka (specializované potravinářské prodejny jsme nebrali v potaz) a jak prokázal náš průzkum, velmi často provozují tyto provozovny příslušníci vietnamské národnosti. Tyto menší prodejny, mezi které řadíme například i síť prodejen Žabka, Eso Market, Můj obchod a další, tedy rozhodně nenahrazují plnosortimentní potravinářské prodejny obchodních řetězců (velkým prodejnám nemohou konkurovat mj. z cenového hlediska), ale spíše jen dílčím způsobem kompenzují absenci těchto kapacitních prodejen v rámci BUC.

MAPA / 07

### BILANČNÍ ÚZEMNÍ CELKY S NEVYHOVJÍCÍ DOSTUPNOSTÍ PLNOSORTIMENTNÍCH POTRAVINÁŘSKÝCH PRODEJEN OBCHODNÍCH ŘETĚZCŮ (PO PROVĚŘENÍ MÍSTNÍ POTRAVINÁŘSKÉ OBCHODNÍ SÍTĚ, 2018)



Z výše uvedené **Mapy 07** vyplývá, že po prověření místní obchodní sítě bylo identifikováno celkem 11 BUC, jejichž obyvatelé nemají žádnou možnost nákupu ani nejzákladnějšího potravinářského sortimentu. Ve většině případů se jednalo o BUC s velmi nízkým počtem obyvatel (např. BUC Řeporyje - Zadní Kopanina a Zbraslav - Strnady s méně než 100 obyvateli), výjimku však představovaly BUC Čakovice - Třeboradice s více než 1 tisícem obyvatel a především Praha 22 - Pitkovice, kde bydlelo v důsledku působení nové výstavby již téměř 1,9 tisíc obyvatel.

Omezené nákupní možnosti měli obyvatelé 22 BUC (kromě vesměs okrajových BUC se mj. jednalo i o významné celky v rámci Prahy 5 - Košíře a Motol) a ve 4 BUC lze hodnotit možnosti zakoupení potravinářského sortimentu dokonce jako velmi omezené. Konkrétně se jednalo o BUC Velká Chuchle a Ďáblice, kde na jednu místní menší prodejnu připadal vysoký počet obyvatel (téměř 2,5 tis. v případě Velké Chuchle a přibližně 1,8 tis. v Ďáblicích), a o BUC Královice a Praha 12 - Cholupice, v rámci kterých byly evidovány jen velmi malé provozovny pouze s minimálním sortimentem potravinářského zboží.

Po prověření místní obchodní sítě lze konstatovat příznivé nákupní možnosti v rámci BUC Praha 12 - Komořany, kde nejenomže byl ve vztahu k počtu obyvatel identifikován relativně vysoký počet místních menších potravinářských prodejen, ale navíc zde byl ke konci září 2018 otevřen supermarket Billa. Z tohoto důvodu by tedy BUC Praha 12 - Komořany neměl být ani zařazen mezi 38 BUC s nevyhovující dostupností plnosortimentních potravinářských prodejen. Důvodem nicméně je, že stav sítě plnosortimentních prodejen potravinářských obchodních řetězců byl monitorován v srpnu 2018, kdežto zmíněný supermarket byl otevřen až poté.

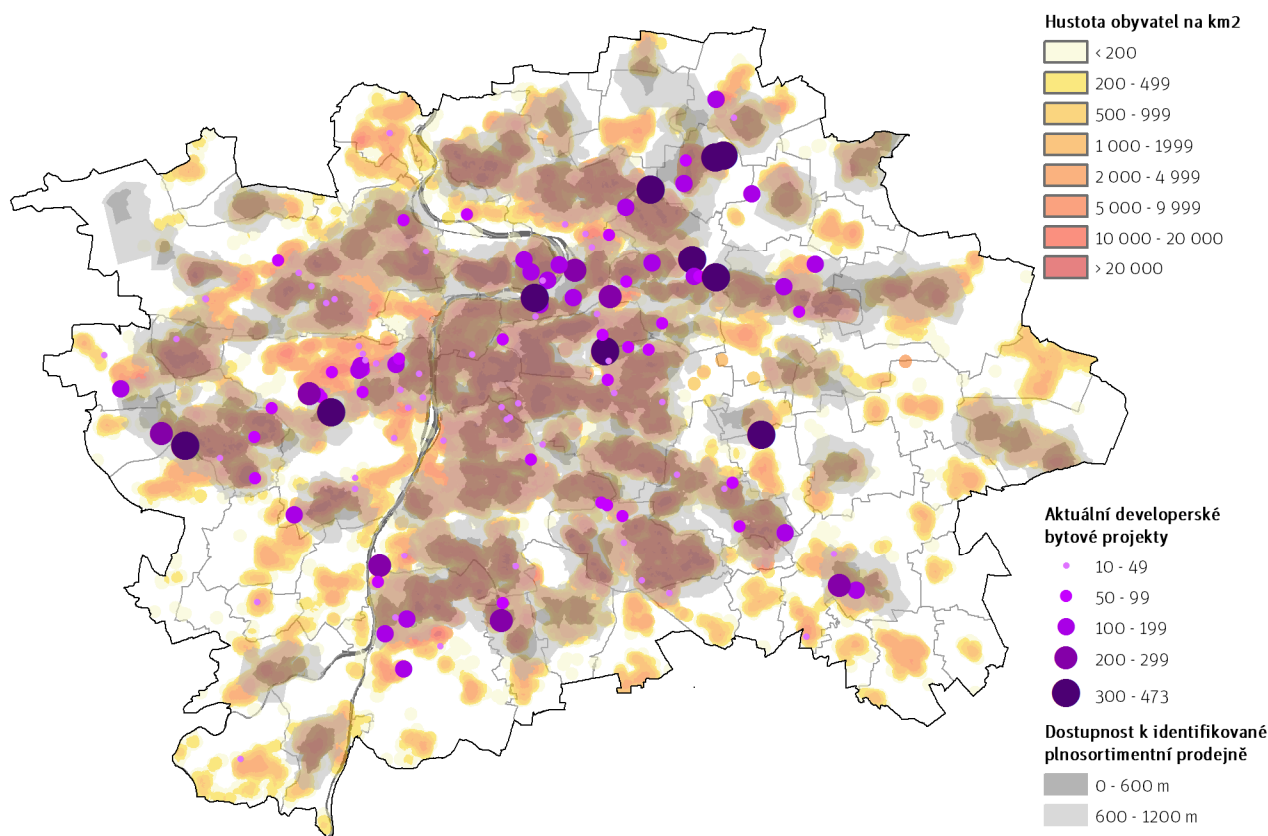
### 3 Zhodnocení vlivu aktuální bytové výstavby na infrastrukturní potřeby

Rozmístění obyvatelstva na území města, a tedy i podmínky fyzické dostupnosti maloobchodní sítě, formuje významným způsobem nová bytová výstavba, která je v Praze z dlouhodobého hlediska poměrně intenzivní. Proto v této části zaměříme pozornost na to, zda se v důsledku vlivu aktuální bytové výstavby, která působí v jednotlivých částech hlavního města značně nerovnoměrně, významně zvyšuje tlak na infrastrukturní potřeby v oblasti obchodu či nikoliv.

Zdrojem údajů o projektech bytové výstavby je Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (2018), kterou IPR Praha každoročně zpracovává mimo jiné s cílem vyhodnocení stavu a vývoje území Prahy z hlediska využívání jednotlivých částí města pro rezidenční výstavbu. Tato analýza zahrnuje developerské projekty novostaveb bytových domů (s minimálně 10 byty), které byly v roce 2018 na území hlavního města zkolaudovány nebo byly v době pořízení analýzy (tj. září 2018) ve výstavbě či ve fázi předprodeje bytových jednotek před započtením výstavby. Celkem bylo v roce 2018 identifikováno 126 projektů (viz **Mapa 08**) s celkem 12 502 byty, které vyhověly stanoveným podmínkám. Z této analýzy dále mimo jiné vyplynulo, že nejvíce nových bytů je aktuálně realizováno v severovýchodní části hlavního města (vymezené sousedícími správními obvody Praha 8, Praha 9 a Praha 18), kde bylo v roce 2018 soustředěno 36 % z celkového počtu bytů vznikajících prostřednictvím aktuálních developerských projektů. (Němec, 2018)

MAPA / 08

#### DOSTUPNOST PLNOSORTIMENTNÍCH POTRAVINÁŘSKÝCH PRODEJEN V PÁSMU 600 A 1 200 METRŮ VE VZTAHU K NOVÉ BYTOVÉ VÝSTAVBĚ REALIZOVANÉ PROSTŘEDNICTVÍM AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ



Zdroj: IPR Praha

**Mapa 08** znázorňuje rozmístění aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů ve vztahu k pásmům dostupnosti (600 a 1 200 metrů) k identifikovaným plnosortimentním prodejnám. Z celkového počtu 126 developerských bytových projektů se 91 z nich nacházelo ve vzdálenosti do 1 200 metrů od některé z 249 plnosortimentních potravinářských prodejen obchodních řetězců, které byly předmětem analýzy v rámci kapitoly 2.1. V těchto 91 developerských projektech je soustředěna výstavba 9 063 bytů (tj. 72 % z celkového objemu), což tedy znamená, že mimo možnost docházky do některé ze sledovaných plnosortimentních potravinářských prodejen bude v neblíží době (v horizontu do roku 2021) lokalizována menší část nové bytové výstavby, konkrétně necelých 3,5 tisíc bytů, což může odpovídat zhruba 7 tisícům obyvatel. Největšími aktuálně vznikajícími developerskými bytovými projekty, které se nacházejí mimo pásmo docházky do 1 200 metrů od některé z prodejen obchodního řetězce s plným potravinářským sortimentem, jsou Tulipa City ve Vysočanech (v aktuálních etapách I a II vzniká 473 nových bytů), Letňanské zahrady v Letňanech (v aktuálních etapách vzniká 421 bytů) a Malý háj v Dolních Měcholupech (v rámci aktuálních etap V, VI, VII a VIII vzniká celkem 399 bytů).

Z hlediska bilančních územních celků (BUC) je nová bytová výstavba v současnosti nejvýznamnější v BUC Praha 5 – Košíře, kde v rámci aktuálních developerských projektů, jež byly na základě výše uvedené analýzy identifikovány v září 2018, vzniká v současnosti 1 164 nových bytů, v rámci kterých najde bydliště přes 2 tisíce nových obyvatel. Shodou okolností, na území BUC Praha 5 – Košíře nebyla evidována ani jedna plnosortimentní potravinářská prodejna, kterou by provozoval některý z hlavních obchodních řetězců a mimo docházku do 1 200 m od plnosortimentní potravinářské prodejny obchodního řetězce zde bydlelo přibližně 16,3 tis. obyvatel (viz kapitola 2.1.5). Vzhledem k tomu, že i po prověření místní obchodní sítě byly v rámci BUC Praha 5 – Košíře konstatovány jen omezené nákupní možnosti místních obyvatel (viz kapitola 2.2.1), tak je evidentní, že nová bytová výstavba, která zde vzniká ve značném rozsahu, přispěje k prohloubení již tak značného deficitu v rámci tohoto BUC z hlediska vybavenosti potravinářskými prodejnami. V rámci ostatních BUC již nebyl identifikován nikterak významný vliv aktuální bytové výstavby na infrastrukturní potřeby v oblasti obchodu.



## 4 Zhodnocení vlivu demografického vývoje do roku 2030 na infrastrukturní potřeby

Zatímco ve výše uvedené kapitole 3 byl na základě identifikovaných aktuálních projektů bytové výstavby naznačen pravděpodobný přírůstek obyvatel v nejbližších 2 až 3 letech, tak v této kapitole se zaměříme na očekávaný vývoj počtu obyvatel v dlouhodobější perspektivě, konkrétně v horizontu roku 2030. Vycházíme přitom z aktuálního odhadu demografického vývoje, který IPR Praha zpracoval se zohledněním předpokládané úrovně plodnosti, úmrtnosti a migrace, a to ve vysoké územní podrobnosti na úrovni bilančních územních celků (BUC).

Na základě tohoto odhadu demografického vývoje lze předpokládat, že do roku 2030 by se měl počet obyvatel navýšit v rámci 95 BUC a ke snížení počtu obyvatel by mělo dojít ve 25 BUC. **Tabulka 02** uvádí výčet BUC, ve kterých by mělo dojít k nejvýraznějšímu nárůstu počtu obyvatel (o více než 20%) mezi lety 2017 a 2030 a zároveň u těchto BUC uvádí aktuální stav z hlediska nákupních možností obyvatel, tak jak jsme jej identifikovali na základě výše provedené analýzy (viz kapitoly 2.1 a 2.2).

TAB / 02

### BILANČNÍ ÚZEMNÍ CELKY (BUC) S NEJVYŠŠÍM PŘEDPOKLÁDANÝM NÁRŮSTEM POČTU OBYVATEL DO ROKU 2030 A JEJICH POSOUZENÍ Z HLEDISKA NÁKUPNÍCH MOŽNOSTÍ OBYVATEL

název BUC	Index změny počtu obyvatel mezi lety 2017 až 2030 (v %)	Identifikovaný stav (viz kapitola 2.2) z hlediska nákupních možností obyvatel
Praha 22 - Pitkovice	144	žádné nákupní možnosti
Kolovraty	136	omezené nákupní možnosti
Praha 22 - Uhřetěves	135	plnosortimentní prodejny obchodních řetězců
Kolovraty - Lipany	135	žádné nákupní možnosti
Královice	134	velmi omezené nákupní možnosti
Praha 9 - Harfa_Hloubětín	133	plnosortimentní prodejny obchodních řetězců
Praha 22 - Háje	132	žádné nákupní možnosti
Praha 9 - Vysočany_Libeň	130	plnosortimentní prodejny obchodních řetězců
Dolní Měcholupy	130	omezené nákupní možnosti
Praha 9 - Hrdlořezy	127	plnosortimentní prodejny obchodních řetězců
Dolní Chabry	125	plnosortimentní prodejny obchodních řetězců
Zličín	125	plnosortimentní prodejny obchodních řetězců
Praha 8 - Libeň	125	plnosortimentní prodejny obchodních řetězců
Lysolaje	122	omezené nákupní možnosti
Vinoř	121	plnosortimentní prodejny obchodních řetězců
Praha 5 - Smíchov_sever	121	plnosortimentní prodejny obchodních řetězců
Štěrboholy	120	plnosortimentní prodejny obchodních řetězců
Řeporyje	120	plnosortimentní prodejny obchodních řetězců

Zdroj: IPR Praha

Z Tabulky 02 je patrné, že BUC s nejvyšším populačním přírůstkem jsou situovány ve většině případů v okrajových a populačně méně významných částech Prahy, přičemž nejdynamičtěji by obyvatelé měli přibývat v jihovýchodním segmentu hlavního města (na území správního obvodu Praha 22), jehož území se již v současnosti vyznačuje poměrně omezenou vybaveností z hlediska prodejen dosažitelných pěší docházkou, ve kterých by bylo možné zakoupit plnohodnotný potravinářský sortiment. Konkrétně se jedná o BUC Praha

22 – Pitkovice (index změny počtu obyvatel mezi lety 2017 a 2030 činí 144 %), Kolovraty (136 %), Praha 22 – Uhřetěves (135 %), Kolovraty – Lipany (135 %), Královice (134 %) a Praha 22 – Háje (132 %). Pokud se zaměříme na populačně významnější BUC s předpokládaným významným nárůstem počtu obyvatel do roku 2030, které jsou situovány v částech vnitřního města (Praha 9 – Harfa\_Hloubětín, Praha 9 – Vysočany\_Libeň, Praha 9 – Hrdlořezy, Praha 8 – Libeň či Praha 5 – Smíchov\_sever), tak v jejich případě je vybavenost plnosortimentními prodejny obchodních řetězců v současné době vyhovující a lze předpokládat, že by stávající obchodní síť mohla do značné míry absorbovat i nárůst počtu obyvatel v předpokládané intenzitě. Zda dojde k naplnění tohoto předpokladu, tak to bude záležet i na přesné lokalizaci budoucí bytové výstavby ve vztahu ke stávající síti plnosortimentních potravinářských prodejen.

## 5 Závěry a doporučení

Primárním cílem předkládané analýzy bylo zjistit, jak se v rámci území Prahy liší vybavenost plnosortimentními potravinářskými prodejny a jaká je v jednotlivých částech hlavního města úroveň jejich fyzické dostupnosti. Klíčovou jednotkou vstupující do analýzy tedy byly plnosortimentní prodejny potravinářských obchodních řetězců (hypermarkety, supermarkety, diskontně orientované prodejny, popř. superety), které představují hlavní nákupní místo pro naprostou většinu domácností a z tohoto důvodu je lze v současné době považovat za určitý kvalitativní standard občanské vybavenosti v oblasti obchodu.

V srpnu 2018 bylo Praze identifikováno celkem 249 plnosortimentních potravinářských prodejen (tj. o 14 % více než v roce 2012), které provozovalo celkem 10 obchodních řetězců. Na jednu sledovanou prodejnu tak připadalo v rámci hlavního města v průměru přibližně 5,2 tisíc obyvatel. Více než polovinu (52 %) z celkového počtu identifikovaných plnosortimentních potravinářských prodejen tvořily supermarkety, druhým nejčetnějším typem zařízení byly diskontně orientované prodejny (28 %), následované hypermarkety (12 %), které však dominují z hlediska obratu a tržeb, a nejméně čtené byly superety (8 %), které provozoval pouze jediný z 10 sledovaných obchodních řetězců.

Z celkového počtu 57 městských částí nebyla ve 22 z nich identifikována ani jedna plnosortimentní potravinářská prodejna obchodního řetězce. Jedná se tedy o poměrně vysoký počet městských částí, v rámci kterých nemají obyvatelé možnost nákupu plného potravinářského sortimentu „pod jednou střechou“, je ale třeba vzít v potaz, že mnoho pražských městských částí má velmi nízký počet obyvatel a i nízkou úroveň územně koncentrované poptávky, která je klíčovým předpokladem pro založení nové plnosortimentní potravinářské prodejny. Naopak nejvyšší počet z celkového počtu 249 sledovaných prodejen byl zaznamenán ve velkých městských částech Praha 8 (celkem 25 prodejen potravinářských obchodních řetězců), Praha 4 (21) a Praha 10 (20).

V rámci analýzy jsme se zaměřili i na posouzení možností docházky rezidentů do sledovaných obchodních zařízení, a to v rámci městských částí i podrobnějších bilančních územních celků (BUC). Bylo zjištěno, že v docházkové vzdálenosti do 600 metrů (resp. cca do 10 minut) od některé z 249 identifikovaných plnosortimentních potravinářských prodejen bydlí téměř 842 tisíc obyvatel, tedy 65 % pražské populace. Ve vzdálenosti do 1 200 metrů (resp. cca do 20 minut) od některé ze sledovaných prodejen má bydliště 1,14 milionu obyvatel, tedy naprostá většina (88 %) obyvatel hlavního města. Zatímco nejlepšího hodnocení z hlediska dosažitelnosti sledovaných obchodních zařízení dosahují hustě obydlené městské části bezprostředně navazující na historické centrum (Praha 2, Praha 3, Praha 7) a rovněž městské části, pro které je typická převažující panelová sídlištní zástavba (Praha 11, Praha 13, Praha 15, Praha 17), kdy v těchto městských částech má více než 80 % obyvatel prodejnu s plným potravinářským sortimentem ve vzdálenosti do 600 metrů od bydliště (a téměř 100 % obyvatel ve vzdálenosti od 1 200 metrů), tak na druhé straně existuje celá řada částí Prahy, v rámci kterých se všichni obyvatelé musí za účelem nákupu plného potravinářského sortimentu plně spolehnout na dojíždku vlastním automobilem či městskou hromadnou dopravou (popř. využití služeb internetových obchodů s potravinami apod.).

Na základě v analýze definovaných kritérií bylo identifikováno 38 BUC (z jejich celkového počtu 121), které byly označeny za nevyhovující z hlediska dostupnosti plnosortimentních potravinářských prodejen obchodních řetězců. V těchto 38 BUC jsme se tedy snažili rovněž postihnout i stav místní obchodní sítě se zaměřením na menší i velmi malé většinou autonomně působící potravinářské prodejny, tak abychom získali kompletnější obraz o nákupních možnostech obyvatel v těchto oblastech hlavního města.

Po tomto prověření stavu místní obchodní sítě bylo zjištěno 11 BUC, v rámci kterých nemají obyvatelé žádnou možnost nákupu, a to ani nejzákladnějšího potravinářského sortimentu. Ve většině případů se jednalo o BUC s velmi nízkým počtem obyvatel (např. BUC Řeporyje – Zadní Kopanina a Zbraslav – Strnady s méně než 100 obyvateli), výjimku však představovaly např. BUC Čakovice – Třeboradice s více než tisícem obyvatel a především Praha 22 – Pitkovice, kde bydlelo téměř 1,9 tisíc obyvatel, a to bez jakékoliv vybavenosti v rámci místní obchodní sítě. V dalších 4 BUC lze hodnotit možnosti zakoupení potravinářského sortimentu jako velmi omezené (např. Velká Chuchle, Ďáblice) a ve 22 BUC jako omezené.

Mezi 22 BUC, v rámci kterých lze považovat nákupní možnosti obyvatel za omezené, a to i po prověření místní obchodní sítě, se mezi ostatními z hlediska počtu obyvatel vyjímal především BUC Praha 5 – Košíře (zde bydlelo mimo docházku do 1 200 metrů od plnosortimentní potravinářské prodejny obchodního řetězce přibližně 16,3 tis. obyvatel), kde je místní obchodní síť soustředěna podél

hlavní třídy (Plzeňské ulice) a pro většinu obyvatel je obtížně dosažitelná. Navíc, jak bylo prokázáno v rámci kapitoly 3, území BUC Praha 5 – Košíře je aktuálně dějištěm velmi významné bytové výstavby a do roku 2020 (nejpozději 2021) zde bude postaveno 1 164 nových bytů, ve kterých najde bydliště přes 2 tisíce nových obyvatel. Působením nové výstavby tak v tomto BUC dojde k prohloubení již tak významného deficitu z hlediska vybavenosti potravinářskými prodejny, a to za předpokladu, že současně nedojde k rozšíření maloobchodní sítě.

V rámci kapitoly 4 jsme se zaměřili na zhodnocení předpokládaného vlivu demografického vývoje do roku 2030 na infrastrukturní potřeby v oblasti obchodu v jednotlivých BUC. Odhad populačního vývoje poukázal na skutečnost, že v relativním vyjádření by měl ve většině případů být přírůstek obyvatel nejvýznamnější v BUC, které se již v současnosti vyznačují poměrně omezenou dostupností obchodní sítě. Nejmarkantněji by se to mělo projevit v jihovýchodní části hlavního města. Očekávaný přírůstek počtu obyvatel se zde může projevit ale i pozitivně, a to tím, že v důsledku navýšení počtu rezidentů se postupně zlepší předpoklady pro zakládání nových potravinářských prodejen.

Těžiště doporučení lze spatřovat především v tom, že ve zjevně deficitních oblastech z hlediska vybavenosti a dostupnosti základní, resp. potravinářské obchodní sítě, což se tedy týká většinou menších a okrajových částí Prahy, je žádoucí ze strany samosprávy, resp. městských částí zajistit vhodné objekty či pozemky, které by následně mohly aktivně nabídnout potenciálním maloobchodníkům, jejichž prostřednictvím by byla zajištěna základní dostupnost maloobchodní sítě s potravinářským sortimentem. V neposlední řadě by zajištění adekvátních obchodních ploch mělo být požadováno a vymáháno i po soukromých investorech a developerech realizujících velké stavební bytové projekty, a to primárně v těch částech hlavního města, které byly na základě této analýzy označeny z hlediska nákupních možností obyvatel za nevyhovující.

# Seznam použitých zdrojů a literatury

KLOKOČKOVÁ, V., NĚMEC, M., *Demografie, bydlení a veřejná vybavenost v Praze: Obchod*. IPR Praha, Praha, 2015.

NĚMEC, M., *Analýza dostupnosti provozních jednotek potravinářských obchodních řetězců na území hl. m. Prahy*. Útvar rozvoje hl. m. Prahy (URM), Praha, 2012.

NĚMEC, M., *Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze*. IPR Praha, Praha, 2018.

PRAŽSKÁ, L., JINDRA, J. a kol., *Obchodní podnikání – Retail management*. Management Press, Praha, 2006.

ÚSTAV ZEMĚDĚLSKÉ EKONOMIKY A INFORMACÍ, *Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2016 - „Zelená zpráva“*. Praha, 2017.

# Přílohy

PŘÍLOHA Č. 1: BILANČNÍ ÚZEMNÍ CELKY (BUC)



Kód BUC	Název BUC	Kód BUC	Název BUC
01_1	Praha 1 - levý břeh	21_1	Praha 11 - západ
01_2	Praha 1 - pravý břeh	21_2	Praha 11 - východ
02_1	Praha 2 - západ	22	Křeslice
02_2	Praha 2 - východ	23	Šeberov
03_1	Praha 3 - západ	24	Újezd
03_2	Praha 3 - východ	25_1	Praha 12 - Modřany_západ
04_1	Praha 4 - Pankrác	25_2	Praha 12 - Modřany_východ
04_2	Praha 4 - Nusle	25_3	Praha 12 - Kamýk
04_3	Praha 4 - Michle	25_4	Praha 12 - Komořany
04_4	Praha 4 - Podolí	25_5	Praha 12 - Cholupice
04_5	Praha 4 - Krč-Pankrác	25_6	Praha 12 - Točná
04_6	Praha 4 - Braník_Dvorce	26_1	Libuš
04_7	Praha 4 - Novodvorská_Hodkovičky	26_2	Libuš - Písnice
04_8	Praha 4 - Lhotka_Krč	27_1	Praha 13 - Jihozápadní Město
04_9	Praha 4 - Spořilov	27_2	Praha 13 - severně od Rozvadovské spojky
05	Kunratice	27_3	Praha 13 - Třebonice
06_1	Praha 5 - Smíchov_sever	28_1	Řeporyje
06_2	Praha 5 - Smíchov_jih	28_2	Řeporyje - Zadní Kopanina
06_3	Praha 5 - Košíře	29_1	Praha 14 - Hloubětín
06_4	Praha 5 - Motol	29_2	Praha 14 - Černý Most
06_5	Praha 5 - Jinonice_Radlice	29_3	Praha 14 - Hutě
06_6	Praha 5 - Hlubočepy_Barrandov	29_4	Praha 14 - Kyje
07_1	Slivenec	29_5	Praha 14 - Hostavice
07_2	Slivenec - Holyně	30	Dolní Počernice
08_1	Praha 6 - Dejvice	31_1	Praha 15 - Hostivař
08_2	Praha 6 - Střešovice	31_2	Praha 15 - Horní Měcholupy
08_3	Praha 6 - Petřiny	32	Dolní Měcholupy
08_4	Praha 6 - Vokovice_Veleslavín	33	Dubeč
08_5	Praha 6 - Břevnov	34	Petrovice
08_6	Praha 6 - Liboc_Ruzyně	35	Štěrboholy
08_7	Praha 6 - Ruzyně_letišťe	36	Praha 16
08_8	Praha 6 - Hanspaulka	37	Lipence
08_9	Praha 6 - Šárecké údolí	38	Lochkov
08_10	Praha 6 - Sedlec	39	Velká Chuchle
09	Lysolaje	40_1	Zbraslav
10	Nebušice	40_2	Zbraslav - Strnady
11	Přední Kopanina	41	Praha 17
12	Suchdol	42_1	Zličín
13_1	Praha 7 - Letná	42_2	Zličín - Sobín
13_2	Praha 7 - Holešovice_Bubny	43_1	Praha 18 - Letňany
14	Troja	43_2	Praha 18 - sídliště Prosek
15_1	Praha 8 - Bohnice_Čimice	44_1	Čakovice
15_2	Praha 8 - Kobylisy	44_2	Čakovice - Třeboradice
15_3	Praha 8 - sídliště Ďáblice	44_3	Čakovice - Miškovice
15_4	Praha 8 - Libeň	45	Praha 19
15_5	Praha 8 - Karlín	46	Satalice
16	Březiněves	47	Vinoř
17	Ďáblice	48	Praha 20
18	Dolní Chabry	49	Praha 21
19_1	Praha 9 - sídliště Prosek	50	Běchovice
19_2	Praha 9 - Vysočany_Libeň	51	Klánovice
19_3	Praha 9 - Harfa_Hloubětín	52	Koloděje
19_4	Praha 9 - Nové Vysočany	53_1	Praha 22 - Uhřetěves
19_5	Praha 9 - Hrdlořezy	53_2	Praha 22 - Pítkovice
20_1	Praha 10 - Vršovice	53_3	Praha 22 - Hájek
20_2	Praha 10 - Vinohrady	54	Benice
20_3	Praha 10 - Bohdalec_Slatiny	55_1	Kolovraty
20_4	Praha 10 - Strašnice	55_2	Kolovraty - Lipany
20_5	Praha 10 - Malešice	56	Královice
20_6	Praha 10 - Záběhlice_Zahradní Město	57	Nedvězí



**Analýza infrastrukturních potřeb hl. m. Prahy**  
(zaměřená na infrastrukturu vybrané občanské vybavenosti)  
**7A Obchod: Potravinářské prodejny**

-----  
01/2019  
-----

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

**SPOLUPRÁCE**

Sekce strategií a politik:  
RNDr. Tomáš Brabec, Ph.D.

Sekce prostorových informací:

Mgr. Bohdan Baron

Mgr. Jana Irová

Ing. Kateřina Lochschmidtová

Ing. Antonín Paduán

Ing. Milan Scholz

Renata Procházková

**VEDOUČÍ ZPRACOVATELSKÉHO TÝMU**

**ANALÝZY INFRASTRUKTURNÍCH POTŘEB HL. M. PRAHY**

Ing. Jiří Jaroš

první vydání / 25 stran

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2019

Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na

<http://www.iprpraha.cz/obyvatelstvo>