

ÚZEMNÍ ANALÝZA AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH  
PROJEKTŮ ZAMĚŘENÝCH NA VÝSTAVBU BYTOVÝCH  
DOMŮ V HL. M. PRAZE (2014)

Mgr. MICHAL NĚMEC

Mgr. TOMÁŠ BRABEC, Ph.D.

LISTOPAD 2014

---

**Územní analýza aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů v hl. m. Praze (2014)** – publikováno v listopadu 2014 v Praze, 1. vydání

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Kancelář strategie a rozvoje, oddělení analýz a prognóz

Autor: Mgr. Michal Němec, tel.: 236 005 679, e-mail: [nemec@ipr.praha.eu](mailto:nemec@ipr.praha.eu)

Odborná spolupráce: Mgr. Tomáš Brabec, Ph.D.

Počet stran: 25

ISBN: ?

<b>ÚVOD A METODIKA.....</b>	<b>4</b>
<b>HLAVNÍ ZÁVĚRY .....</b>	<b>5</b>
<b>1. AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ PROJEKTY V ROCE 2014.....</b>	<b>7</b>
1.1 Komparace s výstupy z předchozích let .....	7
1.2 Velikostní struktura developerských projektů .....	8
1.3 Developerské společnosti .....	9
1.4 Prodeje nových bytů.....	10
1.5 Ceny nových bytů .....	11
<b>2. LOKALIZACE AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ.....</b>	<b>13</b>
2.1 Aktuální developerské bytové projekty podle geneticko-morfologických územních zón .....	13
2.2 Aktuální developerské bytové projekty podle správních obvodů .....	15
2.3 Aktuální developerské bytové projekty podle katastrálních území.....	18
<b>PŘÍLOHA.....</b>	<b>22</b>

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen IPR Praha) zpracoval v pořadí již pátou *Územní analýzu aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů v hl. m. Praze*. Jejím hlavním cílem je každoročně identifikovat stav a vyhodnotit vývoj území Prahy z hlediska využívání jednotlivých lokalit pro účely nové bytové výstavby. Analýza monitoruje rozsah a prostorové rozmístění aktuální nabídky bytových projektů na území hlavního města, pozornost je věnována také dílčím charakteristikám aktuálních rezidenčních projektů (velikostní struktura projektů, úspěšnosti prodejů nových bytů, jejich cenám atd.). Jednotlivé závěry jsou porovnávány s těmi, jež byly při použití identické metodiky pořízeny v minulých letech.<sup>1</sup>

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

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

- Bytový projekt<sup>2</sup> byl dokončen/zkolaudován v průběhu roku 2014.
- 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 developerské společnosti.

Veškeré vstupní údaje, ze kterých analýza vychází, byly pořízeny v průběhu září roku 2014. Zdrojem jsou informace uveřejněné na oficiálních webových stránkách jednotlivých bytových projektů.

---

<sup>1</sup> Starší vydání *Územních analýz aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů na v hl. m. Praze* jsou ke stažení na <http://www.iprpraha.cz/clanek/315/bydleni-reality-trh>

<sup>2</sup> Za bytový projekt je považována i jedna z dílčích (aktuálních) etap projektu

## HLAVNÍ ZÁVĚRY

Na území hl. m. Prahy bylo v době pořízení analýzy (září 2014) identifikováno **celkem 111 aktuálních developerských projektů** zaměřených na výstavbu bytových domů, které vyhovují podmínkám definovaným v úvodu. V rámci těchto projektů (popř. aktuálních etap projektů) je realizována výstavba **11 126 nových bytových jednotek**, které budou (popř. již byly) **dodány na pražský rezidenční trh v období 2014 – 1. pololetí 2017**. Z celkové nabídky 11 126 bytových jednotek bylo k datu zpracování analýzy **58 % bytů prodaných**, případně závazně zarezervovaných.

Uvedené údaje o počtu a celkové kapacitě aktuálních developerských projektů prokázaly **zvyšující se stavební aktivitu na pražském trhu s rezidenčními nemovitostmi**. Z výstupů dříve zpracovaných územních analýz aktuálních developerských projektů totiž vyplývá, že v letech 2010–2013 počet nabízených nových bytů každoročně osciloval mezi 9 až 10 tisíci.

Relativně významný **meziroční nárůst mezi lety 2014 a 2013 o 1 260 nových bytů** realizovaných v rámci aktuálních developerských projektů byl primárně zapříčiněn **zvýšením průměrné velikosti bytových projektů**. V roce 2013 na jeden bytový projekt připadalo 93 bytů, v roce 2014 již 100 bytů. Přesto i nadále jsou početně nejzastoupenější menší bytové projekty ve velikostní kategorii 10-49 bytů, které se na celkovém počtu projektů podílely 42 %.

Celkem v rámci 6 aktuálních developerských projektů či jejich dílčích fází bylo realizováno 300 a více bytů. Ve všech případech stály za těmito velkokapacitními rezidenčními projekty dlouhodobě nejvýznamnější developerské společnosti **Ekospol, Central Group, Finep a Skanka Reality, které měly 44% podíl na pražském rezidenčním trhu** (z pohledu celkového počtu bytů realizovaných prostřednictvím developerských projektů aktuálních k září 2014). Přesto je ale z hlediska počtu realizátorů nové bytové výstavby pražský rezidenční trh poměrně pestrý: **za výstavbou 111 bytových projektů stálo 72 různých developerských společností**.

V analýze byly tentokrát poprvé detailně šetřeny i nabídkové ceny nového bydlení. **Průměrná nabídková cena (volných) bytů v rámci pražských aktuálních developerských projektů činila 63 899 Kč/m<sup>2</sup>**. Rozpětí nabídkových cen bytů bylo značné. Zatímco nejlevnější rezidenční projekt nabízí v průměru za 35 tisíc Kč/m<sup>2</sup>, nejdražší téměř za 172 tisíc Kč/m<sup>2</sup>. Projekty s průměrnou cenou nabízených bytů **v rozpětí 45 až 65 tisíc Kč za m<sup>2</sup> představovaly polovinu ze všech developerských projektů** aktuálních k září 2014, u nichž se podařilo zjistit nabídkové ceny bytů.

Z hlediska prostorového působení nové bytové výstavby lze označit v Praze za nejvýznamnější geneticko-morfologickou územní zónu (L. Sýkora, 2001) tu, kterou tvoří převážně stávající sídlištní zástavba z dob socialismu. **V zóně sídlišť byla alokována více než polovina z celkové kapacity nových bytů** realizovaných prostřednictvím aktuálních developerských projektů a zároveň zde se vyskytují bytové projekty největšího rozsahu (na jeden projekt tu v průměru připadalo 132 bytů). Naopak nejmenší rezidenční projekty (v průměru 43 bytů na projekt) vznikají v územní zóně vilových čtvrtí, kde byly zároveň registrovány nejvyšší průměrné nabídkové ceny nových bytů (79 227 Kč/m<sup>2</sup>). Nejnižší ceny bytů byly dle původních očekávání v aktuálních developerských projektech lokalizovaných v příměstské zóně (49 297 Kč/m<sup>2</sup>).

Při uplatnění územního kritéria 22 správních obvodů můžeme označit **Prahu 15 za nejvýznamnější oblast Prahy z hlediska intenzity bytové výstavby**. Prostřednictvím 10 developerských projektů aktuálních k září 2014 zde byla realizována výstavba 1 724 nových bytů. Takto vysoká intenzita bytové výstavby byla v Praze 15 nejvýznamnější měrou způsobena přítomností dvou velkokapacitních projektů v Horních Měcholupech. Projekty Javorová čtvrť od společnosti Central Group a Nové Měcholupy od Ekospolu představovaly v roce 2014 dva nejkapacitnější developerské projekty v celé Praze, v rámci jejichž aktuálních fází vzniká více než tisíc nových

bytů. Druhý a třetí nejvyšší počet bytů nabízený prostřednictvím aktuálních developerských projektů byl registrován na území správních obvodů Praha 9 (1 159 bytů) a Praha 5 (1 157 bytů). Zatímco správní obvod **Praha 5 tradičně dominuje nad ostatními co do četnosti aktuálních developerských projektů** (celkem 19 projektů, tj. 17 % z jejich celkového počtu v Praze), správní obvod Praha 9 zaujímal z pohledu počtu nových bytů vedoucí postavení v letech 2010, 2011 a 2012, v roce 2013 se o vedoucí pozici v Praze víceméně dělil se správním obvodem Praha 15, za kterým již ale v roce 2014 poměrně výrazně ztrácel. Přes tisíc bytů realizovaných prostřednictvím aktuálních developerských projektů bylo v září 2014 registrováno také ve správním obvodu Praha 13, který představoval jádrovou oblast nové bytové výstavby naposledy v roce 2009.

Na základě Územní analýzy developerských projektů 2014 lze podle agregovaných správních obvodů zjednodušeně vymezit a pojmenovat **jádrové oblasti výstavby bytových domů v Praze** následovně:

- 1) **Jihovýchodní oblast** (Praha 15 + Praha 10 + Praha 11) – 3 196 bytů
- 2) **Západní oblast** (Praha 5 + Praha 13 + Praha 17) – 2 624 bytů
- 3) **Severovýchodní oblast** (Praha 9 + Praha 8 + Praha 18) – 2 377 bytů

**Ve výše uvedených 3 oblastech (resp. 9 správních obvodech) byly koncentrovány téměř ¾ z celkového objemu bytů realizovaných prostřednictvím aktuálních developerských projektů 2014.** Oproti roku 2013 je nejvýraznější změnou **posílení jihovýchodní, ale i západní oblasti, a to především na úkor dříve dominantní severovýchodní oblasti.**

Z perspektivy katastrálních území byly v září 2014 **nevýznamnějšími oblastmi nové bytové výstavby již zmíněné Horní Měcholupy** (1 188 bytů nabízených v rámci aktuálních developerských projektů). Druhý nejvyšší počet bytů byl realizován na území katastru Stodůlek (678 bytů), následují Hlubočepy (631 bytů), Modřany (572 bytů) a Libeň (511 bytů). Z celkového počtu 112 katastrálních území v Praze byl na území 55 katastrů registrován alespoň jeden aktuální developerský projekt.

Analýza potvrdila náš již dříve konstatovaný předpoklad (viz Územní analýza aktuálních developerských projektů z roku 2013), že v porovnání s rokem 2013 dojde v roce 2014 k mírnému navýšení objemu developerské bytové výstavby v Praze. Tento **nárůst intenzity výstavby skutečně nastal a domníváme se, že bude zhruba se stejnou intenzitou pokračovat i v letech 2015 a 2016.** Tento optimistický předpoklad opětovně opíráme o odhad bytové výstavby do roku 2016, který IPR Praha (resp. tehdejší Útvar rozvoje hl. m. Prahy) zpracoval v roce 2011<sup>3</sup>, a v neposlední řadě o pozitivní informace od přímých aktérů pražského rezidenčního trhu, kteří potvrzují stabilní růst poptávky po novém bydlení.

---

<sup>3</sup> Viz *Bytová výstavba na území pražského metropolitního regionu v období 2005-2010 a odhad jejího vývoje do roku 2016*, ÚRM, květen 2011; URL: [http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/bydleni\\_realitni\\_trh/2011\\_05\\_mn\\_bytova-vystavba-na-uzemi-prazskeho-metropolitniho-regionu-v-obdovi-2005-2010-a-odhad-jejeho-vyvoje-do-roku-2016.pdf](http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/bydleni_realitni_trh/2011_05_mn_bytova-vystavba-na-uzemi-prazskeho-metropolitniho-regionu-v-obdovi-2005-2010-a-odhad-jejeho-vyvoje-do-roku-2016.pdf)

## 1. AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ PROJEKTY V ROCE 2014

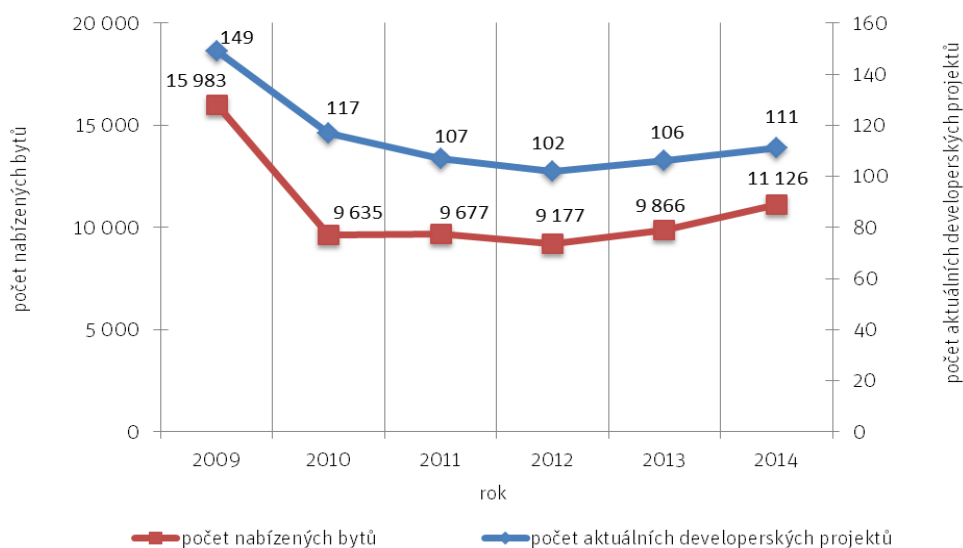
Během září 2014 bylo na území Prahy identifikováno celkem 111 aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů, které splňují podmínky definované v úvodu. V rámci těchto projektů (popř. jejich aktuálních dílčích etap) je realizována výstavba celkem 11 126 bytových jednotek.

### 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 2013, můžeme konstatovat poměrně významný nárůst nabídky nového bydlení v roce 2014. Počet identifikovaných aktuálních developerských bytových projektů se mezi lety 2013 a 2014 zvýšil ze 106 na 111 a především pak počet bytových jednotek realizovaných v rámci těchto projektů se meziročně zvýšil z 9 866 na 11 126, tedy o 11,3 %. Takto zřetelný nárůst objemu nové výstavby registrujeme od roku 2009 vůbec poprvé. 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. Je tedy patrné, že na pražském realitním trhu dochází k relativně významnému oživení výstavby bytových domů. Tento růst je možné vysvětlit zvyšující se poptávkou po nemovitostech, kterou vyvolává mimo jiné očekávání růstu jejich cen. Současná výstavba je ovšem stále výrazně nižší v porovnání se situací v letech 2007-2009, kdy jsme např. v roce 2009 zaznamenali téměř 16 tisíc bytů nabízených prostřednictvím tehdy aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů. Na takto vysoké úrovni nabídky se nejvyšší měrou podílely četné rozsáhlé projekty běžně nabízející několik set bytů, jejichž realizace byla zahájena ještě před začátkem celosvětové hospodářské recese (tzn. přibližně do 2. poloviny 2008). Pro ilustraci je zařazen graf č. 1, který sumarizuje základní údaje pořízené v rámci dosavadních územních analýz aktuálních developerských projektů.

Graf č. 1

*POČET AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH BYTOVÝCH PROJEKTŮ A POČET BYTŮ NABÍZENÝ V JEJICH RÁMCI (NA ÚZEMÍ HL. M. PRAHY V LETECH 2009-2014)*



Zdroj: IPR Praha

## 1.2 VELIKOSTNÍ STRUKTURA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

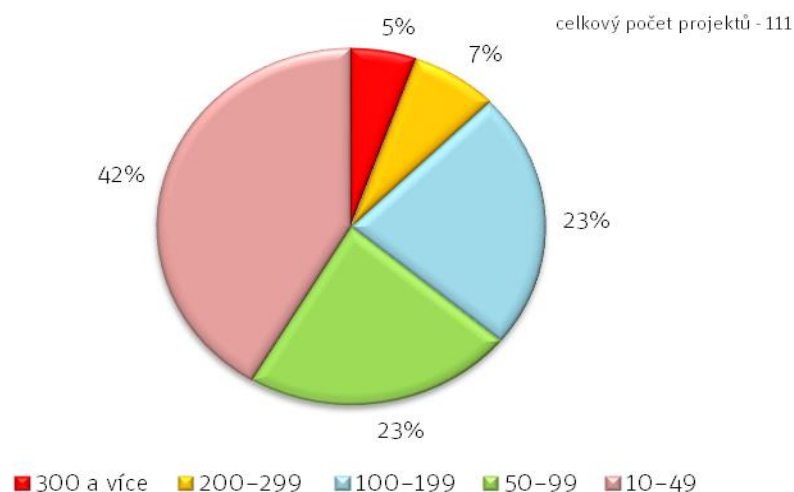
Výše popsaný meziroční nárůst počtu bytů alokovaných v rámci aktuálních developerských bytových projektů nebyl primárně zapříčiněn mírným navýšením počtu bytových projektů, ale především tím, že v roce 2014 se relativně významně zvýšil průměrný počet bytů připadající na jeden aktuální bytový projekt. Zatímco v roce 2013 připadalo na jeden projekt (popř. dílčí etapu projektu) v průměru 93 bytů, v roce 2014 to bylo již mírně přes 100 bytových jednotek. Tento fakt je způsoben především zvyšující se koncentrací realitního trhu, na němž posilují svoje pozice nejvýznamnější developerské společnosti, které se zaměřují primárně na výstavbu relativně větších bytových projektů (viz podkapitola 1.3).

Velikostní struktura aktuálních developerských projektů identifikovaných v roce 2014 byla, ostatně jako každým rokem, velmi pestrá. Nejmenší identifikovaný bytový projekt čítal pouze 12 bytů, největší pak 639 bytů. Z níže uvedeného grafu č.2 mimo jiné vyplývá, že na celkovém počtu aktuálních developerských projektů se nejvýznamněji podílely projekty velikostní kategorie 10–49 bytů (celkem 46 projektů). Projekty, jejichž prostřednictvím vznikne 10-100 nových bytů, se podílely na celkovém počtu developerských projektů téměř ze dvou třetin. Pro celkovou bilanci objemu nabízených bytů mají nicméně klíčový význam projekty většího rozsahu. Oproti roku 2013 významně přibyly především projekty s 200-299 byty (v roce 2013 pouze 2 projekty, v letošním roce 8 projektů).

Počet největších aktuálních projektů, popř. dílčích etap těchto projektů, v rámci kterých vznikne 300 a více bytů, se v září roku 2014 meziročně snížil ze 7 na 6. Nejrozsáhlejšími rezidenčními projekty byly Javorová čtvrť (v září 2014 uvolněno do prodeje 639 bytů), Nové Měcholupy (451 bytů), Britská čtvrť (377 bytů), Milíčovský háj (357 bytů), Metropole Zličín (333 bytů) a Panorama Kyje (321 bytů). Uvedené projekty jsou ve všech případech realizovány nejvýznamnějšími developerskými společnostmi působícími na pražském rezidenčním trhu. Jde o společnosti Central Group, Ekospol, Finep a Skanska Reality.

### Graf č. 2

#### STRUKTURA AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH BYTOVÝCH PROJEKTŮ (2014) PODLE POČTU NABÍZENÝCH BYTŮ



Zdroj: IPR Praha

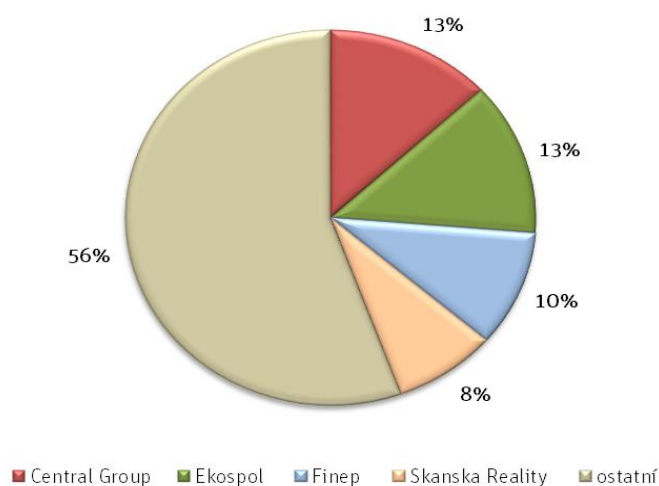
### 1.3 DEVELOPERSKÉ SPOLEČNOSTI

Za realizací identifikovaných 111 aktuálních developerských projektů stálo 72 různých developerských společností, které bylo v době zpracování databáze bytových projektů (tj. září 2014) možné považovat za aktivně působící na pražském realitním trhu v segmentu výstavby bytových domů.<sup>4</sup>

V oblasti rezidenční výstavby v Praze dlouhodobě vynikají počtem aktuálních projektů a především i celkovou kapacitou nabízených bytů čtyři akciové společnosti: Central Group, Ekospol, Finep a Skanska Reality. Tato tzv. „velká čtyřka“ developerských firem se v září 2014 podílela na celkovém počtu bytů v Praze, nabízených prostřednictvím aktuálních bytových projektů, ze 44 % (viz graf č. 4). Oproti roku 2013, kdy tato hodnota činila 41 %, se tak tedy podíl „velké čtyřky“ na pražském rezidenčním trhu mírně navýšil. Potvrzuje se tedy sílící trend koncentrace na rezidenčním trhu.

Graf č. 4

*PODÍL NEJVÝZNAMNĚJŠÍCH DEVELOPERSKÝCH SPOLEČNOSTÍ NA PRAŽSKÉM REZIDENČNÍM TRHU (VYJÁDŘENO POČTEM BYTŮ REALIZOVANÝCH V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ 2014)*



Zdroj: IPR Praha

Z dlouhodobé perspektivy je v Praze nejintenzivnější stavební činnost akciové společnosti Central Group. V září roku 2014 se však z hlediska počtu bytů realizovaných v rámci aktuálních developerských projektů na její úroveň dostala rovněž společnost Ekospol, která dokonce zaznamenala (spolu s firmou Skanska Reality) ze všech developerů nejvyšší počet aktuálních projektů. Bylo identifikováno 7 projektů (příp. dílčích etap projektů) společnosti Ekospol, v rámci kterých je realizována výstavba 1 465 bytů, 5 projektů Central Group s výstavbou 1 462 bytů. Další významný developer společnost Finep realizovala v době zpracování analýzy 6 aktuálních projektů s 1 113 byty, Skanska Reality 7 projektů s 902 byty.

Z ostatních významnějších developerů jmenujme společnosti s ručením omezeným Daramis Management (535 bytových jednotek v rámci 4 aktuálních projektů) a YIT Stavo (421 bytů rovněž v rámci 4 projektů). Vysokým počtem 5 aktuálních projektů se ještě vymykala developerská společnost JRD, jejich celková kapacita ale nebyla mimořádná (308 bytů).

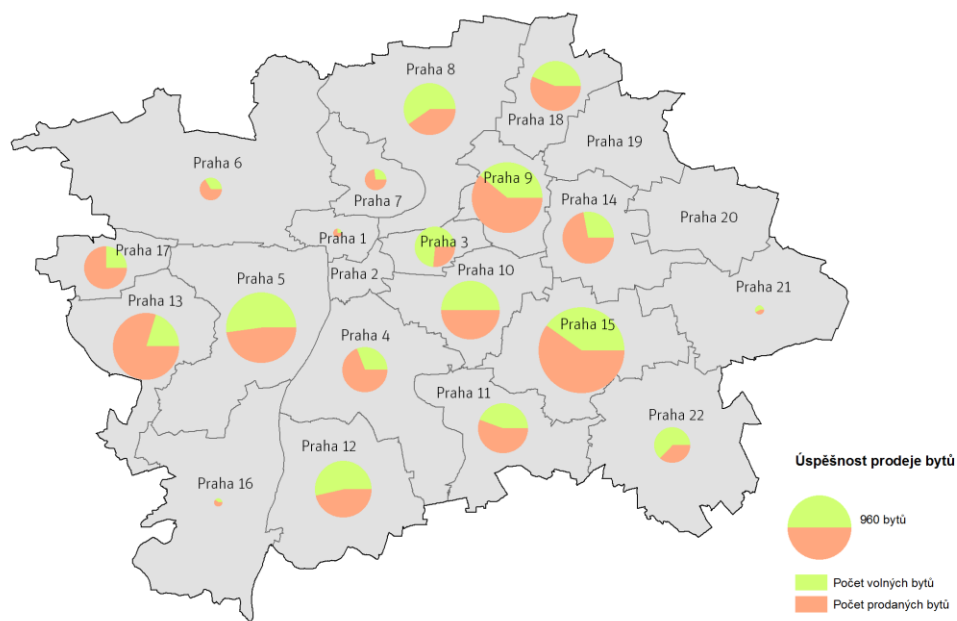
<sup>4</sup> Podle Registru ekonomických subjektů ČSÚ bylo na konci roku 2013 evidováno celkem 465 aktivních ekonomických subjektů se sídlem v Praze, jež uváděly jako hlavní předmět své činnosti developerskou činnost (NACE 41.1).

## 1.4 PRODEJE NOVÝCH BYTŮ

Poptávka po novém bydlení v Praze v posledních letech kontinuálně roste. Potvrzují to především veřejně dostupné statistické údaje některých developerských společností, jež samy provádějí monitoring a analýzy pražského rezidenčního trhu, které shodně vypovídají o významně se navyšujícím počtu prodaných bytů. Například z údajů developerské společnosti Ekospol vyplývá, že pražský rezidenční trh z hlediska prodeje nových bytů roste stabilním tempem nepřetržitě od roku 2009. V roce 2009 bylo v novostavbách prodáno pouze 1 941 bytů, o rok později 2 691 bytů, v roce 2011 to bylo 3 455 bytů, v roce 2012 již 4 014 bytů a v loňském roce dokonce 5 015 bytů. Celkem 5 015 prodaných nových bytů v roce 2013 představovalo 25% meziroční nárůst a zároveň nejlepší výsledek za posledních 6 let a toto číslo je již srovnatelné s prodeji v roce 2007, který lze ještě označit za období končícího realitního boomu.<sup>5</sup> Z předběžných dat a predikcí developerů lze předpokládat, že k dalšímu nárůstu prodeje nových bytů dojde i v roce 2014, kdy by mohlo být v Praze prodáno 5 500 nových bytů.<sup>6</sup> Dochází také k poklesu počtu dlouhodobě neprodaných dokončených bytů, tzv. „ležáků“ (v roce 2013 se počet „ležáků“ ztenčil o 12 % na 5 970).<sup>7</sup> Nárůst prodeje je pozitivně ovlivňován příznivými podmínkami pro poskytování hypotečních úvěrů a v neposlední řadě také strukturou nově uváděných developerských projektů, z nichž některé nabízejí vysoký počet bytů ve velmi příznivém cenovém rozpětí. Mimo jiné v důsledku očekávaných rostoucích cen nemovitostí rovněž opět vzrůstá zájem o koupi nových bytů pro investiční účely.

Schéma č. 1

PODÍL PRODANÝCH A VOLNÝCH BYTŮ NABÍZENÝCH V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH BYTOVÝCH PROJEKTŮ<sup>8</sup>



Zdroj: IPR Praha

<sup>5</sup> Zdroj: <http://www.ekospol.cz/cs/pro-novinare?start=20>

<sup>6</sup> Zdroj: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/regiony/288671-o-petinu-vice-bytu-nez-loni-prodali-developeri-v-praze/>

<sup>7</sup> Zdroj: Trend report, ARTN.

<sup>8</sup> Velikost jednotlivých diagramů je odvislá od celkového počtu bytů realizovaných v rámci aktuálních developerských projektů v daném správním obvodu. (V případě tří projektů se nepodařilo podíl prodaných a volných bytů identifikovat a nejsou tedy ve schématu zahrnuty.)

Tendenci vzrůstající úspěšnosti prodeje nových bytů potvrdily i údaje IPR Praha pořizované pro územní analýzy aktuálních developerských projektů, které jsou ale oproti výše uvedeným koncipovány odlišně. Zatímco v průběhu 3. čtvrtletí roku 2010 bylo z celkového počtu bytů, které byly uvolněny do prodeje v rámci tehdy aktuálních developerských projektů, úspěšně prodáno či rezervováno 45 % z celkové nabídky, v témže období roku 2011 to bylo 48 %, v roce 2013 již 57 % a v letošním roce 2014 dokonce 58 % (za rok 2012 není údaj k dispozici).

Z územního pohledu (viz kapitola č. 2) můžeme konstatovat, že v září roku 2014 byl identifikován nejvyšší podíl prodaných (popř. závazně rezervovaných) bytů na celkovém počtu nových bytů v rámci aktuálních developerských projektů ve správních obvodech Praha 13 (80 %), Praha 17 (75 %) a Praha 7 (73 %). Naopak nejnižší podíl prodaných bytů byl zaznamenán u rezidenčních projektů lokalizovaných na území správních obvodů Praha 3 (26 %), Praha 22 (37 %) a Praha 8 (40 %). V této souvislosti je však důležité poznamenat, že uvedené podíly prodaných bytů mohou být velmi výrazně zkresleny nízkým počtem místně příslušejících bytových projektů a především také diferencí v načasování jednotlivých projektů, přičemž pochopitelně 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 identifikovány v září 2014, činila 63 899 Kč za m<sup>2</sup>. Jde o cenu vypočtenou z veřejně dostupných informací o nabídkových cenách v rámci 102 aktuálních developerských projektů (u zbylých 9 projektů se nepodařilo ceny bytů zjistit). Ve většině případů vycházejí údaje pouze z cen volných, tj. neprodaných bytů. Prezentovaná průměrná nabídková cena zahrnuje DPH a byla přepočtena k vnitřní užité ploše bytu, která nezahrnuje plochy balkonů, teras, předzahrádek, ideálně ani sklepů či jiných vnitřních prostorů, které nejsou přímou součástí bytu.<sup>9</sup>

V této podkapitole prezentované údaje o průměrných nabídkových cenách nových bytů, které jsou součástí územní analýzy aktuálních developerských projektů vůbec poprvé, je třeba vnímat z hlediska jejich validity jako orientační. Důvodem jsou především různé marketingové strategie, jež uplatňují jednotliví developeři ve webových prezentacích svých bytových projektů, v důsledku čehož nebylo možné v některých případech ceny bytů v rámci různých projektů vzájemně porovnat. Zároveň lze výše uvedenou průměrnou nabídkovou cenu nových bytů (tj. 63 899 Kč/m<sup>2</sup>) považovat za mírně nadhodnocenou, protože do výpočtu vstupoval významný počet luxusních a oproti průměru násobně dražších bytových projektů, které ale přitom z hlediska celkového počtu bytů dodaných na rezidenční trh mají spíše marginální vliv. Analýza jednoznačně potvrdila významný korelační vztah mezi cenou nabízených bytů a počtem realizovaných bytových jednotek v rámci developerského projektu. Se vzrůstajícím počtem bytů v rámci projektu cenová hladina ve většině případů výrazně klesala. Nejlevnější ceny bytů proto zpravidla nabízejí velké developerské společnosti realizující vysokokapacitní projekty.

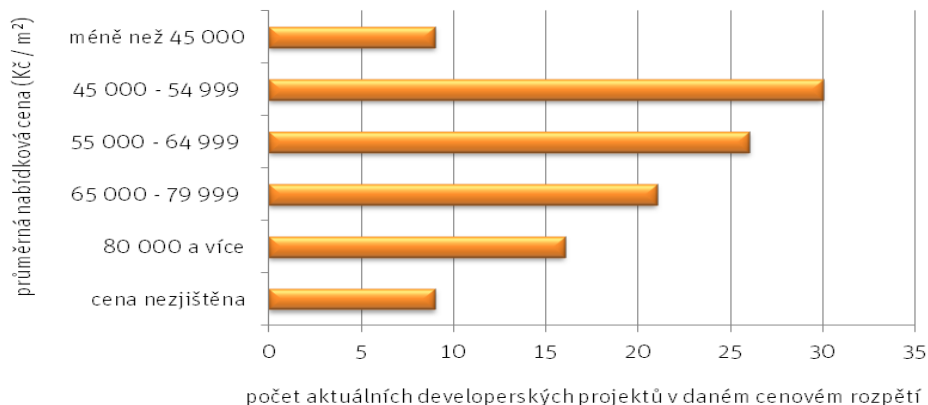
Rozpětí průměrné cenové hladiny bytů v rámci identifikovaných aktuálních developerských projektů je obrovské. Zatímco nejlevnější rezidenční projekt nabízel byty v průměru za 35 tisíc Kč/m<sup>2</sup>, nejdražší pak téměř za 172 tisíc Kč/m<sup>2</sup>. Graf č. 3 ilustruje, že nejčteněji byly zastoupeny developerské projekty, jejichž průměrná nabídková cena bytů se pohybuje v pásmu 45 až 55 tis. Kč za m<sup>2</sup> (celkem 30 ze 102 projektů se zjištěnou cenovou hladinou). Druhou nejzastoupenější kategorii představují projekty, které byty nabízely v průměru za 55 až 65 tis. Kč za m<sup>2</sup> (celkem 26 projektů). Projekty s průměrnou cenovou hladinou nabízených bytů v rozpětí 45 až 65 tis. Kč za m<sup>2</sup>

<sup>9</sup> Pro porovnání: podle šetření provedeného pro účely aktualizace Územně analytických podkladů hl. m. Prahy dosahovaly v březnu roku 2014 průměrné nabídkové ceny všech bytů v Praze (tzn. nových a starších bytů dohromady) cca 50,5 tis. Kč za m<sup>2</sup>

tak tedy představovaly rovnou polovinu ze všech developerských projektů aktuálních k září 2014, u nichž se podařilo zjistit nabídkové ceny (volných) bytů.

**Graf č. 3**

**AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ PROJEKTY 2014 PODLE PRŮMĚRNÝCH CEN NABÍZENÝCH BYTŮ**

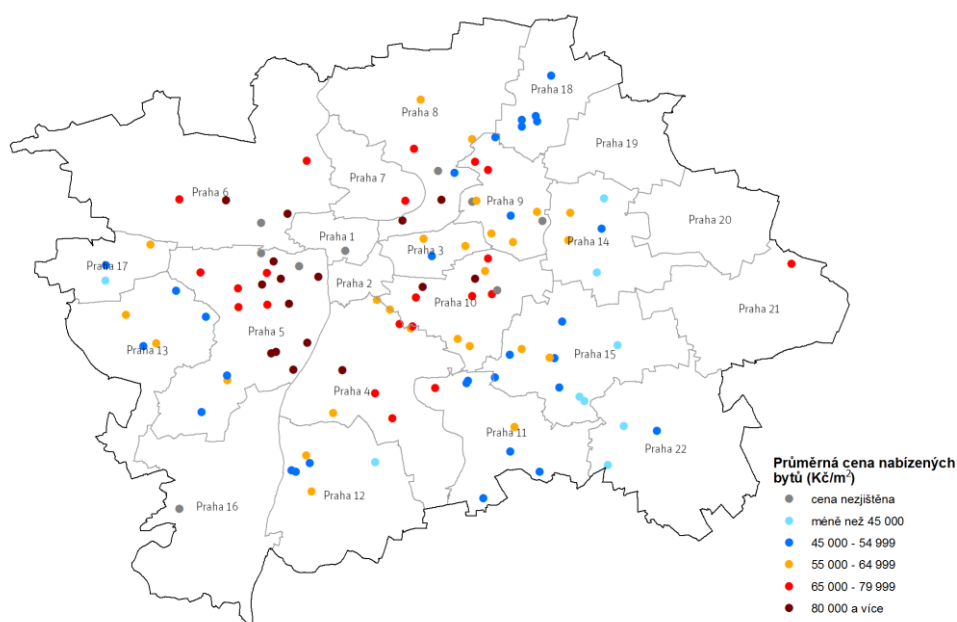


Zdroj: IPR Praha

Vedle velikosti a kvality provedení developerského projektu je jedním z klíčových cenotvorných faktorů, jenž spoluurčuje průměrnou cenovou hladinu nabízených bytů v rámci projektu, kvalita lokality, přičemž je důležitá především poloha projektu vůči centru Prahy. Schéma č. 2 mimo jiné ilustruje, že nejdražší bytové projekty se nacházely ve vnitřních částech města na levém břehu Vltavy, konkrétně především na území správních obvodů Praha 6 (v průměru 89 149 Kč/m<sup>2</sup> vnitřní užitné plochy bytu) a Praha 5 (85 313 Kč/m<sup>2</sup>). Naopak nejlevnější bytové projekty se vyskytovaly ve správním obvodě Praha 22 (41 260 Kč/m<sup>2</sup>) a těsně pod hranicí 50 tisíc Kč/m<sup>2</sup> se v průměru pohybovaly i ceny bytů v projektech lokalizovaných ve správních obvodech Praha 15, 17 a 18.

**Schéma č. 2**

**PRŮMĚRNÉ NABÍDKOVÉ CENY BYTŮ V RÁMCI AKUTÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ 2014 (KČ/M<sup>2</sup>)**



Zdroj: IPR Praha

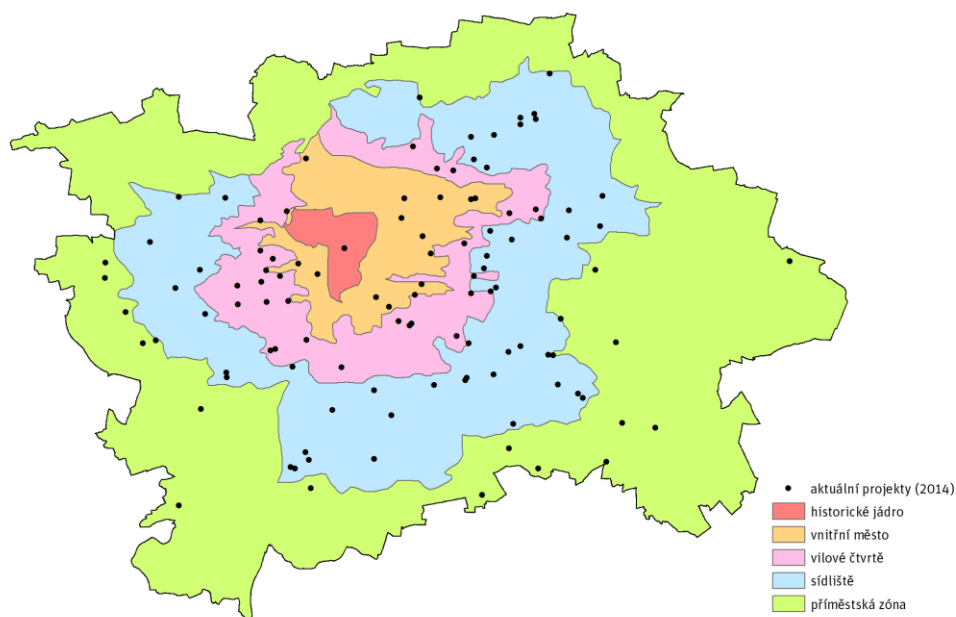
## 2. LOKALIZACE AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

### 2.1 AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ 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 typu zástavby. V analýze vycházíme z často citovaného vymezení L. Sýkory<sup>10</sup>, který pro území Prahy vymezuje 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 2014 v jednotlivých geneticko-morfologických zónách graficky znázorňuje schéma č. 3.

Schéma č. 3

#### AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ PROJEKTY 2014 PODLE GENETICKO-MORFOLOGICKÝCH ÚZEMNÍCH ZÓN



Zdroj: IPR Praha

V souboru 111 aktuálních developerských projektů, identifikovaných v září 2014, byl zaznamenán pouze jediný projekt lokalizovaný na území historického jádra města. Tím je Rezidence Quadrio, která vzniká jako součást nově vznikajícího polyfunkčního objektu v blízkosti stanice metra Národní třída, jež ale po svém dokončení nabídne pouze 18 luxusních bytů. Dlouhodobě slabý význam historického jádra města z hlediska intenzity nové bytové výstavby primárně souvisí

<sup>10</sup> 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.

s minimem volných ploch způsobilých pro výstavbu nových bytových domů a v kontextu naší analýzy, jak již bylo uvedeno v úvodu, nezahrnujeme developerské projekty zaměřené na výstavbu bytů formou nástaveb nebo vestaveb a projekty rekonstrukcí (činžovních) bytových domů, které jsou pro centrum města typické.

V zóně vnitřního města, které navazuje na historické jádro a vyznačuje se mimo jiné vysokou kompaktností zástavby a značnou hustotou zalidnění, bylo lokalizováno celkem 15 aktuálních developerských bytových projektů, které vyhovovaly v úvodu nadefinovaným podmínkám. Prostřednictvím těchto projektů je realizována výstavba 1 449 bytů, což představovalo 13 % z celkového počtu bytů nabízených v rámci aktuálních developerských projektů v Praze. Na jeden aktuální developerský projekt připadalo ve vnitřní zóně města v průměru téměř 97 bytů. Nabídkové ceny bytů jsou zde především vzhledem k příhodné poloze vůči historickému centru města vysoké. V září 2014 činila průměrná nabídková cena volných bytů v rámci developerských projektů umístěných ve vnitřním městě 74 542 Kč/m<sup>2</sup>, což je v porovnání s celopražským průměrem o přes 10 tisíc Kč/m<sup>2</sup> více.

Celkem 28 aktuálních developerských projektů s 1 202 byty (tzn. 10,8 % z celopražského objemu) bylo evidováno v zóně, která vytváří nesourodý prstenec vilových čtvrtí a zahradních měst a pro kterou je typická nízkopodlažní zástavba a vysoký podíl rezidenční funkce. Zde jsou realizovány převážně bytové projekty komornějšího rázu (průměrně na 1 projekt připadalo pouze 43 bytů), tomu odpovídají i velmi vysoké ceny nového bydlení. V průměru byly v této zóně volné byty v rámci aktuálních developerských projektů nabízeny za 79 227 Kč/m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 2

**ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ 2014 PODLE GENETICKO-MORFOLOGICKÝCH ÚZEMNÍCH ZÓN<sup>11</sup>**

geneticko-morfologická zóna	počet aktuálních developerských projektů	počet bytů	průměrný počet bytů na 1 aktuální developerský projekt	průměrná nabídková cena volných bytů (Kč/m <sup>2</sup> )
historické centrum	1	18	18,0	nezjištěno
vnitřní město	15	1 449	96,6	74 542
vilové čtvrtě	28	1 202	42,9	79 227
sídlišťe	48	6 339	132,1	58 720
příměstská zóna	19	2 118	111,5	49 297
<b>Praha celkem</b>	<b>111</b>	<b>11 126</b>	<b>100,2</b>	<b>63 899</b>

Zdroj: IPR Praha

Čtvrtou geneticko-morfologickou územní zónu charakterizují zejména sídlišťe z dob socialismu a poválečné průmyslové zóny, nacházejí se zde však i zbytky původních sídel. V této zóně žije přes 40 % obyvatel Prahy a již delší dobu je zde i těžiště nové bytové výstavby, což ostatně potvrdila i naše analýza. V září 2014 zde bylo alokováno 48 aktuálních developerských projektů s 6 339 byty, což představovalo 43 % z celkového počtu pražských projektů a dokonce 57 % z počtu všech nově realizovaných bytů. V zóně sídlíšť vznikají v rámci Prahy nejz rozsáhlejší projekty (132 bytů na 1 aktuální developerský projekt), jejich výstavba je často rozvržena do

<sup>11</sup> Údaje o průměrných nabídkových cenách volných bytů nemohly být vypočteny ze všech 111 aktuálních bytových projektů, protože v případě některých developerských projektů, především těch luxusnějších, nebyly informace o cenách veřejně dostupné. Ceny nebyly identifikovány u jediného projektu v historickém centru, u dvou projektů ve vnitřním městě, v případě čtyř projektů v zóně vilových čtvrtí a po jednom projektu v zóně sídlíšť a v příměstské zóně.

několika dílčích etap. V průměru zde byly v aktuálních developerských projektech volné byty nabízeny za 58 720 Kč/m<sup>2</sup>, což je v porovnání s celopražským průměrem mírně nižší hodnota.

V příměstské zóně tvořené samostatnými sídly za hranicemi kompaktního města bylo identifikováno 19 aktuálních developerských projektů s 2 118 novými bytovými jednotkami. V příměstské zóně, která je ze všech plošně nejrozsáhlejší, tak bylo v září 2014 soustředěno 19 % bytů z celopražského úhrnu nabídky v rámci aktuálních developerských projektů. V této souvislosti je vhodné připomenout, že analýza nezahrnuje projekty zaměřené na výstavbu rodinných domů, která má v příměstské zóně Prahy poměrně značný význam. Z finančního hlediska je pořízení nového bytu nejdostupnější v rámci Prahy právě v příměstské zóně, v průměru zde byly nové volné byty nabízeny za 49 297 Kč/m<sup>2</sup>.

## 2.2 AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ PROJEKTY PODLE SPRÁVNÍCH OBVODŮ

Přehled počtu aktuálních developerských bytových projektů v jednotlivých pražských správních obvodech, včetně informací o počtu nabízených bytových jednotek a o průměrném počtu bytů připadajících na jeden projekt, je uveden níže v tabulce č. 3.

Z údajů v této tabulce je patrné, že žádný aktuální developerský bytový projekt, který by vyhovoval stanoveným podmínkám pro zařazení do naší analýzy (viz část Úvod a metodika), nebyl evidován na území správních obvodů Praha 2, Praha 19 a Praha 20. Naopak zdaleka nejvyšší počet aktuálních developerských bytových projektů byl opakovaně zaznamenán na území správního obvodu Praha 5 (19 projektů, tj. cca 17 % z jejich celkového počtu v Praze), 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 61 bytů. Druhý nejvyšší počet aktuálních developerských projektů byl sečten na území správních obvodů Praha 9, Praha 10 a Praha 15 (po 10 projektech v každém z těchto obvodů).

Vyšší vypovídací hodnotu než údaje o počtu developerských projektů mají informace o celkových kapacitách aktuálně realizovaných a plánovaných projektů v daném území (resp. správním obvodě). Z tohoto hlediska zaujímal vedoucí postavení správní obvod Praha 15, na jehož území bylo v září 2014 v rámci aktuálních developerských projektů alokováno 1 724 bytů. Oproti roku 2013 se tak v Praze 15 zvýšil počet bytů v rámci aktuálních developerských projektů o více než dvě stě a vzhledem k tomu, že v mezidobí let 2013 až 2014 došlo k poměrně významnému poklesu bytové výstavby v Praze 9 i jejím okolí, přičemž tato severovýchodní oblast Prahy donedávna představovala z hlediska intenzity bytové výstavby stěžejní oblast, lze označit území správního obvodu Praha 15 v roce 2014 za jednoznačné těžiště bytové výstavby v hlavním městě (v kontextu ostatních správních obvodů).

Kromě významného nárůstu stavební aktivity na území správního obvodu Praha 15 se mezi lety 2013 a 2014 výrazně zvýšil i počet bytů realizovaný v rámci aktuálních developerských projektů lokalizovaných v sousedním správním obvodu v jihovýchodní části Prahy – v Praze 11. Zde se zvýšil počet bytů z 302 v roce 2013 na 673 v roce 2014.

Jak bylo již výše naznačeno, Praha 9 jako donedávna nejvýznamnější oblast bytové výstavby zaznamenala mezi lety 2013 a 2014 relativně významný pokles. Zatímco v roce 2013 bylo na území správního obvodu Praha 9 realizováno 1 497 bytů v rámci tehdy aktuálních developerských projektů, v roce 2014 již jen 1 159 bytů. Mimoto byly zaznamenány dílčí meziroční poklesy intenzity bytové výstavby v okolních správních obvodech v severovýchodní části Prahy, konkrétně v Praze 8 (ze 738 bytů v roce 2013 na 631 bytů v roce 2014) a v Praze 18 - Letňanech (z 683 na 587 bytů).

Mimo již zmíněné správní obvody Praha 15 a Praha 9 bylo v září 2014 více než tisíc bytů v rámci aktuálních developerských projektů identifikováno také ve správních obvodech na západě města – v Praze 5 (1 157 bytů) a Praze 13 (1 040 bytů). Zatímco Praha 5 mezi lety 2013 a 2014 zaznamenala pokles o více než tři sta bytů, Praha 13 naopak výrazný nárůst téměř o pět set bytů, což představovalo nejvyšší meziroční nárůst ze všech 22 správních obvodů. Pro úplnost dodejme, že právě Praha 13 byla jádrovou oblastí bytové výstavby v Praze v roce 2009, kdy bylo na jejím území v rámci tehdy aktuálních developerských projektů nabízeno více než 1 700 bytů (viz graf 5).

**Tabulka č. 3**

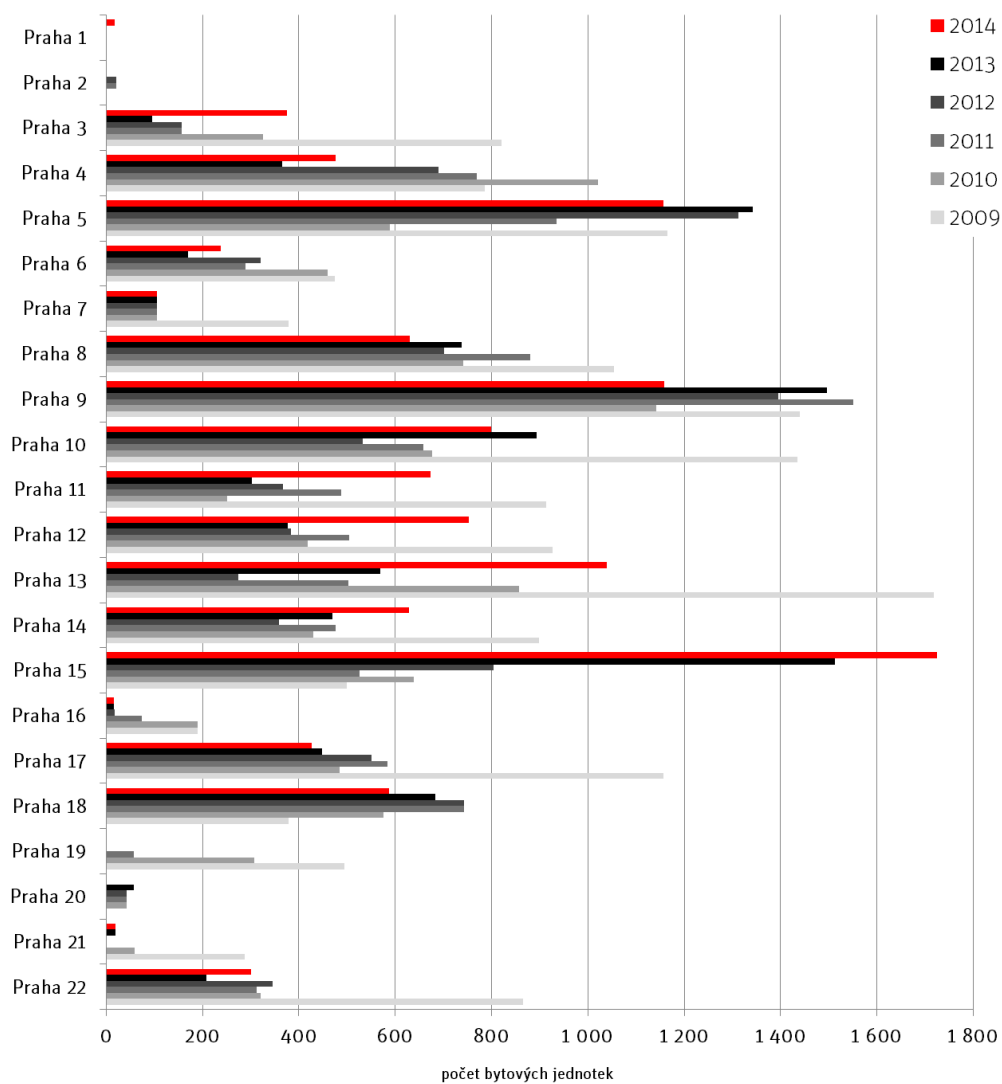
**AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ PROJEKTY 2014 PODLE SPRÁVNÍCH OBVODŮ**

správní obvod	počet developerských projektů	počet realizovaných bytových jednotek	průměrný počet bytů realizovaný v rámci jednoho developerského projektu
Praha 1	1	18	18
Praha 2	0	0	-
Praha 3	3	376	125
Praha 4	9	477	53
Praha 5	19	<b>1 157</b>	61
Praha 6	5	238	48
Praha 7	1	106	106
Praha 8	7	631	90
Praha 9	10	<b>1 159</b>	116
Praha 10	10	799	80
Praha 11	7	673	96
Praha 12	6	752	125
Praha 13	5	<b>1 040</b>	208
Praha 14	5	628	126
Praha 15	10	<b>1 724</b>	172
Praha 16	1	15	15
Praha 17	3	427	142
Praha 18	5	587	117
Praha 19	0	0	-
Praha 20	0	0	-
Praha 21	1	19	19
Praha 22	3	300	100
<b>Praha celkem</b>	<b>111</b>	<b>11 126</b>	<b>100</b>

Zdroj: IPR Praha

Graf č. 5

NOVÉ BYTOVÉ JEDNOTKY VE SPRÁVNÍCH OBVODECH HL. M. PRAHY REALIZOVANÉ V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ 2009-2014



Zdroj: IPR Praha

## 2.3 AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ PROJEKTY PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ

Z celkového počtu 112 pražských katastrálních území byl v 55 z nich zaznamenán alespoň jeden aktuální developerský bytový projekt. Jak lze vyčíst ze schématu č. 3, katastry, na jejichž území nebyl v září roku 2014 identifikován ani jeden aktuální projekt, byly lokalizovány převážně v okrajových částech Prahy.

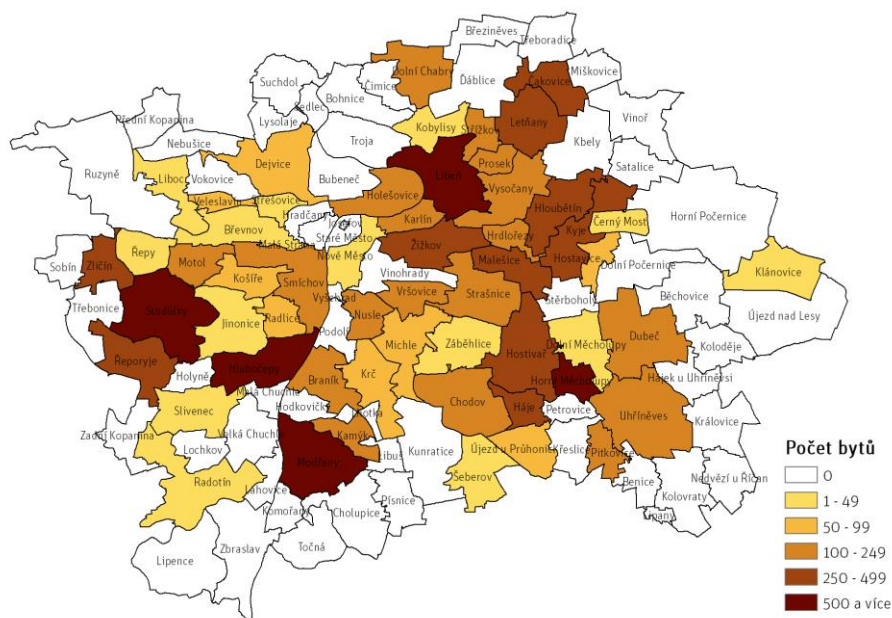
Naopak nejvyšší počet aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů byl opakovaně zjištěn v katastrálních územích Hlubočep a Libně (6 projektů). Celkem 5 projektů bylo ve fázi dokončení, výstavby nebo prodeje v katastrech Hostivaře, Modřan a Smíchova. Po 4 bytových projektech bylo alokováno v katastrálních územích Letňany a Strašnice.

Z hlediska celkového objemu bytů nabízených v rámci aktuálních developerských projektů obsadilo dominantní pozici katastrální území Horní Měcholupy (1 188 bytů), kde byly alokovány dva nejrozsáhlejší bytové projekty v Praze (Javorová čtvrť a Nové Měcholupy). Druhý nejvyšší počet nových bytů byl v roce 2014 evidován v katastrálním území Stodůlky (678 bytů). Více než 500 bytů bylo v rámci aktuálních developerských bytových projektů k dispozici ještě na území katastrů Hlubočepy (631 bytů), Modřany (572 bytů) a Libeň (511 bytů).

Níže uvedená tabulka č. 4 uvádí mimo jiné i meziroční změny počtu bytů, jejichž výstavba probíhala či teprve bude probíhat prostřednictvím aktuálních developerských projektů v letech 2013 a 2014. Nejvyšší přírůstky zaznamenaly mezi lety 2013 a 2014 katastrální území Řeporyje (+362 bytů), Stodůlky (+345 bytů) a Modřany (+314 bytů), naopak relativně nejvíce se stavební aktivita v segmentu bytových domů snížila v katastrech Vysočan (-413 bytů), Libně (-281 bytů) a Malešic (-203 bytů).

### Schéma č. 3

#### POČET BYTOVÝCH JEDNOTEK V KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍCH HL. M. PRAHY REALIZOVANÝCH V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ 2014



Zdroj: IPR Praha

Tabulka č. 4

## AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ PROJEKTY PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ

katastrální území	počet developerských projektů (2014)	počet realizovaných bytů (2014)	meziroční změna počtu bytů (2013/2014)
Běchovice	0	0	0
Benice	0	0	0
Bohnice	0	0	0
Braník	1	107	-2
Břevnov	1	25	-35
Březiněves	0	0	0
Bubeneč	0	0	-12
Čakovice	1	261	+60
Černý Most	1	48	+48
Čimice	0	0	-86
Ďáblice	0	0	0
Dejvice	1	77	+52
Dolní Chabry	1	226	+138
Dolní Měcholupy	1	46	-110
Dolní Počernice	0	0	-53
Dubeč	1	118	0
Háje	1	357	+249
Hájek u Uhříněvsi	0	0	0
Hloubětín	3	419	+235
Hlubočepy	6	631	+38
Hodkovičky	0	0	-22
Holešovice	1	106	0
Holyně	0	0	0
Horní Měcholupy	3	1 188	+123
Horní Počernice	0	0	-57
Hostavice	1	98	-37
Hostivař	5	372	+198
Hradčany	0	0	0
Hrdlořezy	2	185	+93
Chodov	3	201	+68
Cholupice	0	0	0
Jinonice	1	13	-86
Josefov	0	0	0
Kamýk	1	180	+61
Karlín	1	105	+57
Kbely	0	0	0
Klánovice	1	19	0

katastrální území	počet developerských projektů (2014)	počet realizovaných bytů (2014)	meziroční změna počtu bytů (2013/2014)
Kobylisy	1	36	0
Koloděje	0	0	0
Kolovraty	0	0	0
Komořany	0	0	0
Košíře	3	88	-31
Královice	0	0	0
Krč	3	72	+32
Křeslice	0	0	0
Kunratice	0	0	0
Kyje	2	357	+98
Lahovice	0	0	0
Letňany	4	326	-156
Lhotka	0	0	0
Libeň	6	511	-281
Liboc	1	16	+16
Libuš	0	0	0
Lipany	0	0	0
Lipence	0	0	0
Lochkov	0	0	0
Lysolaje	0	0	0
Malá Chuchle	0	0	0
Malá Strana	0	0	0
Malešice	2	391	-203
Michle	3	84	+72
Miškovice	0	0	0
Modřany	5	572	+314
Motol	1	134	+134
Nebušice	0	0	0
Nedvězí u Říčán	0	0	0
Nové Město	1	18	+18
Nusle	2	214	+28
Petrovice	0	0	0
Písnice	0	0	0
Pitkovice	1	112	+112
Podolí	0	0	0
Prosek	2	118	+83
Přední Kopanina	0	0	0
Radlice	2	87	-19
Radotín	1	15	0

katastrální území	počet developerských projektů (2014)	počet realizovaných bytů (2014)	meziroční změna počtu bytů (2013/2014)
Ruzyně	0	0	0
Řeporyje	2	362	+362
Řepy	1	36	+36
Satalice	0	0	0
Sedlec	0	0	0
Slivenec	1	30	-62
Smíchov	5	174	+117
Sobín	0	0	0
Staré Město	0	0	0
Stodůlky	3	<b>678</b>	+345
Strašnice	4	142	-2
Střešovice	1	48	+48
Střížkov	1	196	-159
Suchdol	0	0	0
Šeberov	1	39	0
Štěrboholy	0	0	0
Točná	0	0	0
Troja	0	0	-83
Třebonice	0	0	0
Třeboradice	0	0	0
Uhřetěves	2	188	-20
Újezd nad Lesy	0	0	0
Újezd u Průhonic	2	76	+54
Veleslavín	1	72	0
Velká Chuchle	0	0	0
Vinohrady	0	0	0
Vinoř	0	0	0
Vokovice	0	0	0
Vršovice	2	233	+206
Vysočany	1	119	-413
Vyšehrad	0	0	0
Záběhlice	2	33	-95
Zadní Kopanina	0	0	0
Zbraslav	0	0	0
Zličín	2	391	-57
Žižkov	3	376	+280

Zdroj: IPR Praha

## PŘEHLED AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ (2014)

(řazeno podle abecedy)

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů
.142Radlická		Real-Treuhand Reality, a. s.	Praha 5	35
2Barevné Letňany	etapy II, III	Trigema Development, s. r. o.	Praha 18	142
4Blok		Crestyl Real Estate, s. r. o.	Praha 10	210
Affinity		Skanska Reality, a. s.	Praha 11	64
AMA Práčská		AD-Development	Praha 10	18
Aston Valley - Terasy Radotín		Sherwin One, s. r. o.	Praha 16	15
Aurora projekt		KRR Development, a. s.	Praha 10	62
BD Novostrašnická		Bytové družstvo Novostrašnická	Praha 10	45
Britská čtvrť	etapy IV, V, VI	Finep CZ, a. s.	Praha 13	377
Bydlení Liboc		BM Develop, s. r. o.	Praha 6	16
Bydlení Vidoule		Intertrade - Bydlení Naskové, s. r. o.	Praha 5	51
Bytové domy Hostivař		Disav Group, s. r. o.	Praha 15	50
Bytový dům Bílá Hora		Genius Loci Developer	Praha 17	36
Bytový dům Letňany		Moravská stavební - Invest, a. s.	Praha 18	76
Bytový dům Na Pomezí		Regard, s. r. o.	Praha 5	13
Bytový dům u Skalky		QN domov, s. r. o.	Praha 10	20
Byty Anděl	budova B	Tilly Group, s. r. o.	Praha 5	28
Byty Ctiradova		ELLINGTON, s. r. o.	Praha 4	28
Byty Kyje	byt. domy B2, B5	PMS, spol., s. r. o.	Praha 14	36
ByTy Malešice	etapa II	SIDI Prague, s. r. o.	Praha 10	281
Byty Semmering		JRD, s. r. o.	Praha 5	12
Byty U Dubu		Kučař & Thein, s. r. o.	Praha 12	157
Byty Vítkov		Zlatice, s. r. o.	Praha 3	71
Čakovický park	byt. domy L, N, G, H, N	M&K Development, a. s.	Praha 18	261
Dock B, River Watch		Crestyl Real Estate, s. r. o.	Praha 8	65
Dům Střížkov		SMO Střížkov, s. r. o.	Praha 8	143

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů
Ecocity Malešice	etapy I, II	JRD, s. r. o.	Praha 10	110
EKOCITY Uhřetěves		Ekospol, a. s.	Praha 22	131
Hamerské terasy		Czech Project Company, s. r. o.	Praha 10	15
Harfa Park	etapa VI	Finep CZ, a. s.	Praha 9	119
Hostivařské zahrady		Erenika, s. r. o.	Praha 15	71
Jahodnice	byt. domy I, G	Skanska Reality, a. s.	Praha 14	98
Javorová čtvrť	byt. domy A, B, C, D, G, H	Central Group, a. s.	Praha 15	639
Jubileum House		Property Solutions, s. r. o.	Praha 7	106
Kaskády Barrandov	etapy IV, V, VI	Finep CZ, a. s.	Praha 5	277
Kejřův Park	etapa II	Star Group Ltd	Praha 9	88
Koti Braník		YIT STAVO, s. r. o.	Praha 4	107
Koti Green Motol		YIT STAVO, s. r. o.	Praha 5	134
Koti Hostivař II		YIT STAVO, s. r. o.	Praha 15	38
Koti Hyacint	etapa I	YIT STAVO, s. r. o.	Praha 12	142
Liberty Building	etapy I, II	Geosan Development, a. s.	Praha 4	186
Malý Háj	etapa III	Finep CZ, a. s.	Praha 15	46
Metropole Zličín	byt. domy S, R, Q	Central Group, a. s.	Praha 17	333
Michelské zahrady		Ekospol, a. s.	Praha 4	40
Milíčovský háj	Sadová, Luční, Lesní	Skanska Reality, a. s.	Praha 11	357
Modřanský Háj	byt. dům A5	Avestus Real Estate	Praha 12	21
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 Motolským hájem	etapa II	Daramis Management, s. r. o.	Praha 13	152
Nad Přehradou	etapy II, III	Finep CZ, a. s.	Praha 15	98
Nové Chabry	viladomy A, B, C	Star Group Ltd	Praha 8	226
Nové Měcholupy	etapy VI., V., IV.	Ekospol, a. s.	Praha 15	451
Obytný soubor Na Štěpánce	viladomy Lb3, Lb4, M3a, M4b	Mramorka, s. r. o.	Praha 5	30
Opportunity		Skanska Reality, a. s.	Praha 11	50
Panorama Kyje	etapy VI., V., IV.	Ekospol, a. s.	Praha 14	321
Park Hloubětín		JRD, s. r. o.	Praha 14	125

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů
Prosek Park	etapy V, VI	Finep CZ, a. s.	Praha 9	196
Rajský vrch		Landia Management, s. r. o.	Praha 14	48
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 Drahobejlůva		Palmer Capital Czech Republic, s. r. o.	Praha 9	86
Rezidence Garden Towers	byt. domy A, B, C, D, E	Central Group, a. s.	Praha 3	198
Rezidence Kajetánka	etapa Dům u jezera	Lapid Capital Venture Ltd	Praha 6	25
Rezidence Klánovice		Konhefr, stavby a interiéry, s. r. o.	Praha 21	19
Rezidence Letokruhy		Alborg Development, a. s.,	Praha 11	87
Rezidence Na Farkáně		A-Trio Praha, s. r. o.	Praha 5	52
Rezidence Na Hřebenkách		Rezidence Na Hřebenkách, a. s.	Praha 5	33
Rezidence Nad Ryšánkou		ATC Development, a. s.	Praha 4	19
Rezidence Pod Stárkou		Redot, s. r. o.	Praha 4	14
Rezidence QUADRIO		CPI Group	Praha 1	18
Rezidence Sacre Coeur 2		Satpo Development, s. r. o.	Praha 5	85
Rezidence Spiritka (viladům)		BM Develop, s. r. o.	Praha 5	13
Rezidence Studánka		Neocity 8, s. r. o.	Praha 8	28
Rezidence Trilobit		JRD, s. r. o.	Praha 5	46
Rezidence Trojské výhledy		Codeco, a. s.	Praha 8	36
Rezidence U proseckého kostela		Opus Group Praha	Praha 9	35
Rezidence U Smetanky		BCD Group	Praha 9	21
Rezidence Újezd	byt. domy B, C	Scorten, a. s.	Praha 11	54
Rezidence Vltava		Korta Prague, a. s.	Praha 8	105
Rezidence Výhledová		CTR Group, a. s.	Praha 5	15
Residenční vila Višňová		Bretton, s. r. o.	Praha 4	21
Romance	byt. dům F	Skanska Reality, a. s.	Praha 22	57
Royal Triangle Residence		BPD Development, a. s.	Praha 6	48
Sedmikráska		Daramis Management, s. r. o.	Praha 9	161
Senior Residence Klamovka		Senior Holding	Praha 5	20

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů
Slunečné terasy		Ekospol, a. s.	Praha 13	135
Slunečný vršek	byt. domy J, K, L	Orco Property Group	Praha 15	151
SMART byty Nové Butovice	etapy I, II	Trigema Development, s. r. o.	Praha 13	149
Staromodřanská rezidence		Omikron Group, a. s.	Praha 12	83
Statek Šeberov		Stavokonsalt SF, s. r. o.	Praha 11	39
Terasy Šmukýřka		Šmukýřka Development, s. r. o.	Praha 5	17
Trigon Hostivař		Kadlec, realitní kancelář, s. r. o.	Praha 15	62
Trio residence		Daramis Management, s. r. o.	Praha 17	58
U cukrovaru	Elča a Emča, Hübnerky	Skanska Reality, a. s.	Praha 12	169
U Gymplu		Develop Invest, a. s.	Praha 9	83
U Panského dvora	byt. domy A, B, C, D	Central Group, a. s.	Praha 22	112
U Roháčových kasáren		Akro Real, a. s.	Praha 10	23
V jehličí		BM Develop, s. r. o.	Praha 4	32
V Zahradkách		Skanska Reality, a. s.	Praha 3	107
Vila Na Výsluní		JRD, s. r. o.	Praha 10	15
Viladomy Dubeč		Ekospol, a. s.	Praha 15	118
Viladomy Milíčovský les	etapa II, byt. domy A, B	Gedeco Amade, s. r. o.	Praha 11	22
Viladomy Veveslavín		Engel Construction & Development Group	Praha 6	72
Viladům Bohdalec		Metis Property, s. r. o.	Praha 4	30
Viladům Salomonka		Salomonka, s. r. o.	Praha 5	15
VIVUS Luka		Vivus, s. r. o.	Praha 13	227
Výhledy Barrandov	etapy A, B	Ekospol, a. s.	Praha 5	269
Zahrady Nad Rokytkou II	IV. etapa, byt. domy 3-7	BCD Group & Broomwell Developments	Praha 9	206
Zelené Město 2	byt. domy G, H, I, J, K, L, M	Daramis Management, s. r. o.	Praha 9	164
Živé Letňany		Landia Management, s. r. o.	Praha 18	94

Zdroj: IPR Praha