Útvar rozvoje
HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR STRATEGICKÉ KONCEPCE

ÚZEMNÍ ANALÝZA AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ ZAMĚŘENÝCH NA VÝSTAVBU BYTOVÝCH DOMŮ NA ÚZEMÍ HL. M. PRAHY (2011)

Mgr. Michal Němec

říjen 2011

Územní analýza aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů na území hl. m. Prahy (2011) – publikováno v říjnu 2011

Útvar rozvoje hl. m. Prahy, Odbor strategické koncepce

Zpracoval: Mgr. Michal Němec, tel.: 236 005 679, e-mail: nemec@urm.mepnet.cz

OBSAH

1. ÚVOD 5

2. AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ PROJEKTY V ROCE 2011 6

2.1 Komparace s výstupy z let 2009 a 2010 6

2.2 Velikostní struktura developerských projektů 7

2.3 Prodeje nových bytů 7

2.4 Ceny nových bytů 9

2.5 Developerské společnosti 9

3. LOKALIZACE AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ 10

3.1 Aktuální developerské bytové projekty podle městských pásem 10

3.2 Aktuální developerské bytové projekty podle správních obvodů 12

3.3 Aktuální developerské bytové projekty podle katastrálních území 15

4. ZÁVĚR 20

PŘÍLOHA 21

1. ÚVOD

Odbor strategické koncepce Útvaru rozvoje hl. m. Prahy (dále jen STR URM) zpracoval – tak jako v posledních třech letech každoročně - Územní analýzu aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů na území hl. m. Prahy. Cílem je poskytnout stručnou informaci o intenzitě a alokaci bytové výstavby realizované formou developerských projektů na území hl. m. Prahy. Pozornost věnujeme také analýze dílčích charakteristik developerských projektů (např. velikostní struktuře developerských projektů, úspěšnosti jejich prodeje aj.) a jednotlivé závěry porovnáváme se závěry předchozích dvou Územních analýz aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů na území hl. m. Prahy pořízených v letech 2010 a 2009.[1]

Do analýzy jsme zahrnuli pouze ty pražské rezidenční developerské projekty, jež se soustředí na výstavbu bytových domů (tzn. mimo projekty na výstavbu rodinných domů), jejichž prostřednictvím vznikne minimálně 10 nových bytových jednotek. Analýza nezohledňuje projekty výstavby nových bytů formou nástaveb nebo vestaveb a také pouhé rekonstrukce bytových domů, které jsou typické především pro území jádra a vnitřního pásma města.

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

- Bytový projekt[2] byl dokončen (zkolaudován) v průběhu roku 2011.
- 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.

Veškeré údaje, ze kterých analýza vychází, byly pořízeny v průběhu července a srpna roku 2011 (byly zahrnuty developerské projekty uvedené na trh do konce července; údaje o prodaných bytech jsou platné ke dni 15. 8. 2011). Zdrojem všech údajů jsou výhradně informace uveřejněné na oficiálních webových stránkách jednotlivých bytových projektů.

---

[1] a) Územní analýza aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů na území hl. m. Prahy (září 2010), URL: http://www.urm.cz/cs/clanek/280/uzemni-analyza-aktualnich-developerskych-projektu-zamerenych-na-vystavbu-bytovych-domu-na-uzemi-hl-m-prahy-zari-2010

b) Územní analýza aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů na území hl. m. Prahy (září-říjen 2009), URL: http://www.urm.cz/cs/clanek/282/uzemni-analyza-aktualnich-developerskych-projektu-zamerenych-na-vystavbu-bytovych-domu-na-uzemi-hl-m-prahy-zari-rijen-2009

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

2. AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ PROJEKTY V ROCE 2011

Na území hl. m. Prahy jsme na konci července roku 2011 identifikovali celkem 107 aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů, které vyhovují v úvodu definovaným podmínkám. V rámci těchto projektů vznikne v nejbližším časovém horizontu celkem 9 677 bytových jednotek.[3] Podíl úspěšně prodaných (popř. rezervovaných) bytů v rámci aktuálních developerských projektů činil 48 %.

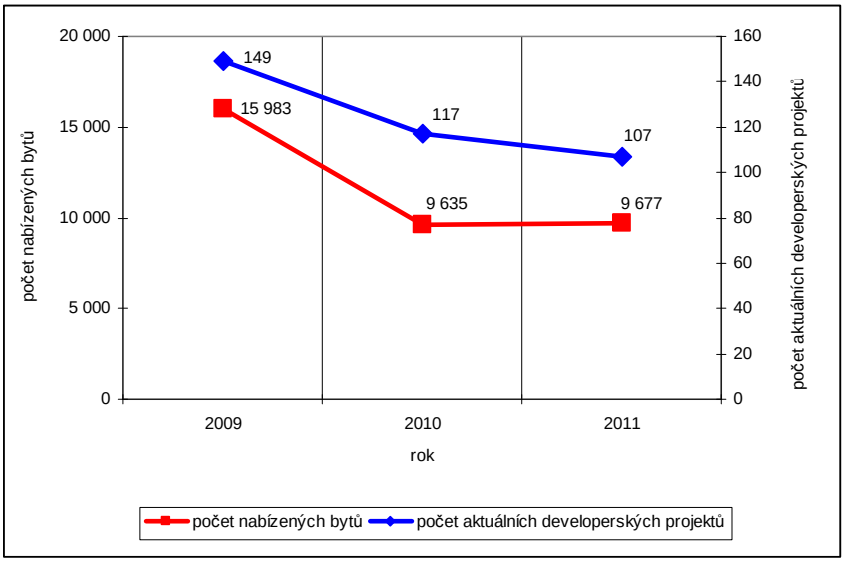
2.1 Komparace s výstupy z let 2009 a 2010

Porovnáme-li výše uvedené základní údaje s těmi, které STR URM publikoval v rámci Územní analýzy aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů na území hl. m. Prahy (září 2010), můžeme konstatovat pouze minimální změny. Počet identifikovaných aktuálních developerských bytových projektů se snížil ze 117 na 107, zároveň se však prakticky nezměnil celkový počet nabízených bytů (v roce 2010 bylo v rámci aktuálních developerských projektů nabízeno 9 635 bytů, tj. o 42 bytů méně než v roce 2011). V roce 2010 činila v rámci identifikovaných developerských projektů hodnota podílu prodaných bytů 45 %, tj. o 3 % méně než v roce 2011.

Výrazně odlišná situace panovala na pražském rezidenčním trhu v roce 2009, kdy jsme zaznamenali téměř 16 000 bytů nabízených prostřednictvím tehdy aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů. Na takto vysoké úrovni nabídky se podílely nejvyšší měrou rozsáhlé projekty běžně nabízející stovky bytů, jejichž realizace byla započata ještě před začátkem celosvětové hospodářské recese (tzn. do konce roku 2008). Pro ilustraci uvádíme graf č. 1, který sumarizuje základní údaje pořízené v rámci dosavadních třech 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 2009-2011)



Zdroj: STR URM

[3] Z toho přibližně 800 bytových jednotek již bylo do konce července 2011 dokončeno.

2.2 Velikostní struktura developerských projektů

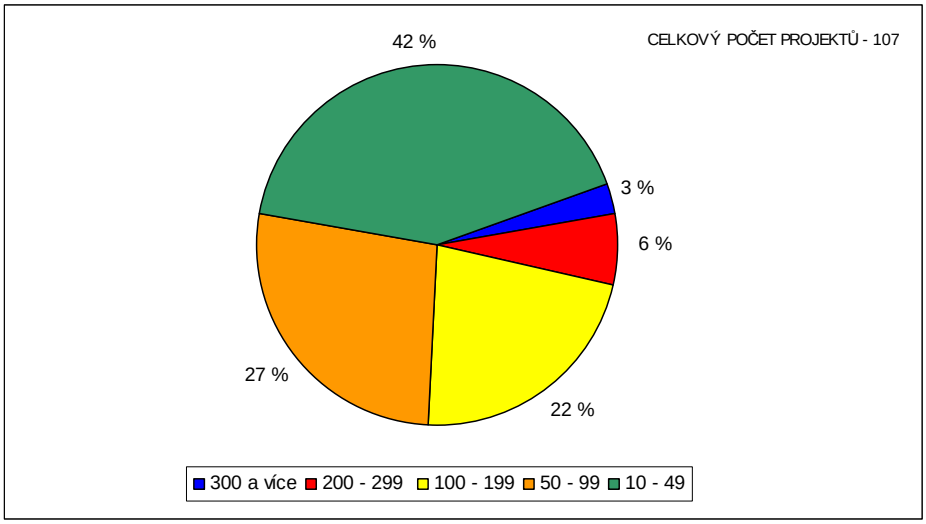
Velikostní struktura identifikovaných developerských bytových projektů je velmi pestrá, oproti období realitního boomu se však realizují v průměru spíše méně rozsáhlé projekty. Zatímco v letošním roce jsme zaznamenali 90 bytů připadajících v průměru na jeden developerský projekt, resp. na dílčí etapu projektu, v roce 2009 to bylo 107 bytů. Rozdíl v uvedených hodnotách souvisí s celkovou proměnou podmínek na realitním trhu po nástupu hospodářské recese, která přispěla (spolu s dalšími významnými faktory jako například demografickými) k poklesu poptávky po novém bydlení, v důsledku čehož byly přehodnoceny, resp. zredukovány některé strategické záměry developerských společností.

Z celkového počtu 107 aktuálních bytových projektů identifikovaných v červenci roku 2011, pouze tři projekty nabízely k prodeji více než 300 bytů. Z tohoto pohledu jsou nejrozsáhlejšími pražskými projekty Nové Letňany (v aktuální etapě projektu bylo uvolněno do prodeje celkem 479 bytů), Metropole Zličín (403 bytů) a také aktuální etapy projektu Milíčovský háj-jih a východ (379 bytů). Developerem prvních dvou jmenovaných projektů je společnost Central Group, a. s., a projektu Milíčovský háj společnost Skanska Reality, a. s.

Více než 200 bytů nabízí sedm aktuálních developerských bytových projektů, více než 100 bytů bylo nabízeno prostřednictvím 24 projektů. Více než dvě třetiny z identifikovaných developerských projektů nabízejí méně než sto bytů (viz graf č. 2).

Graf č. 2

STRUKTURA AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH BYTOVÝCH PROJEKTŮ PODLE POČTU NABÍZENÝCH BYTŮ



Zdroj: STR URM

2.3 Prodeje nových bytů

Na základě stále četnějších optimistických mediálních zpráv, které jsou uvolňovány významnými developerskými společnostmi, lze konstatovat pozitivní trend zvyšování prodejů nových bytů v roce 2011 (v meziročním srovnání s rokem 2010). Avizovaný nárůst prodejů je do značné míry přičítán plánovanému navýšení sazby DPH v letech 2012 a 2013 a pozitivně pravděpodobně působí také nově uváděné developerské projekty, které nezřídka nabízejí byty v relativně příznivém cenovém rozpětí.

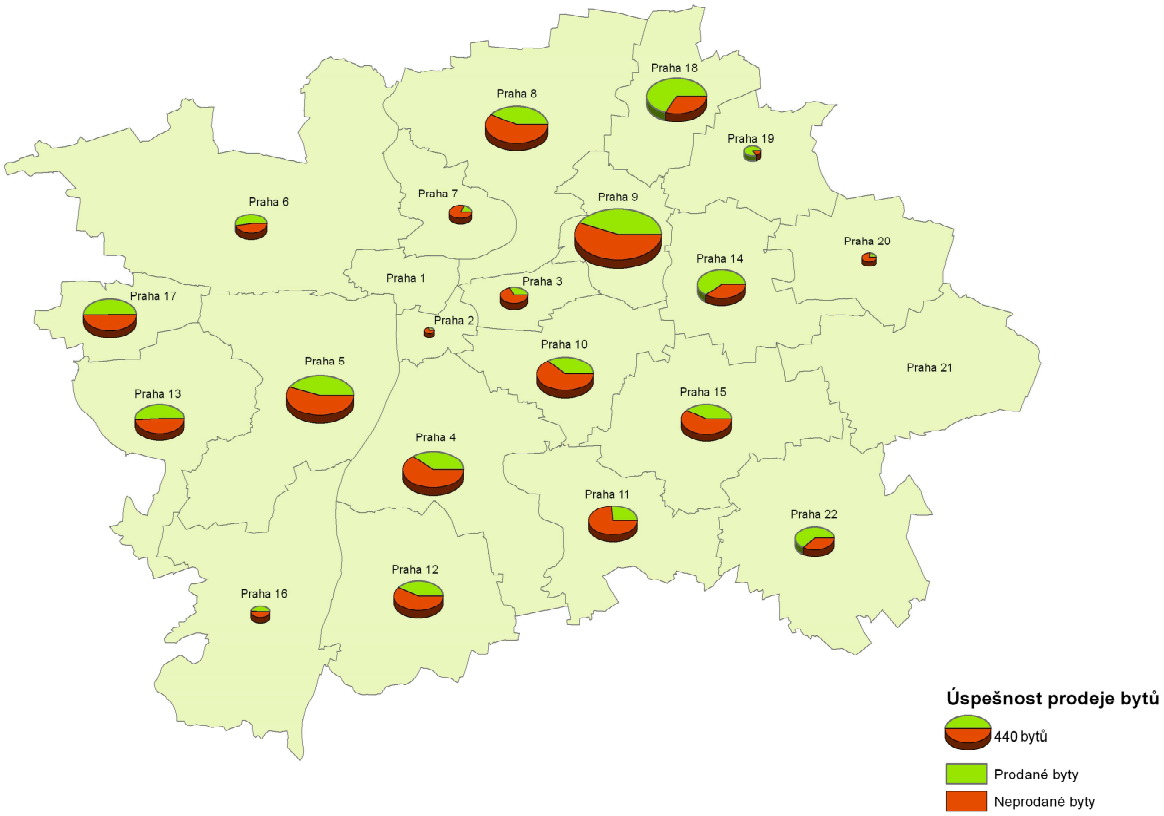
Výstupy z naší analýzy však vzestupnou tendenci v prodejnosti bytů na pražském realitním trhu potvrdily pouze částečně. Ke dni 15. 8. 2011 z celkového počtu 9 515 bytů, které byly

uvolněny do prodeje v rámci identifikovaných aktuálních developerských projektů a u nichž se nám podařilo zjistit stav jejich prodeje,[4] bylo rozprodáno 4 535 bytových jednotek. Jak jsme již uvedli v kapitole 2.1, podíl prodaných bytů v rámci identifikovaných aktuálních developerských projektů se oproti roku 2010 zvýšil pouze o 3 % (ze 45 % na 48 %). Některé významné developerské společnosti však prostřednictvím svých zástupců hovoří o nárůstech prodejů až o desítky procent.

Územní analýza prodejů nových bytů je do značné míry ovlivněna alokací jednotlivých developerských projektů, které se podrobně věnujeme v rámci kapitoly č. 3. Nejvyšší podíl prodaných bytů z celkového počtu nabízených bytů jsme zaznamenali na území správního obvodu Praha 19 (84 %), zde se však vyskytoval pouze jediný projekt a tudíž uváděný údaj nemá dostatečnou vypovídací hodnotu (na rozdíl od dále uváděných). Relativně vysoké podíly prodaných bytů byly zaznamenány ve správních obvodech Praha 18 (67 %), Praha 22 (62 %) a Praha 14 (61 %). Úspěšnost prodejnosti nových bytů podle správních obvodů je graficky zachycena v kartodiagramu č. 1.

Kartodiagram č. 1

ÚSPĚŠNOST PRODEJE BYTŮ NABÍZENÝCH V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ PODLE SPRÁVNÍCH OBVODŮ



Zdroj: STR URM

***Poznámka**: Velikost jednotlivých diagramů je odvislá od celkového počtu bytů nabízených v rámci aktuálních developerských projektů v daném správním obvodu.*

---

[4] Nepodařilo se nám zjistit počet (resp. podíl) prodaných /rezervovaných bytů v případě developerských projektů KOTI Troja a Kajetánka.

2.4 Ceny nových bytů

Hlavní překážkou k provedení seriózní analýzy cen nových bytů je skutečnost, že developerské společnosti uplatňují různé marketingové strategie, v jejichž důsledku nelze ceny bytů uveřejňované na webových stránkách jednotlivých projektů v řadě případů objektivně porovnávat. Uváděné ceny bytů totiž v řadě případů nezahrnují obligatorní položky, které musí kupující v konečném důsledku zaplatit (např. garážové stání, sklep aj.). V praxi to znamená, že deklarovaná cena zdánlivě levnějšího bytu může být ve skutečnosti podstatně vyšší než cena zdánlivě dražšího bytu, která již výše uvedené položky obsahuje (tzv. cena „all inclusive“). V případě celé řady developerských projektů je prakticky nemožné zjistit konečnou cenu bytu pouhým studiem webových stránek a z tohoto důvodu jsme se rozhodli neprovádět analýzu cen nových bytů.

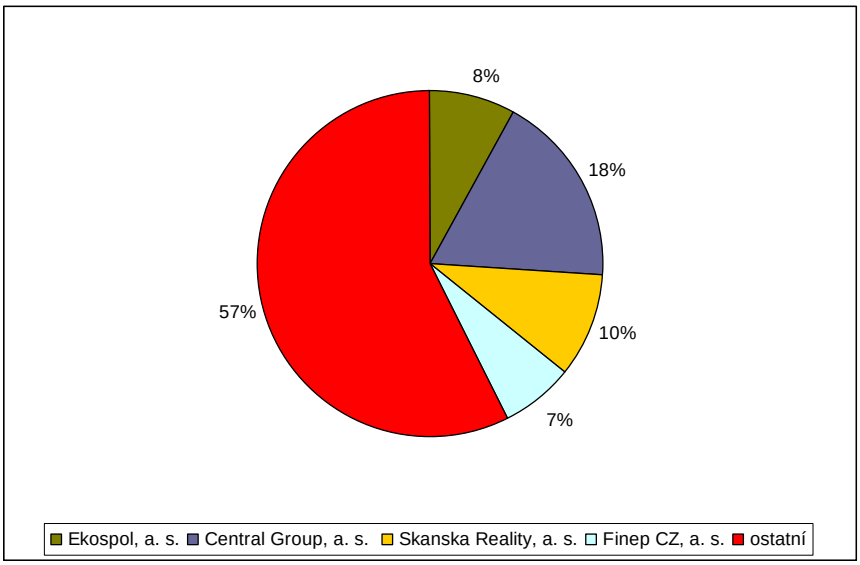
2.5 Developerské společnosti

Za realizací identifikovaných 107 aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů stojí 70 různých developerských společností, které můžeme pokládat za momentálně aktivně působící na pražském rezidenčním trhu (v segmentu výstavby bytových domů).[5]

V oblasti rezidenčního developmentu v Praze se počtem aktuálních projektů, a tedy i celkovou kapacitou nabízených bytů vymykají čtyři developerské společnosti. Jsou to akciové společnosti Central Group, Ekospol, Finep a Skanska Reality. Tato „velká čtyřka“ developerských firem se podílela na celkovém počtu bytů v Praze, nabízených prostřednictvím aktuálních developerských bytových projektů, ze 43 % (viz graf č. 3).

Graf č. 3

PODÍL VÝZNAMNÝCH DEVELOPERSKÝCH SPOLEČNOSTÍ NA CELKOVÉM POČTU BYTŮ NABÍZENÝCH V PRAZE PROSTŘEDNICTVÍM AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ



Zdroj: STR URM

[5] Podle Registru ekonomických subjektů bylo na konci června roku 2011 evidováno celkem 497 subjektů se sídlem v Praze, jež uváděly jako hlavní předmět své činnosti developerskou činnost (NACE 41.11). Tento údaj však pokládáme za nadhodnocený, neodpovídající skutečnosti.

Nejintenzivnější je činnost akciové společnosti Central Group, jež v rámci 10 aktuálních developerských projektů (resp. dílčích etap) realizuje výstavbu 1 738 bytů, což představuje 18% podíl z celkového počtu 9 677 bytových jednotek nabízených v rámci všech pražských aktuálních developerských projektů. Ostatní společnosti nepřekračují hodnotu 10% podílu na trhu (měřeno počtem bytových jednotek nabízených prostřednictvím aktuálních projektů).

Jedním z velice zajímavých zjištění je, že výše jmenované velké developerské společnosti zaznamenávají oproti menším developerským společnostem nižší podíly neprodaných aktuálně nabízených bytů. V případě projektů společnosti Ekospol jsme evidovali pouze 29 % neprodaných bytů, u projektů společnosti Central Group 46 % a v případě společností Skanska Reality a Finep 48% neprodanost, zatímco podíl neprodaných bytů na celkovém počtu bytů uvolněných do prodeje v průměru za všechny ostatní developerské společnosti činil 60 %. Zjištěný nepoměr v úspěšnosti prodeje bytů, který je však do určité míry zkreslován rozdílným načasováním (resp. uvedením na trh) jednotlivých projektů, můžeme přičítat zvýšené důvěře kupujících v silné a dobře známé developerské společnosti a dále skutečnosti, že na rozdíl od některých menších developerských společností „velká čtyřka“- až na výjimky - nenabízí luxusní projekty (resp. obyčejné projekty za luxusní ceny), které nejsou tak poptávány jako projekty v cenách okolo 40–50 tisíc Kč za m^2 plochy bytu. S tím souvisí i zjištění, že developeři z „velké čtyřky“ nabízejí relativně více bytů v hojně poptávaných menších velikostních kategoriích bytů, což můžeme dokumentovat na srovnání těchto údajů: Zatímco průměrná velikost výměry nejmenšího/největšího bytu nabízeného developery z „velké čtyřky“ činila 32 m^2/100 m^2, tak v případě ostatních developerů to bylo 39 m^2/131 m^2.

3. LOKALIZACE AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

3.1 Aktuální developerské bytové projekty podle městských pásem

Jedním ze způsobů, jak lze přistupovat k územní analýze aktuálních developerských bytových projektů v rámci hl. m. Prahy, je kritérium městských pásem vymezených na základě převažujícího stáří a charakteru zástavby, zastoupení městských funkcí, bezprostředností vazeb aj.[6] Jednotlivá pásma města a v jejich rámci umístění aktuálních developerských projektů na výstavbu bytových domů jsou graficky znázorněna ve schématu č. 1.

V souboru sto sedmi identifikovaných aktuálních developerských projektů jsme nezaznamenali ani jeden projekt lokalizovaný na území historického jádra města.[7] Důvodem je především absence zastavitelných ploch, resp. přísná památková ochrana tohoto jedinečného území.

Diametrálně odlišná je situace na území kompaktního města, které je těžištěm bytové výstavby v Praze. Zde jsme identifikovali celkem 8 100 bytů nabízených v rámci 86 aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů. Na území kompaktního města je tedy soustředěno téměř 84 % z celkového počtu bytů nabízených v rámci aktuálních developerských projektů v Praze. Vzhledem k tomu, že oblast kompaktního města je poměrně heterogenním územím, můžeme ji dále rozdělit na vnitřní kompaktní město a vnější kompaktní město.

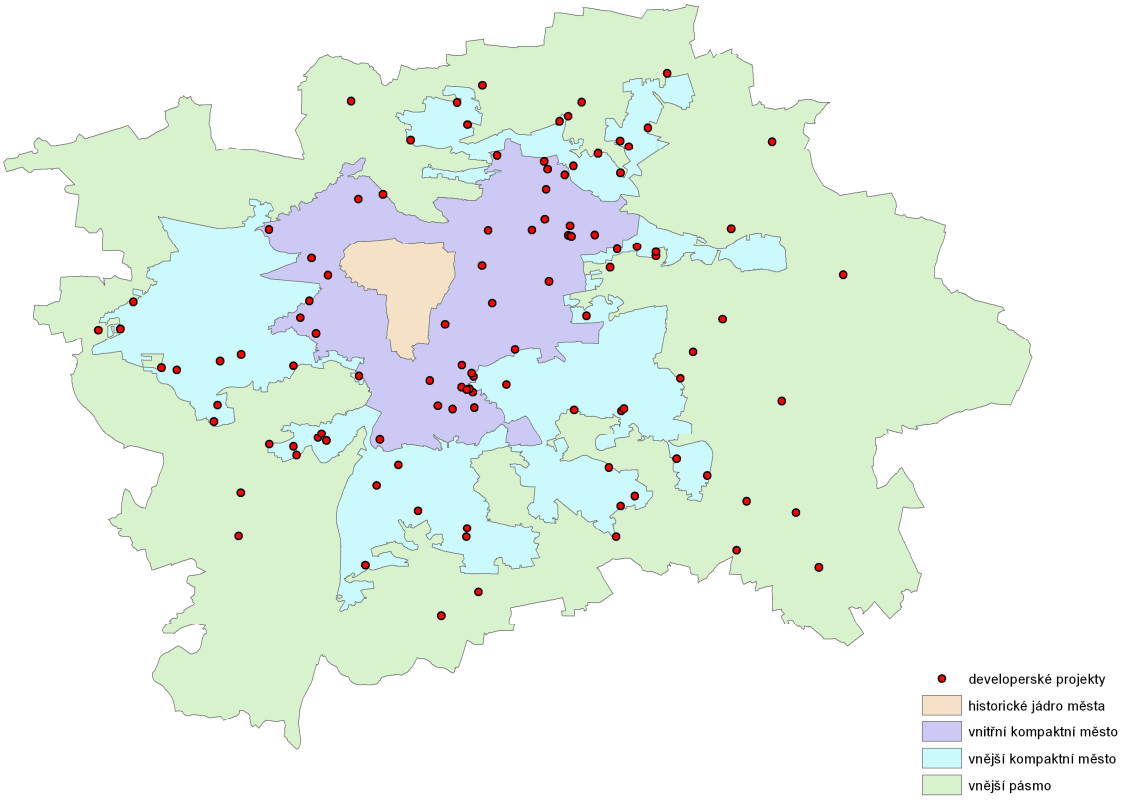
---

[6] Viz Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2010 – kapitola Sídelní struktura a urbanismus; URL: http://www.urm.cz/uploads/assets/uap_pdf/2_03_sidelni_struktura_a_urbanismus.pdf

[7] Jak jsme uvedli v úvodu, do analýzy nejsou zahrnuty developerské projekty zaměřené na výstavbu bytů formou nástaveb nebo vestaveb a projekty rekonstrukce bytových domů.

Schéma č. 1

LOKALIZACE AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH BYTOVÝCH PROJEKTŮ PODLE MĚSTSKÝCH PÁSEM



Zdroj: STR URM

Na území vnitřního kompaktního města, jež je z velké části tvořeno historickou zástavbou z 19. a počátku 20. století, jsme evidovali 2 602 bytů realizovaných v rámci 39 aktuálních developerských projektů, což představuje cca 27 % z celkového objemu nových bytů a 36 % z celkového počtu aktuálních developerských projektů v Praze. S ohledem na omezené prostorové podmínky - ačkoliv je zde stále značný územní potenciál v podobě relativně velkých rozvojových území - jsou ve vnitřním kompaktním městě realizovány spíše menší projekty: na jeden developerský projekt zde v průměru připadá necelých 67 bytů.
Pro území vnějšího kompaktního města je charakteristická zástavba z druhé poloviny 20. století, z významné části sídlištního typu. Na rozdíl od historického jádra a vnitřního kompaktního města je ve vnějším pásmu větší kapacita územních rezerv pro budoucí bytovou i jinou výstavbu. Zároveň vnější kompaktní město ve většině případů disponuje kvalitním přírodním zázemím a v neposlední řadě je dobře dopravně dostupné individuální i městkou hromadnou dopravou. Především z těchto důvodů je vnější kompaktní město pásmem s nejvyšší intenzitou bytové výstavby. Důkazem je, že na jeho území jsme zaznamenali 5 498 bytů nabízených v rámci 47 aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů, což představuje 44 % z celkového počtu všech developerských projektů v Praze a dokonce 57 % z celkového úhrnu nabízených bytů. Z uvedených údajů vyplývá, že na území vnějšího kompaktního města jsou realizovány hlavně bytové projekty většího rozsahu (na jeden developerský projekt zde v průměru připadá 117 bytů).

Vně kompaktního pásma města, v pásmu vnějšího města, je prostřednictvím 21 aktuálních developerských projektů nabízeno 1 577 bytů (tj. 20 % z celkového počtu projektů a 16 %

z celkového počtu aktuálně nabízených bytů), což poukazuje na poněkud nižší intenzitu bytové výstavby v periferních částech Prahy (alespoň ve formě bytových domů).

V pásmu vnitřního kompaktního města došlo mezi lety 2009 a 2011 k 35% úbytku počtu bytů nabízených v rámci aktuálních developerských projektů. V pásmu vnějšího kompaktního města činil tento pokles 39 % a ve vnějším pásmu dokonce 48 %. Na základě těchto údajů můžeme konstatovat částečný přesun těžiště bytové výstavby do vnitřního města a naopak určitý ústup od realizace projektů ve vnějším pásmu Prahy.

3.2 Aktuální developerské bytové projekty podle správních obvodů

Přehled počtu aktuálních developerských bytových projektů v jednotlivých pražských správních obvodech, včetně informace o kapacitách nabízených bytových jednotek a o průměrném počtu bytů připadajících na jeden projekt, uvádíme dále v tabulce č. 1.

Z údajů v tabulce č. 1 je patrné, že žádný aktuální developerský bytový projekt, vyhovující v úvodu stanoveným podmínkám pro zařazení do naší analýzy, jsme neevidovali na území správního obvodu Praha 1 a Praha 21.

Naopak nejvyšší počet aktuálních developerských bytových projektů jsme zaznamenali ve správních obvodech Praha 8 (15 projektů), Praha 4 (14 projektů) a Praha 5 (13 projektů). Ve všech jmenovaných správních obvodech jsou však realizovány v průměru spíše menší projekty (resp. jejich dílčí fáze), které většinou disponují podprůměrným počtem bytových jednotek.

Tabulka č. 1

AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ PROJEKTY PODLE SPRÁVNÍCH OBVODŮ

správní obvod	počet developerských projektů	počet nabízených bytových jednotek	průměrný počet bytů nabízený prostřednictvím jednoho developerského projektu
Praha 1	0	0	-
Praha 2	1	21	21
Praha 3	2	156	78
Praha 4	14	770	55
Praha 5	13	935	72
Praha 6	6	289	48
Praha 7	1	105	105
Praha 8	15	881	59
Praha 9	12	1551	129
Praha 10	4	659	165
Praha 11	4	487	122
Praha 12	6	504	84
Praha 13	5	503	101
Praha 14	3	476	159

správní obvod	počet developerských projektů	počet nabízených bytových jednotek	průměrný počet bytů nabízený prostřednictvím jednoho developerského projektu
Praha 15	7	526	75
Praha 16	1	73	73
Praha 17	3	584	195
Praha 18	4	743	186
Praha 19	1	58	58
Praha 20	1	43	43
Praha 21	0	0	-
Praha 22	4	313	78
Celkem	**107**	**9677**	90

Zdroj: STR URM

Spíše než údaje o pouhém počtu developerských projektů jsou podstatnější informace o celkových kapacitách aktuálně realizovaných a plánovaných bytů v daném území (resp. správním obvodě). Z tohoto pohledu je dominantním správním obvodem Praha 9, kde prostřednictvím aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů bude v nejbližším časovém horizontu nově k dispozici celkem 1 551 bytů. Správní obvod Praha 9 tak v tomto ohledu obhájil a dokonce i posílil svoji vedoucí pozici, která byla identifikována již v loňském vydání Územní analýzy aktuálních developerských projektů, přičemž oproti létu roku 2010 se počet evidovaných developerských projektů meziročně zvýšil z 8 na 12 a počet nabízených bytů o 26 % z 1 142 na 1 551. V rámci území správního obvodu Praha 9 jsou aktuální developerské projekty alokovány poměrně rovnoměrně, vyskytují se na území všech katastrálních území zasahujících na území devátého správního obvodu (tj. Vysočany, Libeň, Hloubětín, Prosek, Střížkov a Hrdlořezy).[8]

V žádném z dalších správních obvodů nebyla překročena hranice jednoho tisíce bytů, které by byly nabízeny prostřednictvím identifikovaných aktuálních developerských projektů. Nejvíce se této hranici přiblížily správní obvody Praha 5, na jehož území vznikne 935 nových bytových jednotek (z toho cca 100 bytů bylo již letos dokončeno) a Praha 8 s 881 byty (z toho 138 bytů bylo již dokončeno). V obou těchto správních obvodech jsme zaznamenali meziroční nárůst počtu bytů nabízených prostřednictvím aktuálních developerských projektů, který byl významný především ve správním obvodu Praha 5 (v relativním vyjádření o 38 %), což bylo do značné míry způsobeno několika nově spuštěnými projekty v oblasti Barrandova. V Praze 8 bylo oproti loňskému roku v nabídce o 16 % více bytů.

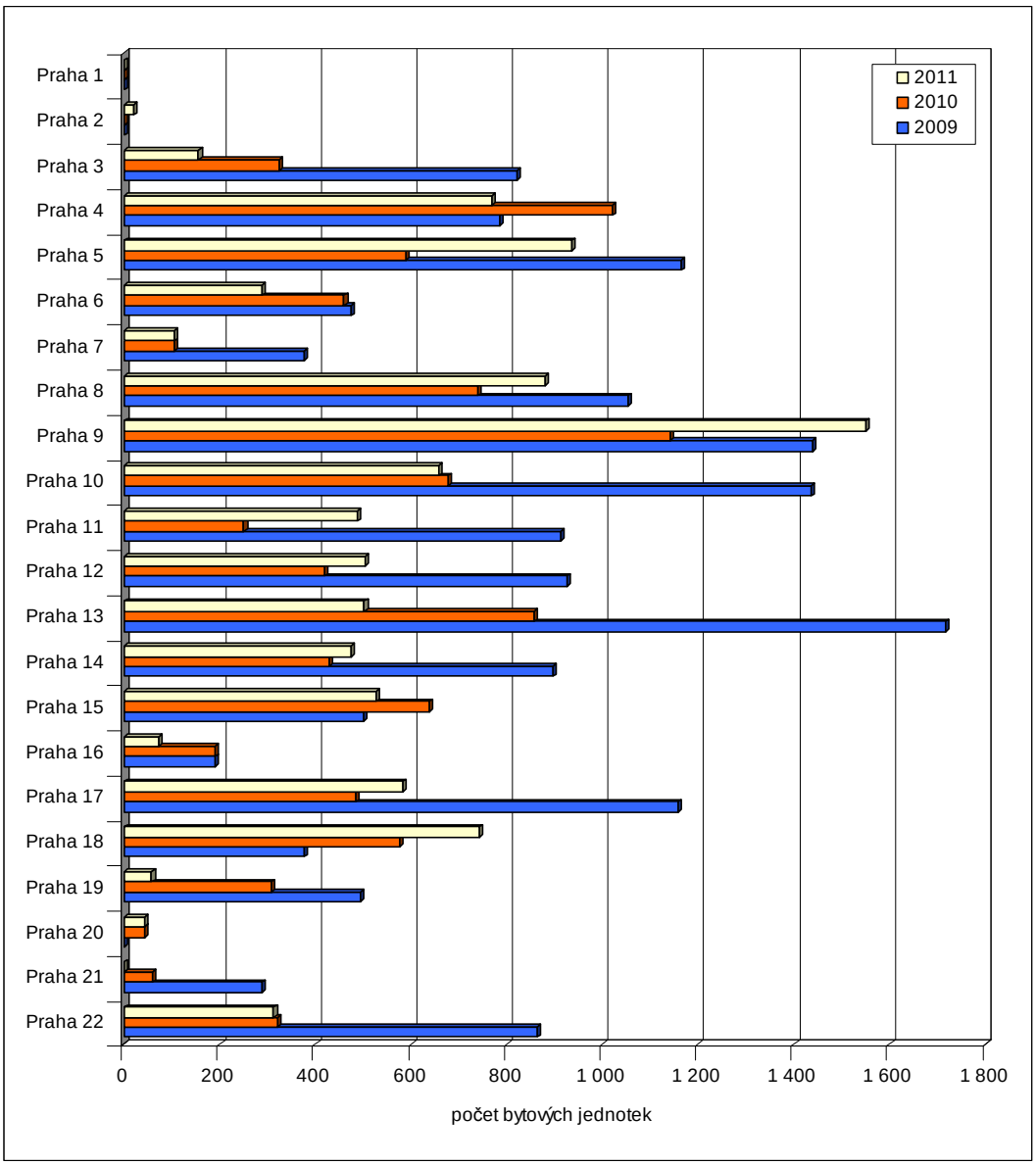
Graf č. 4, který znázorňuje údaje o počtu bytů nabízených prostřednictvím developerských bytových projektů. Údaje jsou převzaty z Územních analýz aktuálních developerských projektů, jež STR URM publikoval v září/říjnu v letech 2009, 2010 a doplněny o rok 2011.

[8] S výjimkou katastrálního území Malešice, které však na území správního obvodu Praha 9 zasahuje jen velmi nepatrně (pouze několik parcel).

Graf č. 4

NOVÉ BYTOVÉ JEDNOTKY VE SPRÁVNÍCH OBVODECH HL. M. PRAHY

(NABÍZENÉ V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ ZAMĚŘENÝCH NA VÝSTAVBU BYTOVÝCH DOMŮ)



Zdroj: STR URM

Z grafu je evidentní, že ve většině správních obvodů byla zaznamenána největší nabídka bytů v roce 2009, kdy také bylo oproti letošnímu roku na pražském trhu o 42 developerských projektů více. Rovněž průměrný počet bytů realizovaný v rámci jednoho projektu (resp. v rámci aktuální etapy projektu) byl vyšší.

Z hlediska sledování změn územních trendů v bytové výstavbě má vyšší vypovídací schopnost porovnání hodnot z let 2011 a 2010, kdy byl celkový objem bytů v Praze, nabízený v rámci developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů, prakticky identický. V absolutním vyjádření jsme mezi lety 2011 a 2010 zaznamenali nejvyšší nárůst v počtu bytů nabízených v rámci aktuálních developerských bytových projektů v již výše zmíněných správních obvodech Praha 9 (nárůst o 409 bytů) a Praha 5 (nárůst o 346 bytů)

a také v Praze 11, kde především v důsledku třech nových projektů bylo meziročně nabízeno o 236 bytových jednotek více.

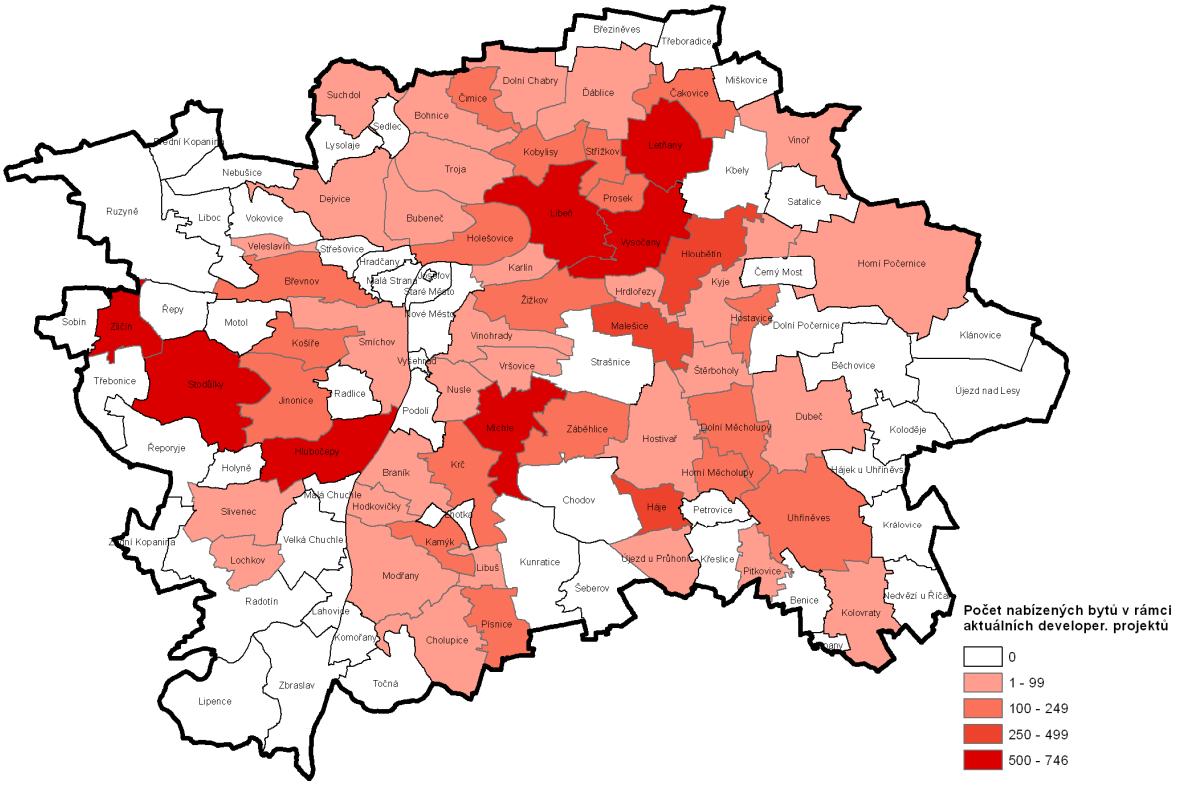
Naopak nejstrmější propad v počtu nabízených bytů jsme zaznamenali na území správního obvodu Praha 13, kde meziročně ubylo 354 bytů (ve srovnání s rokem 2009 bylo letos v nabídce dokonce o 1 215 bytů méně!). Tato čísla v zásadě potvrdila náš závěr z Územní analýzy aktuálních developerských projektů 2010, že zájem developerů o území Prahy 13 (oblast Stodůlek) nebude v přechodném období již tak silný jako v minulém (tj. předkrizovém) období, kdy byl objem dokončené bytové výstavby na území tohoto správního obvodu značný.

3.3 Aktuální developerské bytové projekty podle katastrálních území

Z celkového počtu 112 katastrálních území v Praze jsme v 58 zaznamenali alespoň jeden aktuální developerský bytový projekt. Jak lze vysledovat z kartogramu č. 1, katastry na jejichž území nebyl zaznamenán ani jeden bytový projekt se ve zvýšené míře vyskytují v historickém jádru města (Staré Město, Nové Město, Malá Strana…), dále v jihozápadní části Prahy (Zbraslav, Radotín, Velká Chuchle…) a severozápadní části Prahy (Ruzyně, Vokovice, Liboc…) a také v některých periferních východních oblastech (Běchovice, Újezd nad Lesy, Satalice…).

Kartogram č. 1

NOVÉ BYTOVÉ JEDNOTKY V KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍCH HL. M. PRAHY (NABÍZENÉ V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ ZAMĚŘENÝCH NA VÝSTAVBU BYTOVÝCH DOMŮ)



Zdroj: STR URM

Ve shodě s výstupy z loňské Územní analýzy aktuálních developerských projektů byla nejvyšší četnost projektů identifikována v katastrálním území Libeň (celkem 9 projektů).

Vysoký počet aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů jsme rovněž zaznamenali v katastrálních územích Michle (8 projektů), Hlubočepy (6 projektů) a Stodůlky (5 projektů).

Z hlediska celkového objemu bytů nabízených v rámci aktuálních developerských projektů obsadilo první pozici opět katastrální území Libně, kde by měla být v brzké době realizována výstavba 746 bytů. Více než 600 bytů je v rámci aktuálních developerských bytových projektů k dispozici v Letňanech (638) a také v Michli (605), více než 500 bytů na Zličíně (584), v Hlubočepích (575), ve Vysočanech (523) a Stodůlkách (503).

Tabulka č. 2

AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ BYTOVÉ PROJEKTY PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ

katastrální území	počet developerských projektů	počet nabízených bytových jednotek
Běchovice	0	0
Benice	0	0
Bohnice	1	10
Braník	2	42
Břevnov	2	111
Březiněves	0	0
Bubeneč	1	64
Čakovice	1	105
Černý Most	0	0
Čimice	1	145
Ďáblice	1	19
Dejvice	1	25
Dolní Chabry	1	16
Dolní Měcholupy	1	114
Dolní Počernice	0	0
Dubeč	1	52
Háje	3	463
Hájek u Uhříněvsi	0	0
Hloubětín	2	343
Hlubočepy	6	575
Hodkovičky	1	33
Holešovice	1	105
Holyně	0	0

katastrální území	počet developerských projektů	počet nabízených bytových jednotek
Horní Měcholupy	2	229
Horní Počernice	1	43
Hostavice	1	178
Hostivař	2	88
Hradčany	0	0
Hrdlořezy	1	49
Chodov	0	0
Cholupice	1	64
Jinonice	2	102
Josefov	0	0
Kamýk	1	119
Karlín	1	48
Kbely	0	0
Klánovice	0	0
Kobylisy	3	182
Koloděje	0	0
Kolovraty	1	32
Komořany	0	0
Košíře	2	157
Královice	0	0
Krč	1	126
Křeslice	0	0
Kunratice	0	0
Kyje	1	90
Lahovice	0	0
Letňany	3	638
Lhotka	0	0
Libeň	9	746
Liboc	0	0
Libuš	2	77
Lipany	0	0
Lipence	0	0
Lochkov	1	73

katastrální území	počet developerských projektů	počet nabízených bytových jednotek
Lysolaje	0	0
Malá Chuchle	0	0
Malá Strana	0	0
Malešice	1	286
Michle	8	605
Miškovice	0	0
Modřany	1	27
Motol	0	0
Nebušice	0	0
Nedvězí u Říčan	0	0
Nové Město	0	0
Nusle	3	90
Petrovice	0	0
Písnice	1	217
Pitkovice	1	83
Podolí	0	0
Prosek	1	237
Přední Kopanina	0	0
Radlice	0	0
Radotín	0	0
Ruzyně	0	0
Řeporyje	0	0
Řepy	0	0
Satalice	0	0
Sedlec	0	0
Slivenec	1	44
Smíchov	2	57
Sobín	0	0
Staré Město	0	0
Stodůlky	5	503
Strašnice	0	0
Střešovice	0	0
Střížkov	3	239

katastrální území	počet developerských projektů	počet nabízených bytových jednotek
Suchdol	1	17
Šeberov	0	0
Štěrboholy	1	43
Točná	0	0
Troja	1	83
Třebonice	0	0
Třeboradice	0	0
Uhříněves	2	198
Újezd nad Lesy	0	0
Újezd u Průhonic	1	24
Veleslavín	1	72
Velká Chuchle	0	0
Vinohrady	1	21
Vinoř	1	58
Vokovice	0	0
Vršovice	1	31
Vysočany	3	523
Vyšehrad	0	0
Záběhlice	1	216
Zadní Kopanina	0	0
Zbraslav	0	0
Zličín	3	584
Žižkov	2	156

Zdroj: STR URM

Poznámka:

Některé z rozsáhlejších developerských bytových projektů mohou zasahovat na území více katastrálních území (např. projekty Britská čtvrť, Milíčovský háj aj.). V těchto případech uplatňujeme velmi zjednodušený přístup a zařazujeme developerský projekt ke katastru, na jehož území se rozprostírá z největší části.

4. ZÁVĚR

Na území hl. m. Prahy jsme identifikovali celkem 107 aktuálních projektů na výstavbu bytových domů, v rámci kterých developerské společnosti nabízely k prodeji celkem 9 635 bytových jednotek. Uvedené údaje v zásadě korespondují s těmi, které jsme publikovali v loňském vydání Územní analýzy aktuálních developerských projektů, což svědčí o určité stabilizaci, ale zároveň i stagnaci pražského rezidenčního trhu. Pozitivně lze hodnotit zaznamenané navyšování prodejů nových bytů (meziročně o 3 %). Můžeme konstatovat, že v rámci aktuálních developerských projektů je přibližně každý druhý nabízený byt již prodán nebo alespoň zarezervován.

Ohledně velikostní struktury aktuálních developerských projektů můžeme konstatovat, že více než dvě třetiny (69 %) ze všech identifikovaných projektů počítá s výstavbou maximálně sta bytů, přičemž 42 % z identifikovaných projektů se „spokojí“ s výstavbou pouze 50 bytů.

Za realizací rozsáhlejších projektů (nabízejících sto a více bytů) stojí ve většině případů velké developerské společnosti. Čtyři největší z nich, akciové společnosti Central Group, Ekospol, Finep a Skanska Reality, mají 43% podíl na pražském rezidenčním trhu (měřeno počtem bytů nabízeným v rámci aktuálních developerských projektů).

Území kompaktního města bylo jednoznačně identifikováno jako oblast s nejvyšší koncentrací developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů. Na jeho území je soustředěno téměř 84 % z celkového počtu bytů nabízených v rámci aktuálních developerských projektů v Praze. Těžiště bytové výstavby se odehrává především na území tzv. vnějšího kompaktního města.

Analýza potvrdila naše předpoklady o budoucím územním vývoji bytové výstavby na území hl. m. Prahy, které jsme konstatovali již v loňské Územní analýze aktuálních developerských projektů:

- Území správního obvodu Praha 9 nejen obhájilo, ale výrazným způsobem posílilo svoji vedoucí pozici z hlediska celkového počtu bytů nabízených v rámci aktuálních developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů. Zatímco v létě roku 2010 developerské společnosti nabízely na území správního obvodu Praha 9 1 142 bytových jednotek, o rok později to bylo již 1551 nových bytů.
- Velmi významné a meziročně navýšené počty bytů nabízené prostřednictvím aktuálních developerských projektů jsme zaznamenali rovněž ve správních obvodech Praha 8 (v roce 2011 k prodeji 881 bytů, meziroční nárůst o 16 %) a Praha 18 (v roce 2011 k prodeji 743 bytů, meziroční nárůst o 23 %), jež bezprostředně sousedí s územím správního obvodu Praha 9. Tím byl bezezbytku potvrzen náš předpoklad, že těžiště bytové výstavby se přesune do severovýchodní části hlavního města.
- Potvrdil se i snižující se zájem developerů o území správního obvodu Praha 13, které bylo donedávna jednoznačným těžištěm bytové výstavby v Praze. Pro ilustraci: V létě 2009 zde bylo prostřednictvím tehdy aktuálních developerských bytových projektů nabízeno 1 718 bytů, o rok později 857 bytů a v létě roku 2011 již pouze 503 bytů.
- Kromě již výše jmenovaných správních obvodů zaznamenáváme stabilně vysoké počty bytů nabízených v rámci aktuálních developerských projektů již třetím rokem po sobě ve velkých správních obvodech Praha 4, Praha 5 a Praha 10.

Očekáváme, že v roce 2012 intenzita developerské bytové výstavby v Praze zůstane na podobné úrovni jako v letošním roce, stejně tak lze očekávat zachování či pouze mírné korekce v dosavadních trendech územní alokace rezidenčních developerských projektů.

PŘÍLOHA

PŘEHLED AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ
(řazeno podle abecedy)

název projektu	developer	správní obvod	katastrální území	počet bytů
Akademia Zličín (I. + II. etapa)	Bretton, s. r. o.	Praha 17	Zličín	82
Alfarezidence - Rezidenční park Na Vackově	Metrostav Development, a. s.	Praha 3	Žižkov	124
Anglický Dvůr	RS Development, s. r. o.	Praha 8	Kobylisy	42
Art Rezidence Střížkov	Střížkovská, s. r. o.	Praha 9	Střížkov	63
Azalea projekt	KRR Development, a. s.	Praha 9	Hrdlořezy	49
Barevné Letňany (Modrý dům)	Trigema Development, s. r. o.	Praha 18	Letňany	89
Barrandov Hills (II. etapa)	Crestyl Real Estate, s. r. o.	Praha 5	Hlubočepy	115
Biografy Barrandov	Bouwfonds ČR bytová výstavba, s. r. o.	Praha 5	Hlubočepy	96
Bydlení Nad Přehradou (I. etapa)	Finep CZ, a. s.	Praha 15	Horní Měcholupy	93
Bydlení Pod Vinohradem	Bydlení Pod Vinohradem, s. r. o.	Praha 4	Braník	30
Bydlení Střížkov (III. + IV. etapa)	BM Develop, s. r. o.	Praha 8	Střížkov	38
Bytové domy Bohdalec (II. etapa)	Geosan Development, a. s.	Praha 10	Michle	126
Bytové domy Romance II (III. etapa - objekty H, I)	Skanska Reality, a. s.	Praha 22	Uhříněves	62
Bytové vily Kolovraty II	Skala Invest Group, s. r. o.	Praha 22	Kolovraty	32
Bytový a obchodní komplex Hostivař (objekt C)	Bytový a obchodní komplex Hostivař, s. r. o.	Praha 15	Hostivař	60
Bytový areál Jahodnice (III. etapa)	Skanska Reality, a. s.	Praha 14	Hostavice	178
Bytový dům Ďáblice	Moravská stavební - Invest, a. s.	Praha 8	Ďáblice	19
Bytový dům Erwin	BM Develop, s. r. o.	Praha 4	Nusle	32
Bytový dům Kytlická	Skanska Reality, a. s.	Praha 9	Prosek	237
Bytový dům Michle	Max Group, s. r. o.	Praha 4	Michle	17
Bytový dům Pod Vodárenskou věží	Skanska Reality, a. s.	Praha 8	Libeň	44
Bytový dům Slovanka	Moravská stavební - Invest, a. s.	Praha 8	Libeň	74
Bytový Park Prosek I	Finep CZ, a. s.	Praha 9	Střížkov	138

název projektu	developer	správní obvod	katastrální území	počet bytů
Bytový soubor Dubeč II	Amada Praha, s. r. o.	Praha 15	Dubeč	52
Byty Bubeneč	SD Bohemia Group, a. s.	Praha 6	Bubeneč	64
ByTy Malešice	SIDI Czech Republic, s. r. o.	Praha 10	Malešice	286
City Epoque	ECM Real Estate Investments, k. s.	Praha 4	Krč	126
Čakovický park (I. etapa)	M&K Development, a. s.	Praha 18	Čakovice	105
Ďáblický háj	Develop Invest, a. s.	Praha 8	Kobylisy	52
Developerský projekt "Jurovy nemovitosti"	Jurij Kochan (fyzická osoba)	Praha 5	Hlubočepy	10
Devonská Barrandov	Mota-Engil Real Estate	Praha 5	Hlubočepy	145
Dock A	Crestyl Real Estate, s. r. o.	Praha 8	Libeň	59
Harfa Park (IV. a V. etapa)	Finep CZ, a. s.	Praha 9	Vysočany	231
Hodkovičky: bytové domy (I. etapa)	Real Treuhand Reality, a. s.	Praha 4	Hodkovičky	33
Jinonická vyhlídka	Tide Reality, s. r. o.	Praha 5	Jinonice	60
Jubileum House	DavCor, s. r. o.; Property Solutions, s. r. o.	Praha 7	Holešovice	105
Kajetánka	Bozner, s. r. o.	Praha 6	Břevnov	79
Kaskády u Botiče (I. + II. etapa)	Geosan Development, a. s.	Praha 10	Záběhlice	216
Kejřův park	Star Group Ltd.	Praha 9	Hloubětín	135
Koti Hájek	YIT Group	Praha 11	Háje	35
Koti Hostivař	YIT Group	Praha 15	Hostivař	28
Koti Troja	YIT Group	Praha 8	Troja	83
Krásné Počernice	Konhefr, stavby a interiéry, s. r. o.	Praha 20	Horní Počernice	43
Living Space Eden	Properties Czech, s. r. o.	Praha 10	Vršovice	31
Lofty Křižíkova	1. Česká Investiční CZ, a. s.	Praha 8	Karlín	48
Lochkov Lofts	Euro Ventures Prague, s. r. o.	Praha 16	Lochkov	73
Lokalita Nademlejnská	Central Group, a. s.	Praha 14	Hloubětín	208
Lokalita Pod Hvězdárnou (objekty: A, B, C, D)	Central Group, a. s.	Praha 8	Kobylisy	88
Lokalita Spořická	Central Group, a. s.	Praha 8	Dolní Chabry	16

název projektu	developer	správní obvod	katastrální území	počet bytů
Malý Háj II	Finep CZ, a. s.	Praha 15	Dolní Měcholupy	114
Matějkova	Codeco, a. s.	Praha 9	Libeň	61
Metropole Zličín (objekty: M, N, O, P)	Central Group, a. s.	Praha 17	Zličín	403
Milíčovský háj-jih (I. etapa), -východ (I. + II. etapa)	Skanska Reality, a. s.	Praha 11	Háje/ Chodov/ Újezd	379
Nad Rokytkou (III. etapa)	BCD Group; Broomwell Developments	Praha 9	Vysočany	199
Nová Kavalírka	Central Group, a. s.	Praha 5	Košíře	137
Nové Letňany	Central Group, a. s.	Praha 18	Letňany	473
Nové Měcholupy II	Ekospol, a. s.	Praha 15	Horní Měcholupy	136
Nové Pitkovice (objekty: P, R, S, T)	Central Group, a. s.	Praha 22	Pitkovice	83
Nový Park Písnice (A + B)	Ekospol, a. s.	Praha 12	Písnice	217
Nový Zličín (I. + II. etapa)	P&K Developers, s. r. o.	Praha 17	Zličín	99
Obytný soubor Na Štěpánce (I. etapa - viladomy)	Mramorka, s. r. o.	Praha 5	Slivenec	44
Panorama Kyje II	Ekospol, a. s.	Praha 14	Kyje	90
Pod Ladronkou	V Invest CZ, a. s.	Praha 5	Smíchov	23
Pod Tyršovým vrchem	Metrostav Development, a. s.	Praha 4	Michle	30
Projekt Steinerova	Mota-Engil Real Estate	Praha 11	Háje	49
Prosecké skály	FORTEX-AGS, a. s.	Praha 8	Libeň	24
Rezidence 3D	Trigema Development, s. r. o.	Praha 12	Modřany	27
Rezidence Baranka	SPGroup, a. s.	Praha 3	Žižkov	32
Rezidence Čámovka	Expo-Hights, s. r. o.	Praha 8	Čimice	145
Rezidence Dívčí Hrady	Ridota, a. s.	Praha 5	Smíchov	34
Rezidence Green House	Gesim Group, s. r. o.	Praha 9	Libeň	42
Rezidence Cholupice	Moravská stavební - Invest, a. s.	Praha 12	Cholupice	64
Rezidence Jistebnická	FTMP lofty, s. r. o.	Praha 12	Libuš	29
Rezidence Královské Vinohrady	Rezidence Královské Vinohrady, s. r. o.	Praha 2	Vinohrady	21

název projektu	developer	správní obvod	katastrální území	počet bytů
Rezidence Libuš	Sicom, spol., s. r. o.	Praha 12	Libuš	48
Rezidence Na Santince	P. H. A., a. s.	Praha 6	Dejvice	25
Rezidence Nad Dalejským údolím	Central Group, a. s.	Praha 13	Stodůlky	14
Rezidence Nová Michle	4fund	Praha 4	Michle	26
Rezidence Oáza Michle	Sogeprom Česká republika, s. r. o.	Praha 4	Michle	59
Rezidence Pod Bertramkou	ED Group, a. s.	Praha 5	Košíře	20
Rezidence Prague Towers	Central Group, a. s.	Praha 13	Stodůlky	282
Rezidence Reitknechtka	HF Invest, s. r. o.	Praha 4	Nusle	26
Rezidence Stodůlky	Byty Hůrka, s. r. o. (PSJ, a. s.)	Praha 13	Stodůlky	117
Rezidence Tupolevova (II. etapa)	Daramis Management, s. r. o.	Praha 18	Letňany	76
Rezidence V Horkách	Hampshire Nusle, s. r. o.	Praha 4	Nusle	32
Rezidence Závěrka	A-Trio Plus, s. r. o.	Praha 6	Břevnov	32
Rezidenční čtvrť Botanica (V. etapa)	Skanska Reality, a. s.	Praha 5	Jinonice	42
Rezidenční park Baarova	PasserInvest Group, a. s.	Praha 4	Michle	139
Sedmikráska	Daramis Management, s. r. o.	Praha 9	Libeň	155
Sky Barrandov	K+Devonská, s. r. o.	Praha 5	Hlubočepy	64
Štěrboholské terasy (II. etapa)	P. H. A., a. s.	Praha 15	Štěrboholy	43
Tulipa Rokytka (II. etapa)	AFI Europe Czech Republic, s. r. o.	Praha 9	Vysočany	93
U Michelského dvora	Central Group, a. s.	Praha 4	Michle	34
V Panské Zahradě	Building Investment Company, a. s.	Praha 13	Stodůlky	12
Ve Studeném 4	Crescon, a. s.	Praha 4	Braník	12
Viladomy Milíčovský les (I. etapa)	Gedeco Amade, s. r. o.	Praha 11	Újezd	24
Viladomy u Vinořského zámku	Ekospol, a. s.	Praha 19	Vinoř	58
Viladomy Uhříněves (I + II)	Ekospol, a. s.	Praha 22	Uhříněves	136
Viladomy Veleslavín	Engel Group	Praha 6	Veleslavín	72
Viladům Májová	Union Partners Development, s. r. o.	Praha 6	Suchdol	17
Vivus Aréna	Vivus Aréna, s. r. o.	Praha 9	Libeň	148

název projektu	developer	správní obvod	katastrální území	počet bytů
Vivus Kamýk	Vivus, s. r. o.	Praha 12	Kamýk	119
Vivus Pankrác	Vivus Pankrác, s. r. o.	Praha 4	Michle	174
Výhledy Barrandov I	Ekospol, a. s.	Praha 5	Hlubočepy	145
X-loft (I. + II. etapa)	Design Development CZ, s. r. o.	Praha 8	Libeň	139
Zahrady Čimice (II. etapa)	Opus Group Praha	Praha 8	Bohnice	10
Západní Město/Britská čtvrť (II. etapa)	Finep CZ, a. s.	Praha 13	Stodůlky/ Třebonice	78

Zdroj: STR URM