



IPR ———  
PRAHA

SEKCE STRATEGIÍ A POLITIK

# Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (2016)



říjen 2016





IPR  
PRAHA

## ÚZEMNÍ ANALÝZA AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ VÝSTAVBY BYTOVÝCH DOMŮ V PRAZE (2016)

### OBSAH

Úvod a metodika	5
1. Aktuální developerské projekty v roce 2016	6
2. Lokalizace aktuálních developerských projektů	13
Shrnutí	18
Příloha: Přehled aktuálních developerských projektů 2016	19

Mgr. Michal Němec

IPR Praha, Sekce strategií a politik

Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (2016)

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2016

Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na [www.iprpraha.cz](http://www.iprpraha.cz)



## ÚVOD

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen IPR Praha) zpracovává *Územní analýzu aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze* každoročně již od roku 2009.<sup>1</sup> Ta představuje jeden z mnoha územních rozborů, jež IPR Praha zpracovává, a má praktické využití mimo jiné při pořizování územně analytických podkladů hl. m. Prahy. V neposlední řadě jde o příspěvek, jehož cílem je přinést objektivní a komerčními zájmy nezatížený analytický pohled na aktuální vývoj na pražském trhu s novými byty.

Hlavním cílem analýzy je podrobně postihnout územní působení nové bytové výstavby, a to především z hlediska rozdílných četností a celkových kapacit nových rezidenčních projektů, zaměřených na výstavbu bytových domů v rámci jednotlivých územních celků hlavního města. Závěry analýzy rovněž poskytují přehled o celopražských vývojových trendech v oblasti developerské bytové výstavby, a to nejenom z hlediska vývoje objemu celkové nabídky, ale jsou sledovány i další důležité ukazatele rezidenčního trhu, jakými jsou především prodeje nových bytů a jejich průměrné nabídkové ceny.

## METODIKA

Od roku 2009 metodika analýzy nedoznala žádných změn a velkou přidanou hodnotou tedy je, že údaje z jednotlivých let (tj. 2009-2016) jsou bez problémů porovnatelné. Metodiku představují níže uvedené podmínky, které musí konkrétní developerský rezidenční projekt splnit, aby mohl být do analýzy zařazen:

- Projekt musí být realizován na území hl. m. Prahy
- Projekt musí být realizován formou novostavby bytového domu / domů (nejsou brány v potaz projekty výstavby rodinných domů, ani projekty realizované ve formě nástaveb, vestaveb či projekty zaměřené na rekonstrukce stávajícího domovního fondu)
- V rámci projektu (popř. jeho dílčí aktuální etapy) vzniká minimálně 10 nových bytových jednotek

Pro zařazení developerského projektu do analýzy musí být dále splněna alespoň jedna z níže uvedených podmínek: (za projekt je považována i jedna z dílčích aktuálních etap projektu)

- Projekt byl zkolaudován v průběhu roku 2016
- Projekt byl v době pořízení analýzy ve výstavbě
- Výstavba projektu nebyla v době pořízení analýzy zahájena, byl však již zahájen předprodej bytových jednotek

### Důležité poznámky k metodice:

1) Výše uvedené podmínky umožňují jeden developerský projekt (popř. jeho dílčí aktuální etapu) zařazovat do analýzy opakovaně, tzn. po dobu více let.

2) Může nastat situace, kdy do analýzy vstupují projekty, jež se nacházejí ve fázi prodeje bytových jednotek před zahájením výstavby, ačkoliv doposud nezískaly pravomocné územní rozhodnutí. I tyto byty lze považovat za součást disponibilní nabídky nových bytů na pražském rezidenčním trhu, nicméně developeři by se měli ve vztahu ke svým zákazníkům chovat maximálně korektně a odpovědně v tom smyslu, že zařadí do svých ceníků jen ty byty, u kterých existuje reálný předpoklad jejich brzkého dokončení v předem dohodnutém termínu.

3) Metodika IPR Praha je nezávislá na metodikách vyhodnocování rezidenčního trhu v Praze, které uplatňují různé developerské společnosti. Náš přístup se například liší v tom, že za aktuální developerský projekt nepovažujeme automaticky takový, v rámci kterého jsou nabízeny volné byty bez ohledu na datum dokončení projektu. Naše výstupy tedy nelze přímo porovnávat s těmi, které publikují některé významné developerské společnosti provádějící monitoring pražského rezidenčního trhu.

Veškeré vstupní údaje, ze kterých předkládaná analýza vychází, byly převzaty z oficiálních webových stránek a ceníků jednotlivých bytových projektů v průběhu období 31. 8. až 13. 9. 2016.

---

<sup>1</sup> Některá ze starších vydání *Územní analýzy aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze* jsou k dispozici ke stažení zde: <http://www.iprpraha.cz/clanek/315/bydleni-realitni-trh>

# 1. AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY V ROCE 2016

V průběhu první poloviny září 2016 bylo na území Prahy identifikováno celkem 121 aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů, které vyhovely stanoveným podmínkám pro zařazení projektu do analýzy. V těchto projektech, popřípadě v rámci jejich aktuálních dílčích etap, je realizována výstavba 13 877 bytů. Z tohoto relativně vysokého počtu však bylo zájemcům o nové byty k dispozici jen něco málo přes 3 tisíce volných bytů, zbylá část bytů byla již v době zpracování analýzy prodána či rezervována. I přes významný objem nové výstavby byla tedy nabídka nového bydlení v hlavním městě velmi limitovaná.

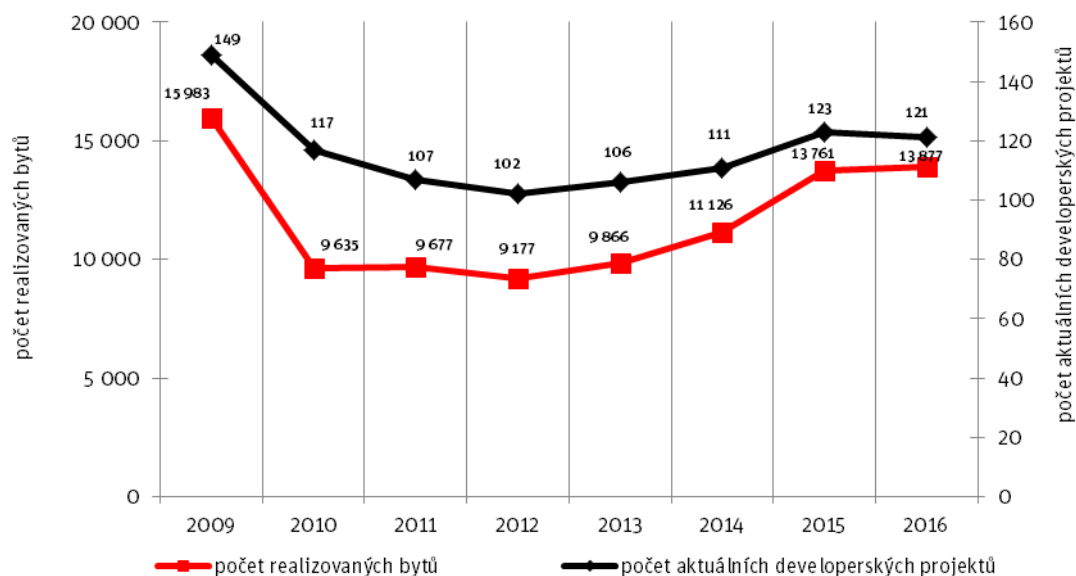
## 1.1 Porovnání s výstupy z předchozích let

V meziročním srovnání let 2015 a 2016 můžeme v rámci Prahy konstatovat jen zcela zanedbatelné změny v počtu a celkové kapacitě aktuálních developerských projektů. Počet projektů se meziročně mírně snížil ze 123 na 121 a počet realizovaných bytů se naopak nepatrně zvýšil z 13 761 na 13 877.

Graf č. 1 ilustruje, že počet realizovaných bytů v rámci aktuálních developerských projektů byl v roce 2016 nejvyšší od roku 2009, kdy byly ještě dokončovány mimořádně rozsáhlé kapacity z období před vypuknutím globální recese, která se na výstavbě nových bytů negativně odrazila. V následujícím období 2010 až 2013 se počet bytů realizovaný v rámci aktuálních developerských bytových projektů pohyboval v poměrně úzkém rozpětí cca 9,2 až 9,9 tisíc, tedy velmi výrazně pod hodnotou z roku 2009. V letech 2014 a 2015 jsme byli v souvislosti s výrazně se lepší hospodářskou situací svědky signifikantního nárůstu poptávky a tedy i stavební aktivity rezidenčních developerů. Růstu trhu s novým bydlením významně nahrály především stále se snižující úrokové sazby u hypotečních úvěrů a vzrůstající poptávka po nových bytech jakožto investiční komoditě.

V souvislosti s odhadem bytové výstavby na území Prahy pro období 2016-2020, který IPR Praha publikoval v listopadu 2015 v rámci loňské analýzy developerských projektů (viz odkaz uvedený v poznámce pod čarou č. 1), je pravděpodobnější, že v příštích letech budeme svědky spíše stagnace či mírného poklesu nové výstavby. Oproti minulosti však nemusí tento očekávaný mírný pokles primárně souviset s výkyvy na straně poptávky, ale bude do značné míry rovněž záležet i na tom, zda developerské společnosti dokáží včas připravit dostatečnou nabídku nových bytů. Především vzhledem k délce a komplikovanosti územního a stavebního řízení totiž nelze reagovat na úroveň poptávky tak promptně, jako je tomu v jiných ekonomických odvětvích.

Graf č. 1: Počet aktuálních developerských bytových projektů a počet realizovaných bytů v jejich rámci (na území Prahy v letech 2009-2016)



Zdroj: IPR Praha

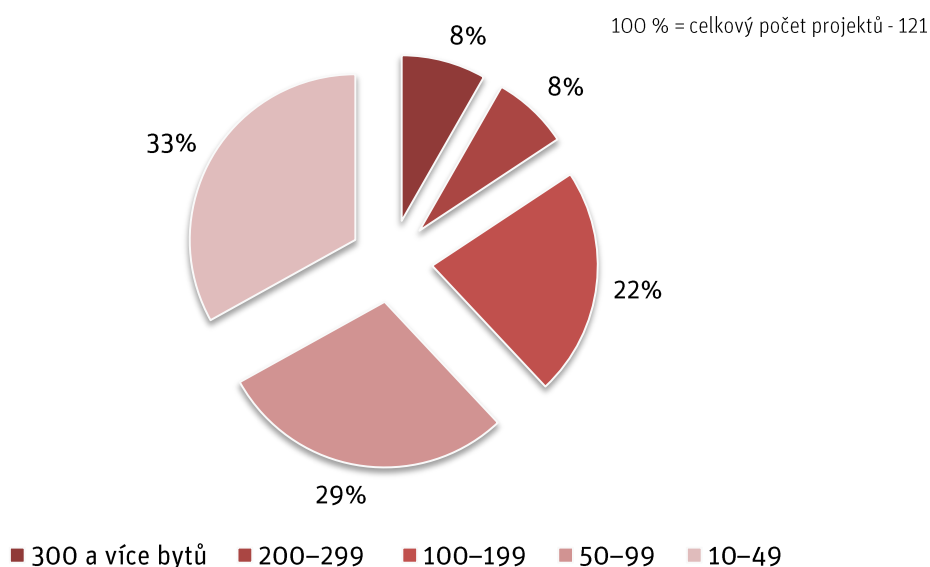
## 1.2 Velikostní struktura developerských projektů

V září 2016 připadalo na jeden developerský rezidenční projekt (resp. na jeho dílčí aktuální etapu) v průměru téměř 115 bytových jednotek. Pokračoval tak trend postupného navyšování průměrné velikosti rezidenčních projektů (v roce 2010 připadalo na jeden projekt v průměru jen 82 bytů, v roce 2012 90 bytů a v roce 2014 již rovných 100 bytů). Skutečnost, že si developerské společnosti mohou dovolit uvádět na trh stále objemnější projekty, souvisí primárně s oživením poptávky po nových bytech, kterého jsme aktuálně svědky. Riziko, že se ve vhodně navrženém projektu nepodaří rozprodat i velké množství nových bytů, je tedy aktuálně relativně nízké.

V souvislosti s výše uvedeným nárůstem průměrné velikosti rezidenčních projektů úzce souvisí, že v roce 2016 byl identifikován vyšší počet vysokokapacitních projektů, ve kterých je realizováno 300 a více bytových jednotek. Takto rozsáhlých bytových projektů, které vyhovely stanoveným podmínkám pro zařazení do analýzy, bylo identifikováno celkem 10. V roce 2016 (stejně jako v roce 2015) představovala nejrozsáhlejší projekt v Praze Residence Garden Towers na Žižkově s celkovou kapacitou 629 bytů, dále následovaly projekty Letňanské zahrady (v rámci aktuálních etap bylo realizováno 591 bytů), Prosek park (579 bytů), Vivus Uhřetěves (451 bytů), Britská čtvrť (403 bytů), Tulipa Třebešín (401 bytů), Rezidenční park Na Vackově (378 bytů), Marina Island (346 bytů), Čakovický park (333 bytů) a Residence Veselská (314 bytů).

Výše uvedených 10 vysokokapacitních projektů v souhrnu zaujímaloby bezmála třetinový podíl na celkové nabídce 13 877 nových bytů realizovaných v rámci aktuálních developerských projektů. Velmi významný bilanční příspěvek měly rovněž projekty náležející do velikostních kategorií 200-299 bytů a 100-199 bytů. Nicméně z hlediska celkového počtu projektů jsou nejčetnější spíše projekty menšího rozsahu. Těch, v jejichž rámci je realizována výstavba od 10 do 49 bytových jednotek, bylo sečteno nejvíce - celkem 40 (tzn. 33 % z celkového počtu 121 identifikovaných projektů). Projektů s nabídkou od 50 do 99 bytů bylo 35 - tedy 29 % (viz graf č. 2).

Graf č. 2: Struktura aktuálních developerských bytových projektů dle velikostních kategorií (2016)



Zdroj: IPR Praha

Velikostní strukturu aktuálních developerských projektů lze postihnout i z hlediska průměrné plochy bytů, jež jsou v jejich rámci nabízeny. Průměrná vnitřní užitná plocha bytů, realizovaných v rámci developerských projektů aktuálních k září 2016, činila 75,4 m<sup>2</sup>, což je jen o 0,5 m<sup>2</sup> více než v roce 2015.<sup>2</sup> Připočteme-li k vnitřní užitné ploše bytu i plochu vybraného příslušenství, konkrétně balkónů, lodžii či teras (nikoliv však předzahrádek, sklepů a garážových stání), pak dosahuje takto definovaná průměrná plocha bytů v rámci aktuálních developerských projektů hodnoty 89,2 m<sup>2</sup>. Jednotlivé rezidenční projekty se však z hlediska velikostí nabízených bytů výrazně

<sup>2</sup> V této souvislosti je však na místě poznamenat, že ne vždy bylo možné z ceníků jednotlivých projektů spolehlivě odlišit, zda se udávaná plocha bytu řídí nařízením vlády č. 366/2013 Sb., nebo zda jde o čistou podlahovou plochou bytu bez svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu.

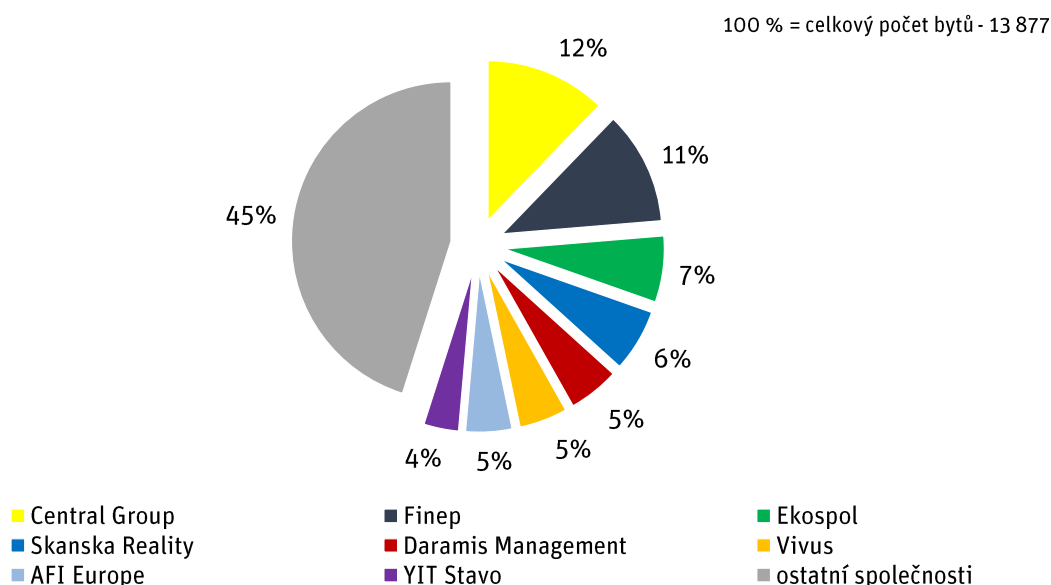
liší, přičemž průměrná velikost realizovaných bytových jednotek souvisí do značné míry s tím, v jakém cenovém segmentu se konkrétní developerský projekt pohybuje. Zatímco v případě 12 nejvelkorysejších projektů překračovala průměrná vnitřní užitná plocha nabízených bytů 100 m<sup>2</sup> (z toho u 2 projektů dokonce i 150 m<sup>2</sup>), tak naopak v případě 2 projektů nepřesáhla 50 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Developerské společnosti

Série poměrně konfrontačně laděných tiskových zpráv z nedávné minulosti poukázala na skutečnost, že pro některé významné developerské společnosti je z hlediska jejich image a boje o zákazníky velmi důležité mediální potvrzení jejich důležitého či dokonce nejvýznamnějšího postavení na pražském rezidenčním trhu. IPR Praha se v žádném případě nebude vměšovat do konkurenčního boje mezi developery a v tomto duchu je nutno chápat i níže uvedené objektivní údaje prezentované v grafu č. 3, které pouze ilustrují, jak vysokým podílem se jednotliví developeři podíleli na realizaci celkového počtu 13 877 nových bytů, které byly alokovány v rámci 121 aktuálních developerských projektů (resp. aktuálních dílčích etap těchto projektů), jež v září 2016 vyhověly definovaným podmínkám pro zařazení do analýzy (viz výše Metodika - str. 5).

Za realizací těchto 121 projektů bylo odpovědných 76 různých developerských společností. Převážná většina developerů tedy měla ve fázi předprodeje, výstavby nebo jejího dokončení v průběhu roku 2016 pouze jeden aktuální projekt. Výjimku ale představovaly především velké developerské společnosti, jež jsou schopny vzhledem ke svému silnému ekonomickému i personálnímu zázemí vést vyšší počet bytových projektů současně. Na počátku září roku 2016 realizovaly nejvyšší počet aktuálních developerských projektů zavedené společnosti, jakými jsou Central Group a Skanska Reality (po 7 projektech), Ekospol (6 projektů), Finep a JRD (po 5 projektech), Daramis Management a YIT Stavo (po 4 projektech). Z hlediska počtu realizovaných nových bytů bylo v době zpracování analýzy možné označit společnost Central Group za nejaktivnějšího pražského developera, protože v jeho 7 projektech v nejbližší době vznikne (nebo již v průběhu roku 2016 vzniklo) téměř 1,7 tisíce nových bytů. S nepříliš významným odstupem se z tohoto pohledu umístila na druhém místě společnost Finep, jejíž aktuální bytové projekty počítají s výstavbou bezmála 1,6 tisíce bytů. Z grafu č. 3 vyplývá, že obě zmíněné společnosti se podílely na celkové kapacitě nových bytů alokované v rámci aktuálních developerských projektů z více než 10 %. Následovaly společnosti Ekospol se 7% a Skanska Reality se 6% podílem. I přesto, že postavení výše uvedených čtyř tradičně významných hráčů již není na pražském rezidenčním trhu tak dominantní jako v letech minulých, lze stále pražský rezidenční trh považovat za relativně koncentrovaný (viz graf č. 3).

Graf č. 3: Podíl developerských společností na pražském rezidenčním trhu podle počtu bytů realizovaných v rámci aktuálních developerských projektů 2016



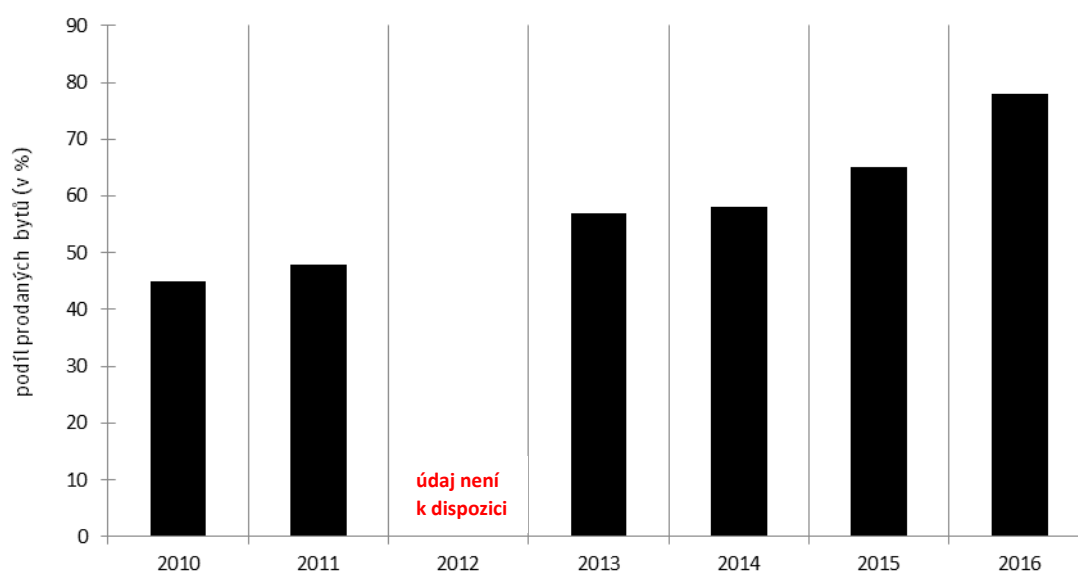
Zdroj: IPR Praha

## 1.4 Prodeje nových bytů

Pro poslední vývoj na pražském rezidenčním trhu je charakteristický výrazný nárůst prodeje nových bytů, což potvrdilo i porovnání závěrů letošní a předchozích analýz aktuálních developerských projektů (viz graf č. 4). Tento pozitivní vývoj na straně poptávky, který je ale zároveň doprovázen obtížemi některých developerských společností při přípravě nových kapacitních bytových projektů, má za následek, že zájemci o nové bydlení mají oproti minulosti mnohem menší možnost výběru a nabídka disponibilních bytů je oproti minulosti poměrně malá, a to především ve středním a nižším cenovém segmentu. Logickým důsledkem tohoto vývoje je signifikantní růst nabídkových cen nových bytů (viz dále v kapitole 1.5).

Z celkového počtu 13 877 bytů realizovaných v rámci 121 projektů aktuálních k září 2016 bylo volných nebo nezávazně rezervovaných pouze 3 039 bytových jednotek - tj. pouze 22% z celkové kapacity nových bytů.<sup>3</sup> Zbylá kapacita nových bytů tedy již byla v době analýzy prodána či závazně rezervována. Jak ilustruje níže uvedený graf č. 4, podíl volných bytů na celkové nabídce alokované v rámci aktuálních developerských projektů se rok od roku snižuje. Nicméně tempo, jakým mizí volné byty z ceníků jednotlivých developerských projektů, předčilo veškerá naše očekávání. Částečně je ale vysoká míra prodaných či závazně rezervovaných bytů dána i tím, že na trhu bylo na počátku září 2016 poměrně málo nově uvedených projektů, které by se nacházely ve fázi prodeje bytů před zahájením stavby. Takovéto projekty zaznamenávají obecně nižší podíly prodaných bytů než na trhu déle nabízené projekty, které již byly v průběhu roku 2016 dokončeny anebo jsou těsně před dokončením výstavby.

Graf č. 4: Podíl prodaných nebo rezervovaných nových bytů z celkového počtu realizovaných bytů v rámci aktuálních developerských projektů (na území Prahy v letech 2010-2016)

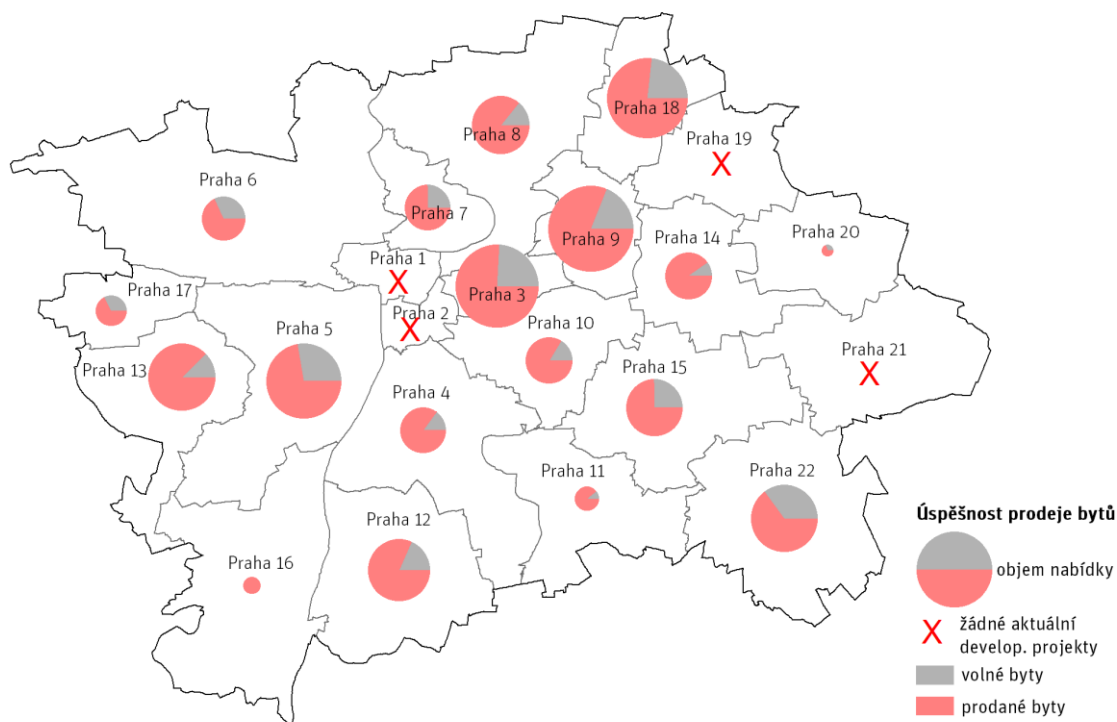


Zdroj: IPR Praha

Schéma č. 1 ilustruje, že vysoké podíly prodaných nebo závazně registrovaných bytů v rámci letošních aktuálních developerských projektů byly registrovány na území všech pražských správních obvodů. Oproti minulosti tak tedy neexistovaly nijak velké územní rozdíly v úspěšnosti prodeje nových bytů. Nevyšší podíly prodaných či rezervovaných bytů na celkové nabídce byly registrovány ve správních obvodech Praha 16 (98,6 %), kde se však vyskytoval jediný aktuální developerský projekt, a Praha 14 (90,2 %). Naopak nejnižší podíly prodaných bytů byly zaznamenány u rezidenčních projektů lokalizovaných na území správních obvodů Praha 22 (64,8 %) a Praha 17 (67,6 %). S výjimkou správního obvodu Praha 22 tedy platí, že všude byly prodány minimálně dvě třetiny bytů z celkové nabídky alokované v rámci aktuálních developerských projektů, což vypovídá o mimořádném zájmu o nové byty, který má v rámci území Prahy de facto plošný charakter.

<sup>3</sup> V případě tří developerských projektů nebyly informace o počtu prodaných a volných bytů k dispozici. Zároveň je třeba vzít v potaz, že do nabídky dostupných bytů nezahrnujeme projekty s volnými byty, které byly dokončeny před rokem 2016 (viz část Metodika na str. 5).

Schéma č. 1: Podíl prodaných a volných bytů realizovaných v rámci aktuálních developerských bytových projektů (2016) podle správních obvodů<sup>4</sup>



Zdroj: IPR Praha

## 1.5 Ceny nových bytů

Nabídkové ceny nových bytů v Praze zaznamenávají v posledním období razantní nárůst, což je primárně způsobeno již několikrát výše zmíněným nárůstem poptávky po novém bydlení a zároveň i nízkým počtem dostupných bytů v rámci aktuálních developerských projektů. Zatímco v září 2015 průměrná nabídková cena volných bytů v rámci aktuálních developerských projektů dosahovala 57 121 Kč/m<sup>2</sup>, o rok později – tedy v září 2016 – to bylo již 63 226 Kč/m<sup>2</sup>. Meziročně tak tedy dle našich statistik vzrostly nabídkové ceny volných bytů o 10,7 %. V rámci developerských projektů aktuálních k září 2016 stál volný byt v průměru 6 256 444 Kč, přičemž v cenících zůstávaly volné převážně byty větších velikostních kategorií.<sup>5</sup>

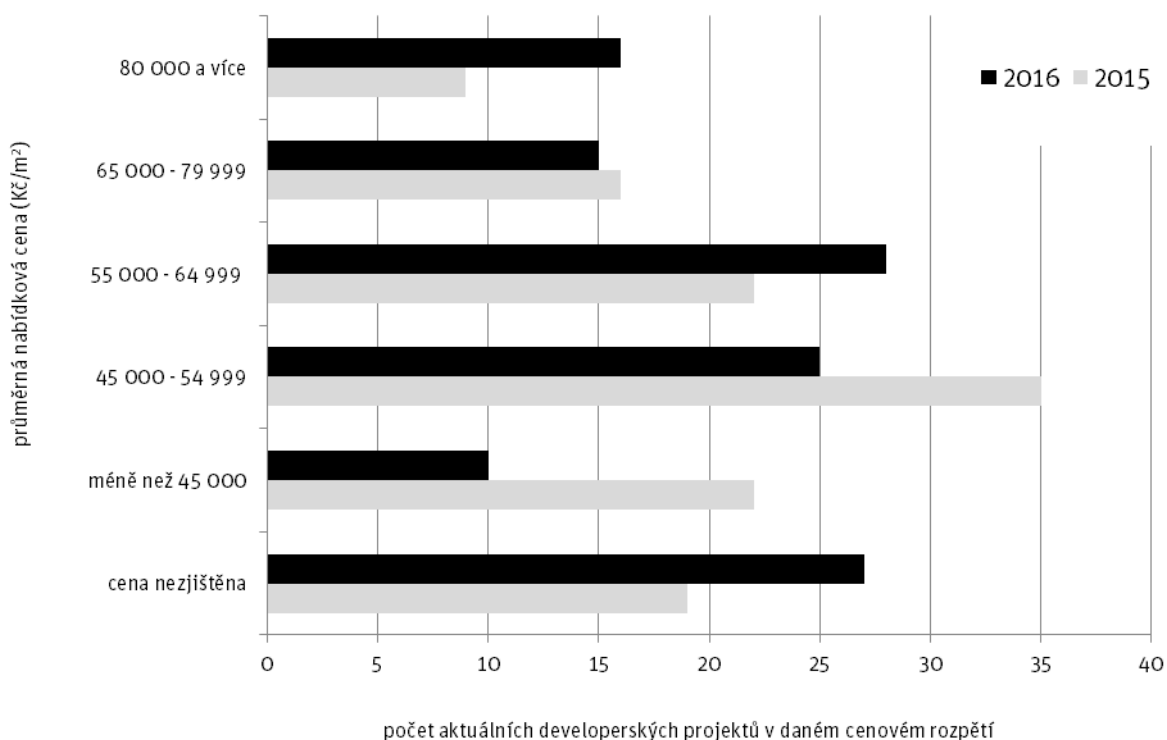
Veškeré informace o průměrných nabídkových cenách nových bytů vycházejí z ceníků 94 developerských projektů aktuálních k začátku září 2016. V případě 27 rezidenčních projektů totiž nebylo možné zjistit ceny volných bytů, a to především ze dvou důvodů. Tím prvním je, že v roce 2016 bylo evidováno výrazně zvýšené množství projektů, ve kterých již byly všechny byty vyprodány, přičemž internetové ceníky obvykle neumožňují zjistit ceny prodaných nebo rezervovaných bytů. Druhý důvod spočívá v projektech, jejichž ceníky nezobrazují ceny volných bytů vůbec. To je případ především rezidenčních projektů vyššího cenového segmentu, kdy lze zjistit cenu konkrétního bytu jen při přímém oslovení prodejce.

<sup>4</sup> Velikost jednotlivých diagramů je odvislá od celkového počtu bytů realizovaných v rámci aktuálních developerských projektů v daném správním obvodu.

<sup>5</sup> V analýze prezentované průměrné nabídkové ceny jsou včetně DPH a kromě vnitřní užitné plochy bytu zahrnují i plochy balkonů, lodžii a teras (nikoliv však předzahrádek, garážových stání či sklepů). Pokud bychom plochu balkonů, lodžii a teras k ploše bytu vůbec nezapočítali a uvažovali jako relevantní pouze vnitřní užitnou plochu bytu bez jakéhokoliv příslušenství, pak m<sup>2</sup> stojí v průměru dokonce 74 738 Kč. Protože ale balkony, lodžie i terasy tvoří neoddělitelnou a v řadě případů i velmi podstatnou součást celkové plochy bytu, tak všechny v analýze prezentované cenové údaje plochy tohoto příslušenství zahrnují.

Graf č. 5 ukazuje, že mezi lety 2015 a 2016 se vlivem zřetelného zdražování nových bytů proměnilo zastoupení aktuálních developerských projektů v jednotlivých cenových kategoriích. Ve srovnání s rokem 2015 bylo v roce 2016 evidováno výrazně méně nejlevnějších rezidenčních projektů, ve kterých nabídková průměrná cena volných bytů nepřesahovala 45 000 Kč/m<sup>2</sup>. Naopak se významně zvýšila četnost nejdražších projektů s průměrnou cenou bytů převyšující 80 000 Kč/m<sup>2</sup>. Z grafu č. 5 rovněž vyplývá, že zatímco v roce 2015 bylo nejvíce developerských projektů se zjištěnou cenovou hladinou zastoupeno v kategorii 45 000 Kč/m<sup>2</sup> – 54 999 Kč/m<sup>2</sup>, v roce 2016 bylo nejčetnějším cenovým pásmem 55 000 Kč/m<sup>2</sup> – 64 999 Kč/m<sup>2</sup>.

Graf č. 5: Aktuální developerské bytové projekty v letech 2016 a 2015 podle průměrných nabídkových cen volných bytů

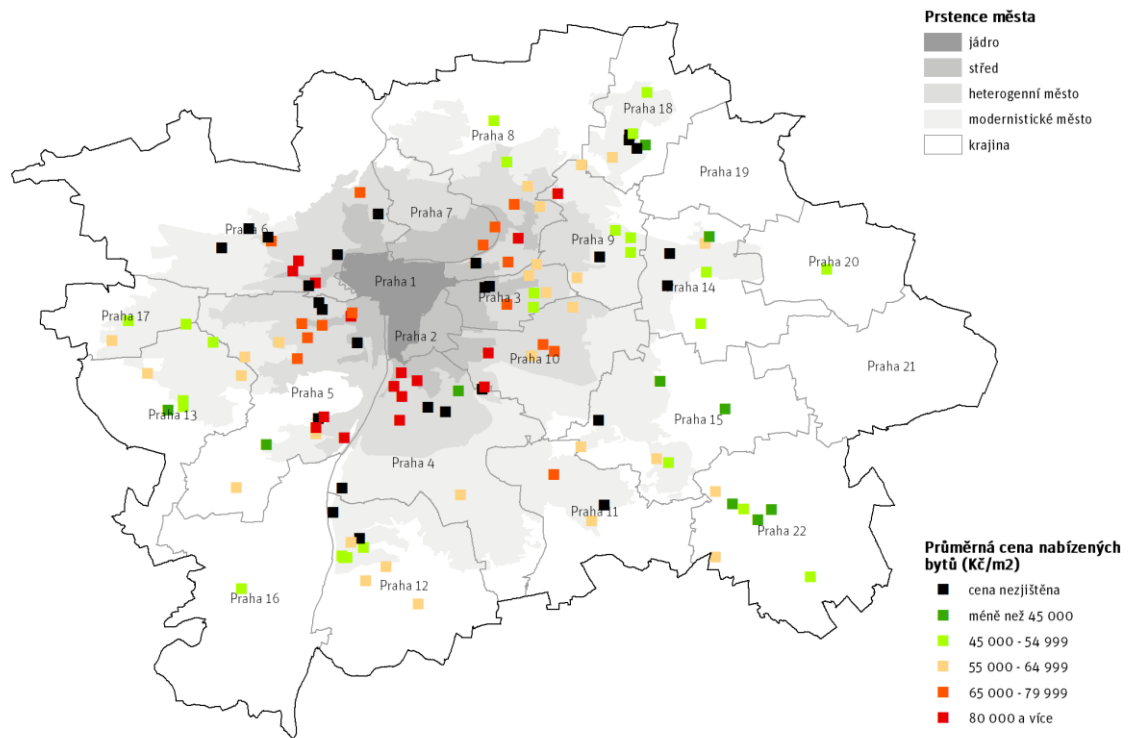


Zdroj: IPR Praha

Cenovou hladinu konkrétního rezidenčního projektu spoluurčuje kombinace řady faktorů, jakými jsou kupříkladu cenová politika konkrétní developerské společnosti, použité kvalitativní standardy a náročnost zvoleného architektonického i stavebního řešení projektu, aktuální podmínky na rezidenčním i finančním trhu a další. Provedená analýza opětovně potvrdila, že průměrnou cenu bytů ovlivňuje i rozsah, resp. celková kapacita bytového projektu, přičemž nejvyšších průměrných nabídkových cen bytů je dosahováno u projektů komornějšího rázu, v rámci kterých je realizován nižší počet bytů. U projektů nabízejících 10 až 50 bytů činila průměrná nabídková cena 72 831 Kč/m<sup>2</sup>, oproti tomu v případě vysokokapacitních projektů (s 300 a více byty v nabídce) to bylo 56 289 Kč/m<sup>2</sup>. Asi málokoho však překvapí, že jedním z naprosto klíčových cenotvorných faktorů je lokalizace daného bytového projektu. Roli přitom hraje nejenom vzdálenost bytového projektu od centra Prahy, ale i kvalita životního prostředí a celková atraktivita lokality, dostupnost veřejné dopravy, významných přírodních a rekreačních cílů, občanské vybavenosti atd.

Ze schématu č. 2 jasně vyplývá, že nejdražší rezidenční projekty, nabízející volné byty v cenových kategoriích 65 000 – 79 999 Kč/m<sup>2</sup> a přes 80 000 Kč/m<sup>2</sup>, jsou lokalizovány především v centrálních částech, v tzv. prstencích středu města a heterogenního města. Naopak finančně dostupnější bytové projekty, v rámci nichž činí průměrné ceny volných bytů 45 000 – 54 999 Kč/m<sup>2</sup> a méně než 45 000 Kč/m<sup>2</sup>, se nacházejí v prstencích modernistického města a hlavně krajiny (členění území Prahy na prstence a jejich další charakteristiky vč. průměrných nabídkových cen jsou blíže prezentovány v kapitole 2.1).

Schéma č. 2: Průměrné nabídkové ceny volných bytů v rámci aktuálních developerských projektů 2016 (Kč/m<sup>2</sup>)



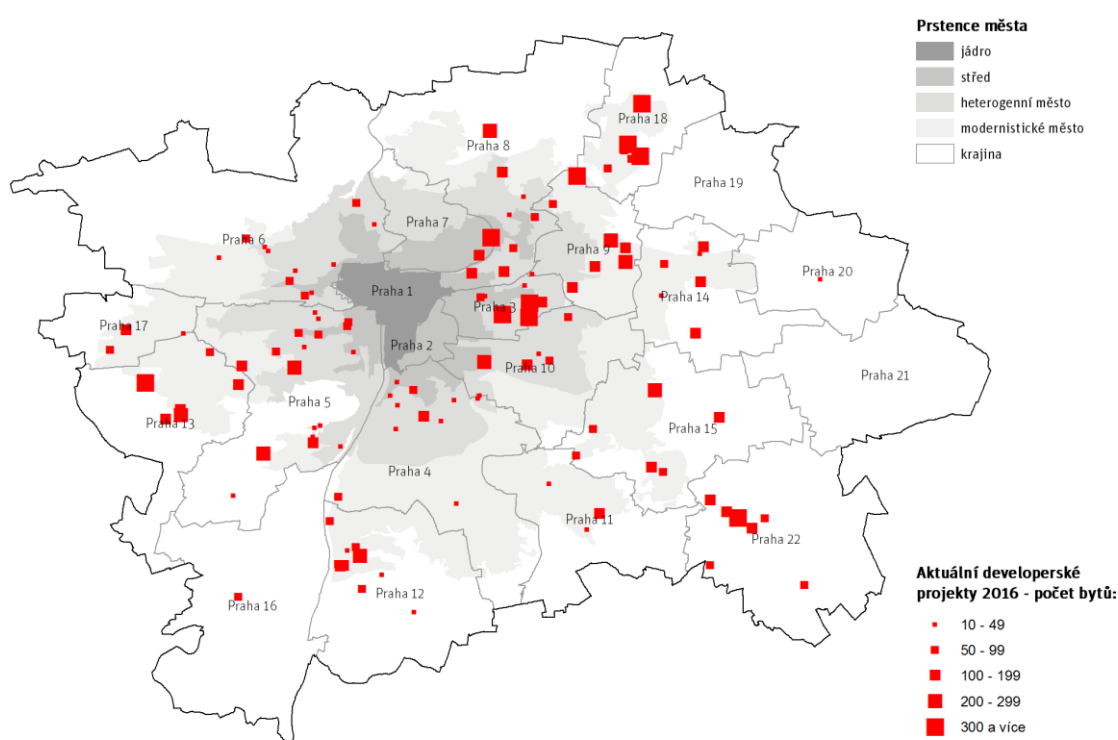
Zdroj: IPR Praha

## 2. LOKALIZACE AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

### 2.1 Aktuální developerské projekty podle prstenců města

Z územního pohledu lze aktuální developerské projekty analyzovat jednak za použití existujících územně správních a technických jednotek (např. správních obvodů a katastrálních území – viz podkapitoly 2.2 a 2.3), ale pro konkrétnější představu o tom, v územích jakého charakteru nové byty převážně vznikají, se jeví jako vhodnější aplikace územního kritéria tzv. prstenců města. V rámci tohoto pásmového členění, které vytvořil IPR Praha pro účel tvorby nejrůznějších územních rozborů a analýz, bylo uplatněno členění na 5 prstenců (jádro, střed, heterogenní město, modernistické město, krajina), které sdružují části města s obdobnými charakteristikami.

Schéma č. 3: Aktuální developerské bytové projekty 2016 včetně zobrazení počtu realizovaných bytů



Zdroj: IPR Praha

Z výše uvedeného schématu č. 3 vyplývá, že v rámci 121 developerských projektů aktuálních k září 2016 nebyl identifikován ani jeden projekt, který by byl lokalizován v prstenci jádra města. To je dáno tím, že v historickém jádru města je zjevná absence zastavitelných ploch, a pokud zde již jsou nějaké developerské projekty realizovány, tak především ve formě citlivých rekonstrukcí, nástaveb či vestaveb stávajících objektů. Developerské projekty tohoto typu ale nebere analýza v potaz (viz metodický úvod na str. 5).

V nepříliš územně rozsáhlém prstenci středu města, ve kterém převažuje především bloková zástavba z 19. století, jež plynule navazuje na jádro města, bylo v rámci 13 projektů realizováno 1 189 bytových jednotek, tedy pouze necelých 9 % z celkové kapacity bytů v rámci developerských projektů aktuálních k září 2016. Ve středu města jsou alokovány spíše projekty menšího rozsahu (na 1 aktuální developerský projekt připadalo necelých 92 bytových jednotek), které se zároveň vyznačovaly nejvyšší cenovou hladinou (volných) bytů, jež zde byly v průměru nabízeny za 81 023 Kč/m<sup>2</sup> (celopražský průměr byl 63 226 Kč/m<sup>2</sup>).

Prstenec heterogenního města, který tvoří založená zahradní města a různorodá zástavba převážně z první poloviny 20. století, je z hlediska intenzity nové výstavby oproti středu města významnějším územím. Na území heterogenního města bylo v září 2016 identifikováno 42 projektů s 3 636 byty, což představovalo 26 %

z celkového počtu bytů realizovaných v rámci pražských aktuálních developerských projektů. Na jeden projekt připadalo v prstenci heterogenního města v průměru jen 87 bytů, tedy nejméně ze všech prstenců. V září 2016 činila průměrná nabídková cena volných bytů v rámci developerských projektů umístěných v prstenci heterogenního města 74 469 Kč/m<sup>2</sup>, což bylo v porovnání s celopražským průměrem přibližně o 11 tisíc Kč/m<sup>2</sup> více.

Těžiště nové výstavby v Praze se jednoznačně nachází v prstenci modernistického města, který lze charakterizovat především zástavbou sídlišť, ale i areály produkce a jiné vybavenosti. Bylo zde identifikováno 47 developerských projektů aktuálních k září 2016 (tj. jen o 5 projektů více než v prstenci heterogenního města), ale jejich celková kapacita čítala 6 553 bytových jednotek, což představuje téměř polovinu (47 %) z celopražského objemu. Rezidenční projekty realizované na území prstence modernistického města byly velmi kapacitní (v průměru připadalo na projekt, resp. na jeho aktuální fázi 139 bytů) a zároveň finančně dostupnější, protože volné byty zde byly nabízeny v průměru za 55 854 Kč/m<sup>2</sup>.

V prstenci krajiny, který lze charakterizovat převážně otevřenou příměstskou krajinou a územím menších sídel (bývalých obcí) a areálů produkce, bylo identifikováno 19 aktuálních developerských projektů s 2 499 byty (tj. 18 % z celopražského počtu bytů v rámci aktuálních projektů). V této souvislosti připomeňme, že analýza nebere v potaz projekty zaměřené na výstavbu rodinných domů, které jsou v okrajových částech Prahy poměrně četné. Jsou zde realizovány spíše nadprůměrně velké projekty výstavby bytových domů (v průměru připadá na projekt či jeho etapu téměř 132 bytů) a nové byty jsou zde v rámci území hlavního města finančně nejdostupnější - v září 2016 činila průměrná nabídková cena volných bytů 49 050 Kč/m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 1: Základní charakteristiky aktuálních developerských projektů 2016 podle prstenců<sup>6</sup>

prstenec	počet aktuálních developerských projektů	počet bytů	průměrný počet bytů na 1 aktuální developerský projekt	průměrná nabídková cena (volných) bytů (Kč/m <sup>2</sup> )
jádro	0	0	X	X
střed	13	1 189	91,5	81 023
heterogenní město	42	3 636	86,6	74 469
modernistické město	47	6 553	139,4	55 854
krajina	19	2 499	131,5	49 050
<b>Praha celkem</b>	<b>121</b>	<b>13 877</b>	<b>114,7</b>	<b>63 226</b>

Zdroj: IPR Praha

## 2.2 Aktuální developerské projekty podle správních obvodů

Z celkového počtu 22 pražských správních obvodů se na začátku září 2016 vyskytoval alespoň jeden aktuální developerský bytový projekt na území 18 správních obvodů. Pouze v Praze 1, Praze 2, Praze 19 a Praze 21 nebyl identifikován žádný projekt, který by splňoval stanovené podmínky pro zařazení do analýzy (viz část Úvod a metodika).

Tak jako téměř každý rok, i v letošním roce byl zdaleka nejvyšší počet aktuálních rezidenčních projektů zaznamenán na území správního obvodu Praha 5, kde se vyskytovalo 18 projektů. Vyšší počet aktuálních developerských projektů byl evidován rovněž na území správních obvodů Praha 4 (12 projektů), Praha 6 (11 projektů) a Praha 12 (10 projektů). Ve všech těchto zmíněných správních obvodech však byly realizovány spíše rezidenční projekty menšího rozsahu. V Praze 4 a Praze 6 připadalo na jeden projekt (popř. jeho aktuální etapu) v průměru dokonce jen necelých 42 bytů, přičemž hodnota celopražského průměru dosahovala téměř 115 bytů.

<sup>6</sup> Jak již bylo uvedeno výše, v případě 27 rezidenčních projektů nebylo z různých důvodů možné zjistit průměrné nabídkové ceny (volných) bytů. Údaje o cenách prezentované v tabulce jsou tedy vypočteny z 94 aktuálních developerských projektů.

Z hlediska celkového počtu nově realizovaných bytových jednotek v rámci developerských projektů aktuálních k září 2016 představoval správní obvod Praha 9 nejvýznamnější oblast bytové výstavby v rámci hlavního města. Celkem v 8 projektech (resp. aktuálních fázích těchto projektů) zde bylo realizováno celkem 1 739 bytů, a to na území katastrů Vysočan, Střížkova, Hloubětína, Hrdlořez a v menším rozsahu i Proseku. Praha 9 nepředstavovala v rámci Prahy nejdůležitější oblast výstavby bytových domů jen v letošním roce, ale jde o klíčovou oblast nové výstavby i z dlouhodobější perspektivy, což dokládají i starší závěry analýz aktuálních developerských projektů každoročně publikovaných od roku 2009 (viz graf č. 6).

Tabulka č. 2: Aktuální developerské bytové projekty 2016 podle správních obvodů

správní obvod	počet developerských projektů	počet realizovaných bytových jednotek	průměrný počet bytů realizovaný v rámci jednoho developerského projektu
Praha 1	0	0	X
Praha 2	0	0	X
Praha 3	7	1 636	234
Praha 4	12	498	42
Praha 5	18	1 354	75
Praha 6	11	460	42
Praha 7	2	502	251
Praha 8	8	802	100
Praha 9	8	1 739	217
Praha 10	5	515	103
Praha 11	3	142	47
Praha 12	10	922	92
Praha 13	7	1 076	154
Praha 14	6	520	87
Praha 15	6	770	128
Praha 16	1	70	70
Praha 17	2	225	113
Praha 18	7	1 542	220
Praha 19	0	0	X
Praha 20	1	33	33
Praha 21	0	0	X
Praha 22	7	1 071	153
<b>Praha celkem</b>	<b>123</b>	<b>13 761</b>	<b>112</b>

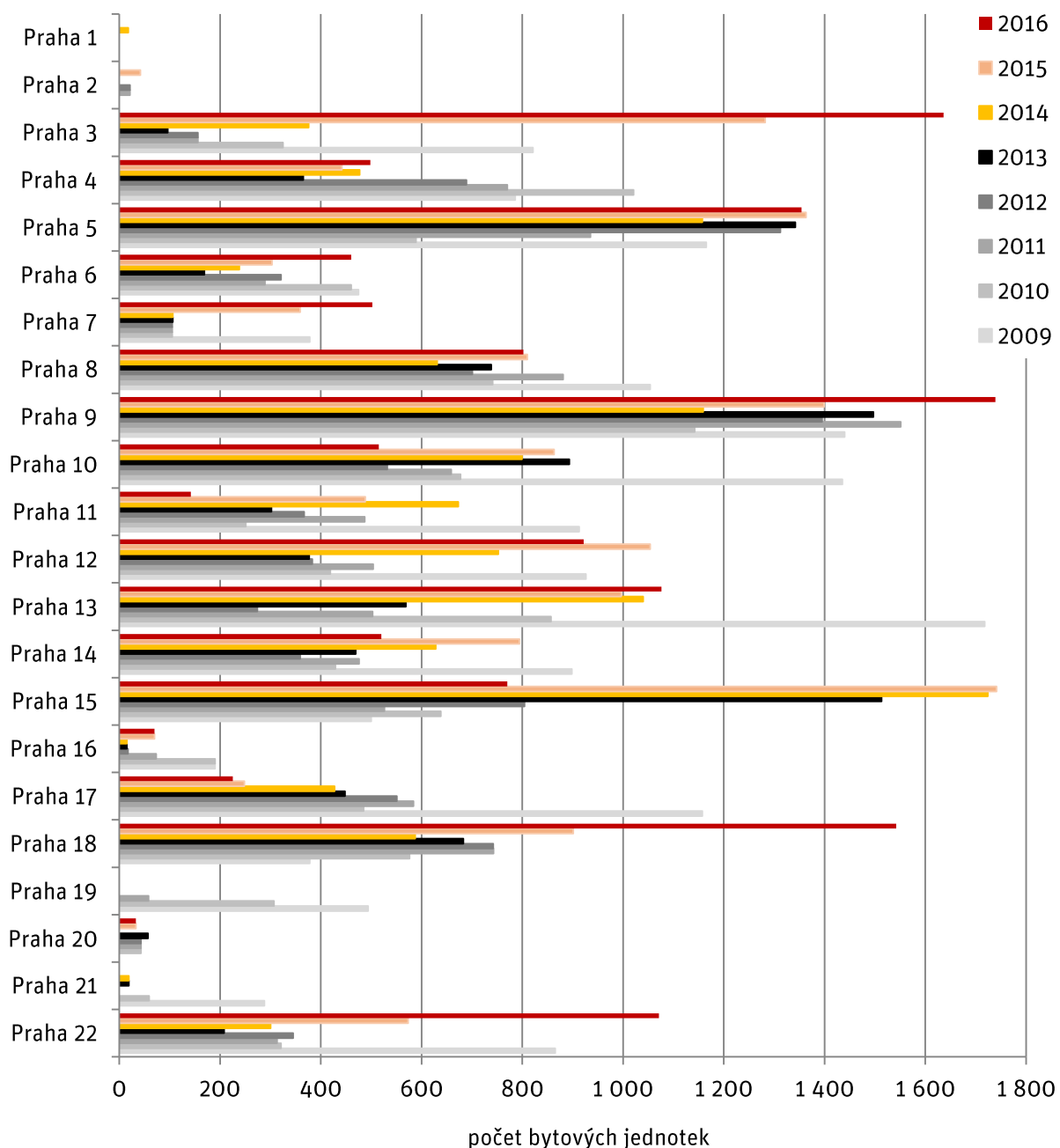
Zdroj: IPR Praha

V září 2016 představovalo v hlavním městě druhou nejvýznamnější oblast výstavby bytových domů území správního obvodu Praha 3, kde bylo v 7 projektech alokováno 1 636 nových bytů (6 z těchto 7 projektů bylo

v katastrálním území Žižkova). Z velké části se na takto vysokém objemu podílel vůbec nejrozsáhlejší identifikovaný aktuální developerský projekt v Praze, jímž byl projekt Garden Towers se 629 byty, které již byly zkolaudovány v průběhu léta letošního roku.

Třetí nejvýznamnější oblast nové bytové výstavby představoval správní obvod Praha 18, který zahrnuje území Letňan a Čakovic. Zde bylo ve fázi předprodeje, výstavby nebo jejího dokončení v průběhu roku 2016 celkem 7 aktuálních projektů s 1 542 byty. Většina z developerských rezidenčních projektů je zde realizována při východním okraji intravilánu Letňan. Správní obvod Praha 18 (ještě spolu s územím Prahy 22) představoval mezi lety 2015 a 2016 oblast s nejvyšším meziročním nárůstem výstavby v rámci aktuálních developerských projektů.

Graf č. 6: Nové bytové jednotky ve správních obvodech Prahy realizované v rámci aktuálních developerských projektů (2009-2016)



Zdroj: IPR Praha

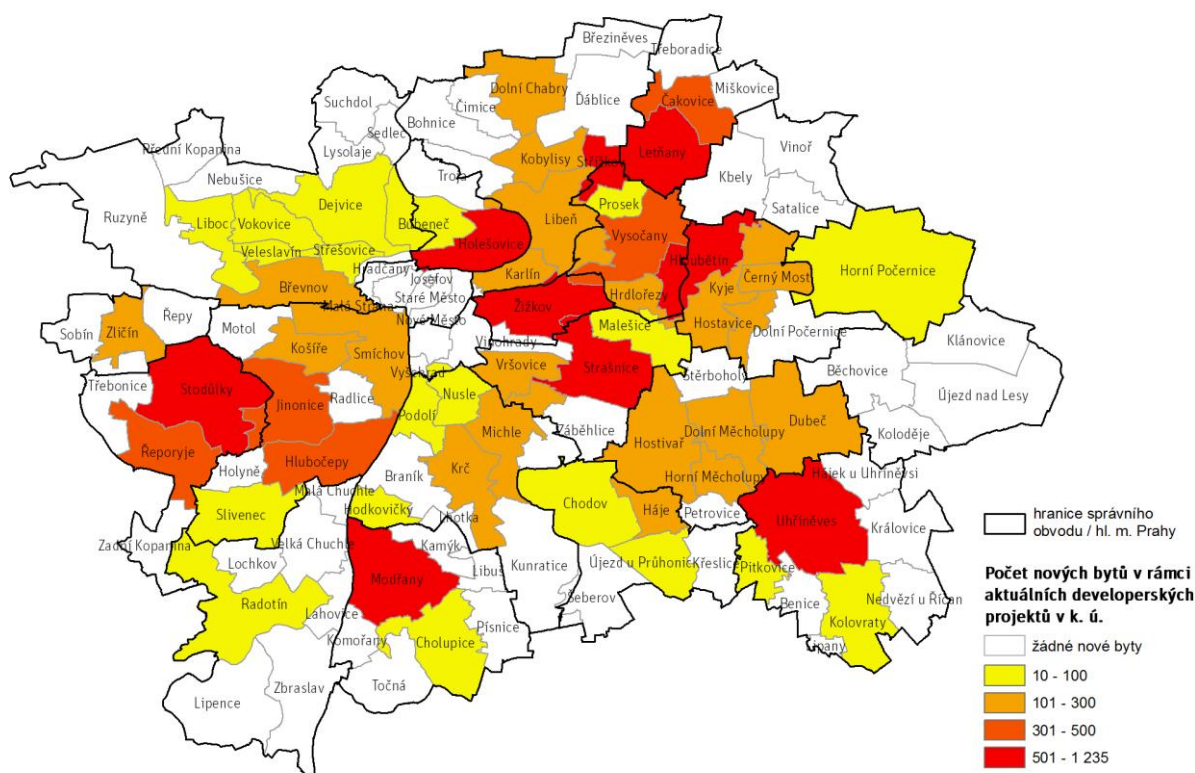
## 2.3 Aktuální developerské projekty podle katastrálních území

Aktuální developerské bytové projekty, které vyhověly výše stanoveným podmínkám pro zařazení do analýzy, se v září 2016 vyskytovaly na území 53 katastrů (z celkového počtu 112 katastrálních území). Sledované rezidenční projekty převážně absentovaly v katastrálních územích lokalizovaných v historickém jádru města, a jak vyplývá ze schématu č. 4, tak do značné míry i v okrajových částech Prahy, kde je více zastoupena výstavba ve formě rodinných domů.

Stejně jako v roce 2015 tak i v roce 2016 byl nejvyšší počet aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů zjištěn v katastrálním území Modřany (9 projektů), které představuje hlavní oblast nové výstavby v jižní části hlavního města. Po 6 bytových projektech vyhovujících stanoveným podmínkám bylo na počátku září 2016 napočítáno v katastrálních územích Hlubočepy, Letňany a Žižkov, po 5 projektech na Smíchově, ve Stodůlkách a Uhříněvsi. V uvedených katastrálních územích je vysoký počet rezidenčních projektů evidován takřka každým rokem.

Z hlediska celkového počtu bytů realizovaných v rámci aktuálních developerských projektů obsadil Žižkov s celkem 1 235 novými bytovými jednotkami opětovně vedoucí pozici mezi pražskými katastrálními územími. Druhý nejvyšší počet nových bytů byl v první dekádě září 2016 identifikován v katastrálním území Letňany (1 209 bytů). Ve zbylých katastrálních územích již počet nových bytů realizovaný v rámci aktuálních rezidenčních projektů nepřesahoval 1 tisíc. Nejvíce se této hranici přiblížila katastrální území Uhříněves (933 bytů) a Modřany (902). Intenzivní bytová výstavba probíhala rovněž na území katastrů Stodůlky (714), Strašnice (627), Střížkov (579), Hloubětín (518) a Holešovice (502).

Schéma č. 4: Počet bytových jednotek v katastrálních územích Prahy realizovaných v rámci aktuálních developerských projektů 2016



Zdroj: IPR Praha

## SHRnutí

Výstupy z analýzy poukázaly na některé významné změny, které pražský rezidenční trh v posledním období prodělává. Ačkoliv výstavba nových bytů se v hlavním městě stále drží na vysoké úrovni - na počátku září 2016 bylo identifikováno 121 aktuálních bytových projektů s 13 877 byty (tj. prakticky stejný objem jako v roce 2015) - značný rozdíl oproti minulému období spočívá v razantním snížení nabídky volných bytů. Zájemci o nové byty mohli vybírat přibližně jen z 3 tisíc volných bytů a podíl prodaných a rezervovaných bytů na celkovém počtu bytů realizovaných v rámci developerských projektů aktuálních k září 2016 dosahoval 78 % (tj. o 13 procentních bodů více než v roce 2015). Nabídka volných bytů tak tedy byla nejnižší v historii našeho sledování rezidenčního trhu (tzn. od roku 2009). Důsledkem nárůstu poptávky, na který developerské společnosti nemohou mimo jiné vzhledem k délce a náročnosti územního a stavebního řízení developeři rychle a pružně reagovat, je poměrně strmý růst cen nových bytů. Průměrná nabídková cena bytů nabízených v rámci aktuálních developerských projektů činila 63 226 Kč/m<sup>2</sup>, což v porovnání s rokem 2015 představuje nárůst téměř o 11 %. V rámci developerských projektů aktuálních k září 2016 stál volný byt v průměru téměř 6,3 milionu Kč (v cenících byly dostupné především byty větších velikostních kategorií). Za jeden z nejdůležitějších faktorů aktuálně silné poptávky po nových bytech v Praze lze bezpochyby považovat nízké úroky hypotečních úvěrů, oživení ekonomiky doprovázené růstem mezd a s tím související zvýšený optimismus spotřebitelů. Významnou roli sehrává i opětovný nárůst zájmu o nové byty pro investiční účely.

Z hlediska územního působení probíhá v rámci Prahy výstavba nových bytových domů nejintenzivněji v prstenci modernistického města s převládající sídlištní zástavbou, kde bylo v září 2016 ve 47 aktuálních developerských projektech realizováno 6 553 bytů, což představovalo téměř polovinu z celopražského objemu nových bytových jednotek. Zároveň byly v prstenci modernistického města realizovány v průměru největší rezidenční projekty (na jeden projekt či aktuální dílčí etapu zde připadalo 139 bytů, celopražský průměr byl 115 bytů). Z hlediska intenzity bytové výstavby představuje relativně významné území i prstenec heterogenního města, kde bylo soustředěno 26 % z celkové nabídky nových bytů v rámci pražských aktuálních developerských projektů. Méně intenzivní výstavba bytových domů byla identifikována v pásmu krajiny (18 % z celopražského objemu), nové byty zde ale byly ze všech oblastí hlavního města finančně nejdostupnější (49 050 Kč/m<sup>2</sup>). Naopak v prstenci středu města převažovaly developerské projekty vyššího cenového segmentu (volné byty byly v průměru nabízeny za 81 023 Kč/m<sup>2</sup>), celkový objem výstavby zde však nebyl z celopražského hlediska příliš významný (pouze necelých 9 % z celového objemu). V prstenci historického jádra města nebyl opětovně identifikován ani jeden projekt, který by vyhověl podmínkám pro zařazení developerského projektu do analýzy.

Při uplatnění územního kritéria 22 správních obvodů představovala nejvýznamnější oblast výstavby bytových domů Praha 9 s 8 aktuálními developerskými projekty a 1 739 byty, následovaná Prahou 3 (7 projektů s 1 636 byty) a Prahou 18 (7 projektů s 1 542 byty). Praha 9 tak vystřídala na vedoucí pozici správní obvod Praha 15, který v rámci hlavního města zaznamenával nejvyšší počet nových bytů v letech 2013, 2014 i 2015. Sdružíme-li sousedící správní obvody do větších územních celků, můžeme konstatovat, že z hlediska celkové kapacity aktuálních developerských projektů byl v roce 2016 nejvýznamnější oblastí severovýchod Prahy. Na území sousedících správních obvodů Praha 8, Praha 9, Praha 14 a Praha 18 byla alokována třetina nových bytů, které byly na území Prahy realizovány v rámci aktuálních developerských projektů.

Z pohledu katastrálních území představoval nevýznamnější oblast nové bytové výstavby již druhým rokem za sebou Žižkov, ve kterém bylo v září 2016 v rámci 6 aktuálních developerských projektů evidováno 1 235 nových bytů. Druhý nejvyšší počet bytů byl realizován na území katastru Letňan (1 209 bytů rovněž v rámci 6 projektů). Ostatní katastrální území již následovala s výraznějším odstupem.

Vývoj výstavby v příštích letech se bude odvíjet do značné míry od ekonomického vývoje a objemu koupěschopné poptávky, avšak poslední vývoj na pražském rezidenčním trhu rovněž ukázal, že intenzita budoucí výstavby bude rovněž záviset na tom, zda se investorům a developerům podaří včas připravit pozemky k nové výstavbě. Dle odhadu bytové výstavby pro období 2016 až 2020, který IPR Praha publikoval za jednotlivé městské části v listopadu 2015, by dle střední (tzn. nejpravděpodobnější) varianty mělo být v tomto pětiletém období na území hlavního města postaveno 27 800 bytů (minimální varianta počítá s 22 600 byty a maximální s 33 000 byty). Z hlediska územního působení nové výstavby nepředpokládáme nijak dramatické změny oproti dosavadnímu vývoji. Výstavba by stále měla probíhat nejintenzivněji v prstenci modernistického města.

## PŘÍLOHA: Přehled aktuálních developerských projektů 2016

(řazeno podle abecedy)

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
4Blok		Crestyl Real Estate, s. r. o.	Praha 10	223
4U Living		Green Cape International, s. r. o.	Praha 4	55
ArtDec Michle		Peto Real, a. s.	Praha 4	28
Atrium Kobylisy		CTR Group, a. s.	Praha 8	140
Aurora projekt		KRR Development, a. s.	Praha 10	64
Bieblova		Pela Invest, s. r. o.	Praha 5	25
BLV Horní Měcholupy		Trigema Development, s. r. o.	Praha 15	67
Botanica	Etapa K (1, 2, 3, 4)	Skanska Reality, a. s.	Praha 5	162
Britská čtvrť	Etapy VI, VII, VIII, IX	Finep CZ, a. s.	Praha 13	403
Bydlení Na Beránku		SPGroup, a. s.	Praha 12	27
Bytový dům Markéta		VS 70, s. r. o.	Praha 6	19
Bytový dům Plzeňská 253		EL-TI & CO, s. r. o.	Praha 13	13
Bytový dům Triangl		Urban Developers and Investors, s. r. o.	Praha 13	112
Bytový dům Vokáčova		Lapianta, spol. s. r. o.	Praha 4	38
Byty Krejčířek		DEGROUP, s. r. o.	Praha 9	45
Byty Kyje	byt. dům B1	PMS, spol., s. r. o.	Praha 14	18
Byty Nesvadbova		Professionals, s. r. o. (prodejce)	Praha 12	16
Byty U Dubu	Etapy I, II	Kuchař & Thein, s. r. o.	Praha 12	234
Byty U parku		RZ Development, spol. s. r. o.	Praha 12	20
CLB Letňany		Trigema Development, s. r. o.	Praha 18	75
Čakovický park	byt. domy A, B, C, D, E, F, N, P, R,	M&K Development, a. s.	Praha 18	333
Dock	Etapa River Watch II	Crestyl Real Estate, s. r. o.	Praha 8	67
Ecocity Malešice	Etapa II	JRD, s. r. o.	Praha 10	66
EKOCITY Uhřetěves	Etapa I	Ekospol, a. s.	Praha 22	176

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Harfa Park	Etapa VI	Finep CZ, a. s.	Praha 9	175
Hodkovičky Green		Real Development 2001, a. s.	Praha 4	57
Horní Počernice IV.		Canaba, a. s.	Praha 20	33
Hostivařské zahrady		Erenika, s. r. o.	Praha 15	71
Hřebenky		Lexxus Norton (prodejce)	Praha 5	19
Jahodnice	byt. dům H	Skanska Reality, a. s.	Praha 14	111
Karlín Park		Daramis Management, s. r. o.	Praha 8	136
Koivu Zličín	Etapy I, II	YIT STAVO, s. r. o.	Praha 17	160
Kolovraty - K Říčánům		Bemett, a. s.	Praha 22	78
Koti Hyacint Modřany	II. etapa	YIT STAVO, s. r. o.	Praha 12	82
La Crone		BM Develop, s. r. o.	Praha 6	76
Letňanské zahrady	byt. domy A, B, C, D, E, F, G, L, M, N, O, P	Central Group, a. s.	Praha 18	591
Malý Háj	Etapy IV, V, VI	Finep CZ, a. s.	Praha 15	282
Marina Island	Etapy I, II (byt. domy A, B, C, D, E)	Daramis Management, s. r. o., Lighthouse Group	Praha 7	346
Metropole Zličín	byt. domy A1, B1	Central Group, a. s.	Praha 17	65
Michelské zahrady		Ekospol, a. s.	Praha 4	36
Milíčovský háj	Etapa "Lesní"	Skanska Reality, a. s.	Praha 11	116
Modřanský Háj	byt. domy B, C, E	Avestus Real Estate	Praha 12	54
Na Korábě		Real-Treuhand Reality, s. r. o.	Praha 8	28
Nad Přehradou	Etapy III, IV, V	Finep CZ, a. s.	Praha 15	152
Nad Volyňkou	byt. domy A, B, C	Central Group, a. s.	Praha 22	116
Nové Chabry	Viladomy C, D, E	Star Group Ltd	Praha 8	230
Obytný dům Veleslavínská		Veleslavínská 46, s. r. o.	Praha 6	20
Obytný soubor Na Křtině	bytový dům C	Business Centrum Mikrotechna, s. r. o.	Praha 11	12
Obytný soubor Na Štěpánce	viladomy La1, La2, M5a, M6b	Mramorka, s. r. o.	Praha 5	34

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Panorama Hlubočepy		Ledexus, s. r. o.,	Praha 5	31
Panorama Kyje	Etapy VII, VIII	Ekospol, a. s.	Praha 14	187
Panorama Pražáčka		CTR Group, a. s.	Praha 3	26
Park Hloubětín	byt. domy A, C	JRD, s. r. o.	Praha 14	87
Pitkovické zahrady	byt. domy A, B, C	Central Group, a. s.	Praha 22	60
Pod Hvězdou		Císařka, s. r. o.	Praha 6	35
Podolské schody		Crestyl Real Estate, s. r. o.	Praha 4	20
Prosek Park	Etapy VI, VII, VIII, IX, X	Finep CZ, a. s.	Praha 9	579
Rajský vrch	byt. domy G2, G3, F2, F3	Landia Management, s. r. o.	Praha 14	104
Residence Castle View		ED Group, a. s.	Praha 4	48
Residenční bydlení Podbaba		KEMPZ House, s. r. o.	Praha 6	77
Rezidence Barrandovská skála		Vision Development, s. r. o.	Praha 5	12
Rezidence Břevnov		BVK, s. r. o.	Praha 6	12
Rezidence Břevnovské centrum		Central Group, a. s.	Praha 6	79
Rezidence Centrum Radotín		VCES Property Development, a. s.	Praha 16	70
Rezidence Davídkova		Davídkova, s. r. o.	Praha 8	16
Rezidence Garden Towers		Central Group, a. s.	Praha 3	629
Rezidence Lesopark		Elidcat Prague, s. r. o.	Praha 18	56
Rezidence Modřanka	Etapa I	Horizon Modřany, s. r. o.	Praha 12	162
Rezidence Nad Ostrovem		Neocity Towers, s. r. o.	Praha 4	11
Rezidence Pod Skálou		Codeco, a. s.	Praha 8	78
Rezidence Sacre Coeur 2		Satpo Development, s. r. o.	Praha 5	85
Rezidence Trilobit		JRD, s. r. o.	Praha 5	32
Rezidence Trinity (Trio Karlín)		Moravská stavební - INVEST, a. s.	Praha 8	107
Rezidence U Veleslavínského zámku	budovy 5 a 6	Neocity Towers, s. r. o.	Praha 6	33
Rezidence Veselská	Etapy I, II	Rezidence Veselská, s. r. o.	Praha 18	314

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Rezidence Vítkovka		IP Izolace Polná, s. r. o. - divize Invest	Praha 3	78
Rezidence Vrchlického		Geosan Development, a. s.	Praha 5	73
Rezidence Waltrovka	bytové domy A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4, D1, D2, D3	Penta Investments (konzultace: V Invest CZ, a. s. )	Praha 5	257
Rezidenční park Na Vackově	Byty (byt. domy A, B, C, D, E) a Viladomy	Metrostav Development, a. s.	Praha 3	378
Rodinné bydlení Na Cibulce		Intertrade - Bydlení Naskové, s. r. o.	Praha 5	50
Romance	byt. dům JK	Skanska Reality, a. s.	Praha 22	73
Royal Triangle Residence		BPD Development, a. s.	Praha 6	48
SKY Rezidence Barrandov	Etapy I, II	CERE Invest	Praha 5	109
Slunečné terasy		Ekospol, a. s.	Praha 13	135
Slunečný vršek	byt. domy M, N	Orco Property Group	Praha 15	80
SMART byty Nové Butovice	Etapa II	Trigema Development, s. r. o.	Praha 13	136
Staromodřanská rezidence		Omikron Group, a. s.	Praha 12	83
Suomi Hloubětín	Etapa I (Espoo)	YIT STAVO, s. r. o.	Praha 9	149
Talo Kavalírka		YIT STAVO, s. r. o.	Praha 5	98
Tandem Modřany		Sekyra Group, a. s.	Praha 12	76
Terasy Strašnice		Skanska Reality, a. s.	Praha 10	139
Terasy Šmukýřka		Šmukýřka Development, s. r. o.	Praha 5	17
Tulipa City		AFI Europe Czech Republic, s. r. o.	Praha 9	249
Tulipa Třebešín	Fáze I, II	AFI Europe Czech Republic, s. r. o.	Praha 3	401
U cukrovaru	Elča a Emča, Rarach	Skanska Reality, a. s.	Praha 12	168
U Gymplu		Develop Invest, a. s.	Praha 9	80
U Perníkářky 7		JRD, s. r. o.	Praha 5	10
U Starého mlýna		Urban Developers and Investors, s. r. o.	Praha 22	117
V jehličí		BM Develop, s. r. o.	Praha 4	31
V Tower		PSJ Invest	Praha 4	130

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
V Zahrádkách		Skanska Reality, a. s.	Praha 3	107
Vila Mrštíkova		Reko, a. s.	Praha 10	23
Vila Vokovice		Daramis Management, s. r. o.	Praha 6	51
Viladomy Dubeč		Ekospol, a. s.	Praha 15	118
Viladomy Na Vidouli		Abbey, s. r. o.	Praha 13	50
Viladomy Semmering		JRD, s. r. o.	Praha 5	12
Viladům Bohdalec		Metis Property, s. r. o.	Praha 4	30
Villa Atrium Bubeneč		Codeco, a. s.	Praha 6	10
Villa Crema		RS Development, s. r. o.	Praha 11	14
Villa Victoria		RS Development, s. r. o.	Praha 14	13
Vitality rezidence		Satpo Development, s. r. o.	Praha 5	50
Vitkovia Rezidence		Archikód, a. s.	Praha 3	17
VIVUS Luka		Vivus, s. r. o.	Praha 13	227
VIVUS Uhřetěves	Etapy I, II	Vivus, s. r. o.	Praha 22	451
Vltavská vyhlídka		Central Group, a. s.	Praha 7	156
Výhledy Barrandov		Ekospol, a. s.	Praha 5	278
Vyladěné byty	Melodie, Harmonie	EXAFIN, a. s.	Praha 18	79
WhiteGray Rezidence		V Invest CZ, a. s.	Praha 4	14
Zahrady Nad Rokytkou II	Etapa IV, budovy 1-7	BCD Group & Broomwell Developments	Praha 9	282
Zelené Město 2	byt. domy A, B, C, D, E, F	Daramis Management, s. r. o.	Praha 9	180
Živé Letňany		Landia Management, s. r. o.	Praha 18	94

Zdroj: IPR Praha

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

Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (2016)

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

AUTOR

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

první vydání / 24 stran

© IPR/SSP/KAP, Praha, 2016-10

Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze (2016)

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy