Územní analýza aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v Praze [2018]

11/2018

Mgr. Michal Němec

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy / Sekce strategií a politik

PRAHA PRAGUE PRAGA PRAG

IPR Praha

Územní analýza aktuálních
developerských projektů výstavby
bytových domů v Praze (2018)

11/2018

Institut plánování a rozvoje
hlavního města Prahy
Sekce strategií a politik

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2018
Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na
www.iprpraha.cz/bydleni

Obsah

Úvod a metodika ---------- 3

1 - Základní charakteristiky aktuálních developerských projektů ---------- 4

1.1 Rozsah nabídky nového bydlení: porovnání s výstupy z předchozí let ---------- 4

1.2 Velikostní struktura developerských projektů ---------- 5

1.3 Výměry a dispozice (volných) nových bytů ---------- 6

1.4 Prodejnost nových bytů ---------- 7

1.5 Vývoj cen nových bytů ---------- 8

2 - Lokalizace aktuálních developerských projektů ---------- 11

2.1 Aktuální developerské projekty podle prstenců města ---------- 11

2.2 Aktuální developerské projekty podle správních obvodů ---------- 13

2.3 Aktuální developerské projekty podle katastrálních území ---------- 16

Shrnutí ---------- 17

Příloha: Přehled aktuálních developerských projektů (2018) ---------- 19

Úvod a metodika

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen IPR Praha) zpracoval v pořadí již desátou *Územní analýzu aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v hl. m. Praze*, která každoročně sleduje situaci na pražském trhu s novými byty a v neposlední řadě vyhodnocuje stav a vývoj území Prahy z hlediska využívání jednotlivých lokalit pro rezidenční výstavbu. Kromě toho, že analýza detailně monitoruje celkový rozsah a prostorové rozmístění aktuálních developerských bytových projektů, věnuje pozornost také některým dalším klíčovým aspektům nabídky nového bydlení (např. cenovému vývoji). Jednotlivé závěry jsou porovnávány s těmi, které byly za použití stejné metodiky pořízeny v minulých letech.[1]

Do analýzy byly opětovně zahrnuty pouze ty pražské rezidenční developerské projekty, které jsou realizovány formou výstavby bytových domů, jejichž prostřednictvím nově vzniká minimálně 10 bytových jednotek. Analýza nezohledňuje developerské projekty zaměřené na výstavbu solitérních i řadových rodinných domů, stejně jako nebere v potaz projekty realizované formou nástaveb, vestaveb či projekty rekonstrukcí již stávajících bytových domů.

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

- Bytový projekt (popř. jeho dílčí aktuální etapa) byl zkolaudován v průběhu roku 2018
- Bytový projekt byl v době pořízení analýzy (tj. září 2018) ve výstavbě
- Výstavba bytového projektu nebyla v době pořízení analýzy (tj. září 2018) zahájena, byl však již zahájen prodej bytových jednotek[2]

Z výše stanovených podmínek nepřímo vyplývá, že jeden bytový projekt (popř. jeho dílčí etapa) bývá většinou zařazován do *Územní analýzy aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v hl. m. Praze* opakovaně, tzn. po dobu více let. (Proto také nelze údaje z jednotlivých let sčítat.)

Veškeré vstupní údaje, na základě kterých byla analýza zpracována, byly pořízeny v průběhu září roku 2018. Jejich zdrojem jsou primárně veřejně dostupné informace, které jsou zveřejňovány v rámci oficiálních webových prezentací jednotlivých bytových projektů a v jejich cenících.

IPR Praha pravidelně zpracovává *Územní analýzu aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v hl. m. Praze* mimo jiné v souvislosti s pořizováním Územně analytických podkladů hl. m. Prahy a analýza je dílčím způsobem využívána i jako jeden z podkladů při zpracovávání nejrůznějších analytických rozborů i koncepčních materiálů. V neposlední řadě analýza poskytuje nezávislý příspěvek zpracovaný subjektem z nepodnikatelské sféry, jehož hlavním cílem je objektivně postihnout aktuální stav a vývojové tendence na pražském rezidenčním trhu, a to především se zaměřením na územní působení nové bytové výstavby.

---

1 Starší vydání *Územních analýz aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v hl. m. Praze* jsou k dispozici ke stažení na www.iprpraha.cz/bydleni

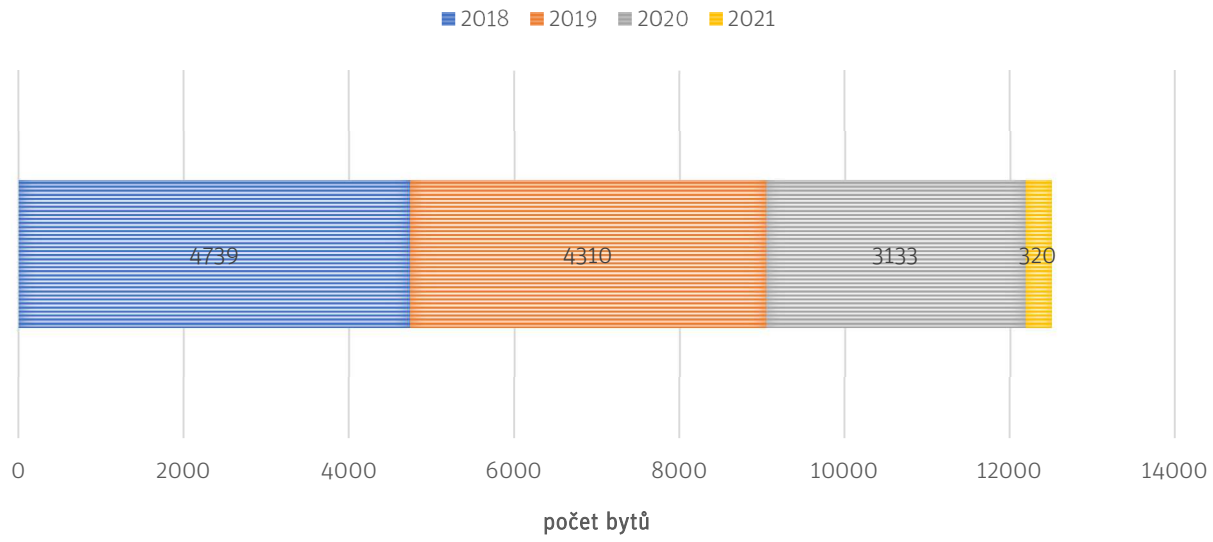
2 Jednotlivé developerské společnosti uplatňují rozdílné strategie z hlediska načasování uvedení nově vznikajících bytů do prodeje. Za patrně nejserióznější lze považovat postup, kdy je prodej bytových jednotek zahájen až poté, co projekt získá stavební povolení. V praxi se ale lze poměrně často setkat i s tím, že některé developerské společnosti prodávají byty bezprostředně po udělení územního rozhodnutí. Průměrná doba mezi udělením územního rozhodnutí a stavebního povolení je přitom v rámci Prahy mimořádně dlouhá (viz poznámka pod čarou č. 7). Na druhou stranu se lze v poslední době v některých případech setkat i s developerskými projekty, v rámci kterých jsou nové byty zařazeny do prodeje až po dokončení výstavby. S ohledem na absenci spolehlivé centrální databáze evidující udělená stavební povolení bere předkládaná analýza v potaz všechny developerské projekty, v rámci kterých byl již spuštěn prodej nových bytů, a to bez ohledu na stav projektu z hlediska jeho aktuálního stadia v rámci územního či stavebního řízení.

1 Základní charakteristiky aktuálních developerských projektů

V průběhu září 2018 identifikoval IPR Praha na území hlavního města celkem 126 aktuálních developerských bytových projektů, které vyhověly výše stanoveným podmínkám pro zařazení projektu do analýzy. V rámci těchto projektů, popř. jejich dílčích aktuálních etap, je realizována výstavba 12 502 bytových jednotek. Z tohoto celkového objemu 4 739 bytů bylo (nebo ještě bude) dokončeno v průběhu roku 2018, v případě 4 310 bytů je plánována kolaudace na rok 2019, u 3 133 bytů na rok 2020 a v roce 2021 je v rámci aktuálních developerských bytových projektů naplánována kolaudace prozatím jen 320 bytů (viz graf / 01). Protože celá řada developerských bytových projektů s pozdějším datem dokončení (v roce 2020 a později) bude uvedena do prodeje teprve v blízké budoucnosti, tak nelze rozhodně na základě údajů uvedených v grafu /01 vyvozovat závěr o tom, že by v letech 2020 a 2021 měla takto citelně klesat bytová výstavba. Graf / 01 je tedy níže znázorněn spíše jen pro lepší uvědomění si toho, že celková kapacita 12 502 bytů soustředných v rámci 126 aktuálních developerských bytových projektů bude na pražský trh s byty dodána v průběhu čtyřletého období 2018-2021.

GRAF / 01

PLÁNOVANÁ KOLAUDACE NOVÝCH BYTŮ V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH BYTOVÝCH PROJEKTŮ



Zdroj: IPR Praha

1.1 Rozsah nabídky nového bydlení: porovnání s výstupy z předchozí let

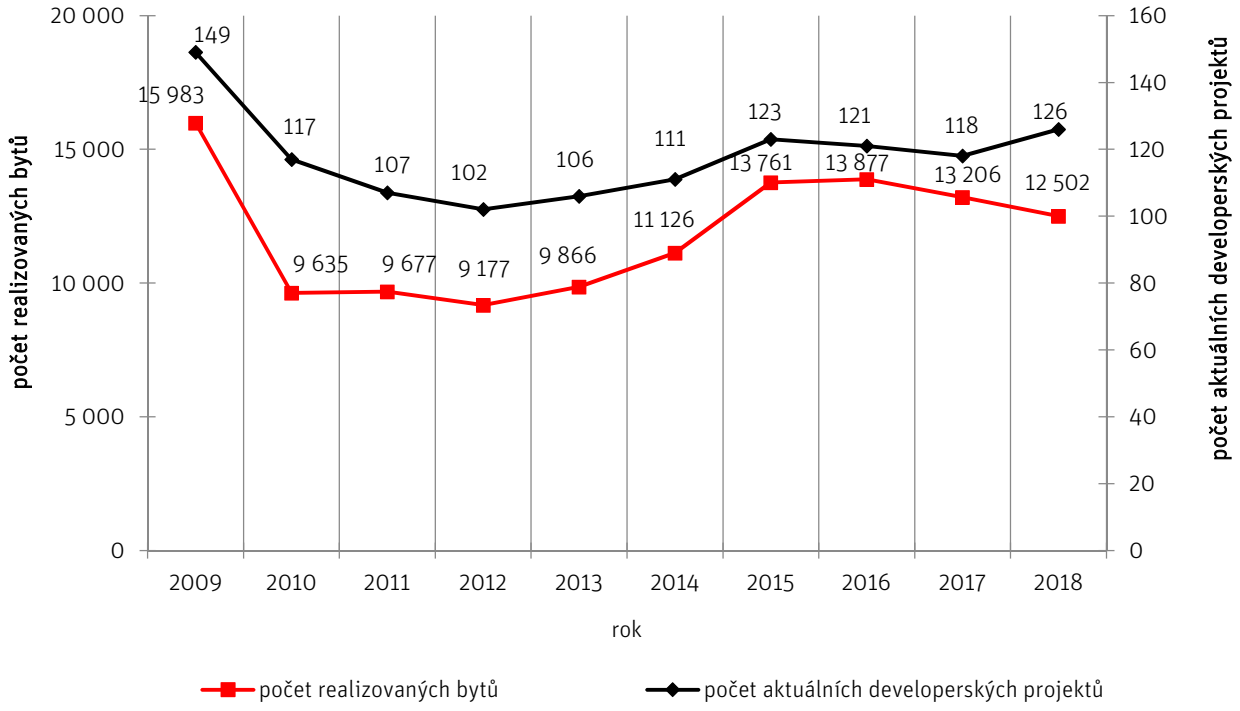
Celkový objem nové nabídky nového bydlení zůstává na území hl. m. Prahy v posledních letech poměrně stabilní. Přesto, stejně jako v rámci loňské *Územní analýzy aktuálních developerských projektů výstavby bytových domů v hl. m. Praze*, tak i v té letošní lze konstatovat, že došlo k mírnému meziročnímu poklesu počtu bytů realizovaných prostřednictvím aktuálních developerských projektů. Z grafu / 02 vyplývá, že zatímco v září roku 2017 byla v rámci 118 projektů soustředěna výstavba 13 206 bytů, tak v letošním roce byl sice evidován vyšší počet aktuálních developerských projektů (126), jejich prostřednictvím je ale realizována výstavba 12 502 bytů, což představuje meziroční pokles o více než 5 %.

Z grafu / 02 je patrné, že po roce 2009, který představoval první rok našeho monitoringu bytové výstavby v Praze a zároveň poslední rok velmi vysoké stavební aktivity, došlo v dalších letech v důsledku celosvětové hospodářské krize a dalších souvisejících faktorů k poměrně výraznému útlumu stavební činnosti. V období 2010 až 2013 tak bylo v rámci aktuálních developerských projektů

identifikováno méně než 10 tisíc bytů. Výraznější nárůst počtu developerských projektů a především bytových jednotek realizovaných v jejich rámci byl zaznamenán v roce 2014 a především v roce 2015. V posledních dvou letech (2017 a 2018) je ale zaznamenáván mírný pokles v počtu nově realizovaných bytů, a to navzdory přetrvávající velmi silné poptávce.

GRAF / 02

POČET AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH BYTOVÝCH PROJEKTŮ A POČET REALIZOVANÝCH BYTŮ V JEJICH RÁMCI (2009-2018)



Zdroj: IPR Praha

1.2 VELIKOSTNÍ STRUKTURA DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

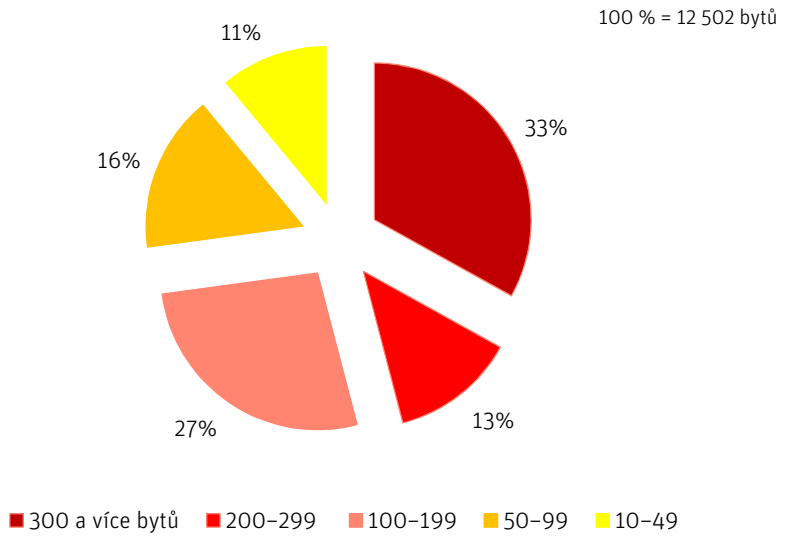
Přirozeným důsledkem vývoje, kdy mezi lety 2017 a 2018 došlo k nárůstu počtu identifikovaných aktuálních developerských projektů a zároveň k poklesu celkového počtu bytů realizovaných v jejich rámci, je snížení průměrné velikosti projektu. Zatímco v roce 2017 připadalo na jeden projekt (popřípadě jeho dílčí aktuální etapu) v průměru 112 bytových jednotek, tak v roce 2018 to bylo již jen 99 bytů (hodnota mediánu dosahovala dokonce jen 58 bytů).

V září 2018 bylo evidováno celkem 10 projektů, prostřednictvím kterých vzniká více než 300 bytů. Jak vyplývá z grafu / 03, tak v těchto 10 největších projektech byla alokována rovná třetina z celkového počtu bytů v rámci aktuálních developerských projektů. Letošními nejrozsáhlejšími rezidenčními projekty, které splnily v úvodu definované podmínky pro zařazení do analýzy, jsou Tulipa City ve Vysočanech (v aktuálních etapách vzniká 473 bytů), Suomi Hloubětín (461 bytů), Prosek Park (452 bytů), Letňanské zahrady (421 bytů) a Port Karolína v Karlíně (412 bytů).

V souboru analyzovaných aktuálních developerských projektů byly malé projekty s výstavbou 10-49 bytů zdaleka nejpočetněji zastoupeny (54 projektů z jejich celkového počtu 126), nicméně význam této velikostní kategorie projektů byl z hlediska objemu bytové výstavby nejnižší, protože se podílely na celkovém počtu nově vznikajících bytů jen z 11 %. Přesto, prezentované údaje naznačují, že ve srovnání s lety 2015-2017 byla v roce 2018 patrnější tendence vedoucí k větší fragmentaci rezidenčního trhu, kdy byla oproti minulosti větší část trhu saturována prostřednictvím zvýšeného počtu stavebních akcí malého rozsahu.

GRAF / 03

VELIKOSTNÍ KATEGORIE AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ PODLE JEJICH PODÍLU NA CELKOVÉM OBJEMU NOVÉ BYTOVÉ VÝSTAVBY (2018)



Zdroj: IPR Praha

1.3 VÝMĚRY A DISPOZICE (VOLNÝCH) NOVÝCH BYTŮ

Sledované aktuální developerské projekty představují velmi heterogenní soubor nejenom vzhledem k jejich značné rozdílnosti z hlediska celkové velikosti (viz výše kapitola 1.2), ale mimo jiné i s ohledem na pestrou velikostní a dispoziční skladbu bytů, které jsou v těchto projektech nabízeny. Nejčastěji jsou na pražském rezidenčním trhu sice zastoupeny běžné developerské projekty poskytující rozmanité velikostní a dispoziční spektrum bytů (typicky 1+kk až 4+kk, popř. 5+kk). Součástí trhu jsou ale i komorněji pojaté projekty nabízející dominantně velké luxusní byty (v září 2018 bylo identifikováno 20 projektů s průměrnou vnitřní podlahovou plochou volných bytů vyšší než 100 m^2) a stále častěji se na trhu rovněž prosazují i developerské projekty nabízející téměř výhradně malé (investiční) byty či ubytovací jednotky (evidovali jsme 7 projektů s průměrnou výměrou podlahové plochy volných bytů do 50 m^2).[3]

V roce 2018 dosahovala průměrná podlahová plocha volných bytů vznikajících v rámci aktuálních developerských projektů hodnoty 80,4 m^2 (mediánová hodnota činila 75,9 m^2).[4] Při připočtení ploch balkonů, lodžií či teras (nikoliv však předzahrádek, sklepů a garážových stání) dosahovala celková plocha nabízených bytů v průměru 97,2 m^2 (hodnota mediánu byla 89,9 m^2).

Z uvedených průměrných i mediánových hodnot je patrné, že volné jsou převážně finančně hůře dostupné byty větších výměr, jejichž nejčastějšími dispozicemi jsou 3+kk nebo 4+kk. U většiny developerských projektů se tedy opětovně potvrdilo pravidlo, že větší a velké byty zůstávají v cenících jednotlivých projektů zpravidla nejdéle. Je tedy třeba zdůraznit, že výše prezentované údaje o průměrných (mediánových) výměrách podlahové a celkové plochy bytu neodrážejí velikostní strukturu všech nových bytů vznikajících prostřednictvím sledovaných aktuálních developerských projektů, ale reflektují velikostní charakteristiky bytů, ze kterých mohli kupující v čase zpracování analýzy (tj. září 2018) reálně vybírat.

3 Z celkového počtu 126 identifikovaných aktuálních developerských projektů nebylo možné v případě 20 projektů zjistit údaj o průměrné výměře bytů (většinou z důvodu úplného vyprodání všech bytů v rámci projektu). Z tohoto důvodu jsou údaje prezentované v rámci kapitoly 1.3 vypočteny z údajů dostupných pro 106 developerských projektů.

4 Většina developerských společností vypočítává a uvádí údaje o výměře podlahové plochy nabízených bytů v souladu s novým občanským zákoníkem, resp. s § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Dle tohoto nařízení podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.

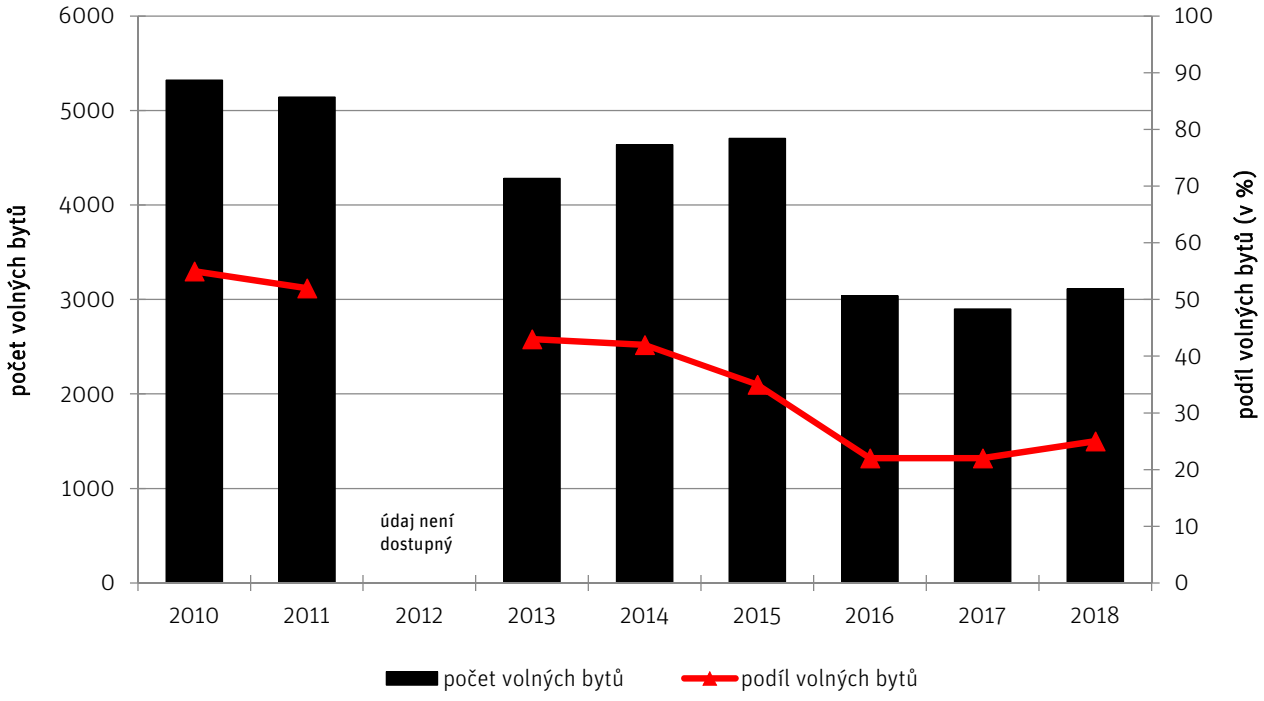
1.4 Prodejnost nových bytů

Z celkového počtu 12 502 bytových jednotek, které byly v průběhu září 2018 postihnuty v rámci aktuálních developerských bytových projektů, bylo zájemcům o nové bydlení k dispozici jen 3 114 bytů, resp. 25 % z celkového objemu nově vystavěných jednotek. Zbylé tři čtvrtiny bytů byly v době pořízení analýzy prodány nebo závazně rezervovány. Podle očekávání se prokázalo, že nejnižší podíl volných bytů (5 %) byl evidován v případě již dokončených projektů (zkolaudovaných v roce 2018), a naopak nejvyšší podíl volných bytů (68 %) zaznamenaly projekty, které byly ve fázi předprodeje a jejichž výstavba nebyla v době pořízení analýzy zahájena.

Z grafu / 04, který zachycuje počet a podíl volných nových bytů v rámci aktuálních developerských projektů v letech 2010-2018, lze odvodit v zásadě tři charakteristická období, která poukazují na vývoj poptávky po novém bydlení v uplynulém období. V prvním období 2010-2011 (za rok 2012 nejsou údaje k dispozici), kdy převyšovala nabídka volných nových bytů 5 tisíc, resp. více než 50 % z celkového počtu bytů v rámci identifikovaných developerských projektů, byl pro pražský rezidenční trh příznačný převis nabídky nad poptávkou a v této době řada nových bytů zůstávala prázdná, a to i dlouhou dobu po kolaudaci. V druhém období 2013-2015, kdy již víceméně odezněly dopady celosvětové hospodářské recese, se trh stabilizoval a zájemci o nové bydlení mohli vybírat přibližně ze 4 až 5 tisíc volných nových bytů, což představovalo 35 až 44 % ze všech bytů identifikovaných v letech 2013-2015 v rámci aktuálních developerských projektů. Ve třetím období 2016-2018, pro které je příznačná velmi silná úroveň poptávky, přičemž velmi výraznou část tvoří poptávka ze strany investorů, zůstává volných přibližně jen okolo 3 tisíc nových bytů, resp. 22 až 25 % z celkového objemu nových bytů vznikajících prostřednictvím identifikovaných aktuálních developerských projektů.

GRAF / 04

POČET A PODÍL VOLNÝCH NOVÝCH BYTŮ V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ (2010-2018)



Zdroj: IPR Praha

V roce 2018 sice v meziročním srovnání došlo k velmi mírnému navýšení počtu volných bytů v rámci aktuálních developerských projektů (z 2 899 na 3 114), což by mohl být jeden z prvních signálů toho, že úroveň poptávky již dále neporoste a mohlo by to případně předznamenat i budoucí obrat ve vývoji na pražském rezidenčním trhu, přesto lze stále konstatovat silnou úroveň poptávky, a to i přes setrvale výrazný růst cen bytů (viz podrobněji kapitola 1.5).

Aktuálně silná poptávka, která zapříčiňuje, že v současnosti se (nejenom) nové byty v Praze stále dobře prodávají, má řadu příčin, z nichž patrně ty nejdůležitější jsou tyto:

1) Hospodářský růst a příznivá situace na pražském trhu práce (významný růst mezd, celková rozvinutost pražského pracovního trhu a jeho vysoká absorpční kapacita, zanedbatelná nezaměstnanost)
2) Situace ve finančním sektoru - dlouhodobě nízké úrokové sazby (nízké úroky zapříčiňují dostupnost hypotečního financování na straně jedné a velmi nízkou míru zhodnocení volných finančních prostředků uložených na bankovních účtech na straně druhé)
3) Značný objem volného kapitálu a nedostatek investičních příležitostí (investice do pražských nemovitostí jsou obecně považovány za dlouhodobě perspektivní, široké spektrum investorů: velké finanční skupiny i drobní investoři - fyzické osoby)
4) Silná poptávka po nájemním bydlení (pronajímání bytů nese v rámci Prahy relativně nízkou míru rizika a vysokou pravděpodobnost stabilních výnosů)
5) Populační růst a zahraniční imigrace (Praha díky své atraktivitě každoročně zaznamenává nárůst počtu obyvatel, velmi významná je imigrace ze zahraničí, cizinci tvoří významnou část poptávky po nových bytech)
6) Očekávaní z dalšího zdražování cen nových bytů (limitovaná nabídka a setrvalý razantní růst cen bytů může koupěschopnou poptávku motivovat k urychlování nákupů, které by za standardních podmínek na trhu byly jinak realizovány v pozdější době)

1.5 VÝVOJ CEN NOVÝCH BYTŮ

Ceny nových pražských bytů stále podstatným způsobem rostou, což prokázala i námi provedená analýza.[5] Zatímco v září 2017 stál volný nový byt v rámci identifikovaných developerských projektů v průměru 7 007 675 Kč, tak o rok později, v září 2018, to bylo již 7 877 859 Kč. Obdobný meziroční nárůst průměrných cen nových bytů je patrný i při srovnání cen za metr čtvereční, kdy v letošním roce průměrná nabídková cena volného bytu činila 83 547 Kč/m², což bylo o 8,5 tisíc Kč/m² (resp. o 11 %) více než v roce 2017. I když jde stále o výrazný cenový nárůst, přeci jenom došlo k určitému zpomalení tempa zdražování nových bytů (mezi zářím 2016 a 2017 došlo k meziročnímu navýšení téměř o 19 %). S ohledem na určité aktuální signály z trhu lze očekávat, že růst cen bude zpomalovat i v nadcházejícím období.

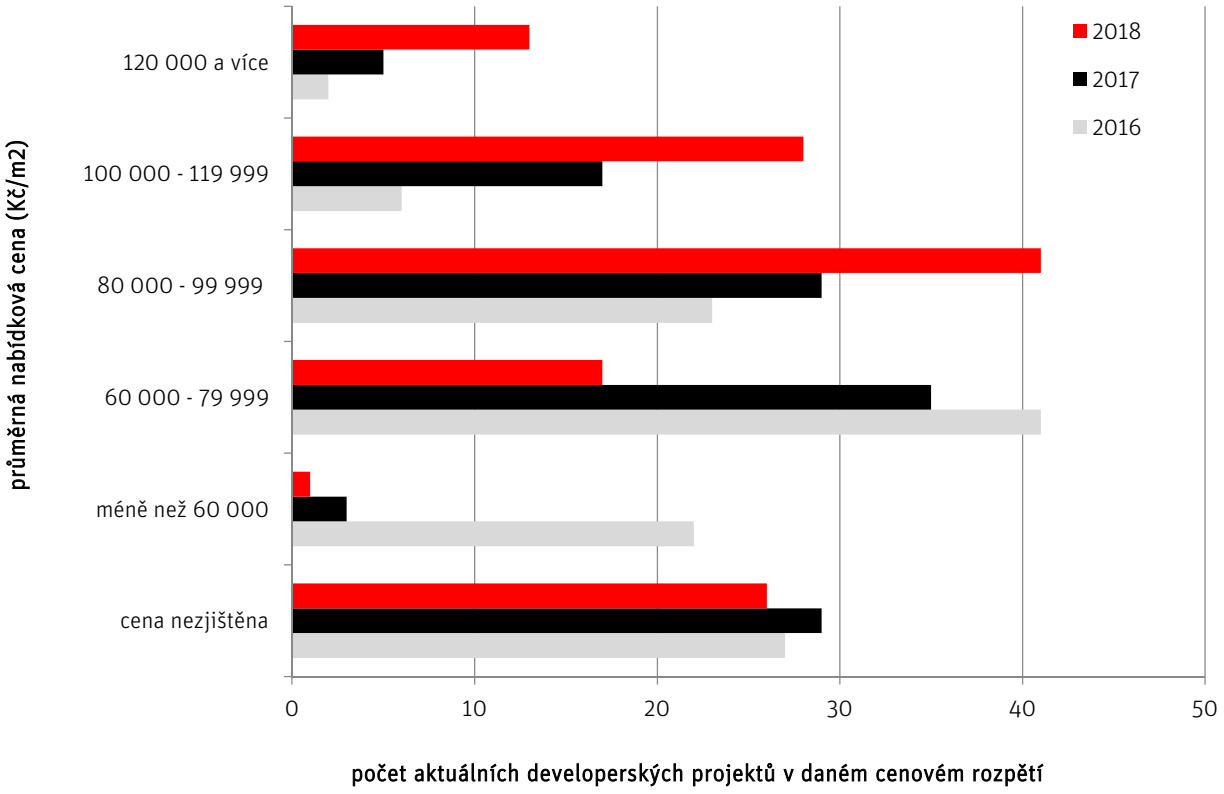
Do výše uvedené průměrné nabídkové ceny (83 547 Kč/m²), která zahrnuje DPH, jsou kromě vnitřní podlahové plochy bytu započteny i plochy balkonů lodžií či teras (nejsou však započteny plochy nezpevněných předzahrádek, sklepů či garážových stání). Pokud bychom však brali v potaz pouze vnitřní podlahovou plochu bytu, která je v případě většiny developerských projektů vymezena v souladu s nařízením vlády č 366/2013 Sb. (viz poznámka pod čarou č. 4), tak v takovémto případě dosahovala v září 2018 průměrná cena volného bytu v novostavbě dokonce 97 216 Kč/m² (v září 2017 to bylo 87 403 Kč/m²).

Vlivem uvedeného navyšování průměrných cen nového bydlení se v posledním období rovněž výrazně proměnilo zastoupení aktuálních developerských projektů v jednotlivých cenových kategoriích. Z grafu / 05 je patrné, že zatímco v letech 2016 a 2017 nejvíce developerských projektů odpovídalo cenové kategorii 60 – 80 tisíc Kč/m², tak v roce 2018 již spadalo nejvíce projektů do cenového pásma 80–100 tisíc Kč/m². Zároveň velmi výrazně přibylo projektů, v rámci kterých se průměrná cena podlahové (vnitřní) plochy volného bytu pohybovala nad 100 tisíc Kč/m². Konkrétně šlo o 41 ze 100 aktuálních developerských projektů, u kterých bylo možné identifikovat průměrnou cenu volných bytů za metr čtvereční. Ještě poměrně nedávno přitom byly byty s cenou přesahující hranici 100 tisíc Kč/m² považovány za luxusní, dnes se ale již jedná o víceméně běžné projekty novostaveb bytových domů, jejichž šesticiferná cenovka za metr čtvereční podlahové plochy není nijak výrazně vzdálena ceně průměrné. V důsledku uvedeného vývoje ani příliš nepřekvapí, že z pražského rezidenčního trhu de facto zcela vymizely projekty nabízející nové byty v relativně dostupných cenách do 60 tisíc Kč/m². V září 2018 byl identifikován pouze jediný takto cenově dostupný developerský projekt, přitom ještě v roce 2016 bylo evidováno 22 projektů s průměrnou cenou do 60 tisíc Kč za metr čtvereční podlahové plochy bytu.

5 V kapitole 1.5 prezentované údaje vycházejí z údajů z ceníků uvedených u 100 developerských projektů aktuálních k září 2018. Posuzovány přitom byly pouze ceny volných či nezávazně rezervovaných bytů. V případě 26 rezidenčních projektů nebylo možné cenovou hladinu vůbec zjistit, což bylo dáno jednak vysokým počtem zcela vyprodaných projektů, tak také tím, že především v segmentu luxusních bytových projektů nejsou informace o cenách bytů často zveřejňovány.

GRAF / 05

Aktuální developerské projekty v letech 2018, 2017 a 2016 podle průměrných nabídkových cen volných bytů za m² (vnitřní) podlahové plochy



Zdroj: IPR Praha

V souvislosti s tím, jak z pražského rezidenčního trhu v poslední době víceméně vymizely developerské projekty nabízející nové byty ve finančně dostupných kategoriích a zároveň horní cenová hranice luxusních bytových projektů se přitom nijak výrazně neměnila (v roce 2018 stály byty v nejdražším projektu se zjištěnou cenou v průměru 164 tis. Kč/m², v roce 2016 171 tis. Kč/m² a v roce 2014 172 tis. Kč/m²), tak logicky v posledních letech dochází ke snižování míry variability nabídkových cen bytů za metr čtvereční. Zatímco v roce 2014 v souboru identifikovaných developerských projektů dosahoval variační koeficient u průměrných cen podlahové plochy bytu (v Kč/m²) hodnoty 33 %, v roce 2016 to bylo 26 % a v roce 2018 dokonce již jen 19,4 %. Je tedy jasně patrný trend snižování cenových rozdílů mezi jednotlivými developerskými projekty a rozdíly mezi jednotlivými cenovými segmenty trhu se primárně v důsledku rapidního zdražování dříve finančně dostupných projektů výrazným způsobem stírají.

Co se v letošní analýze opětovně potvrdilo, je skutečnost, že v průměru nejdražší zůstávají developerské projekty menšího rozsahu, které nabízejí do 50 bytových jednotek. Zatímco průměrná cena podlahové plochy bytu byla v září 2018 u těchto komornějších projektů 103 190 tis. Kč/m², tak u projektů největší velikostní kategorie s 300 a více byty dosahovala průměrná cena 85 892 tis. Kč/m².

Kromě velikosti developerského projektu existuje pochopitelně celá řada dalších a i podstatnějších faktorů, které developerské společnosti promítají do výsledné nabídkové ceny nových bytů. Těmito cenotvornými faktory mohou být kupříkladu použité kvalitativní standardy při zhotovení projektu, náročnost zvoleného stavebního a architektonického řešení, cenová politika konkrétní developerské společnosti, podmínky při akvizici stavebního pozemku či způsob a podmínky financování projektu a vedle dalších faktorů je pochopitelně velmi důležitým a do značné míry i klíčovým cenotvorným faktorem lokalizace projektu v rámci území města (viz podrobněji kapitola č. 2).

Porovnání nabídkových a transakčních cen nových bytů

Vzhledem k tomu, že IPR Praha nově disponuje aktuální databází reálných prodejních (transakčních) cen rezidenčních nemovitostí, jejíž pořizovatelem je Společnost pro Cenové mapy ČR s. r. o., pokusili jsme se základním způsobem porovnat výše uvedené průměrné nabídkové ceny nových bytů (identifikované v rámci ceníků jednotlivých developerských projektů) s průměrnou hladinou transakčních cen vycházejících z katastru nemovitostí.

Provedené porovnání lze ale nicméně považovat jen za orientační, protože v databázi obsažené transakce rovnoměrně neodrážejí zastoupení jednotlivých aktuálních developerských projektů, ze kterých jsme vypočetli průměrnou hladinu nabídkových cen v daném roce. Další metodický problém komplikující porovnání nabídkových a transakčních cen nových bytů souvisí s tím, že údaje o průměrných reálných prodejních cenách vycházejí z údajů uvedených v kupních smlouvách, které se vkládají do katastru nemovitostí. V případě prvoprodejů nových bytů přitom ale v praxi dochází velmi často k zafixování ceny transakce ještě před započetím výstavby nebo v jejím průběhu, a to prostřednictvím rezervační smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí. Vzhledem k tomu, že k podpisu kupní smlouvy a zápisu do katastru nemovitostí dochází až po kolaudaci stavby, nemusí v řádě případů cenové informace, ze kterých byla vypočtena průměrná transakční cena, odpovídat datu, ke kterému byla cena sjednána. Lze tak předpokládat, že uvedené údaje o průměrné transakční ceně mají tendenci se zpožďovat oproti reálné cenové hladině v daném čase. V důsledku toho uvedené údaje o průměrné transakční ceně (viz tabulka / 01) za první polovinu roku 2018 tak tedy spíše mohou reálně odpovídat cenové úrovni nových bytů z roku 2017.

Při vědomí výše uvedených metodických omezení lze nicméně konstatovat, že v první polovině roku 2018 dosahovala v Praze průměrná transakční cena v případě prvoprodejů nových bytů 76 251 Kč/m² (údaj je vypočten ze vzorku 2714 transakcí). Pro srovnání, v roce 2017 dosahovaly transakční ceny nových pražských bytů v průměru 65 598 Kč/m² (vypočteno z 6 112 transakcí) a v roce 2016 v průměru 61 898 Kč/m² (vypočteno z 3 743 transakcí). Jednoduché porovnání s průměrnou hladinou nabídkových cen by tak tedy potvrdilo náš vstupní předpoklad, že transakční ceny jsou oproti těm nabídkovým nižší (viz tabulka / 01), vezmeme-li ale v potaz výše popsanou tendenci zpožďování transakčních cen vzhledem k dřívější fixaci jejich hladiny, tak lze konstatovat, že rozdíly mezi průměrnými transakčními a nabídkovými cenami nových bytů nejsou v rámci Prahy nijak signifikantní. Připomeňme, že v září 2018 dosahovala podle naší analýzy průměrná nabídková cena volného bytu 83 547 Kč/m² a při započtení jen vnitřní podlahové plochy bytu dokonce 97 216 Kč/m².

TABULKA / 01

Orientační porovnání průměrných transakčních a nabídkových cen nových bytů v Praze (prvoprodeje, celková plocha bytu v Kč/m²)

rok	průměrná transakční cena (v Kč/m²)	průměrná nabídková cena (v září daného roku, v Kč/m²)	rozdíl mezi nabídkovou a transakční cenou (v %)
2016	61 898	63 226	2,1 %
2017	65 598	75 007	12,5 %
2018	76 251 (údaj za 1. pololetí)	83 547	8,7 %

Zdroj: IPR Praha, Společnost pro Cenové mapy ČR s. r. o.

2 Lokalizace aktuálních developerských projektů

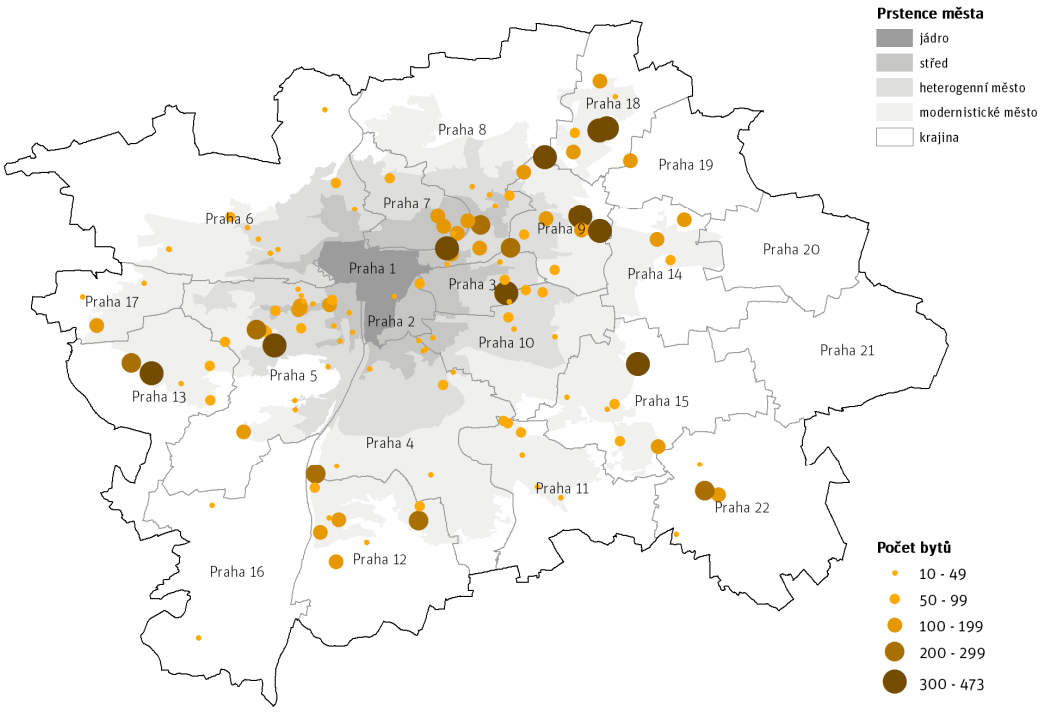
2.1 Aktuální developerské projekty podle prstenců města

Pro účely zpracovávání územně zaměřených analýz či nejrůznějších vnitroměstských rozborů definoval IPR Praha pro území hlavního města celkem 5 pásem, tzv. prstenců, které oproti běžně uplatňovanému administrativnímu členění Prahy (na městské části či správní obvody) vhodněji sdružují území města do relativně homogennějších pásem vyznačujících se podobnými charakteristikami z hlediska převažujícího typu výstavby. Takto definovanými prstenci jsou: jádro, střed, heterogenní město, modernistické město a krajina.

Graficky jsou hranice jednotlivých prstenců znázorněny v mapě / 01, a to spolu s vyznačením lokalizace všech 126 aktuálních developerských projektů, které byly identifikovány v září 2018 a zároveň splnily podmínky pro zařazení do analýzy. Mapa / 01 rovněž znázorňuje počet bytů, který vzniká v těchto developerských projektech či v jejich dílčích aktuálních stavebních etapách.

MAPA / 01

Aktuální developerské bytové projekty včetně zobrazení počtu realizovaných bytů (2018)



Zdroj: IPR Praha

Prstenec modernistického města představuje dlouhodobě nejdůležitější území z hlediska nové bytové výstavby, což opětovně potvrdila i letošní analýza. V září 2018 bylo v tomto území s převažující sídlištní zástavbou identifikováno 45 aktuálních developerských projektů s 4 821 byty a v průměru tak tedy na jeden projekt (či jeho dílčí etapu) připadalo 107 bytových jednotek. V prstenci modernistického města bylo soustředěno téměř 39 % z celopražské kapacity nových bytů vznikající v rámci aktuálních developerských projektů, což do jisté míry odráží příhodné prostorové podmínky pro novou výstavbu v rámci tohoto území.

Druhým nejvýznamnějším územím z hlediska objemu výstavby nových bytů je prstenec heterogenního města, který je tvořen různorodou zástavbou pocházející převážně z 1. poloviny 20. století. V tomto prstenci bylo v září 2018 sečteno 38 aktuálních

developerských projektů celkem s 3 468 byty (tj. 28 % z celopražského objemu). V průměru zde připadalo na jeden projekt 91 bytů, což představovalo mírně podprůměrnou hodnotu.

V prstenci krajiny, který lze charakterizovat převážně otevřenou příměstskou krajinou a rozvolněnou zástavbou menších sídel, bylo identifikováno 17 aktuálních developerských projektů s 2 651 byty (tj. 21 % z celopražského počtu bytů vznikajících prostřednictvím aktuálních developerských projektů). V průměru byly v prstenci krajiny realizovány projekty největšího rozsahu (na projekt či jeho dílčí etapu připadalo téměř 156 bytů). V této souvislosti je důležité připomenout, že v souladu s v úvodu definovanými podmínkami analýza nezohledňuje projekty zaměřené na výstavbu rodinných domů, které jsou pro okrajové části hlavního města poměrně typické.

Význam prstence středu města, který obklopuje historické jádro města, není pro novou bytovou výstavbu dlouhodobě příliš významný, což potvrdila i letošní analýza. To je dáno primárně omezenějším rozsahem volných ploch k zástavbě a i nedostatečným využíváním některých velkých transformačních území (brownfileds). V září 2018 bylo ve středu města v rámci 25 aktuálních developerských projektů realizováno 1 528 nových bytů, tj. 12 % z celopražského objemu. Vzhledem ke stísněnějším prostorovým podmínkám vznikají ve středu města spíše projekty menšího rozsahu (v průměru na projekt či jeho dílčí etapu připadalo 61 bytů).

Z logických důvodů jsou projekty novostaveb bytových domů v prstenci jádra města zastoupeny jen ve zcela marginálním rozsahu. Stejně jako v loňském roce, tak i září 2018 byl v historickém jádru města evidován pouze jediný developerský projekt (s 34 byty), který byl alespoň z části koncipován jako novostavba bytového domu. Jak bylo zmíněno v úvodu, analýza nezahrnuje developerské projekty zaměřené na rekonstrukce stávajících bytových domů, které jsou v jádru města poměrně četné.

TABULKA / 02

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ PODLE PRSTENCŮ (2018)[6]

prstenec	počet aktuálních developerských projektů	počet bytů	průměrný počet bytů na 1 aktuální developerský projekt	průměrná nabídková cena volných bytů (Kč/m²)
jádro	1	34	34	není k dispozici
střed	25	1 528	61	107 990
heterogenní město	38	3 468	91	109 638
modernistické město	45	4 821	107	90 020
krajina	17	2 651	156	76 976
Praha celkem	**126**	**12 502**	**99**	**97 216**

Zdroj: IPR Praha

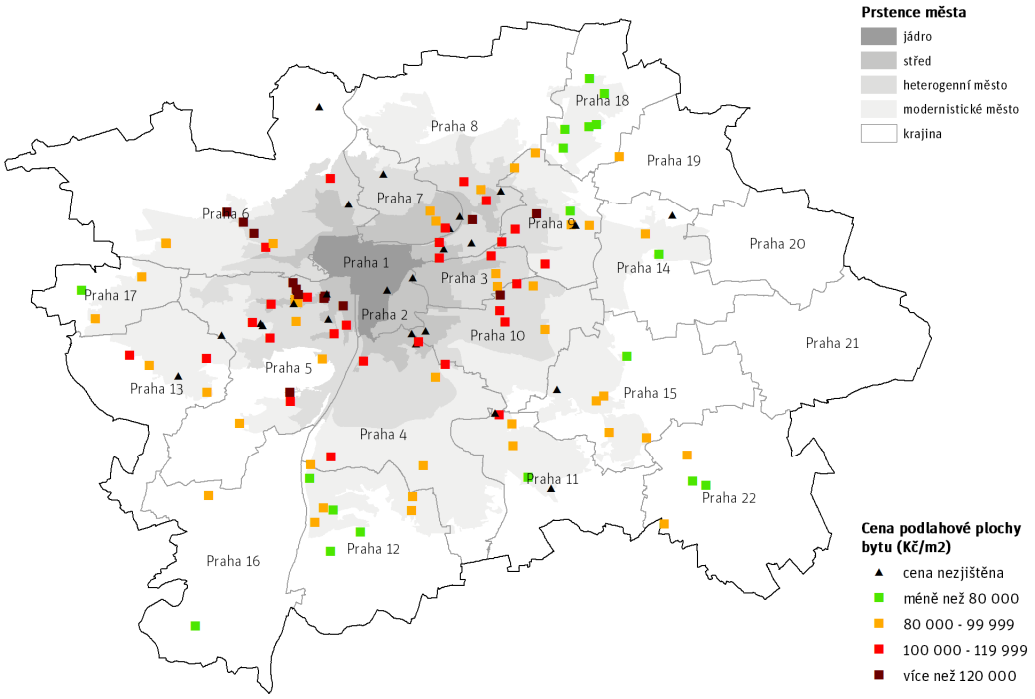
Tabulka / 02 shrnuje základní informace o bytové výstavbě v rámci jednotlivých prstenců města, přičemž z uvedených údajů mimo jiné jasně vyplývá, že se zvyšující se vzdáleností od jádra města se navyšuje průměrná velikost developerských projektů vyjádřená počtem realizovaných bytů.

Z údajů v tabulce / 02 dále vyplynul další očekávatelný vztah, a to že se vzrůstající vzdáleností prstence od jádra se snižuje průměrná nabídková cena volných bytů. Tento vztah se nepotvrdil pouze v jednom případě, kdy v centrálněji lokalizovaném prstenci středu města byla zjištěna nepatrně nižší průměrná nabídková cena oproti heterogennímu městu. Na územní rozdíly v průměrných cenách nových bytů poukazuje rovněž mapa / 02. Z ní je mimo jiné patrné, že relativně finančně dostupnější aktuální developerské projekty, v rámci kterých nabídkové ceny nových bytů nepřekračují hranici 80 tisíc Kč za m² podlahové plochy, se vyskytují výhradně v prstencích krajiny a modernistického města. Opačně zároveň platí, že dražší projekty, ve kterých ceny nových bytů v průměru převyšují 100 tisíc Kč za m² podlahové plochy, se nacházejí převážně v prstencích středu a heterogenního města.

6 Údaje o průměrných cenách volných bytů prezentované v tabulce byly vypočteny z údajů z ceníků 100 aktuálních developerských projektů. Jak již bylo uvedeno výše (viz poznámka pod čarou č. 3), v případě zbývajících 26 rezidenčních projektů nebylo z různých důvodů možné cenovou hladinu bytů identifikovat.

MAPA / 02

PRŮMĚRNÉ NABÍDKOVÉ CENY VOLNÝCH BYTŮ V RÁMCI AKTUÁLNÍCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ (2018)



Zdroj: IPR Praha

2.2 AKTUÁLNÍ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY PODLE SPRÁVNÍCH OBVODŮ

Územní působení nové bytové výstavby je v rámci území Prahy tradičně velmi nevyvážené. Z mapy / 03, která zachycuje koncentraci nové bytové výstavby v rámci aktuálních developerských projektů aktuálních k září 2018, je patrné, že zdaleka nejvíce nových bytů v současné době vzniká v severovýchodní části Prahy (ve správních obchodech Praha 9, Praha 8 a Praha 18), kde bylo dohromady soustředěno 36 % z celkového počtu nově vznikajících bytů v Praze. Druhou nejvýznamnější oblast představuje západní část hlavního města (správní obvody Praha 5 a Praha 13), kde bylo v roce 2018 soustředěno 22 % z objemu nově realizované výstavby.

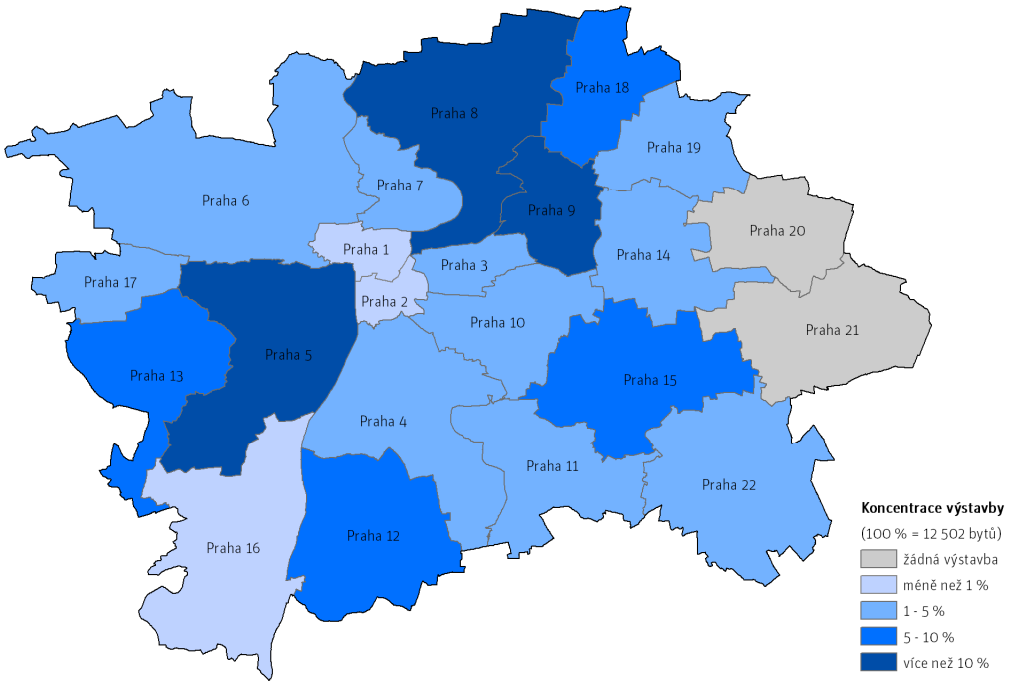
Zaměříme-li se pouze na jednotlivé správní obvody, tak z hlediska počtu nově vznikajících bytových jednotek byl letošním roce v rámci hlavního města vyhodnocen jako nejvýznamnější správní obvod Praha 9 s 2 071 byty, kde je výstavba realizována prostřednictvím 9 rezidenčních developerských projektů. Na jeden projekt tak zde připadá v průměru 230 nových bytů, což představuje velmi výrazně nadprůměrnou hodnotu. Největší bytové projekty vnikají v současné době na rozsáhlých brownfieldech po průmyslové výrobě v katastrech Vysočan a Hloubětína podél Kolbenovy ulice.

Jen o něco méně bytů než v Praze 9 vznikalo v září 2018 na území správního obvodu Praha 5. Zde byla v rámci 26 aktuálních developerských projektů realizována výstavba 1 940 bytových jednotek. V průměru zde tedy na jeden projekt připadalo 75 bytů, což vypovídá o tom, že v důsledku odlišného charakteru území je v Praze 5 (oproti Praze 9) zcela jiná typologická skladba rezidenčních developerských projektů. Na území správního obvodu Praha 5, kde byl, ostatně tak jako každý rok, evidován nejvyšší počet developerských projektů, jsou velmi četné komornější rezidenční projekty, které jsou vklíněny do stávající vilové zástavby (např. oblast Hřebenky). Výstavbu příliš vysokého počtu bytů neumožňují ani novostavby bytových domů umístěné do proluk v rámci blokové zástavby, které jsou pro Prahu 5 (a především oblast Smíchova) rovněž typické. I na území správního obvodu Praha 5 ale nalezneme příklad velkého transformujícího se průmyslového brownfieldu. Tím je Waltrovka v Jinonicích, kde vniká nová polyfunkční (ale převážně rezidenční) čtvrť.

Z tabulky /03 vyplývá, že kromě Prahy 9 a 5 byla v rámci developerských projektů (aktuálních k září 2018) realizována výstavba více než 1 tisíce bytů rovněž na území správních obvodů Praha 8 (1 265 bytů), Praha 18 (1 189 bytů) a Praha 12 (1 113 bytů).

MAPA / 03

Koncentrace bytové výstavby v rámci aktuálních developerských projektů (2018, v %)



Zdroj: IPR Praha

TABULKA / 03

Aktuální developerské bytové projekty podle správních obvodů (2018)

správní obvod	počet developerských projektů (2018)	počet realizovaných bytových jednotek (2018)	změna počtu realizovaných bytových jednotek mezi lety 2018 a 2017
Praha 1	1	34	beze změny
Praha 2	1	57	+57 bytů
Praha 3	3	479	-109 bytů (-18,5 %)
Praha 4	9	294	-129 bytů (-30,5 %)
Praha 5	26	1940	-139 bytů (-6,7 %)
Praha 6	10	322	-62 bytů (-16,1 %)
Praha 7	6	618	-32 bytů (-4,9 %)
Praha 8	10	1265	+24 bytů (+1,9 %)
Praha 9	9	2071	+299 bytů (+16,9 %)
Praha 10	7	295	-92 bytů (-23,8 %)
Praha 11	5	208	+175 bytů (+530,3 %)
Praha 12	9	1 113	-95 bytů (-7,9 %)
Praha 13	5	770	+80 bytů (+11,6 %)
Praha 14	3	342	+44 bytů (+14,7 %)
Praha 15	6	756	-52 bytů (-6,4 %)
Praha 16	2	57	-13 bytů (-18,6 %)
Praha 17	3	181	-186 bytů (-50,9 %)
Praha 18	6	1 189	-189 bytů (-13,7 %)
Praha 19	1	151	+151 bytů
Praha 20	0	0	beze změny
Praha 21	0	0	beze změny
Praha 22	4	360	-436 bytů (-54,8 %)
Praha celkem	**126**	**12 502**	**-704 bytů (-5,3 %)**

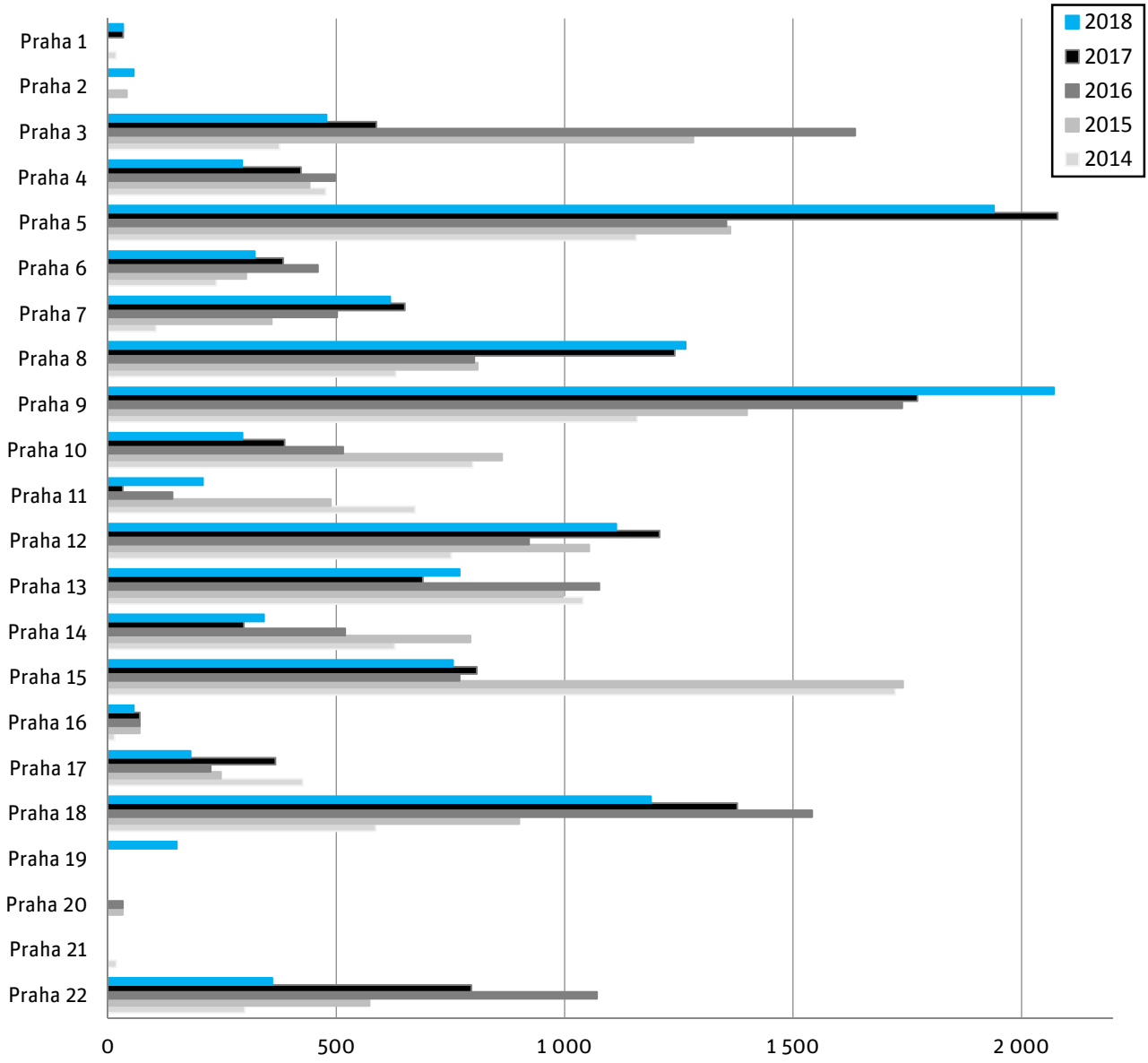
Zdroj: IPR Praha

Výše uvedená tabulka / 03 kromě jiného znázorňuje, jak se mezi zářím 2018 a 2017 proměnil počet bytů vznikající prostřednictvím aktuálních developerských projektů (pro jistotu připomeňme, že jde o počet bytů, který byl v daném roce zkolaudován, ve výstavbě nebo ve fázi předprodeje před zahájením výstavby). V absolutním vyjádření meziročně přibylo nejvíce nově realizovaných bytů v již několikrát zmíněném obvodu Praha 9 (+299 bytů) a dále v Praze 11 (+175 bytů), kde byl zaznamenán především velmi vysoký relativní meziroční nárůst (+530 %). Ve více správních obvodech ale došlo mezi lety 2018 a 2017 k poklesu objemu výstavby realizované prostřednictvím identifikovaných developerských projektů. Vůbec nejrazantněji, a to v absolutním i relativním vyjádření, poklesla výstavba meziročně na jihovýchodním okraji Prahy ve správním obvodu Praha 22 (-436 bytů, resp. -55 %).

Graf / 06 poukazuje na to, jak se v posledním pětiletém období (2014-2018) proměňoval počet nově vznikajících bytů v rámci identifikovaných developerských projektů. Je vidět, že i z této dlouhodobější perspektivy zaujímají výsadní postavení správní obvody Praha 9 a Praha 5, ve kterých bylo v období 2014-2018 identifikováno v průměru 1 628, resp. 1 579 nově vznikajících bytů. Z grafu / 06 je dále patrné, že oproti minulosti, především v porovnání s roky 2014 a 2015, značně poklesl význam území správní obvodu Prahy 15 pro novou bytovou výstavbu (v období 2014-2018 zde bylo identifikováno v průměru 1 160 bytů).

GRAF / 06

Nové bytové jednotky ve správních obvodech Prahy realizované v rámci aktuálních developerských projektů (2014-2018)



Zdroj: IPR Praha

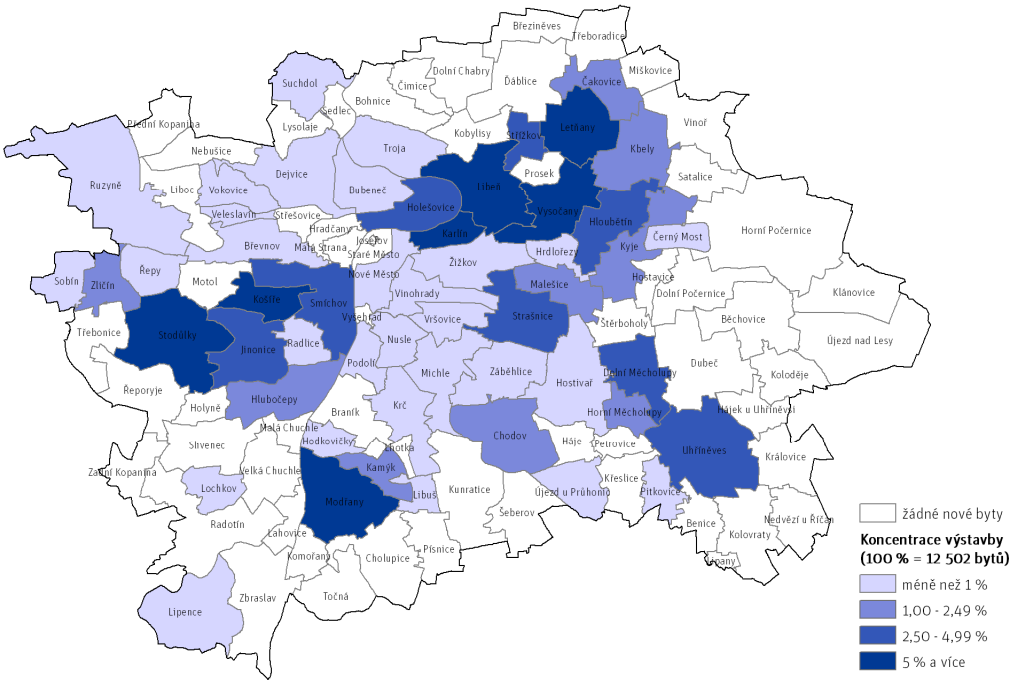
2.3 Aktuální developerské projekty podle katastrálních území

Aktuální developerské bytové projekty, které vyhověly výše stanoveným podmínkám pro zařazení do analýzy, se v září 2018 vyskytovaly v 53 z celkového počtu 112 katastrálních území. Nejvíce projektů bylo opětovně soustředěno v katastrálním území Smíchova, kde bylo v letošním roce evidováno 13 projektů. V ostatních katastrech byla četnost aktuálních developerských bytových projektů výrazně nižší. Po sedmi projektech bylo v roce 2018 na území Modřan, Košíř a Libně, po pěti projektech ve Stodůlkách, Holešovicích a Strašnicích.

V řadě případů informace o počtu aktuálních developerských projektů příliš nekorelují s tím, jak významný počet nových bytových jednotek v rámci těchto projektů vzniká. Absolutně vzato bylo v září 2018 nejvíce bytů v rámci aktuálních developerských projektů realizováno v katastrálních územích Letňany (973 bytů), Modřany (819 bytů), Vysočany (778 bytů), Stodůlky (770 bytů), Karlín (740 bytů), Košíře (722 bytů) a Libeň (716 bytů). Jak vyplývá z mapy / 04, tak všechny tyto vyjmenované katastry se podílejí více jak z 5 % na celkovém počtu bytových jednotek, které vznikají prostřednictvím aktuálních developerských projektů. S výjimkou Modřan se jedná výhradně o katastrální území, která se nacházejí východním, resp. severovýchodním směrem od centra města, nebo na západ od něj. Z mapy / 04 dále mimo jiné vyplývá, že z hlediska nové výstavby vznikající v rámci developerských projektů zaměřených na výstavbu bytových domů je význam většiny katastrů situovaných na periferiích Prahy zanedbatelný nebo zcela nulový.

MAPA / 04

Koncentrace nové bytové výstavby v rámci aktuálních developerských projektů (2018, v %)



Zdroj: IPR Praha

Shrnutí

V roce 2018 se vývoj na pražském trhu s novými byty výrazně neodlišoval od situace z předchozího období, která přetrvává zhruba již od poloviny roku 2015. Pro trh je charakteristický především setrvalý a významný růst nabídkových cen nového bydlení, který je mimo jiné důsledkem stagnace na straně nové nabídky. Tempo bytové výstavby v hlavním městě již třetím rokem po sobě nedokáže plně reflektovat potřeby poptávky, jejíž aktuálně vysokou úroveň způsobuje celá řada převážně pozitivních faktorů (viz str. 8, body 1 až 6) a v neposlední řadě i obliba nákupu bytů jakožto investiční komodity. Problém nedostatečné pružnosti pražského rezidenčního trhu, v důsledku které nabídka reaguje na vývoj poptávky s neúměrně dlouhým zpožděním, je v poslední době dáván do souvislosti především se značnými administrativními průtahy při povolování nových staveb v rámci územního a stavebního řízení.[7] I přes výše uvedené skutečnosti pražský trh s novými byty přeci jenom začíná vykazovat určité signály (např. zpomalení růstu cen bytů, mírné navýšení počtu volných bytů signalizující zastavení růstu poptávky apod.), které mohou předznamenat určitý obrat v budoucím vývoji a změnu podmínek na pražském rezidenčním trhu.

Z územního hlediska se rozložení developerských projektů výstavby bytových domů v posledních letech v rámci území Prahy výrazně nemění. Dlouhodobě nejvýznamnější je bytová výstavba na území prstence modernistického města, přičemž v centrálněji lokalizovaných částech hlavního města jsou realizovány především developerské projekty menšího rozsahu. S ohledem na efektivní a trvale udržitelný stavební rozvoj metropole lze pozitivně hodnotit skutečnost, že letošní analýza potvrdila nárůst stavební aktivity v lokalitách brownfields po průmyslové výrobě (především ve Vysočanech, Hloubětíně, v Jinonicích, na Smíchově aj.) a také to, že v krajinném prstenci, kde nejsou vhodné infrastrukturní podmínky pro působení kapacitní bytové výstavby, je realizován zhruba jen pětinový podíl z celkového počtu nových bytů, které vznikají prostřednictvím aktuálních developerských projektů (pozn.: analýza nezohledňovala výstavbu rodinných domů).

Níže jsou v přehledné podobě shrnuty další vybrané hlavní výstupy analýzy:

- V září 2018 bylo na území Prahy identifikováno 126 aktuálních developerských projektů novostaveb bytových domů, které vyhověly v úvodu definovaným podmínkám.
- Prostřednictvím těchto projektů je realizována výstavba 12 502 bytových jednotek, z toho téměř 38 % bytů bylo (či ještě bude) zkolaudováno v roce 2018, 34 % v roce 2019, 25 % v roce 2020 a jen necelá 3 % v roce 2021.[8]
- Mezi zářím 2017 a 2018 se sice počet identifikovaných developerských projektů navýšil téměř o 7 %, celkový počet bytů vznikající jejich prostřednictvím se ale meziročně snížil o více než 5 %. V důsledku toho došlo ke snížení průměrné velikosti projektu, kdy v roce 2018 připadalo na jeden projekt či jeho dílčí aktuální etapu 99 bytů (v roce 2017 to bylo 112 bytových jednotek).
- Z celkového počtu 12 502 bytů jich bylo v čase zpracování analýzy (tj. září 2018) zájemcům k dispozici jen 3 114, tedy 25 %. Zbylé tři čtvrtiny bytů byly prodány či závazně rezervovány, což poukazuje na přetrvávající silnou úroveň poptávky. Přesto, oproti roku 2017 se počet volných (neprodaných) bytů zvýšil přibližně o 7 %.
- Mezi 3 114 volnými byty převažovaly v cenících developerských projektů byty s velkými výměrami. Průměrná plocha volných bytů dosahovala 80,4 m^2 a při započtení balkonů, lodžií či teras dokonce 97,2 m^2. Stejně jako v roce 2017 byl tedy i v letošním roce nejomezenější výběr v případě menších a finančně dosažitelnějších bytů.
- V září 2018 stál volný nový byt v rámci identifikovaných developerských projektů v průměru 7 877 859 Kč, což bylo téměř o 900 tisíc Kč více oproti roku 2017. V přepočtu na m^2 celkové plochy bytu dosahovala průměrná nabídková cena 83 547 Kč a při zohlednění jen vnitřní podlahové plochy bytu (tzn. bez ploch lodžií, balkonů či teras) činila průměrná cena 97 216 Kč/m^2.

7 Doba mezi vydáním územního rozhodnutí a stavebního povolení na bytový dům trvá v hlavním městě podle analýzy IPR Praha v průměru 3 roky, resp. 1103 dní.

8 V této souvislosti je důležité podotknout, že řada projektů se vzdálenějším horizontem realizace (2020 a dále) bude uvedena do prodeje teprve v blízké budoucnosti, tudíž je analýza v souladu s definovanými podmínkami nebere v potaz.

- Mezi zářím 2018 a 2017 se nabídkové ceny nových bytů zvýšily v rámci identifikovaných developerských projektů o 11 % (mezi zářím 2017 a 2016 to nicméně bylo téměř o 19 %). Přestože se tedy tempo růstu cen mírně zpomalilo, lze konstatovat, že stávající cenová hladina stále ještě hledá svůj strop a ve svém důsledku je neakceptovatelná pro podstatnou část střední třídy.
- Působení nové bytové výstavby je v rámci území Prahy tradičně velmi nevyvážené, přičemž oblasti, které lze považovat za těžiště nové bytové výstavby, se v posledním období příliš nemění.
- Nejvíce nových bytů aktuálně vzniká v severovýchodní části hlavního města (vymezené sousedícími správními obvody Praha 8, Praha 9 a Praha 18), kde bylo dohromady soustředěno 36 % z celkového počtu bytů vznikajících prostřednictvím aktuálních developerských projektů. Druhou nejvýznamnější oblast představuje západní část hlavního města (správní obvod Praha 5 spolu s Prahou 13), kde bylo v roce 2018 soustředěno 22 % z objemu nově realizované výstavby.
- Při uplatnění územního kritéria 22 správních obvodů představovala nejvýznamnější oblast výstavby bytových domů Praha 9 s 2 071 byty. Z hlediska počtu aktuálních developerských projektů dominovala Praha 5 (celkem 26 projektů s 1 940 byty).
- Z pohledu katastrálních území byla nová výstavba nejvýznamnější v Letňanech (973 bytů), Modřanech (819 bytů), Vysočanech (778 bytů), Stodůlkách (770 bytů), Karlíně (740 bytů), Košířích (722 bytů) a v Libni (716 bytů).
- Bytová výstavba je na území Prahy realizována primárně v prstenci modernistického města (39 % z celopražské kapacity nových bytů), což lze přičítat primárně příhodným prostorovým podmínkám pro realizaci developerských projektů.
- Bylo podle očekávání potvrzeno, že se vzrůstající vzdáleností od jádra města se navyšuje průměrná velikost developerských projektů vyjádřená počtem bytů a zároveň se až na jedinou výjimku prokázalo, že čím je prstenec vzdálenější od jádra, tím se snižuje průměrná nabídková cena volných bytů.

Příloha

Přehled aktuálních developerských projektů (2018)

(řazeno podle abecedy)

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Aalto Ciblulka		YIT STAVO, s. r. o.	Praha 5	250
Bieblova Apartments		Donova, a. s.	Praha 5	25
Bleriot		T. E. Development Group, s. r. o.	Praha 19	151
Botanica	Etapa K (1, 2)	Skanska Reality, a. s.	Praha 5	66
Britská čtvrť	Etapy IX, X	Finep CZ, a. s.	Praha 13	207
Bubeneč Gardens		NG Real Estate, a. s.	Praha 6	10
Bullovka		Homeland Czech, s. r. o.	Praha 8	24
Bydlení Na Beránku	Etapa II	SPGroup, a. s.	Praha 12	40
Bydlení Na Krejcárku	byt. domy C, D, E	EDIFICE construction & consulting, s. r. o.	Praha 9	248
Bytový dům Markéta		VS 70, s. r. o.	Praha 6	22
Bytový dům Primátorská		Prime Build, a. s.	Praha 8	48
Bytový dům Suchdolské náměstí		SD Bohemia Group, a. s.	Praha 6	26
Bytový dům Tetínská		Abbey, s. r. o.	Praha 5	22
Byty Cukerní		Cukerní, s. r. o.	Praha 18	19
Byty Na Vackově	byt. dům A1	Metrostav Development, a. s.	Praha 3	70
Byty nad jezerem		Nad Jezerem, s. r. o.	Praha 13	76
Byty Nesvadbova		Rezidence Nesvadbova, s. r. o.	Praha 12	16
Byty U Dubu	Etapy II, III	Kuchař & Thein, s. r. o.	Praha 12	178
Byty U Obory		NATUM Ruzyně, s. r. o.	Praha 6	14
Čakovický park	byt. domy A, B, T, S	NG Real Estate, a. s.	Praha 18	197
Čtvrť Emila Kolbena	Etapa I	Skanska Reality, a. s.	Praha 9	133
Dock	Etapy River Watch III, Marina Boulevard	Crestyl Real Estate, s. r. o.	Praha 8	234

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Ecocity Malešice III		JRD, s. r. o.	Praha 10	80
Ekorezidence Plzeňka Smíchov		Ekospol, a. s.	Praha 5	45
Element Letňany		Geosan Development, a. s.	Praha 18	107
Green Backyard		AND Development, s. r. o.	Praha 8	15
Harfa Design Residence		Central Group, a. s.	Praha 9	69
Chateau Troja Residence		Coast Capital Partners Czech Republic	Praha 7	66
Chodov 2018		Regard, s. r. o.	Praha 11	75
Javorová čtvrť II.	byt. domy A, B, C	Central Group, a. s.	Praha 15	180
Jižní výhledy	byt. domy A, B, C, D, E, F, G, H, I, J	Central Group, a. s.	Praha 13	392
JRM Lužiny		Trigema Development, s. r. o.	Praha 13	35
Karlín Park		Daramis Management, s. r. o.	Praha 8	135
Karolína Plazza		Moravská stavební - INVEST, a. s.	Praha 8	150
Kaskády Barrandov	Etapy VI, VII	Finep CZ, a. s.	Praha 5	151
Klamovka Gardens		RS Development, s. r. o.	Praha 5	116
Koru Vinohradská		YIT STAVO, s. r. o.	Praha 10	59
Kratochvíle Stochovská		JRD, s. r. o.	Praha 6	34
Letňanské zahrady	byt. domy E, F, G, J, K, I, H	Central Group, a. s.	Praha 18	421
Lipenecký park		NG Real Estate, a. s.	Praha 16	43
Malý Háj	Etapy V, VI, VII, VIII	Finep CZ, a. s.	Praha 15	399
Marina Island	Etapa II (byt. domy A, C)	Daramis Management, s. r. o., Lighthouse Group	Praha 7	144
Metropole Zličín	byt. domy A1, B1, C1, D1, E1	Central Group, a. s.	Praha 17	131
Michelské zahrady		Ekospol, a. s.	Praha 4	36
Modřanský Háj	byt. domy typu A, C, D, E	Avestus Real Estate	Praha 12	134
Na hvězdárně Třebešín		JRD, s. r. o.	Praha 10	65
Na Petřinách 7		All New Development, a. s.	Praha 6	13
Nad Modřanskou roklí	byt. domy A, B, C, D, E	Central Group, a. s.	Praha 12	228

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Nad Prokopským údolím	byt. dům A	Central Group, a. s.	Praha 13	60
Nad Přehradou	Etapa V	Finep CZ, a. s.	Praha 15	54
Neugraf		Crestyl Real Estate, s. r. o., UBM Bohemia Development, s. r. o.	Praha 5	177
NMN Holešovice		Trigema Development, s. r. o.	Praha 7	32
Nové byty Hostivař		Akro Real, a. s.	Praha 15	50
Nové byty Sobín	byt. domy D, E	PMS, spol., s. r. o.	Praha 17	40
Novostavba 3 bytových domů		Lipnická Develop, s. r. o.	Praha 14	100
Panorama Hlubočepy		Ledexus, s. r. o.	Praha 5	31
Panorama Kyje	Etapy VII, VIII	Ekospol, a. s.	Praha 14	187
Panorama Pražačka		CTR Group, a. s.	Praha 3	26
Pitkovické zahrady	byt. dům D	Central Group, a. s.	Praha 22	21
Plazza		Develop Invest, a. s.	Praha 8	126
Port Karolína	Etapy I, II, III	Skanska Reality, a. s.	Praha 8	412
Praga Rezidence		M2 Real Estate, a. s.	Praha 8	43
Prosek Park	Etapy X, XI, XII, XIII	Finep CZ, a. s.	Praha 9	452
Quarta Rezidence		V Invest CZ, a. s.	Praha 5	12
Rajský vrch	Etapa III	Landia Management, s. r. o.	Praha 14	55
Residenční bydlení Podbaba		Moravská stavební - INVEST, a. s.	Praha 6	77
Rezidence Alba		RS Development, s. r. o.	Praha 11	31
Rezidence Červený dvůr		JRD, s. r. o.	Praha 10	15
Rezidence Gemma		Skanska Reality, a. s.	Praha 11	51
Rezidence Hadovitá		Metrostav Development, a. s.	Praha 4	76
Rezidence Hostivař		Genius Loci Developer, a. s.	Praha 15	45
Rezidence Hřebenky		nezjištěno (prodejce: Lexxus Norton)	Praha 5	20
Rezidence Churchill		Rezidence Churchill s. r. o. (Sudop Group)	Praha 2	57

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Rezidence Kateřinky		Akro Real, a. s.	Praha 11	19
Rezidence Kobrova		Satpo Development, s. r. o.	Praha 5	15
Rezidence Křivoklátská		BPT Development, a .s.	Praha 18	56
Rezidence Lochkov		Rezidence Lochkov, s. r. o.	Praha 16	14
Rezidence Malvazinky		Exafin one, s. r. o.	Praha 5	83
Rezidence Mélange		Preco Group, s. r. o.	Praha 5	37
Rezidence Michelangelova		JRD, s. r. o.	Praha 10	27
Rezidence Modřanka	Etapy III, IV	Horizon Modřany, s. r. o. (Horizon Holding)	Praha 12	143
Rezidence Nad Ostrovem		Neocity Group	Praha 4	11
Rezidence nad Vltavou	byt. domy A, B, C, D	Central Group, a. s.	Praha 7	114
Rezidence Osadní		Vivus, s. r. o.	Praha 7	123
Rezidence Palata		Real-Treuhand Reality, s. r. o.	Praha 5	32
Rezidence Pod Skálou	byt. domy 1, 2, 3	Codeco, a. s.	Praha 8	78
Rezidence Prachnerova		IP IZOLACE POLNÁ, s. r. o., (divize Invest)	Praha 5	118
Rezidence Rostislavova		Gartal Real Estate and Development, s. r. o.	Praha 4	14
Rezidence Trilobit		JRD, s. r. o.	Praha 5	33
Rezidence U Grébovky		Moravská stavební - INVEST, a. s.	Praha 4	27
Rezidence U Radnice	byt. dům A	Central Group, a. s.	Praha 9	112
Rezidence U Veleslavínského zámku	byt. domy 5, 6	Neocity Group	Praha 6	33
Rezidence Veselská	Etapy II, III	Rezidence Veselská, s. r. o.	Praha 18	389
Rezidence Vrchlického		Geosan Development, a. s.	Praha 5	73
Rezidence Waltrovka	byt. domy A4, B5-9, C2, E1-E5, E7-E8	Penta Investments	Praha 5	351
Rezidence Záveská		Rezidence Záveská, s. r. o.	Praha 15	28
Rezidence Zdiměřická		Zdiměřická, s. r. o.	Praha 11	32
Rezidence Žalanského		Color Cube, s. r. o.	Praha 17	10
Sakura		T. E. Development Group, s. r. o.	Praha 5	67
Sámova 12		nezjištěno (prodejce: Lexxus Norton)	Praha 10	26

název projektu	aktuální etapa projektu	developer/investor	správní obvod	počet bytů*
Suomi Hloubětín	Etapy Oulu, Turku, Lahti, Salo, Porvoo	YIT STAVO, s. r. o.	Praha 9	461
Šárecký dvůr (dříve Vila Vokovice)		Crestyl Real Estate, s. r. o.	Praha 6	51
Tandem Modřany		Sekyra Group, a. s.	Praha 12	68
Terasy Břevnov		Neocity Group	Praha 6	42
Top Rezidence Pomezí	byt. domy N1, N2	KKCG Real Estate, a. s.	Praha 5	55
Tulipa City	Etapa I, II	AFI Europe Czech Republic, s. r. o.	Praha 9	473
Tulipa Třebešín	Etapa II, III	AFI Europe Czech Republic, s. r. o.	Praha 3	383
U Perníkářky 7		JRD, s. r. o.	Praha 5	10
U Pernštějnských		U Pernštějnských, s. r. o.	Praha 4	17
U Starého mlýna		Urban Developers and Investors, s. r. o.	Praha 22	118
V jehličí		BM Develop, s. r. o.	Praha 4	32
Victoria Košíře		Real-Treuhand Reality, s. r. o.	Praha 5	76
View Spořilov		K&K Invest Group, s. r. o.	Praha 4	68
Vila Hodkovičky		Donova, a. s.	Praha 4	13
Vila Hřebenka		Moravská stavební - INVEST, a. s.	Praha 5	10
Vila Mrštíkova		Reko, a. s.	Praha 10	23
Viladům Uhříněves		Gartal Real Estate and Development, s. r. o.	Praha 22	17
Villa Apus	Dům B	Reko, a. s.	Praha 1	34
Vitality Rezidence		Satpo Development, s. r. o.	Praha 5	50
VIVUS Argentinská	byt. domy A, B1, D	Vivus, s. r. o.	Praha 7	139
VIVUS Uhříněves	Etapa III	Vivus, s. r. o.	Praha 22	204
White Garden II		Pierwood Capital, s. r. o.	Praha 5	15
Zahálka	byt.domy F, G	Horizon Holding, Karlín Group	Praha 12	240
Zátiší Rokytka	byt. domy A, B	Codeco, a. s.	Praha 9	60
Zelená Libuš		JRD, s. r. o.	Praha 12	66
Zelené Město 3		Daramis Management, s. r. o.	Praha 9	63

Zdroj: IPR Praha

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

Územní analýza aktuálních
developerských projektů výstavby
bytových domů v Praze (2018)

11/2018

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

AUTOR
Mgr. Michal Němec / nemec@ipr.praha.eu, t: 236 005 679

první vydání / 24 stran
© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2018-11
Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na
www.iprpraha.cz/bydleni