

2.5 HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY

2.5.1 EKONOMICKÁ ZÁKLADNA

Na vývoj výkonnosti pražské ekonomiky působí v posledních letech významné nepříznivé důsledky globální finanční a ekonomické krize a recese. Důvodem je její velká otevřenost a intenzivní vnější vazby. V případě některých ukazatelů je zhoršení výrazné, celkově však, oproti jiným regionům ČR, jde spíše o stagnaci. V mezinárodním srovnání si pak Praha, jako region soudržnosti NUTS 2, naopak své dobré postavení ještě upevnila. Avšak konkurence v úrovni evropského kontinentu výrazně vzrostla a dosaženou pozici je nezbytné analyzovat v celém komplexu ovlivňujících faktorů.

Makroekonomické ukazatele potvrzují, že pražská ekonomická základna má v rámci státu specifické a bezkonkurenční postavení. Podíl Prahy na hrubém domácím produktu (HDP) České republiky je mimořádně vysoký (20,8 % v roce 1994, 24,2 % v roce 2006, 25,3 % v roce 2008). Vývoj HDP na 1 obyvatele je rovněž příznivý, ze 177,0 % celostátní úrovně v roce 1994 vzrostl na 215,5 % v roce 2008. Obdobnou růstovou tendenci vykazuje i vývoj HDP na 1 obyvatele „regionu“ Praha vztážený k průměru 27 zemí Evropské unie (index Prahy činí 172,5 % v tzv. PPS – paritě kupní síly, oproti např. 136,3 % v roce 2000).

Tab. Hrubý domácí produkt v Praze

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
hrubý domácí produkt v běžných cenách (mil. Kč)	586 479	616 169	662 008	716 225	780 871	880 863	934 095
hrubý domácí produkt, ČR = 100 (%)	23,8	23,9	23,5	24,0	24,2	24,9	25,3
hrubý domácí produkt na 1 obyvatele (Kč)	506 109	530 334	567 946	608 975	659 756	736 228	762 352
hrubý domácí produkt na 1 obyvatele, ČR = 100 (%)	209,5	209,9	205,9	208,9	210,2	215,0	215,5
hrubý domácí produkt na 1 obyvatele (PPS), EU27 = 100 (%)	147,4	154,3	154,3	158,3	163,3	172,6*	172,5
hrubý domácí produkt, předchozí rok = 100 (%)	100,6	103,8	103,8	106,7	106,7	109,7	102,4

Zdroj: ČSÚ, 2009 (* Eurostat uvádí pro rok 2007 hodnotu 171,8 %, rok 2008 zatím nepublikován)

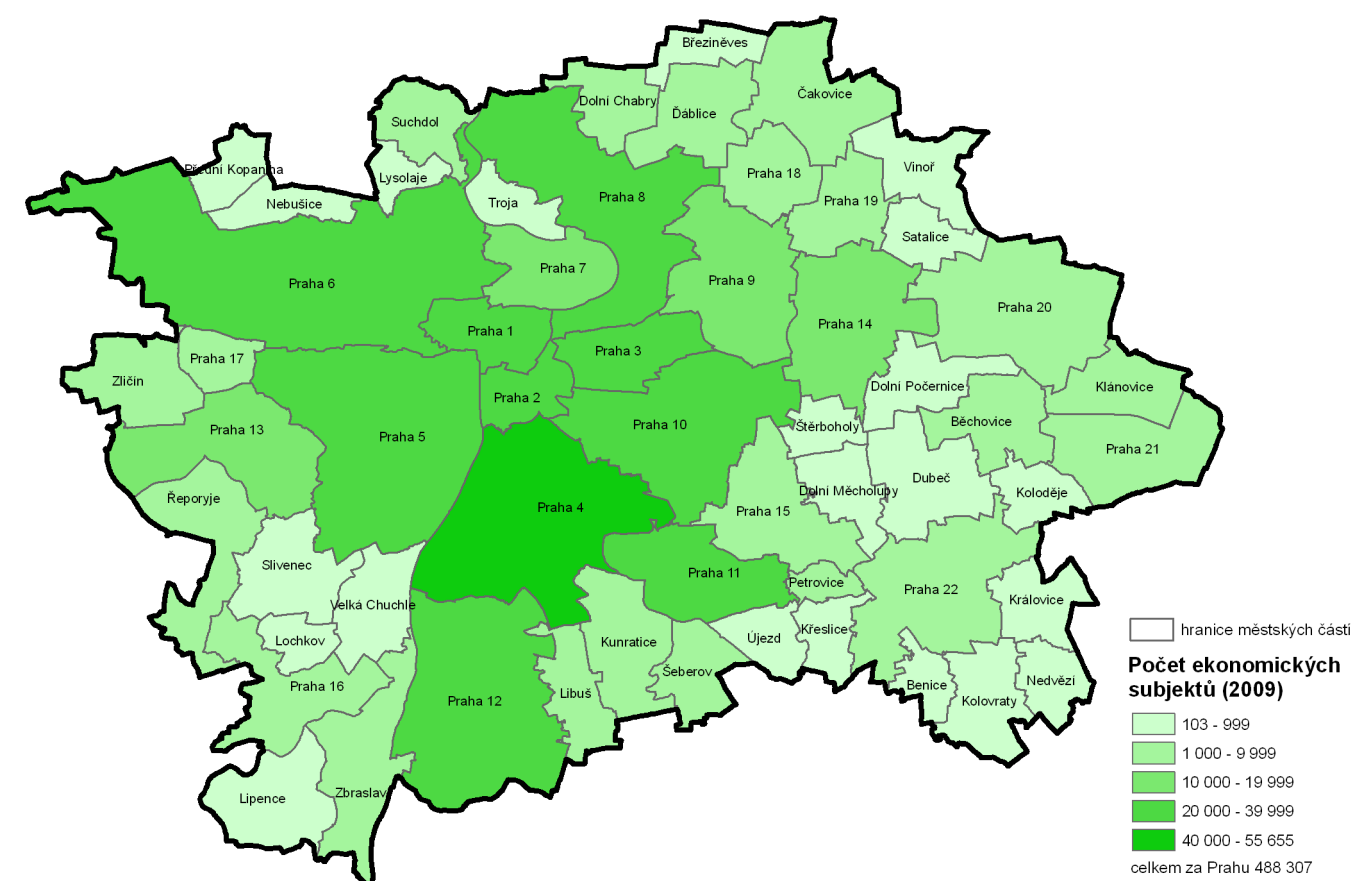
Rozhodující část pražské ekonomiky prošla restrukturalizací. Soukromý sektor se již adaptoval v nových podmínkách tržního hospodářství s otevřeným podnikatelským prostředím, kde ve velké míře působí zahraniční podnikatelské subjekty. Jako rozhodující nástroj pro zajištění budoucí konkurenceschopnosti města je nezbytné využívat faktorů znalostní společnosti, jejíž kapacity jsou na území města alokovány v dostatečném rozsahu (výzkum a vývoj, vysoké školy, informační technologie) a posílit „strategické“ služby s vysokou inovační kvalitou.

Počet registrovaných ekonomických subjektů v Praze k 31. 12. 2009 činil 488 tisíc, tj. 19 % z celkového počtu v České republice (2,57 milionů). V Praze sídlí přes 191 tisíc právnických osob (mj. 113,8 tisíc společností s ručením omezeným, 10,5 tisíc akciových společností a 116 státních podniků) a téměř 297 tisíc fyzických osob.

Odvětvová struktura ekonomické základny Prahy je stabilizována a je srovnatelná se západoevropskými městy. Výrazně posílil celý terciární sektor. Odvětvová přestavba vedla k výraznému omezení oborů zatěžujících město a uvolnění rozsáhlých ploch pro funkční transformaci území. Zemědělství je sice objemem výkonů minimální, trvá však jeho velký význam pro krajinu a ochranu přírody, i racionální využití půdního fondu. Došlo však ke značnému omezení zemědělské produkce pro přímé zásobování Prahy. Sílí tlak na nové zábery zemědělského půdního fondu pro využití pro jiné funkce, v některých případech v rozporu s veřejným zájmem.

V průmyslu je restrukturalizace ukončena. Velké uvolňování nadbytečné pracovní síly se zastavilo, i když v některých oborech působí nepříznivě vliv globální ekonomické recese. Průmyslová výroba s dlouhou tradicí má stále nezanedbatelný význam (mj. farmacie, elektrotechnika, výroba potravin, informační a výpočetní technika). Výběr a podpora oborů a výrobních programů směřuje k zabezpečení růstu efektivity a inovační konkurenceschopnosti. Zpracovatelský průmysl spolu s výrobou tepla, vody a elektřiny vytváří více než 13 % hrubé přidané hodnoty (HPH) pražské ekonomiky. Nezbytné je ale další investování do nových technologií a progresivních „know-how“, a to zejména v sektoru malých a středních podniků, jejichž specifickým potřebám bude třeba i nadále věnovat zvýšenou pozornost. Stavebnictví přizpůsobilo své kapacity nové poptávce, a tím se stalo účinným prvkem stability ekonomiky města (5,0 % HPH). Napomáhá tomu i značný rozsah investování na území Prahy, který výrazně překračuje republikový průměr.

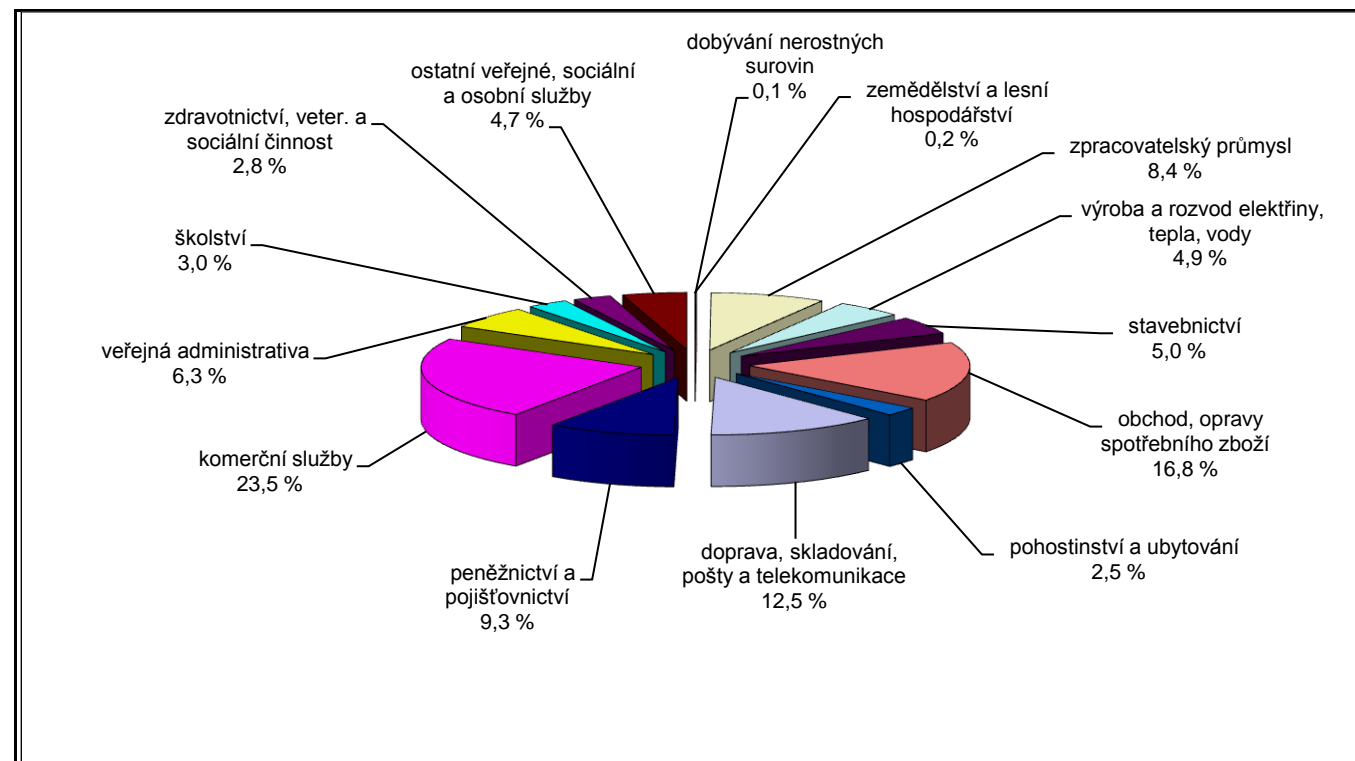
Obr. Počet ekonomických subjektů podle městských částí (2009)



Zdroj: URM podle ČSÚ, 2010

Zcela mimořádným tempem vzrostly kapacity obchodu se zaměřením na velkoprodej a oborovou kompletaci obchodní sítě. Prosadily se obchodní řetězce převážně se zahraničním kapitálem. Již byla realizována a připravují se další velká komerční a logistická centra, často s nadregionální působností (v Praze je 35 % z obchodní plochy velkých nákupních center ČR a jejich rozloha překročila 700 tisíc m²). Výkony odvětví obchodu a oprav spotřebního zboží v roce 2006 dosáhly 18,2 % celopražského HPH. Cestovní ruch se stal významnou součástí ekonomické základny (40 % celostátních výkonů cestovního ruchu je realizováno v Praze). Trvá silný investorský zájem o ubytovací kapacity, nové hotely rychlým tempem zvyšují nabídku a již pokryly chybějící typy ubytování. Nabídka návštěvnických aktivit se rozšiřuje; postupně se odstraňuje nižší kvalita některých služeb. Praha je zatím považována za „bezpečnou destinaci“.

Podíl odvětví na výkonech ekonomiky v Praze (hrubá přidaná hodnota v %, 2008)



Zdroj: URM podle ČSÚ, 2010

Odvětví „komerčních služeb“ bylo předmětem nejvýznamnějších změn. Stále zde probíhá konkurenční boj a vytváří se silné stabilizované jádro za účasti zahraničních firem. Posílily poradenské, informační i školicí služby (správa nemovitostí, služby právní a účetní, reklama, marketing, „public relations“, zvyšování kvalifikace). Významný podíl zaujímají aktivity tzv. strategických služeb v oblasti informačních a komunikačních technologií, vývoje a instalace software atd. Růst konkurence je zřetelný rovněž na trhu nemovitostí. Poptávka po některých vybraných komoditách (objektech, multifunkčních areálech) je z části nepříznivě ovlivněna celkovou ekonomickou stagnací. Vysoký nárůst nabídky kapacit, ale i některé problémy hypotéčního trhu a finančního zajištění developerů mohou i v dalších letech zbrzdit dosavadní mimořádné investiční tempo. Skupina komerčních služeb představuje největší podíl na výkonech pražské ekonomiky, a to 23,5 % HPH v roce 2008. V rámci transformovaného bankovního sektoru vznikla řada nových peněžních institucí (pojišťovny, stavební spořitelny, hypotéční instituce aj.) a podíl na HPH skupiny peněžnictví a pojišťovnictví se blíží k 10 % (9,3 % v roce 2008).

Kvalita jednotlivých faktorů vytvářejících podnikatelské prostředí je hodnocena diferencovaně. Praha si dlouhodobě udržuje dobré ratingové hodnocení (Standard & Poor's stupeň A; Moody's A1), potvrzující příznivou investorskou stabilitu ekonomiky hlavního města i státu. Kladně je nadále hodnocena i podpora vlády, cena pracovní síly a také cena za pořízení kancelářských prostor nebo jejich dostupnost na pražském trhu (viz European Cities Monitor, Cushman & Wakefield). Dílčí nedostatky jsou identifikovány u jednoho ze základních faktorů atraktivity pro podnikání, tj. „přístup na trh, ke spotřebiteli a klientovi“ vypovídající o úrovni komunikačních schopností, poskytování informací atd. Mezi problémové faktory atraktivity podnikatelského prostředí také patří „vnější dopravní spojení“ a „kvalita telekomunikací“ a v posledních letech i „dostupnost kvalifikované pracovní síly“ na pražském trhu práce, které se však řadí mezi nejvýznamnější kritéria při hledání nového umístění firem. Existují také další i v zahraničí uváděné problémy snižující renomé podnikatelského prostředí města, např. vysoká cena některých služeb a korupce. Proto jim bude třeba věnovat prvotně pozornost.

Partnerství veřejné a soukromé sféry se postupně zlepšuje, doposud však postrádá některé pevnější organizační vazby a koncepční program. Týká se to racionální spolupráce při řízení, plánování i financování chodu a výstavby města, např. participace podnikatelských sdružení při přípravě programových dokumentů rozvoje města. V roce 2010 byla prolomena dlouhodobá absence regionální rozvojové agentury (zřízení schváleno v Zastupitelstvu HMP v březnu 2010). Mimo dílčí aktivity však není vytvořen komplexní systém podpory malého a středního podnikání a není plně rozvinut interní informační systém v rámci podnikatelského sektoru i nové formy spolupráce, např. klastry. Některé z problémových aspektů jsou v současnosti řešeny pomocí finančních zdrojů strukturálních fondů Evropské unie.

Silným potenciálem rozvoje ekonomické základny Prahy je dobrá dostupnost města pro většinu regionálního zázemí a na území města i v regionálním zázemí dostatek prostoru pro zajištění jeho funkcí a rozvoj. Na druhé

straně programování budoucího rozvoje města vyžaduje respektování všech aspektů udržitelného rozvoje, zejména ekologických a sociálních, které mohou být ohroženy neúměrnými tlaky investorů. Plné zapojení pražské ekonomiky do celostátní a v řadě konkrétních činností i nadnárodní struktury může znamenat, že ji mohou ovlivňovat některé globální faktory vývoje jako např. nedostatek strategických surovin a energie nebo růst cen některých nezbytných komodit na světových trzích.

Rozvoj Prahy musí vycházet z určení dlouhodobých relací mezi hospodářským růstem a jeho důsledky pro obyvatele města i město samo. Mezi negativní dopady na území města, které přinesly restrukturalizace pražského průmyslu a změny v některých obslužných činnostech, jsou opouštěné, nevyužívané nebo výrazně zanedbané provozní prostory (zejména industriální a drážní areály), které se často nacházejí v zastavěném území města. Lze zaznamenat zájem investorů o konverzi těchto problémových „solitérů“ i areálů, jejich racionální rozvoj však vyžaduje efektivní územní řízení.

Vývoj od r. 2008

Výkony pražské ekonomické základny byly ovlivněny nepříznivým vývojem v nadnárodním/celosvětovém měřítku – globální ekonomickou a finanční krizí. Přesto můžeme vyhodnotit její vývoj jako stagnaci (nikoliv pokles), což je také důsledek specifik její odvětvové struktury. Praha vykazuje již více než 25% podíl výkonů ČR měřených ukazatelem HDP. Na úrovni regionů Evropské unie pak tento ukazatel (HDP) v paritě kupní síly na obyvatele dokonce posunul Prahu do první desítky regionů NUTS 2 (v roce 2007 – 5. místo). Hodnocení investiční/podnikatelské atraktivity (rating) Prahy zůstal na velmi dobré úrovni. V rozsahu evropského kontinentu (i středoevropského regionu) však konkurence na „trhu metropolí“ výrazně vzrostla a je s ní nutno počítat i v dalším období. Některé problémy s faktory atraktivity Prahy přetrvávají (dopravní napojení na evropskou síť, přístup investorů na trh, nedostatek kvalifikovaných pracovních sil).

Základní transformace věcné i organizační (vlastnické) struktury ekonomické základny byla v podstatě dokončena. Některé faktory růstu konkurenceschopnosti (spolupráce podnikatelského sektoru s městskou správou, součinnost aktérů inovačního procesu) se podařilo zkvalitnit jen z části. Na konci sledovaného období však byla správou města zřízena regionální rozvojová agentura, v jejíž náplni je i podpora podnikání a spolupráce s podnikatelským sektorem.

V oblasti investiční výstavby byla sice dokončena (pokračovala) většina rozestavěných projektů, nové akce byly ale zahajovány jen omezeně a s nezbytným finančním, provozním i vlastnickým jistěním. Nová výstavba využila i některé brownfields, u některých dalších, rozsahem a alokací významných (drážní pozemky), nebylo dořešeno jejich nevhodnější využití. Příprava regenerace některých dříve industriálních ploch se tak zpomalila.

Vzrostla závislost dalšího rozvoje města jak na výsledcích celostátní ekonomiky a tedy i státním rozpočtu, tak ve vztahu k silným vazbám na vnější ekonomické subjekty také na výkonnosti zahraniční ekonomiky, zejména v rámci Evropské unie. Mimo jiné to znamená aktivní kultivaci vnitřních podmínek podnikatelské přitažlivosti a rozvinutí její prezentace.

2.5.2 FINANCE

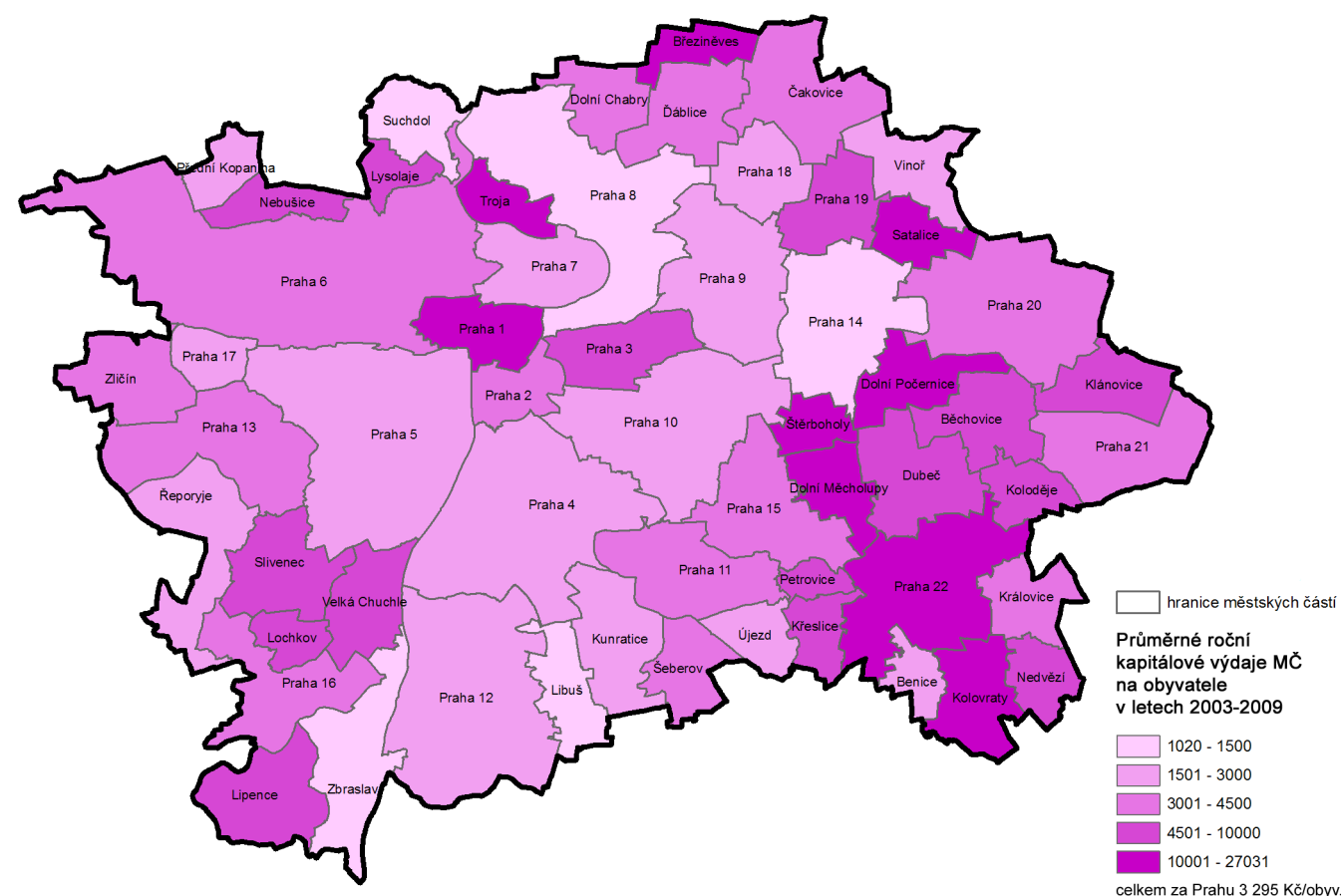
Rozvoj Prahy je a bude limitován zdroji financování, a to jak vlastním městským, tak i státním rozpočtem. V roce 2000 se Praha stala krajem, což bylo spojeno s převodem četných kompetencí, které však stále nejsou v dostatečném rozsahu zajištěny přesunem finančních zdrojů. Účast státu na rozvoji hlavního města není také úměrná faktu, že v Praze sídlí převážná většina státních institucí a ústředních orgánů, vědeckých, výzkumných, vysokoškolských, zdravotnických, kulturních a dalších zařízení celorepublikového významu, ani tomu, že Praha je např. nejdůležitějším dopravním uzlem České republiky. Schválený rozpočet vlastního hlavního města na rok 2010 má celkové příjmy ve výši 38,3 mld. Kč, celkové výdaje pak v rozsahu 47,6 mld. Kč. Okolo 80 % příjmů městského rozpočtu připadá na daně a poplatky, avšak rozsáhlé státní přerozdělování omezuje přímé souvislosti mezi příjmy města a výnosy pražské ekonomické základny. Dlouhodobě je cca 40 % výdajů města určeno na dopravu, roste objem výdajů do technické infrastruktury a životního prostředí. V současnosti je významná část výdajů sestavena na základě schválených strategických priorit města a konkrétních programů.

V letech 2001 až 2008 vzrostly příjmy rozpočtu vlastního hlavního města Prahy o více než polovinu z 30,2 na 52,7 mld. Kč, zatímco růst výdajů byl omezen, aby se dosáhlo vyrovnaného nebo přebytkového rozpočtu. Výdaje proto rostly nižším tempem z 35,5 na 45,8 mld. Kč (s maximem 47,2 mld. Kč v roce 2007). Také úhrn příjmu rozpočtů městských částí vykazoval v uvedeném období růst, a to z 7,6 na 13,7 mld. Kč, v případě výdajů pak z 7,7 na 13,5 mld. Kč.

Kapitálové výdaje města i městských částí představují cca třetinu všech výdajů. Rozložení kapitálových výdajů rozpočtů městských částí připadajících na jednoho obyvatele městské části je nerovnoměrné. Vysokých hodnot

dosahují zejména městské části v okrajových částech Prahy, kde se investovalo do obnovy a rozvoje infrastruktury a občanské vybavenosti, a dále ty, kde se budovala protipovodňová ochrana.

Obr. Průměrné roční kapitálové výdaje rozpočtů městských částí na obyvatele v letech 2003 až 2009



Zdroj: URM podle ČSÚ, 2010

Nutnost zabezpečit investičně náročné akce a výrazné omezení investičních dotací ze státního rozpočtu v druhé polovině 90. let vedly město k rozhodnutí využít k jejich financování ve větší míře cizích zdrojů (obligace, půjčky od EIB, syndikovaný úvěr). Důsledkem je růst zadluženosti hlavního města (v roce 2005 cca 34,6 mld. Kč). V roce 2004 bylo přijato (a po volbách 2006 potvrzeno) rozhodnutí ve větším rozsahu nadále nezapojoovat do rozpočtu města další „cizí“ zdroje. Přesto se RHMP v červnu 2010 rozhodla s ohledem na aktuální rozpočtovou situaci schválit možnost využít rámec EIB ve výši 225 mil. €, jehož výhodné podmínky platily do 30. 6. 2010. Městský rozpočet je také počínaje rokem 2009 na několik let zatížen splácením předchozích masivních úvěrů a obligací. V roce 2009 činila úhrada cca 7,9 mld. Kč, v roce 2010 pak 4,4 mld. Kč. Dluhová služba bude každoročně aktualizována v návaznosti na střednědobý výhled realizace strategických a investičních priorit města. Podle rozpočtového výhledu schváleného Zastupitelstvem hlavního města Prahy 17. 12. 2009 však zadluženost Prahy zůstane i do roku 2015 v reálných mezích dluhové kapacity. Oproti předchozím rozpočtovým výhledům bylo nutno reagovat na hospodářskou recesi, probíhající od roku 2008, a dosavadní výhled významně upravit s ohledem na výpadky daňových příjmů. Uvažuje se o meziročním nárůstu příjmů ve výši okolo 1 % na 49,6 mld. Kč v roce 2015. U běžných výdajů se počítá s meziročním nárůstem ve výši 1,5 % až na 36,3 mld. Kč v roce 2015. Objem kapitálových výdajů se pohybuje v rozmezí 12-13 mld. Kč ročně (bez případných cizích zdrojů). Financování se tak stává jedním z rozhodujících limitů dlouhodobé udržitelnosti vývoje hlavního města Prahy. Příležitost lze spatřovat v prozatím okrajově využívaném modelu Public-Private-Partnership (PPP) pro financování veřejně prospěšných investic nebo v jejich přímém financování ze soukromých zdrojů.

Vstupem do Evropské unie v roce 2004 se Praze otevřela možnost čerpat prostředky z fondů EU. V letech 2004-2006 bylo v rámci dvou operačních programů (Jednotných programových dokumentů pro Cíl 2 a Cíl 3) realizováno 173 investičně zaměřených a dalších několik stovek neinvestičně zaměřených projektů. Příspěvek z fondů EU na tyto projekty dosáhl cca 5 mld. Kč. V programovém období 2007–2013 získá Praha prostřednictvím operačních programů Praha – Konkurenceschopnost a Praha – Adaptabilita přístup k ještě většímu objemu prostředků, a to v rozsahu 343 mil. € (asi 8,5 mld. Kč). Zvláštní kategorií pak představuje Fond soudržnosti určený pro infrastrukturu nadregionálního významu, z něhož jsou financovány i projekty realizované na území města. Na evropské úrovni

probíhají přípravy zaměření politiky soudržnosti po roce 2013, přičemž existuje možnost, že Praha již nebude mezi podpořenými regiony.

Dobrou úroveň finančního hospodaření města dokládá dlouhodobě velmi vysoké ratingové hodnocení od agentur Standard & Poor's a Moody's.

Vývoj od r. 2008

Hospodářská recese, která začala ovlivňovat ekonomiku v roce 2008 se nepříznivě promítla i do finančního hospodaření města především v podobě citelného snížení daňových příjmů města (v roce 2009 o cca 5 mld. Kč). Zároveň bylo nutné zahájit splácení objemných závazků z předchozího období. Městu se podařilo vytvořit potřebnou finanční rezervu a v roce 2009 splatit závazky ve výši cca 7,9 mld. Kč. V roce 2010 bude třeba uhradit dalších 4,4 mld. Kč. I přes tyto méně příznivé skutečnosti pokračuje, byť v některých případech s novým harmonogramem a za cenu pozdějšího dokončení, realizace nejvýznamnějších investičních akcí města (zejména dopravních) a také spolufinancování projektů dotovaných z fondů EU, z nichž některé realizuje samo město nebo jím zřízené organizace. V reakci na nové ekonomické podmínky byl rovněž aktualizován rozpočtový výhled města do roku 2015.

2.5.3 POZEMKY – MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY, TRH

V plánovaném hospodářství, v období od roku 1948 až do roku 1990 byly vlastnické vztahy potlačeny a v důsledku neexistence tržního hospodářství v tehdejší Československu po 40 let trh s nemovitostmi neexistoval. Nemovitosti neměly trhem danou cenu. Zásadní negativní dopad, mimo jiné na oblast vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem i na způsob pozemkové evidence a evidence práv k nemovitostem, měly změny pojetí a legislativní úpravy majetkoprávních vztahů provedené po roce 1950, rušící „de facto“ institut soukromého vlastnictví. S cílem obnovit institut soukromého vlastnictví a upravit vlastnické vztahy k nemovitostem jsou postupně od roku 1992, nevyhovující či chybějící právní normy a legislativa, upravující vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem, nahrazovány či doplňovány novou legislativou, případně upravovány, ať již jde o novelu občanského zákoníku, nebo zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, nebo založení katastru nemovitostí zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, nebo novelu stavebního zákona a k nim příslušné prováděcí vyhlášky a další právní předpisy související s nemovitým majetkem. Precizní a funkční právní základ a kvalitní legislativa jsou však pouze výchozím předpokladem pro nápravu neblahých důsledků právní a evidenční nedostatečnosti vztahující se k oblasti nemovitostí v období po roce 1950. Náprava zásadních nedostatků, týkajících se mimo jiné právního stavu, zajištění plně funkčního trhu s nemovitostmi včetně zemědělské a lesní půdy a dalších s nemovitostmi souvisejících náležitostí, byla sice zahájena, ale potrvá ještě řadu let, než se je podaří z větší části odstranit a v rámci tržního hospodářství plně rozvinout všechny segmenty trhu s nemovitostmi. Ne vždy jsou nově prováděné legislativní úpravy dostatečně kvalitní a provázané s dalšími právními normami, ne vždy vedou k žádoucí nápravě původních nedostatků. Někdy dochází v oblasti majetkoprávních vztahů i ke zhoršení, či porušení některých principů podporujících rozvoj trhu s nemovitostmi v České republice.

V důsledku nežádoucích legislativních úprav, které v oblasti majetkoprávních vztahů proběhly po roce 1950 a jsou postupně napraveny, v Praze stále ještě nelze nakládat s některým nemovitým majetkem z důvodu nedořešených vlastnických vztahů. Dalším v Praze dost rozšířeným negativním projevem legislativních úprav provedených po roce 1950, ale i některých právních úprav provedených po roce 1992, např. zákonem o vlastnictví bytů, je vlastnický značně roztříštěná struktura pozemků, komplikované vlastnické vztahy a složitá vlastnická struktura nemovitostí. Nakládání s nemovitým majetkem ztěžuje rovněž netransparentnost katastru nemovitostí při prokazování vlastnictví a špatná vymahatelnost vlastnických práv.

Zjednodušený pohled na strukturu vlastnických vztahů k pozemkům na území hlavního města Prahy zhruba v polovině roku 2010 je obsažen ve výkresu Vlastnické poměry. Z analýzy vlastnických poměrů na území hlavního města vyplývá, že v držení Prahy včetně městských částí a jimi ovládaných subjektů vlastnického práva je 142,19 km² ploch pozemků (pozemkových parcel), tj. 28,66 % z celkové rozlohy města. V držení ostatních subjektů veřejného sektoru včetně jimi ovládaných subjektů vlastnického práva je zhruba 75,99 km² ploch pozemků, tj. 15,31 % z celkové rozlohy města. Ve vlastnictví veřejného sektoru tak je v úhrnu téměř 44 % z celkové rozlohy města. Dalších zhruba 6,85 km², tj. 1,38 % z celkové rozlohy města, veřejný sektor (zahrnující i hl. m. Prahu a MČ) a jím ovládané subjekty spoluvlastní se soukromým sektorem. Subjekty, které tvoří soukromý sektor, dohromady vlastní cca 239,59 km² ploch pozemků, tj. 48,29 % z celkové rozlohy města. Zbývajících cca 31,56 km² ploch pozemků, tj. asi 6,36 % z celkové rozlohy města, jsou pozemky u nichž buď nebylo možno určit vlastníka, nebo danými použitými prostředky nebylo možno spolehlivě určit vlastnickou skupinu v jejichž držení pozemky jsou.

V porovnání s pololetím roku 2008 podíl ploch pozemků v držení hlavního města Prahy včetně městských částí a jimi ovládaných subjektů vzrostl téměř o 3,2 % z celkové rozlohy města. Podíl ploch pozemků ve vlastnictví veřejného sektoru (bez hl. m. Prahy a jeho městských částí) za stejné období poklesl cca o 1,1 % z celkové rozlohy města. Současně klesl o téměř 9,0 % z celkové rozlohy města i podíl pozemků u nichž buď nebylo možno určit vlastníka, nebo danými použitými prostředky nebylo možno spolehlivě určit vlastnickou skupinu. Oproti tomu podíl ploch ve vlastnictví soukromého sektoru za stejné období vzrostl zhruba o 6,9% z celkové rozlohy města.

Ekonomický potenciál rozvojových ploch a tlak na jejich využití lze, kromě sledování zde uvedeného rozsahu a dynamiky změn vlastnických poměrů, sledovat i prostřednictvím dalších jevů, například plošných kapacit či cenových ukazatelů, uvedených v rámci některých dalších kapitol.

Praha má v jednotlivých segmentech realitního trhu, v porovnání s ostatními městy České republiky, zejména díky své ekonomické pozici a atraktivitě pro investory, stále spíše výjimečné postavení jak z hlediska dynamiky rozvoje, úrovně cen, tak i dosahovaných cenových rozdílů. Například průměrná cena stavebních pozemků v Praze je v porovnání s průměrnými cenami stavebních pozemků v jiných městech České republiky nejméně o 25 % vyšší. U srovnatelných stavebních pozemků (skupin parcel obdobných pozemků) je rozpětí mezi úrovní nejnižších a nejvyšších cen v porovnání s jinými městy v Praze větší, přičemž současná cenová hladina je v Praze obecně vyšší.

Úroveň cen stavebních pozemků v Praze, závislá především na způsobu využití a umístění - poloze prodáváných pozemků, se pohybuje od 100 Kč za 1 m² v okrajové oblasti města na místech s nejnižší atraktivitou, až po 70 310 Kč za 1 m² na území s vysokou atraktivitou. Lokality které mají vysokou atraktivitu a tomu odpovídající vysokou cenu stavebních pozemků lze nalézt především v oblasti celoměstského centra (např. Mostecká ul., Betlémské nám., Lazarská ul., Václavské náměstí a jeho okolí). Průměrná cena stavebního pozemku v Praze, zjištěná z „Cenové mapy stavebních pozemků na území hl. m. Prahy pro r. 2010“ (cenová mapa), dosahuje výše 4 220 Kč za 1 m². Pro ocenění stavebních pozemků je v cenové mapě vymezeno 9 871 skupin parcel o celkové ploše 226,63 km², což představuje asi 45,68 % z celkové rozlohy Prahy. Plochy, které nelze souhrnně zařadit mezi stavební pozemky a stanovit pro ně cenu, celkem o rozsahu cca 272,54 km² pak tvoří zhruba 54,32 % z celkové rozlohy Prahy.

Oproti „Cenové mapě stavebních pozemků na území hl. m. Prahy pro r. 2008“ se v „Cenové mapě stavebních pozemků na území hl. m. Prahy pro r. 2010“ zvýšil rozsah oceněného území cca o 1% z celkové rozlohy města a rovněž se, v cenové mapě stavebních pozemků pro r. 2010, zvýšil počet vymezených skupin parcel, a to o 125.

Současná úroveň a rozložení cen stavebních pozemků (jednotlivých, vymezených skupin parcel obdobných pozemků označených cenou) na území hl. m. Prahy jsou dobře patrné z přiloženého schématu „Úroveň cen stavebních pozemků“. Ke znázornění výskytu a rozložení cen stavebních pozemků bylo stanoveno šest na sebe navazujících barevně odlišených cenových pásem, počínaje 0 Kč za 1 m² pro neoceněné skupiny parcel obdobných pozemků až po 70 310 Kč za 1 m² odpovídajících horní dosažené cenové úrovni. Do cenového pásma od 1 000 do 4 999 Kč/m² spadá 3 998 vymezených skupin parcel celkem o ploše 101,55 km² představujících téměř 20,5 % z celkové rozlohy Prahy. Poměrně rozsáhlé je rovněž cenové pásmo označené „Neoceněno“ (s hodnotou 0 Kč/m²) zahrnující dosud neoceněné vymezené skupiny parcel obdobných pozemků, celkem v počtu 3 155 skupin dohromady o rozloze cca 73,7 km², což je téměř 14,9 % z celkové rozlohy Prahy. Nejdražší pozemky nalezneme v celoměstském centru a v dopravně velmi dobře dostupných, atraktivních lokalitách vnitřního i vnějšího kompaktního města. (Viz schéma Úroveň cen stavebních pozemků), či v lokalitách jejichž atraktivita a dostupnost, počínaje dopravním napojením, budou do 2 až 3 let na stejné kvalitativní úrovni.

Z analýzy úrovně a vývoje cen stavebních pozemků pro jednotlivé oblasti výstavby vyplývá následující. Ceny pozemků připravených k rezidenční výstavbě i pozemků využitelných pro komerční funkce, jako jsou kanceláře a hotely, rostly značným tempem a ceny zjištěné v letech 2005, 2006, 2007 i 2008 se vyznačovaly výrazným nárůstem daným postupně se vyčerpávající nabídkou pozemků připravených k výstavbě, spekulativními nákupy a významně se zvyšující poptávkou po uvedených druzích výstavby, podporovanou snadnou dostupností peněz a dokumentovanou rostoucím počtem realizovaných a nových projektů, určených jak pro bydlení, tak pro výstavbu komerčního charakteru. V následujícím období se dynamika růstu cen zpomalila a u pozemků pro bydlení dosahuje cca 5 až 10% v oblasti kompaktního města a historickém jádru, v případě pozemků pro občanskou vybavenost je růst vyšší, i přes 10 %. Cena odvozená váženým průměrem dosahuje u rodinných domů úrovně 4 280 Kč/m² a 5 450 Kč/m² u bytových domů. Zvyšující se poptávka po bydlení v rodinných domech je provázána přechodem ze suburbánních oblastí za hranicemi hl. m. Prahy do lokalit v hranicích Prahy s tendencí k vyšší kvalitě lokalit pro bydlení danou obecně.

Průměrné ceny pozemků s převážně panelovými bytovými domy v sídlištních se pohybují od 2 310 Kč/m², u lokalit na periférii do 3 530 Kč/m² v kompaktním městě, když celková průměrná cena činí 2 910 Kč/m².

Dosud se stále ve větší míře nestaví v rozvojových lokalitách s velkým potenciálem zejména pro bydlení a další komerční využití, což platí např. pro lokality Běchovice, Bubny, nádražní prostory v lokalitách Smíchov a bývalé nákladové nádraží Žižkov.

Část realitního trhu s komerčně využitelnými pozemky určenými pro výstavbu obchodních zařízení vykazuje trvale stabilní vývoj jak počtem prodaných pozemků, tak i na nich realizovaných staveb. Limitem pro další obchodování pozemků využitelných pro obchodní zařízení je územní plán, který významným způsobem reguluje alokaci obchodních zařízení, zejména nad 15 tis. m² obchodních ploch. Poptávka po tomto typu pozemků se vyrovnává s nabídkou, což je provázáno snižující se dynamikou růstu cen pozemků. Ceny a jejich rozložení na území Prahy se přibližují cenám pro bytové domy a v současné době dosahují ve vnějším pásu rozmezí 3 080 až 3 810 Kč/m², ve vnitřních oblastech - oblasti kompaktního města pak úrovně 5 390 Kč/m².

U pozemků zastavěných průmyslovými objekty je průměrná cena v úrovni 2 500 Kč/m².

Zvláštní pozornost zasluhují pozemky obchodované ve veřejném zájmu, zde se cena průměrně pohybuje v úrovni 2 450 Kč/m².

Investičně připravené pozemky pro industriální a skladové využití Praha, ani samostatně, ani jako tzv. průmyslové zóny, investorům nenabízí, nijak tuto výstavbu nepodporuje. Výjimkou je lokalita Horních Počernic o rozloze zhruba 110 ha tzv. VGP Park napojený na rychlostní komunikaci R10. V minulých letech byly obchodovány pozemky pro výstavbu skladů a distribučních areálů, které byly realizovány ve velkém počtu za samou hranicí Prahy, zejména při dálnicích D1 a D5. Nadále se rozvíjí rozsáhlá výstavba zejména kolem dálnice D11, ale v menším rozsahu také kolem zmiňované rychlostní komunikace R10 a dálnice D8, nově i v okolí rychlostní komunikace ve směru na Nové Strašecí - Karlovy Vary. Důvodem pro expanzi těchto zařízení mimo území Prahy je kvalitní napojení na dopravní infrastrukturu při výrazně výhodnějších kupních cenách pozemků. Tento pro Prahu, z hlediska nároků na poddimenzovanou silniční síť hlavního města, výhodný trend bude pokračovat a pozemky určené pro toto funkční využití budou obchodovány v okolí budovaného městského okruhu.

V minulých letech nastolený trend změn využití původně výrobních pozemků pokračuje. U řady areálů, kde byl uskutečněn nákup pozemků pro budoucí výstavbu komerčních nemovitostí a dokonce i bytových polyfunkčních domů, jsou postupně připravovány či nově upravovány projekty na jejich další využití. Typickým příkladem jsou některé bývalé výrobní areály ve Vysočanech, pozemky v Michli, Holešovicích a nově i v Malešicích, resp. Štěrboholicích.

Vývoj od r. 2008

Důvodem zvýšení podílu ploch pozemků v držení hlavního města Prahy včetně městských částí a jimi ovládaných subjektů byla v předchozím období zejména zvýšená potřeba ploch a pozemků určených pro budování technické infrastruktury města. Vysoké dynamiky dosahovalo především budování komunikačních sítí a tramvajových tratí.

S ohledem na předzásobení se developerů a investorů rozsáhlými pozemky, které byly v mezičase jak zainvestovány ze soukromých prostředků, tak k nim byly často přivedeny i veřejné komunikace, a také s ohledem na částečný odklon od tzv. „výstavby na zelené louce“, lze v dalším období očekávat snížení dynamiky obchodování s rozsáhlými celky stavebních pozemků. Současně lze očekávat odprodeje pro veřejný sektor nepotřebných nemovitostí, ploch a pozemků, a s tím spojené postupné zvyšování podílu pozemků z celkové rozlohy města v držení soukromého sektoru.

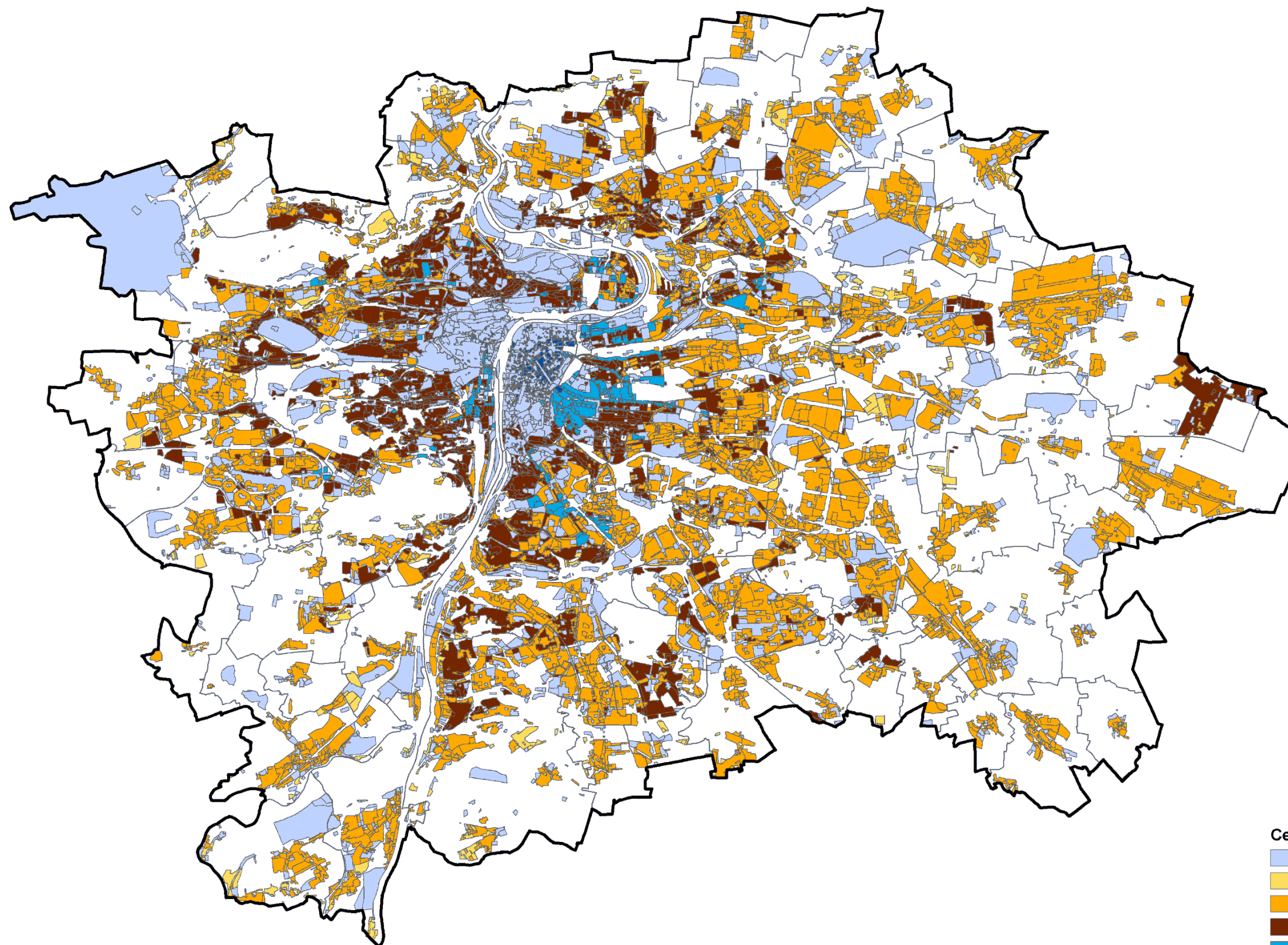
Obecně ve vývoji trhu s pozemky přetrvávají tyto tendence: počet prodaných pozemků ročně narůstá. I přes zpomalení dynamiky růstu se stále zvyšuje celková hladina průměrných cen – nejvýrazněji v případě pozemků určených pro výstavbu bytových domů. Proces sblížení cen v centru a jeho okolí (kompaktním městě) s intenzivní zástavbou se zpomalil, struktura prodeje je poměrně stabilní s převahou pozemků sloužících či určených, spolu se zahradami, k bydlení. Obecně ceny pozemků u lokalit pro bydlení a s tím souvisejících pozemků pro obchodní zařízení či občanskou vybavenost ve vnějším pásmu dosahují zhruba 1/2 úrovně cen v kompaktním městě či historickém jádru.

Začíná se projevovat narůstající cenová diferenciací mezi jednotlivými panelovými sídlišti i mezi lokalitami v rámci sídlištních celků, promítající se jak do cen pozemků, tak objektů, potažmo bytů, a to v závislosti na jejich užitných hodnotách, tedy na atraktivitě, dostupnosti a vybavenosti jednotlivých sídlištních celků i sídlištních lokalit i na rozsahu a úrovni regenerace objektů a sídlištního parteru. Lze očekávat další postup této diferenciací a při nezájmu veřejného sektoru o podporu kvalitativních procesů u sídlišť i postupnou degradaci některých sídlištních lokalit.

Trend nadhodnocování cen pozemků v důsledku spekulací na trhu nemovitostí se s hospodářskou recesí značně snížil, s růstem ekonomiky lze očekávat jeho postupný návrat se všemi negativními dopady jak na vývoj trhu s nemovitostmi, tak na celkové tržní prostředí (např. z důvodu rizika ztráty likvidity, zvyšování inflačních tlaků, snižování kvality výstavby).

ÚROVEŇ CEN STAVEBNÍCH POZEMKŮ

2 000 1 000 0 2 000 m

Cenová pásma (Kč/m²)

- Neoceněno
- 100 - 999
- 1000 - 4999
- 5000 - 9999
- 10000 - 29999
- 30000 - 70310

URM podle OSM MHMP, 2009

2.5.4 HOSPODÁŘSKÉ TRENDY

Ekonomika ČR, vzhledem ke své otevřenosti, bude pod i nadále silným tlakem globálních vlivů, z nichž některé budou dosti nepříznivé (zejména v oblasti cen energií a surovin, růstu konkurence a naopak poklesu poptávky na trhu některých komodit).

Snížené tempo meziročního růstu národního hospodářství (HDP), které doprovází ekonomickou recesi, bude překonáno ve střednědobém horizontu; přesto vývoj české ekonomiky bude dosahovat (mírně přesahovat) průměr Evropské unie.

Základní transformace pražské ekonomiky bude dokončena. Pokračující pronikání zahraničního kapitálu i uplatnění tuzemských zájmů v podnikání přispěje k další racionalizaci oborové skladby i celkovému posílení výkonnosti pražské ekonomiky. Vysoká míra účasti zahraničního kapitálu však může být v některých oborech znamenat riziko alokační nestability a přesun aktivit do nákladově výhodnějších lokací.

Zvýší se význam sektoru malých a středních podniků jako nositelů inovací a růstu konkurenceschopnosti; k tomu se rozvine spolupráce podnikatelského sektoru a správy města do přípravy konkrétních nástrojů podpory,

Zmenší se nebo i odstraní nepříznivé dopady některých bariér podnikatelské atraktivity Prahy (napojení na evropské dopravní cesty, telekomunikační vazby). Některé z nich však budou působit naopak stále výrazně (nedostatek kvalifikované pracovní síly na trhu práce).

Nutnost řešit deficit v sektoru veřejných financí se odrazí mj. i ve snížení objemu veřejných finančních prostředků pro některé investiční akce. Úspěšnost v oblasti veřejných rozpočtů se výrazněji dotkne i výdajů rozpočtu hlavního města Prahy.

Zájem o investování v Praze bude nadále nadprůměrný, což povede v případě nejvýhodnějších ploch a pozemků ke stále zvýšenému tlaku na vlastníky i veřejnou správu. Potrvá tak i riziko nerovnoměrného rozvoje některých částí města, problematického funkčního využití ploch a také vzniku nedokončených stavebních akcí – investičních torz. Udržení zájmu o investování bude v mnohem větší míře ovlivněno celkovým bezpečným investičním (tj. i legislativním) prostředím vč. dostatečných informací a funkční stabilizací využití území zajišťovanými městskou správou.

Objem stavební činnosti však bude stagnovat a přechodně i poklesne. Na trhu nemovitostí se silná poptávka v krátkodobém horizontu neobnoví, výrazně se zpřísní podmínky pro nové investice (garance pro banky, vlastní spolufinancování, potvrzené nájem nebo koupě před zahájením výstavby)

Přes technologické a organizačně technické změny i zvýšení cen nedojde k výraznějšímu celkovému poklesu potřeby energií.

Turistický zájem o Prahu bude ovlivněn výdajovými možnostmi (celosvětově), i minimální nárůst nebo stagnace jsou podmíněny novou marketingovou strategií města a koordinací centrum - Praha - ostatní regiony. Základní kapacity cestovního ruchu budou vybudovány (v některých segmentech – kapacita hotelů – se výrazněji projeví nepříznivý dopad nadbytku nabídky), pozornost se zaměří na nové specifické pobytové programy, na kvalitu a rozsah služeb, vč. záruk bezpečné destinace.

Celkově poroste konkurenční tlak dalších měst ve středoevropském prostoru – udržení dobré pozice Prahy bude vyžadovat větší součinnost veřejného a soukromého sektoru (dojde ke skutečnému pochopení „udržitelnosti rozvoje“).

Nabídka volných míst na trhu práce bude sice nad průměrem ČR, ale přesto výrazně omezená. Prohloubí se problémové pracovní uplatnění některých skupin obyvatel, vč. absolventů škol, seniorské populace nebo sociálně obtížně zařaditelných osob. V důsledku stále nedostatečné koordinace sektorů vzdělávání-podnikatelé nebude ale efektivně pokryta poptávka po některých (vysoce) kvalifikovaných profesích.

Omezí se příliv pracovních sil ze zahraničí; jejich nižší uplatnění a postavení mimo zaměstnání (i přechodné) může přinést některé problémy sociálního a integračního charakteru.

dopravního pohybu ve městě, problémový a informačně málo zajištěný vstup podnikatelů). Spolupráce podnikatelského sektoru a veřejné správy se pozitivně promítla jen do dílčího segmentu ekonomiky města a jeho celkového rozvoje.

Vývoj od r. 2008

Vývoj ekonomiky v Praze reagoval na celosvětové ekonomické a finanční krizové jevy. Potvrdil však dříve naznačenou tendenci, tj. zřetelný růst konkurence na evropském trhu velkých měst. Praha si sice udržela svůj příznivý rating, ale některé hlavní faktory podnikatelské přitažlivosti se nezlepšily a ovlivňují potenciál konkurenceschopnosti pražské ekonomiky (mj. úbytek kvalifikované pracovní síly, dlouhodobá nevyjasněnost funkčního využití některých rozvojových ploch města, napojení města na evropské dopravní sítě, zhoršení

SWOT - HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY**SILNÉ STRÁNKY** (stávající příznivé charakteristiky Prahy)**OBECNÉ**

- otevřené podnikatelské prostředí, realizovaná zásadní odvětvová přestavba s omezením oborů zatěžujících město, vysoké hodnocení investorské stability Prahy,
- dobrá dostupnost Prahy pro většinu regionálního zázemí,
- dostatek prostoru na území města i v regionálním zázemí pro možnost zajištění funkcí a rozvoje Prahy,
- vysoká ekonomická výkonnost, zhruba čtvrtinový podíl na tvorbě hrubého domácího produktu ČR,
- dlouhodobě vysoké hodnocení od ratingových agentur, důvěryhodnost města pro investory,
- rychlý rozvoj odvětví služeb.

SPECIFICKÉ

- příznivé podmínky pro zemědělství (kvalita zemědělské půdy, vodní zdroje pro závlahy, klima) ve vnějším pásmu města,
- významný podíl města na vlastnictví pozemků v některých rozvojových lokalitách.

SLABÉ STRÁNKY (stávající rizikové a negativní charakteristiky Prahy)**OBECNÉ**

- jen částečně rozvinuté vazby správy města a podnikatelských struktur (činnost založené regionální rozvojové agentury zatím minimální), málo využívaná forma „Public Private Partnership“,
- nedostatečná podpora malého a středního podnikání, nedostatečné toky informací uvnitř podnikatelské sféry, malá účast podnikatelských asociací při přípravě programových dokumentů rozvoje města,
- nedostatečný důraz na dodržování principu udržitelnosti ve všech jeho aspektech jako jednoho ze základních předpokladů dlouhodobého rozvoje ekonomické základny i celého města,
- nerovnováha nabídky a poptávky na trhu práce, nedostatek některých nadprůměrně kvalifikovaných a řemeslných profesí,
- míra zadluženosti města omezující další výraznější využití „cizích“ zdrojů financování, např. úvěry, půjčky,
- nedostatečná koordinace ekonomických aktivit Prahy a Středočeského kraje.

SPECIFICKÉ

- územně roztříštěné a fyzicky nevyhovující produkční kapacity, bývalé výrobní a provozní areály,
- nesoulad mezi některými strategickými záměry a reálným rozvojem,
- velmi rozdrobené vlastnické vztahy bránící rozvoji některých území.

PŘÍLEŽITOSTI (stávající a pravděpodobné budoucí příznivé vnější vlivy)**OBECNÉ**

- existence rozsáhlého ekonomického prostoru integrované Evropy,
- zlepšení makroekonomického prostředí v rámci celého státu, stabilizace důvěry podnikatelů (investorů) pro alokaci jejich aktivit na území Prahy,
- zajištění podmínek pro naplňování záměrů rozvoje znalostní společnosti v souladu s Lisabonskou strategií,
- využití získaných finančních prostředků ze zdrojů EU k posílení konkurenceschopnosti Prahy.

SPECIFICKÉ

- zájem investorů o přeměnu bývalých industriálních území na nové smíšené městské struktury,
- využívání komparativních výhod nižších nákladů na živou práci v některých odborných profesích v rámci EU.

OHROŽENÍ (stávající a pravděpodobné budoucí rizikové a negativní vnější vlivy)**OBECNÁ**

- opakováním globální ekonomické krize se zvýší riziko stagnace ekonomického vývoje, např. vysokou náročností na pokrytí ekonomických problémů některých zemí EU negativně ovlivňující systém finanční podpory regionům a městům,
- zhoršení celkových podmínek pro podnikání v době ekonomické krize, především pro malé a střední podniky,
- nedostatečné zohlednění celostátního významu Prahy při přerozdělování veřejných zdrojů,
- mezinárodně vnímané aspekty ohrožující renomé Prahy, mj. korupce, kriminalita, nadbytečná byrokracie, neúplná informovanost investorů při vstupu na pražský trh,
- problematický stav a právní rámec pro konsolidaci vlastnických vztahů a vymahatelnost vlastnických práv, netransparentnost vlastnictví a nakládání s nemovitostmi,
- rostoucí ceny paliv a energií na světových trzích..
- malý profit z rozvojových záměrů realizovaných na kontaktním území Prahy a Středočeského kraje,

SPECIFICKÁ

--

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ – HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY

Řešitelné nástroje územního plánování

- Transparentní a racionální rozmístění funkcí na území města jako pobídka ke snadnějšímu investování v Praze.

Mimo kompetenci územního plánu

- Málo rozvinutá a efektivní spolupráce správy města s podnikatelským sektorem, která by směřovala k účelnému a efektivnímu využití území, zejména zřízení regionální rozvojové agentury s rozhodující účastí města, a optimálnímu využití finančních zdrojů, včetně fondů Evropské unie a uplatnění formy spolufinancování Public Private Partnership.
- Nedostatečná součinnost produkční sféry a městské správy se subjekty vzdělanostního potenciálu města (investiční i neinvestiční formy spolupráce), která by vedla k posílení inovační funkce Prahy v rámci celé republiky i k řešení individuálních potřeb hlavního města.
- Vytvoření hospodářské koncepce města, zejména v oblasti nakládání s pozemky.

Doporučení pro územní plán

- Vytvoření komplexního informačního systému o území města pro aktivní územní management města.
- Zpracování informačně úplných a marketingově kvalitních prezentačních dokumentů o území Prahy, např.: „Katalog městských projektů“, „Nabídka ploch pro investory“.

Odkazy na jevy ÚAP (seznam jevů, které se dané kapitoly dotýkají)

Číslo	Název
A119	Další dostupné informace
A119/07	Cenová mapa stavebních pozemků
A119/08	Vlastnické poměry
A119/09	Cenová mapa nájmu kancelářských ploch
B037	Další dostupné informace, týkající se například demografie, ekonomických aktivit, bydlení, rekreace, uspokojování sociálních potřeb a životního prostředí
B037/01	Počet ekonomických subjektů
B037/02	Hrubý domácí produkt
B037/03	Tvorba hrubého fixního kapitálu
B037/04	Hrubá přidaná hodnota podle odvětví (podíl v %)
B037/05	Hrubá přidaná hodnota podle odvětví (v mil. Kč)
B037/06	Rozpočet hlavního města Prahy

Odkazy na výkresy (seznam výkresů, které se dané kapitoly dotýkají)

Číslo	Název
20	Vlastnické poměry

Indikátory (seznam indikátorů, které se dané kapitoly dotýkají)

Číslo	Název
1	Hrubý domácí produkt na obyvatele v paritě kupní síly
2	Čistý disponibilní důchod domácnosti na obyvatele
3	Saldo rozpočtů hl. m. Prahy
4	Podíl HDP Prahy na ČR
5	Pořadí Prahy v monitoringu atraktivity podnikatelského prostředí (Cushman&Wakefield)

Přílohy

Statistické údaje, Územně analytické podklady hlavního města Prahy, URM, Praha, 2008

Reference

Cenová mapa stavebních pozemků na území hl. m. Prahy pro rok 2010, MHMP – odbor správy majetku, 2009
 Central Europe Holding, a.s., veřejně dostupné analýzy trhu s byty a souvisejících vlivů za roky 2007 až 2009
 Cushman&Wakefield, veřejně dostupné analýzy trhu nemovitostí za roky 2008 až 2010
 Český statistický úřad, URL: www.czso.cz
 Institut regionálních informací, s.r.o., veřejně dostupné analýzy tržních cen bytů za roky 2008 až 2009
 Jones Lang LaSalle, veřejně dostupné analýzy investičního trhu za roky 2008 až 2009
 KING STURGE, veřejně dostupné analýzy trhu nemovitostí za roky 2008 až 2009
 Moody's Investors Service: www.moody.com
 Odbor rozpočtu MHMP
 Standard&Poor's: www.standardandpoors.com
 Strategický plán hl. m. Prahy, URM, 2000

Reference

Usnesení ZHMP č. 32/2 ze dne 17. 12. 2009, MHMP, 2009
 Zprávy o plnění rozpočtu za roky 2003-2009, MHMP
 Návrh rozpočtu na rok 2010, MHMP, 2009
 webové stránky ratingové agentury URL: www.moody.com
 webové stránky ratingové agentury URL: www.standardandpoors.com

