

# Praha staví na brownfieldech

**Nejvíce bytů v posledních deseti letech vzniklo v Praze 9.** Naopak v centru metropole byla nová výstavba zanedbatelná.

KATEŘINA MENZELOVÁ

**PRAHA** Za poslední dekádu bylo v hlavním městě postaveno bezmála 51 tisíc bytů, razítko povolující výstavbu bylo za tuto dobu vydáno pro necelých 39 tisíc bytů. Více než 40 procent všech dokončených bytů spadá do městských částí Praha 9 a Praha 10. Naopak nejméně se stavělo v centru, tedy v Praze 1 a v Praze 2. Vyplývá to ze statistik developerské společnosti Central Group, které mají LN exkluzivně k dispozici.

Největší stavební rozkvet zažila v letech 2010 až 2019 Praha 9, dokončeno tam bylo více než 12 tisíc bytů. „Dobrá dopravní dostupnost, potenciál v brownfieldech a veřejností akceptovaný záměr rozvoje tohoto území řadí Prahu 9 mezi jednu z oblastí metropole s největším potenciálem,“ říká Pavel Kliment, partner poradenské společnosti KPMG odpovědný za sektor nemovitostí a stavebnictví. Dodává, že Praha 9 na rozdíl od některých jiných městských částí netrpí tolik stavebními uzávěrami.

## Více bytů, nižší ceny

Marek Vácha, mluvčí Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR), poukazuje ještě na jednu výhodu Prahy 9: „Je to především dostatek zastavitelných ploch pro bytovou výstavbu, z nichž se velká část nachází zejména ve Vysočanech, v Libni a v Hloubětíně,“ tvrdí Vácha.

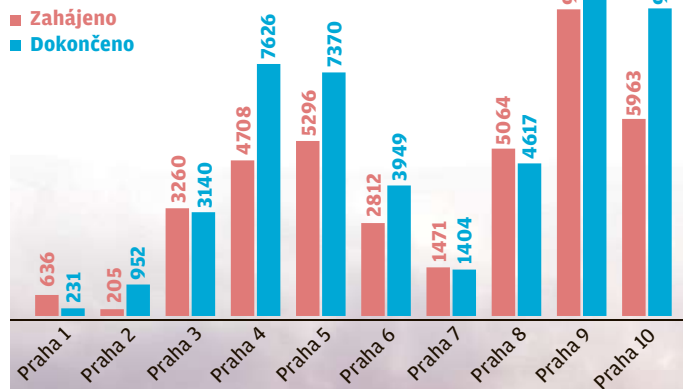
Druhá příčka na pomyslném žebříčku dle množství postavených bytů patří Praze 10. Tam bylo za posledních deset let postaveno přes 9300 jednotek. Jak vyplývá ze statistik společnosti Central Group, připadá 40 procent ze všech postavených bytů v Praze v uplynulé dekádě právě na městské části Praha 9 a Praha 10.

Díky množství nových rezidenčních projektů je dnes Praha 9 jedinou městskou částí, kde se průměrné ceny za metr čtvereční nového bytu drží pod sto tisíci korunami; společnosti Trigema a Flat Zone uvádějí průměrnou částku 99 418 korun. Ovšem průměrná cena metru čtverečního v novém bytě za celou Prahu nyní přesahuje 108 tisíc korun. I v Praze 10 se ceny drží pod pražským průměrem, aktuálně se pohybují kolem sta tisíc korun za metr čtvereční.

Vše nasvědčuje tomu, že na popularitě Prahy 9 se nic měnit ani v nejbližších letech nebude. Dle analýzy Central Group se tu při-

## Zahájené a dokončené byty v Praze

Počty zahájených a dokončených staveb nových pražských bytů v období 2010 až 2019



Zdroj: Central Group na základě dat ČSÚ

# 108 261 korun/m<sup>2</sup>

byla průměrná cena nového pražského bytu v 2. Q 2020

ILUSTRACE SHUTTERSTOCK / ZR

pravuje výstavba více než 22 tisíc bytů. „Tato část Prahy je pro developery velmi atraktivní. Je tu stále ještě dost volných pozemků, kde se dá stavět, především pak na brownfieldech,“ zdůvodňuje Michaela Tomášková, výkonná ředitelka společnosti Central Group. Ta chce v Praze 9 v nejbližší době zahájit projekt, který na trhu nabídne přes 1500 bytů.

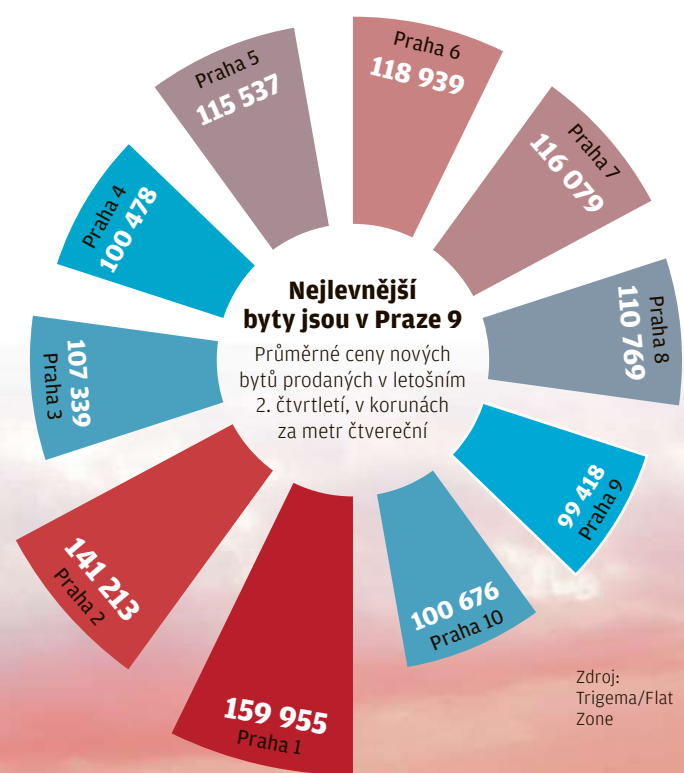
Až na třetím místě skončila Praha 4, s téměř 300 tisíci obyvatel nejhlidnatější pražská část. Dokončeno tu bylo zhruba 7600 bytů. Ceny nového bydlení, jak uvádějí statistiky společnosti Trigema a Flat Zone, se pohybují kolem sta tisíc korun za metr čtvereční.

Výstavba nových bytů v centru Prahy byla v uplynulých deseti letech téměř zanedbatelná. V Praze 1 a v Praze 2 bylo sice dokončeno 1183 bytů, jenže drtivá většina z nich se nachází v přestavěných nebo rekonstruovaných historických objektech. V nových bytových domech se postavila pouze

Intenzita výstavby v Praze byla srovnatelná s Mnichovem, vyšší oproti Berlínu, Budapešti i Bratislavě. Zaostávala naopak za Varšavou.

”

stovka bytů, zahájena výstavba, jak uvádí Central Group, nebyla ani jednoho. Exkluzivní lokalita a převažující poptávka nad nabídkou táhnou nahoru ceny. Za metr čtvereční v bytě na Praze 1 zapla-



## Nejlevnější byty jsou v Praze 9

Průměrné ceny nových bytů prodaných v letošním 2. čtvrtletí, v korunách za metr čtvereční

Zdroj: Trigema/Flat Zone

tí nyní zájemce v průměru bezmála 160 tisíc korun, na Praze 2 přes 141 tisíc korun.

## Plán: 6000 bytů ročně

„Od roku 2010 do konce roku 2019 se v Praze povolilo celkem 38 695 bytů, tedy necelé 4000 ročně. Dokončeno pak bylo 50 666 bytů, tedy zhruba 5000 ročně,“ uvedla Tomášková.

V analýze IPR z roku 2016 je uvedeno, že pokud bude město prosperovat, je žádoucí stavět zhruba 6000 bytů ročně. „Od tohoto čísla se výstavba v Praze v posledních letech odchyluje jen nepatrně,“ říká Vácha a dodává: „V Praze bylo nově dokončeno 6092 bytů v roce 2016, 5846 nových bytů v roce 2017, 5290 bytů v roce 2018 a 6002 v loňském roce.“ Přesto je podle mluvčího IPR další podpora nové bytové výstavby žádoucí, aktivní roli musí hrát i samotné hlavní město. Porovnáme-li počty dokončených bytů v letech 2015 až 2018

v Praze a v okolních evropských městech, jako je Bratislava, Berlín, Mnichov, Budapešť a Varšava, nevedla si česká metropole špatně. „Pokud bereme v potaz počet obyvatel porovnávaných měst, intenzita výstavby v Praze byla srovnatelná s Mnichovem, vyšší oproti Berlínu, Budapešti i Bratislavě. Zaostávala naopak za Varšavou, která v současnosti zažívá mimořádný stavební boom,“ upřesňuje Vácha z IPR.

Problémem je, že se v Praze v posledních deseti letech zvyšuje nepoměr mezi počtem povolených a dokončených bytů. Dokončeno totiž bylo o téměř 12 tisíc bytů více, než kolik jich v tomto období dostalo stavební povolení. Čerpalo se tedy ze zásob dřívě povolených projektů.

„Do budoucna se dá očekávat i pokles v počtu nových dokončených bytů. Pokud se totiž nezrychlí povolování, nebude kde brát,“ varuje Michaela Tomášková z Central Group.