

# V Praze se plánuje výstavba 35 000 bytů



Author: SF/pb | Published: 21.01.2014

Analytici společnosti Ekospol, která společně s firmou Central Group pražskému rezidenčnímu trhu a výstavbě dominuje, evidují přesně 34 675 plánovaných bytů v téměř 300 rezidenčních projektech. Přitom Ekospol monitoruje všechny plánované developerské projekty v hlavním městě bez ohledu na jejich velikost a do skupiny plánovaných projektů řadí všechny ty, které se ještě nezačaly prodávat, ať už mají potřebná povolení, či jsou ještě ve fázi jejich získávání.

## Development při chuti

Počet plánovaných bytů se v Praze v druhé polovině minulého roku zvedl o zhruba 15 %. V porovnání se stavem před čtyři roky se ale zvýšil o neuvěřitelných 133 %. Některé projekty se přitom mezitím již zrealizovaly nebo alespoň začaly prodávat (a celkovou sumu plánovaných bytů tím pádem snížily), skutečný nárůst plánovaných projektů je tedy ve skutečnosti ještě vyšší.

„Příznivý loňský rok evidentně vлил developerům nový elán do žil, a to nejen těm velkým a kapitálově silným, ale i menším společnostem a těm, o kterých nebylo po nástupu recese několik let slyšet. Stále ale trvám na svém názoru, že plány jsou jedna věc a skutečná realizace projektu je něco úplně jiného,“ říká Evžen Korec, generální ředitel a předseda představenstva Ekospolu.

## Kde se má stavět nejvíce?

Dlouhodobě v české metropoli platilo, že nejvíce nových bytů se plánovalo ve čtyřech lokalitách: městských částech Praha 9, Praha 4, Praha 10 a Praha 5, přičemž podíl čtvrtého a devátého městského obvodu dohromady atakoval hranici 50 % všech plánovaných bytů v Praze. Nově přibylo k těmto populárním lokalitám ještě území Prahy 8, které s více než 4 000 plánovanými byty zaujalo v žebříčku developerské rezidenční hitparády 5. místo.

„V posledním sledovaném období vstoupily do procesu povolování také první etapy některých dlouho diskutovaných projektů v takzvaných velkých rozvojových územích. Přesto jsem ale k jejich proklamované brzké realizaci spíše skeptický - o těchto projektech se stále dokola píše, údajné desítky miliard investic zahlcují média již několik let a přitom stále nic. Navíc dnes jsou preference kupujících jiné než před krizí. Na trhu uspějí po stovkách jen dostupné byty s férovým poměrem kvality a ceny,“ myslí si Evžen Korec.

## Plánovací ležáky

Hypotézám Evžena Korce odpovídá i skladba plánovaných projektů podle fáze jejich povolování v procesu

EIA. Více než čtvrtina všech plánovaných bytů (28,2 %) totiž byla povolena již před rokem 2009 a evidentně ještě nebyly ani realizovány, ani nevstoupily do prodeje. Dalších 43,3 % projektů má tato povolení vyřízena čtyři a méně let. Naopak nových projektů, u nichž povolování ještě probíhá, je jen něco přes čtvrtinu (28,5 %). „Většina z již schválených projektů nebude v horizontu nejbližšího desetiletí vůbec realizována. S trochou nadsázky je můžeme označit také za ležáky, jen dosud nerealizované. Tyto projekty stále kolují po developerském trhu a jsou nabízeny silným hráčům k prodeji, bohužel za ceny na hony vzdálené dnešní realitě. Navíc většina těchto projektů vyžaduje zásadní přepracování. Proto velcí a silní developeři spíše nakupují volné pozemky a připravují vlastní projekty. Odhaduji, že se na tomto trendu se v nejbližších letech nic nezmění,“ uzavírá Korec.

---

21.01.2014 08:00, SF/pb