



Analýza připravovaných projektů

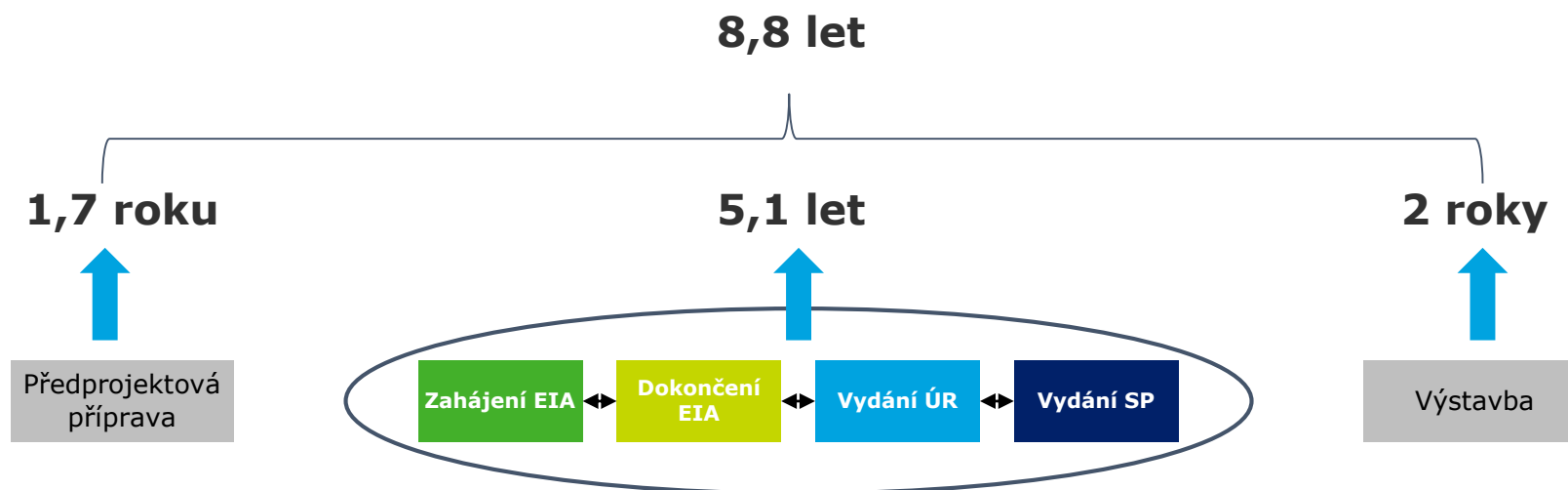
Obsah

Manažerské shrnutí – analýza připravovaných projektů	3
Přehled připravovaných rezidenčních projektů v Praze	5
Dle městských obvodů	7
Dle správních obvodů	10
Dle velikosti rezidenčního projektu z hlediska počtu bytů	14
Povolovací proces	16
Doba mezi zahájením EIA a dokončením EIA	18
Doba mezi dokončením EIA a vydáním ÚR	19
Doba mezi vydáním ÚR a vydáním SP	20
Celková doba povolovacích procesů	21

Manažerské shrnutí – analýza připravovaných projektů

- Připravovaný projekt lze definovat jako developerský projekt, který se v průběhu definovaného časového úseku (od 1.1.2014 do 31.3.2018) objevil na úředních deskách v Praze a není po stavební ani právní stránce dokončen.
- V období od 1.1.2014 do 31.3.2018 prošlo úředními deskami na území Prahy celkem 844 rezidenčních developerských projektů
- Z toho v rámci 732 rezidenčních developerských projektů byly evidovány údaje o 42 047 bytů
- Nejvíce rezidenčních projektů v přípravě se z hlediska městských obvodů nachází na Praze 5 (168); nejvíce bytů v přípravě se nachází na Praze 4 (8 898)
- Z hlediska průměrného počtu bytů se největší bytové rezidenční projekty plánují v městském obvodu Praha 9
- Nejvíce rezidenčních projektů v přípravě se z hlediska správních obvodů nachází na Praze 5 (115); nejvíce bytů v přípravě se nachází tamtéž (5 365)
- Z hlediska průměrného počtu bytů se největší bytové rezidenční projekty plánují ve správním obvodu Praha 13, Praha 18 a Praha 19
- Nejvíce bytů je připravováno v projektech o velikosti 100 až 250 bytových jednotek (11 951)
- Největší bytový rezidenční projekt v přípravě (aktuálně evidovaný na úředních deskách) je Obytný soubor Praga v Hostivaři se 1 037 byty
- Největší rezidenční projekt s rodinnými domy v přípravě (aktuálně evidovaný na úředních deskách) je Obytná zóna Březinka II. na Praze 8 se 157 rodinnými domy
- Průměrná doba mezi zahájením procesu EIA a dokončením EIA je půl roku (177 dní)
- Průměrná doba mezi dokončením procesu EIA a vydáním územního rozhodnutí je 1,7 roku (638 dní)
- Průměrná doba mezi vydáním územního rozhodnutí a vydáním stavebního povolení je 2,9 let (1 062 dní)
- U projektů, které mají zaznamenány celý povolovací proces, byla celková doba povolovacích procesů 5,4 let (1 972 dnů)
- Na základě dotazníkového šetření u developerů, jejichž rezidenční developerský projekt prošel úředními deskami ve zkoumaném období, se zjistilo, že průměrná doba mezi zahájením projektových prací a začátkem procesu EIA v rámci předprojektové přípravy je 1,7 let
- Na základě dotazníkového šetření u developerů se dále zjistilo, že průměrná doba výstavby rezidenčního developerského projektu v Praze jsou 2 roky
- Od 1.1.2014 do 31.3.2018 dokončilo proces EIA 435 rezidenčních projektů; z těchto projektů obdrželo celkem 112 projektů územní rozhodnutí (26 %) a 39 projektů stavební povolení (9 %)

Manažerské shrnutí – analýza připravovaných projektů



zahájení projektových prací –
zahájení EIA



zahájení EIA –
dokončení EIA



dokončení EIA –
vydání ÚR



vydání ÚR –
vydání SP



Přehled připravovaných rezidenčních projektů v Praze

Přehled připravovaných rezidenčních projektů v Praze



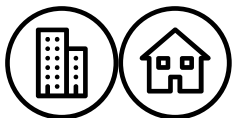
844 - Počet rezidenčních developerských projektů



722 - Počet rezidenčních projektů, kde jsou dostupná data o počtu bytů



70 - Počet rezidenčních projektů, kde jsou dostupná data o počtu rodinných domů



10 - Počet rezidenčních projektů, kde jsou dostupná data o počtu bytů a rodinných domů



42 - Počet rezidenčních projektů, kde nejsou dostupná data o počtu bytů nebo rodinných domů

Přehled připravovaných rezidenčních projektů v Praze

Dle městských obvodů



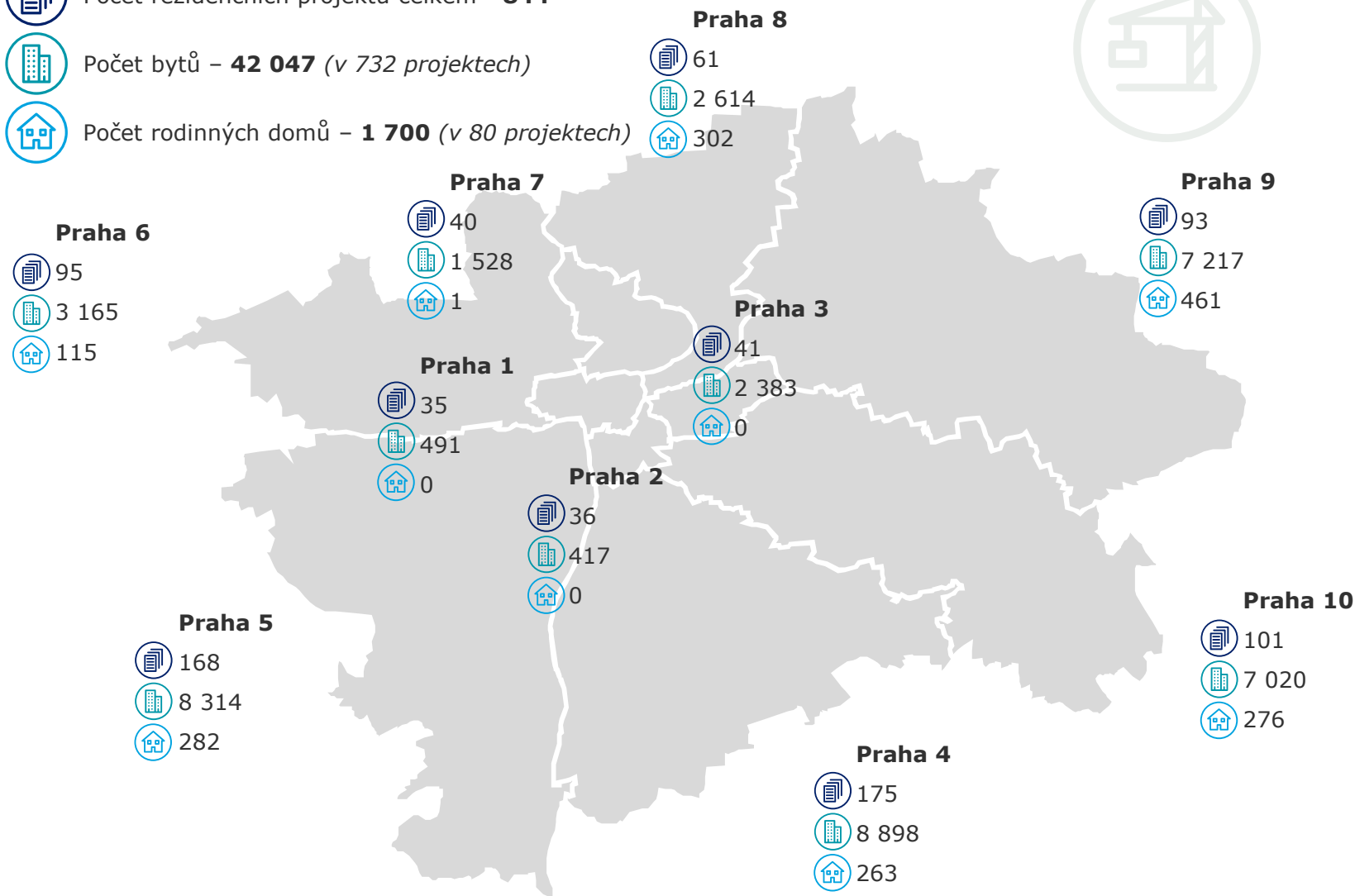
Počet rezidenčních projektů celkem - **844**



Počet bytů - **42 047** (v 732 projektech)



Počet rodinných domů - **1 700** (v 80 projektech)

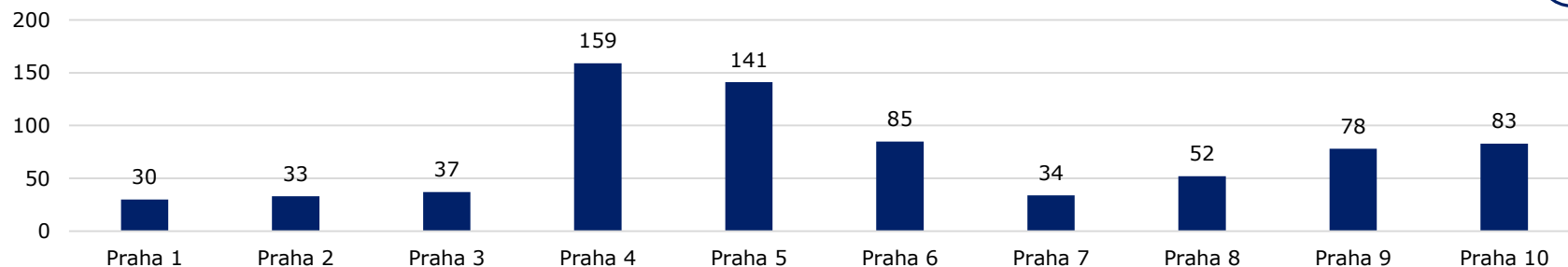


Přehled připravovaných rezidenčních projektů s byty*

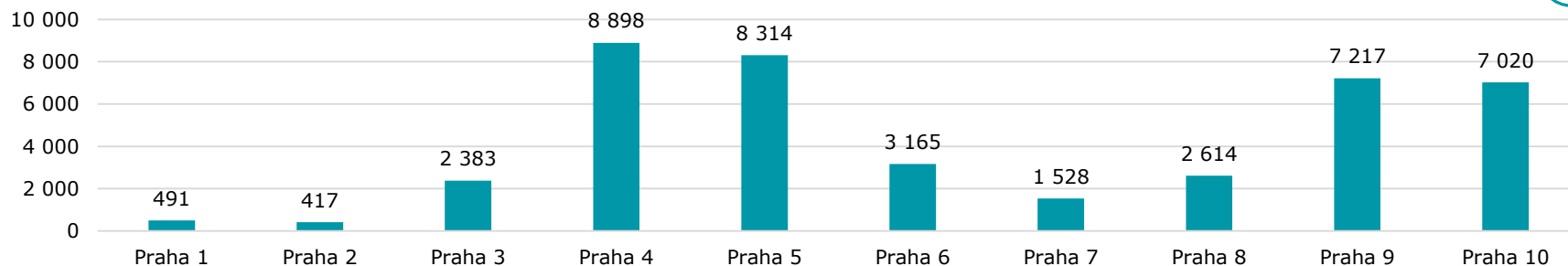
Dle městských obvodů



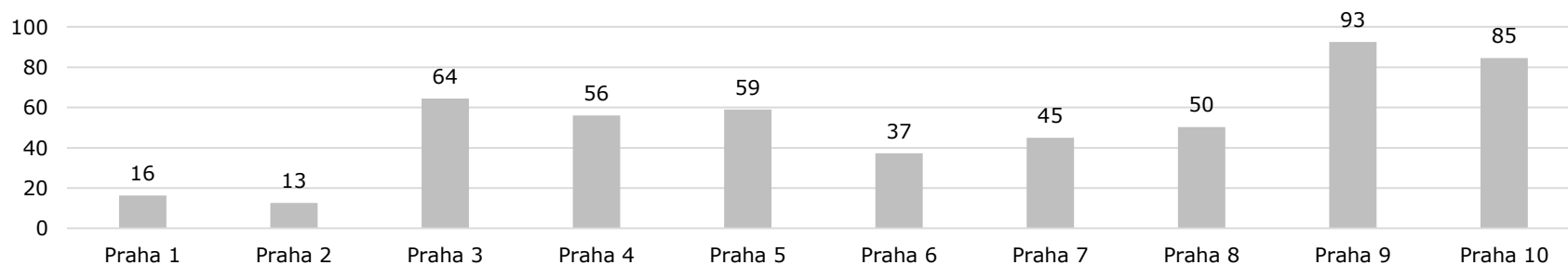
Počet připravovaných rezidenčních projektů s byty



Počet plánovaných bytů



Počet bytů v průměrném rezidenčním developerském projektu v daném městském obvodu

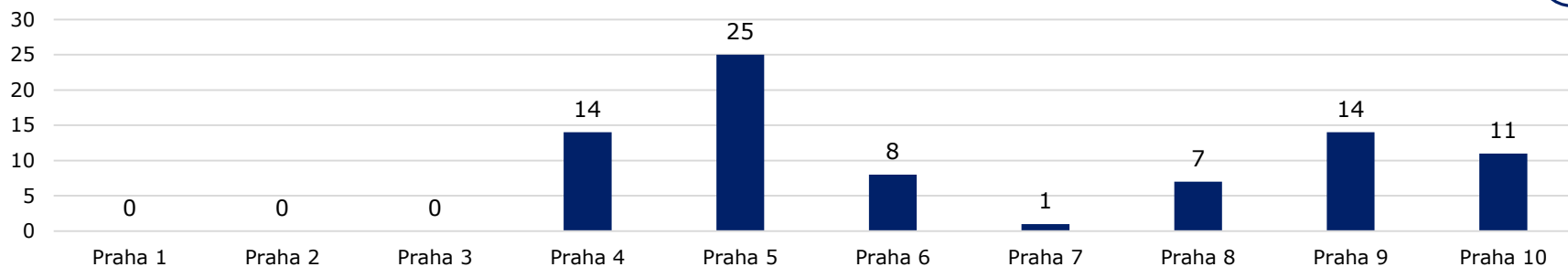


*Výpočty vychází z výběrového vzorku 722 bytových projektů a 10 kombinovaných projektů (BD + RD)

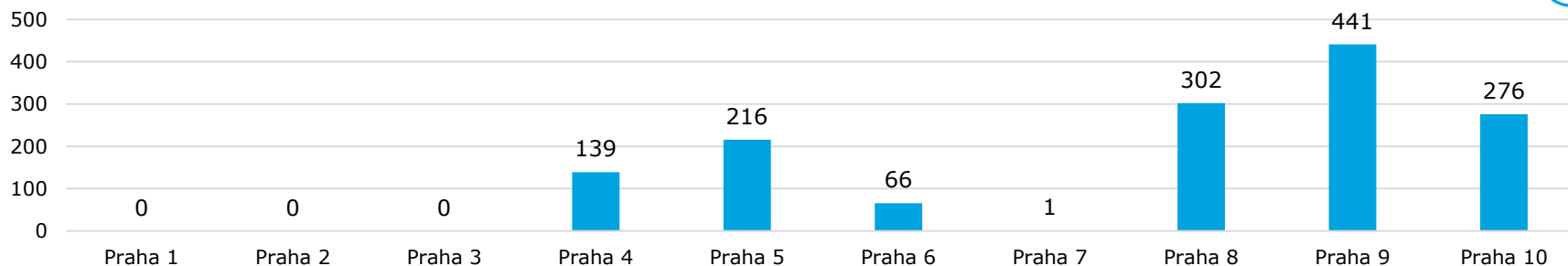
Přehled připravovaných rezidenčních projektů s RD*

Dle městských obvodů

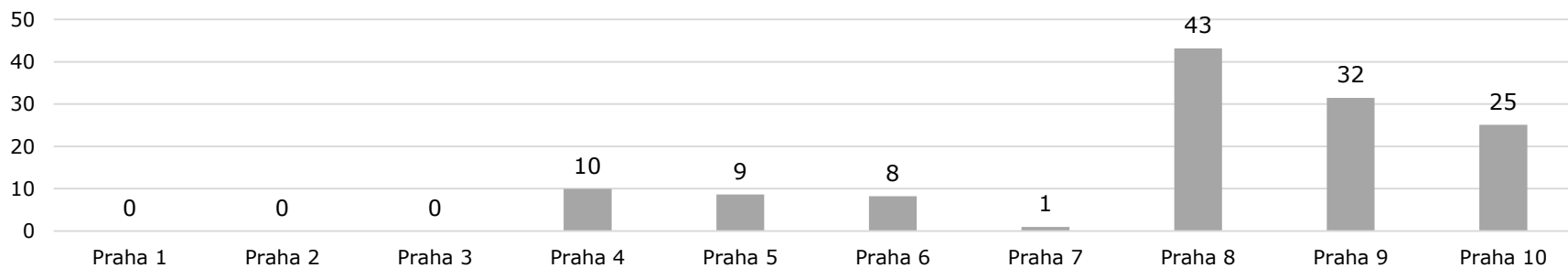
Počet plánovaných rezidenčních projektů s rodinnými domy



Počet plánovaných rodinných domů



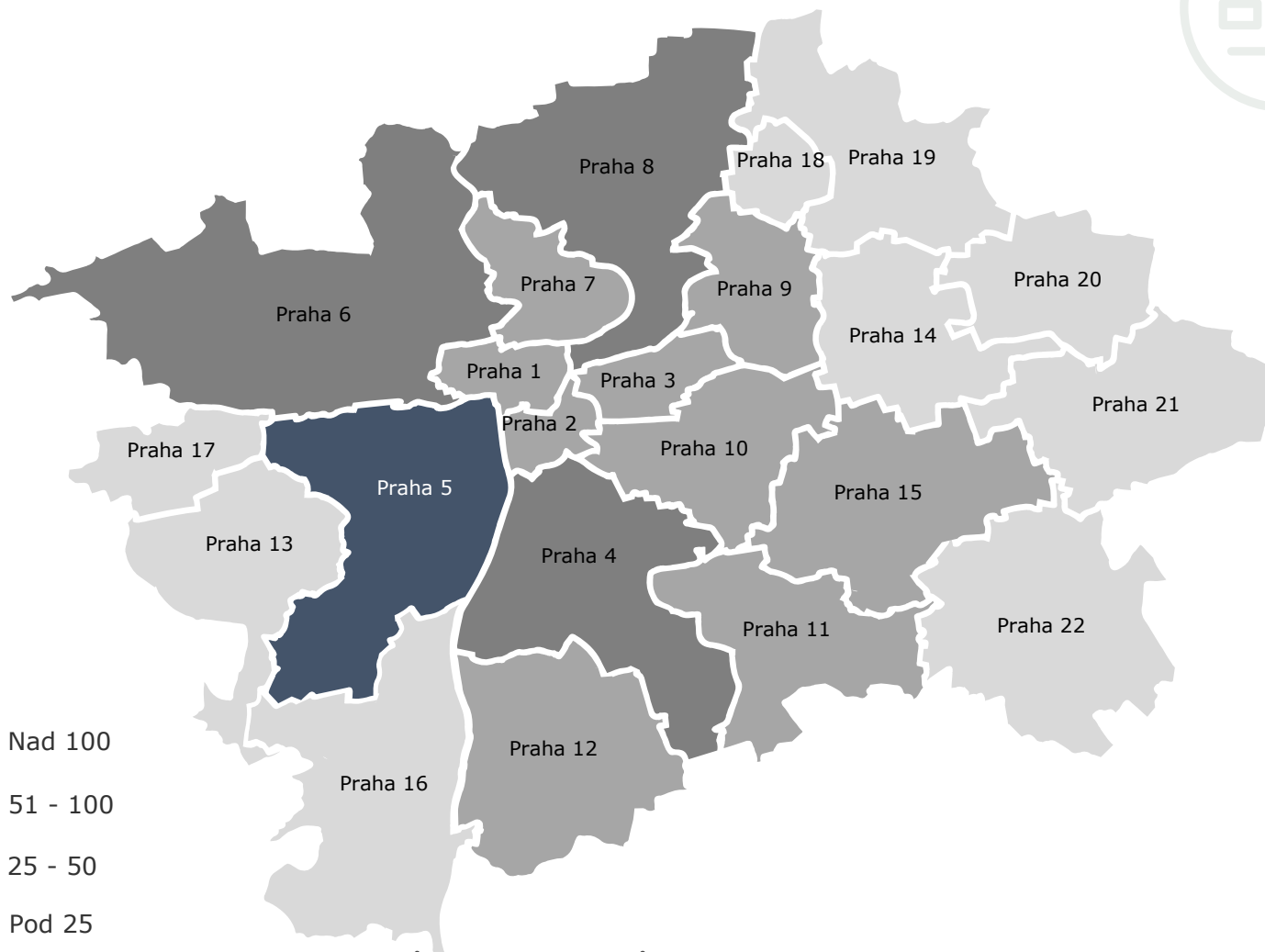
Počet rodinných domů v průměrném rezidenčním developerském projektu



*Výpočty vychází z výběrového vzorku 70 projektů rodinných domů a 10 kombinovaných projektů (BD + RD)
© 2018 Deloitte Česká republika.

Přehled připravovaných rezidenčních projektů s byty*

Dle správních obvodů



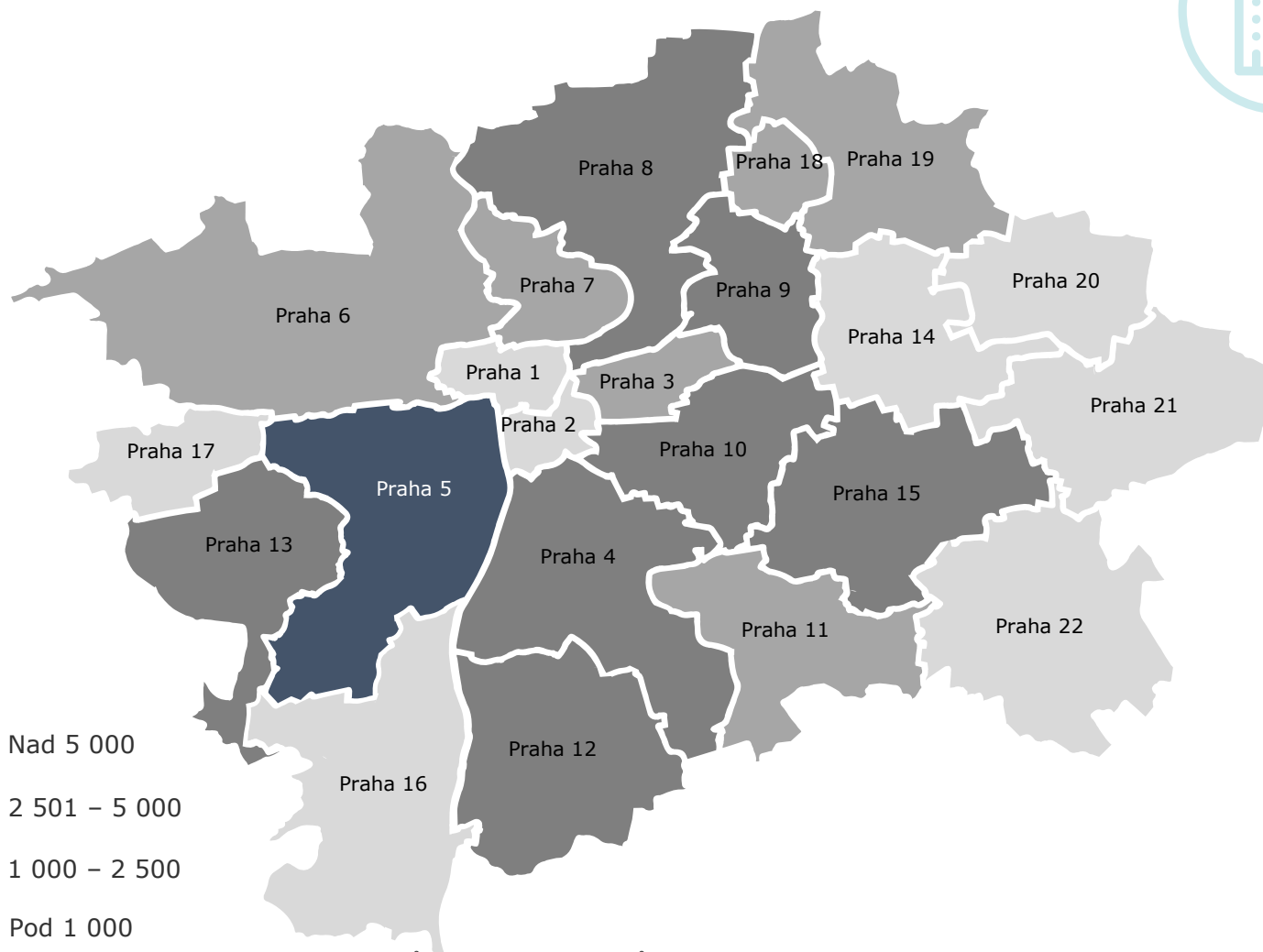
- Nad 100
- 51 - 100
- 25 - 50
- Pod 25

Správní obvod	Počet
Praha 5	115
Praha 4	97
Praha 6	68
Praha 8	52
Praha 10	48
Praha 9	42
Praha 3	37
Praha 7	34
Praha 2	33
Praha 12	33
Praha 1	30
Praha 15	30
Praha 11	29
Praha 17	17
Praha 13	16
Praha 16	10
Praha 18	10
Praha 14	9
Praha 19	8
Praha 21	6
Praha 22	5
Praha 20	3

*Výpočty vychází z výběrového vzorku 722 bytových projektů a 10 kombinovaných projektů (BD + RD)
 © 2018 Deloitte Česká republika.

Přehled připravovaných bytů v rezidenčních projektech*

Dle správních obvodů



- Nad 5 000
- 2 501 – 5 000
- 1 000 – 2 500
- Pod 1 000

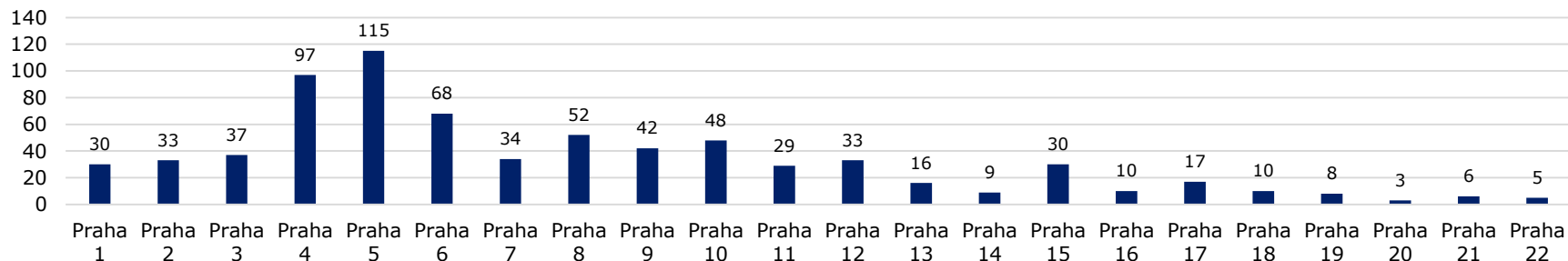
Správní obvod	Počet
Praha 5	5 365
Praha 10	3 775
Praha 9	3 645
Praha 12	3 410
Praha 4	3 254
Praha 15	2 915
Praha 13	2 661
Praha 8	2 614
Praha 3	2 383
Praha 11	2 234
Praha 6	2 192
Praha 7	1 528
Praha 18	1 425
Praha 19	1 239
Praha 17	973
Praha 14	607
Praha 1	491
Praha 2	417
Praha 22	330
Praha 16	288
Praha 20	157
Praha 21	144

*Výpočty vychází z výběrového vzorku 722 bytových projektů a 10 kombinovaných projektů (BD + RD)
 © 2018 Deloitte Česká republika.

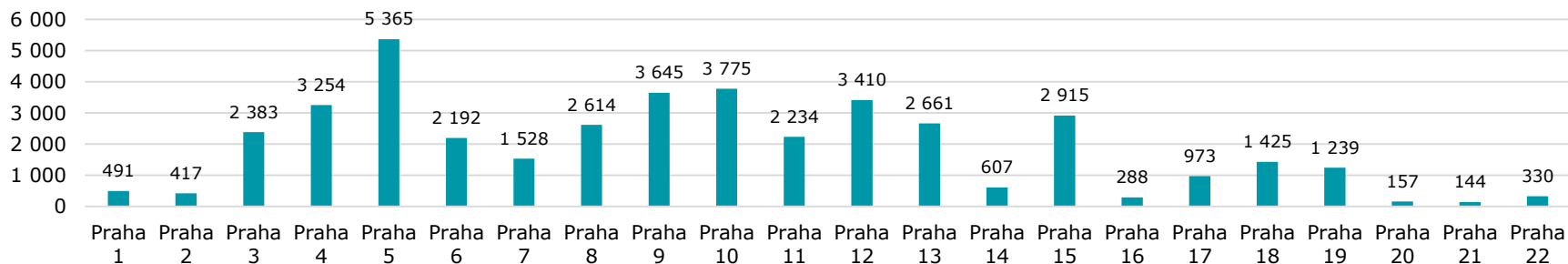
Přehled připravovaných rezidenčních projektů s byty*

Dle správních obvodů

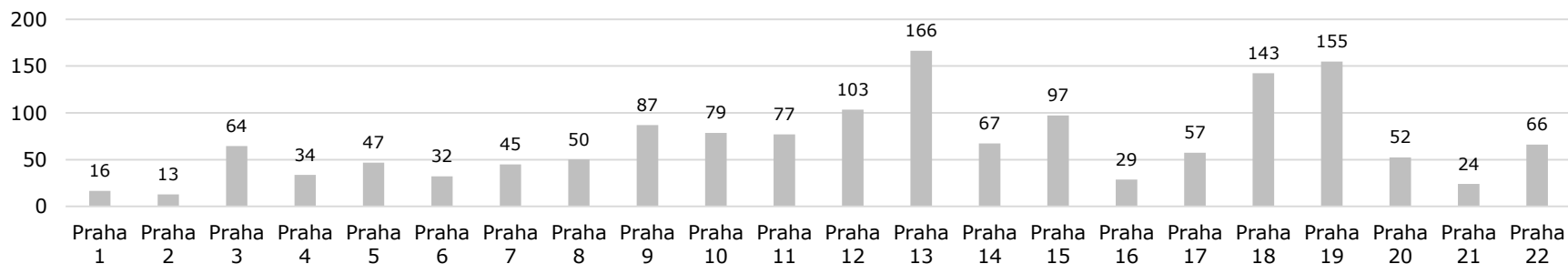
Počet plánovaných rezidenčních projektů s byty



Počet plánovaných bytů



Počet bytů v průměrném rezidenčním developerském projektu v daném správním obvodu

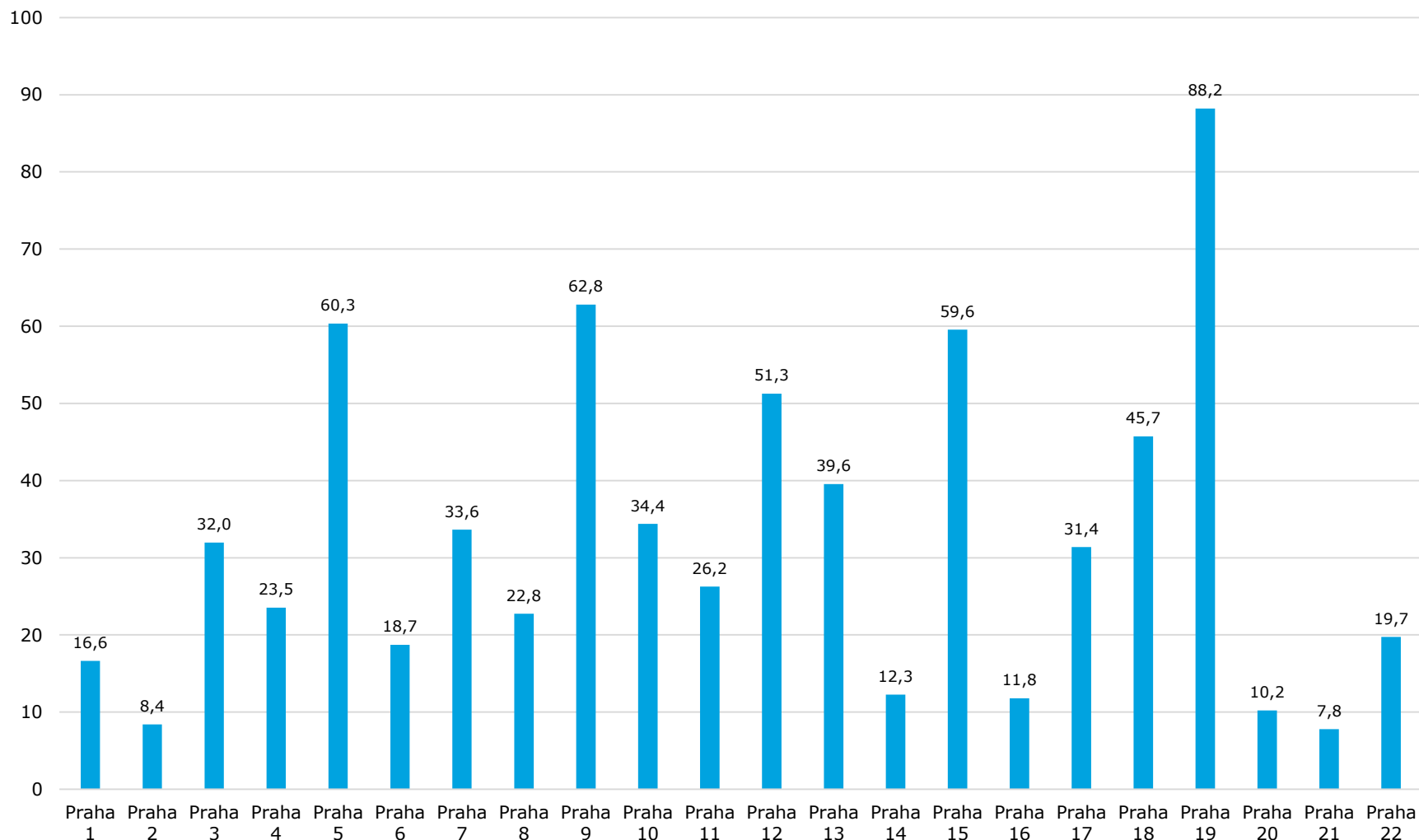


*Výpočty vychází z výběrového vzorku 722 bytových projektů a 10 kombinovaných projektů (BD + RD)

Přehled připravovaných rezidenčních projektů s byty*

Dle správních obvodů

Počet bytů v přípravě na 1 000 obyvatel



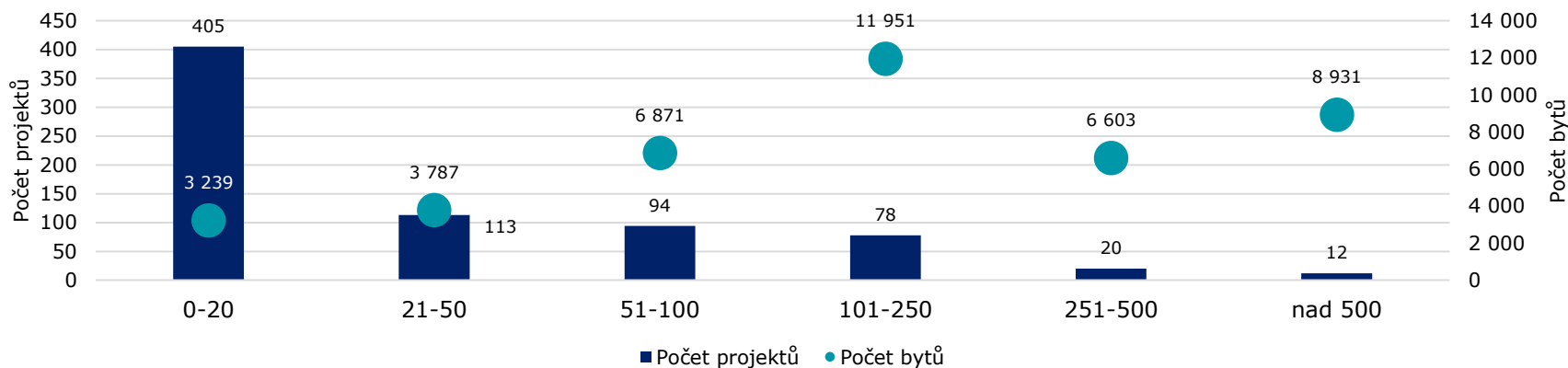
*Výpočty vychází z výběrového vzorku 722 bytových projektů a 10 kombinovaných projektů (BD + RD)

© 2018 Deloitte Česká republika.

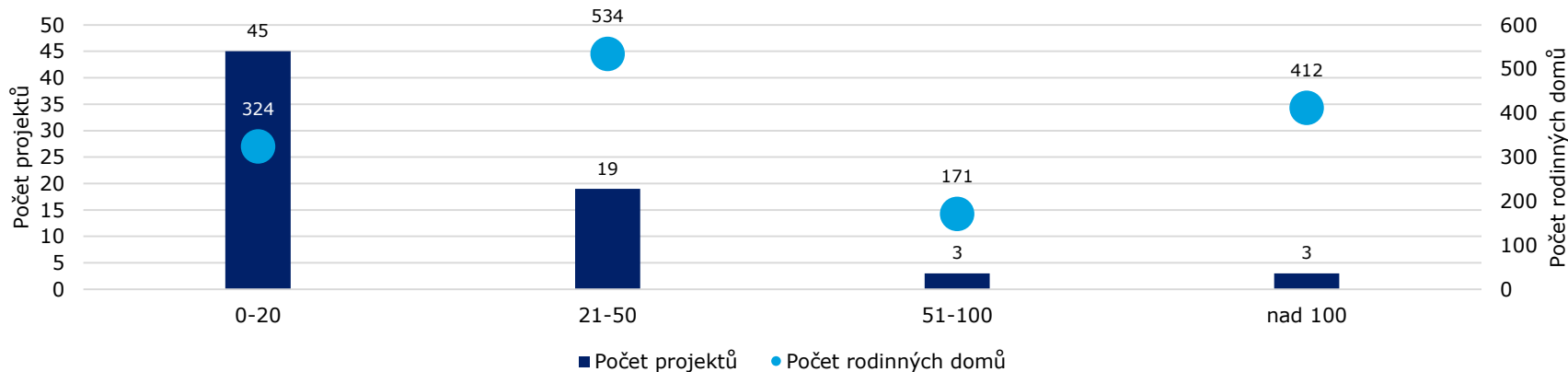
Přehled připravovaných rezidenčních projektů

Velikost projektu

Počet rezidenčních projektů s byty podle velikosti developerského projektu



Počet rezidenčních projektů s rodinnými domy podle velikosti



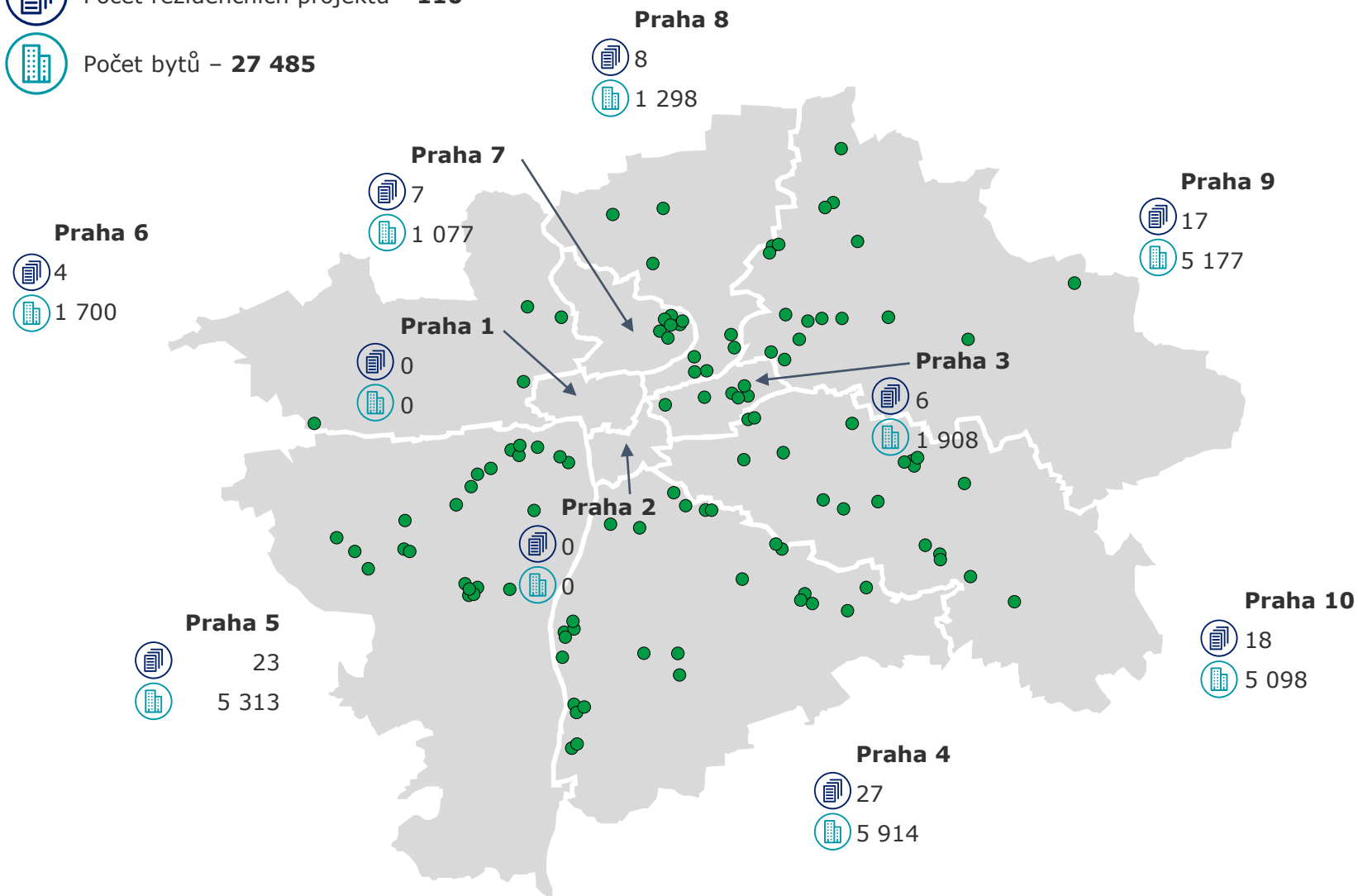
Poloha největších bytových rezidenčních projektů (nad 100 bytů) Dle městských obvodů



Počet rezidenčních projektů - **110**



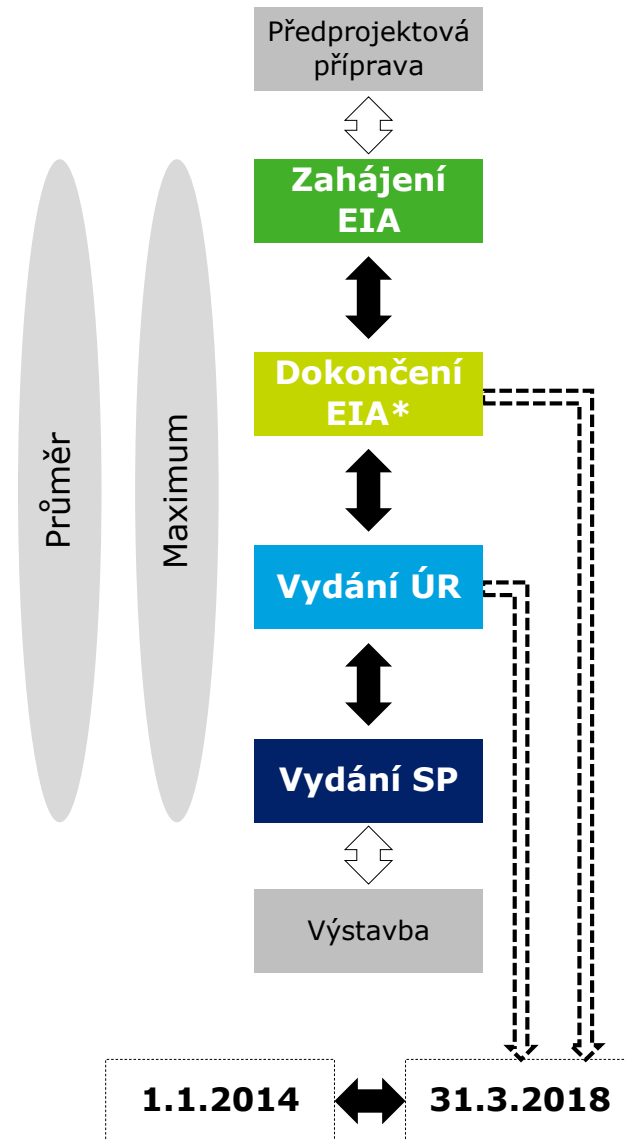
Počet bytů - **27 485**



Povolovací proces

Zkoumaný povolovací proces

- Námi zkoumaný povolovací proces zahrnuje celkem 4 fáze:
 - Zahájení EIA
 - U staveb s rizikem negativního vlivu na životní prostředí, musí být zahájen proces posouzení vlivů na životní prostředí
 - Dokončení EIA
 - Výsledkem procesu EIA je závazné stanovisko úřadu, které je podkladem pro rozhodování v navazujících řízeních
 - Vydání územního rozhodnutí (ÚR)
 - Územní rozhodnutí určuje, zda je plánovaná stavba v souladu s plánovacími dokumenty a tedy jestli se vůbec může přistoupit ke stavebnímu řízení
 - Vydání stavebního povolení (SP)
 - Vydáním stavebního povolení stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání
- Z hlediska jednotlivých fází je rozhodující datum vydání rozhodnutí
- Rezidenční developerský projekt byl do jednotlivých časových úseků zahrnut, pokud u něj bylo zaznamenáno datum, kdy byla ta která fáze uskutečněna/ukončena
- Pro účely analýzy povolovacího procesu je předpokládána následnost jednotlivých fází
- Zkoumaná doba povolovacího procesu nezahrnuje fázi předprojektové přípravy a fázi výstavby projektu
- Povolovací proces byl analyzován pouze pro rezidenční projekty, které v rámci dokumentů uveřejněných na úředních deskách evidují údaj o počtu plánovaných bytů
- Výstup analýzy představuje vždy průměrnou dobu a maximální dobu mezi časovými okamžiky jednotlivých fází (maximální doba udává časový okamžik konkrétního rezidenčního projektu, kde tato doba trvala nejdéle)



*Zahrnutý, jak projekty, které podléhají procesu EIA, tak projekty, které nepodléhají procesu EIA
© 2018 Deloitte Česká republika.

Doba mezi zahájením procesu EIA a dokončením procesu EIA

Průměr a maximum



- Činnost zahájení EIA je časový okamžik, kdy došlo k oznámení o záměru v rámci zjišťovacího řízení procesu EIA
- Činnost dokončení EIA je časový okamžik, kdy se došlo k závěru, že záměr buď nepodléhá zjišťovacímu řízení EIA (negativní závěr zjišťovacího řízení) nebo záměr obdržel souhlasné stanovisko k EIA (pozitivní závěr zjišťovacího řízení)
- Průměrná doba byla vypočtena na základě všech průměrných hodnot zkoumaného vzorku projektů, které měly evidovány oba časové okamžiky
- Maximální doba je nejdelší doba konkrétního developerského projektu v přípravě v rámci zkoumaného vzorku projektů, u kterého byly evidovány oba časové okamžiky
- Doba mezi zahájením procesu EIA a dokončením procesu EIA byla evidována u 52 bytových projektů (7 707 bytů)
- Průměrná doba mezi zahájením procesu EIA a dokončením EIA je půl roku (177 dní)
- Maximální doba mezi zahájením procesu EIA a dokončením EIA je téměř 4 roky (1 406 dní)

Doba mezi vydáním EIA a vydáním územního rozhodnutí

Průměr a maximum



- Činnost dokončení EIA je časový okamžik, kdy se došlo k závěru, že záměr buď nepodléhá zjišťovacímu řízení EIA (negativní závěr zjišťovacího řízení) nebo záměr obdržel souhlasné stanovisko k EIA (pozitivní závěr zjišťovacího řízení)
- Vydání územního rozhodnutí určuje, jestli je plánovaná stavba v souladu s plánovacími dokumenty a tedy jestli se vůbec může přistoupit ke stavebnímu řízení
- Do výpočtu doby mezi dokončením procesu EIA a vydáním územního rozhodnutí nebyly zahrnuty stavy rozhodnutí o změně územního rozhodnutí a zamítnutí žádosti o územní řízení
- Průměrná doba byla vypočtena na základě všech průměrných hodnot zkoumaného vzorku projektů, které měly evidovány oba časové okamžiky
- Maximální doba je nejdelší doba konkrétního developerského projektu v přípravě v rámci zkoumaného vzorku projektů, u kterého byly evidovány oba časové okamžiky
- Doba mezi dokončením procesu EIA a vydáním územního rozhodnutí byla evidována u 144 bytových projektů (10 659 bytů)
- Průměrná doba mezi dokončením procesu EIA a vydáním územního rozhodnutí je 1,7 roku (638 dní)
- Maximální doba mezi dokončením procesu EIA a vydáním územního rozhodnutí je více než 8 let (2 975 dní)

Doba mezi vydáním územního rozhod. a vydáním stav. povolení

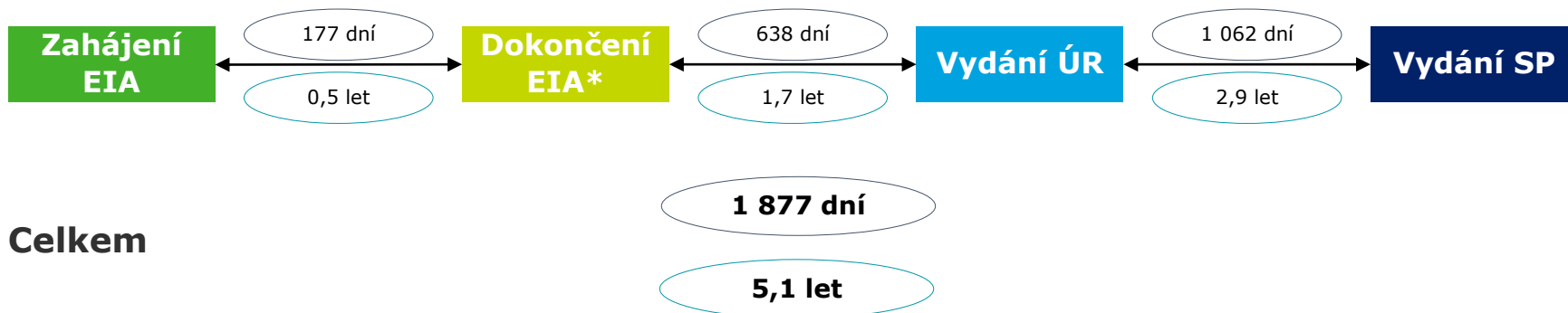
Průměr a maximum



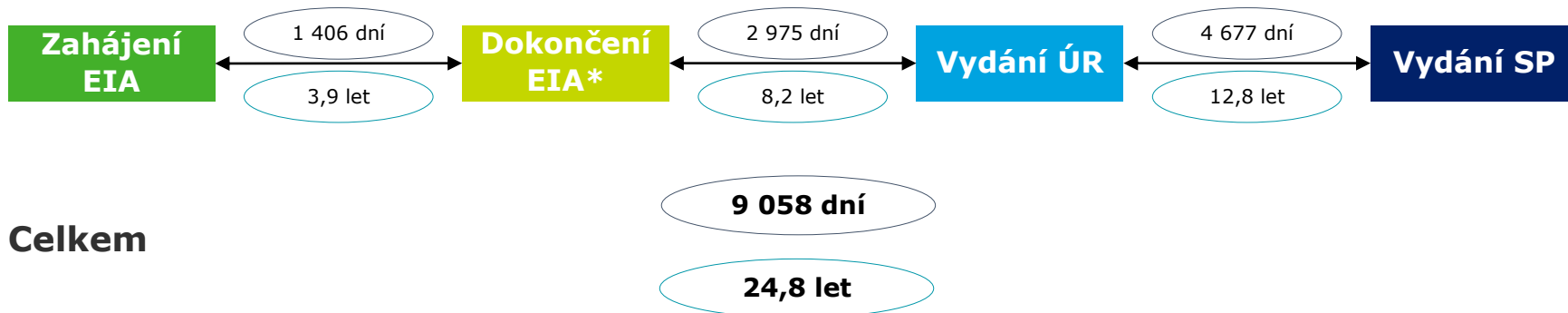
- Vydání územního rozhodnutí určuje, jestli je plánovaná stavba v souladu s plánovacími dokumenty a tedy jestli se vůbec může přistoupit ke stavebnímu řízení
- Vydáním stavebního povolení stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání
- Průměrná doba byla vypočtena na základě všech průměrných hodnot zkoumaného vzorku projektů, které měly evidovány oba časové okamžiky
- Maximální doba je nejdelší doba konkrétního developerského projektu v přípravě v rámci zkoumaného vzorku projektů, u kterého byly evidovány oba časové okamžiky
- Doba mezi vydáním územního rozhodnutí a vydáním stavebního povolení byla evidována u 85 bytových projektů (6 965 bytů)
- Průměrná doba mezi vydáním územního rozhodnutí a vydáním stavebního povolení je 2,9 let (1 062 dní)
- Maximální doba mezi vydáním územního rozhodnutí a vydáním stavebního povolení je téměř 13 let (4 677 dní)

Celková doba povolovacích procesů Pro jednotlivé fáze

Průměr z každé fáze

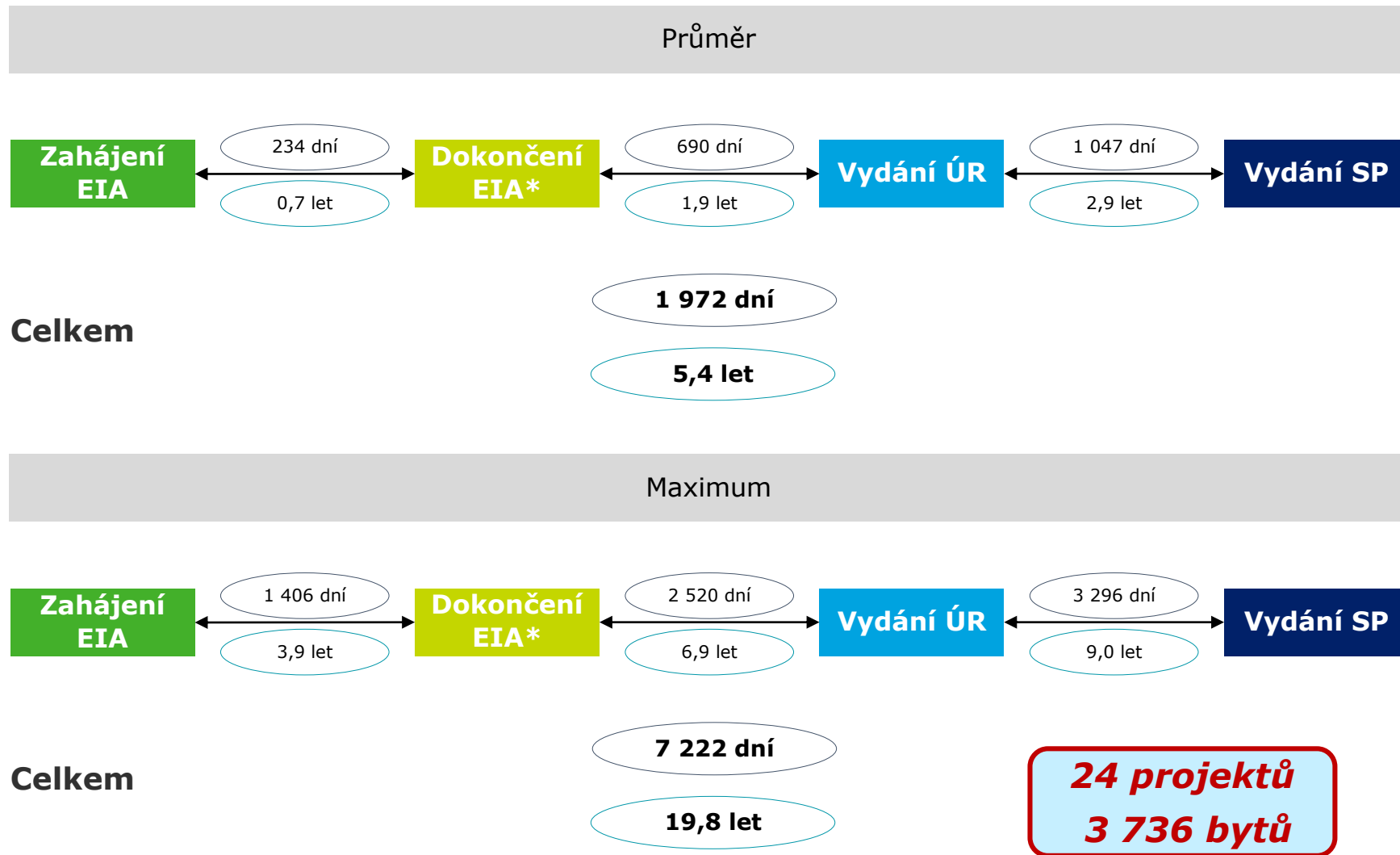


Maximum z každé fáze



Celková doba povolovacích procesů

U projektů, které mají zaznamenány celý povolovací proces

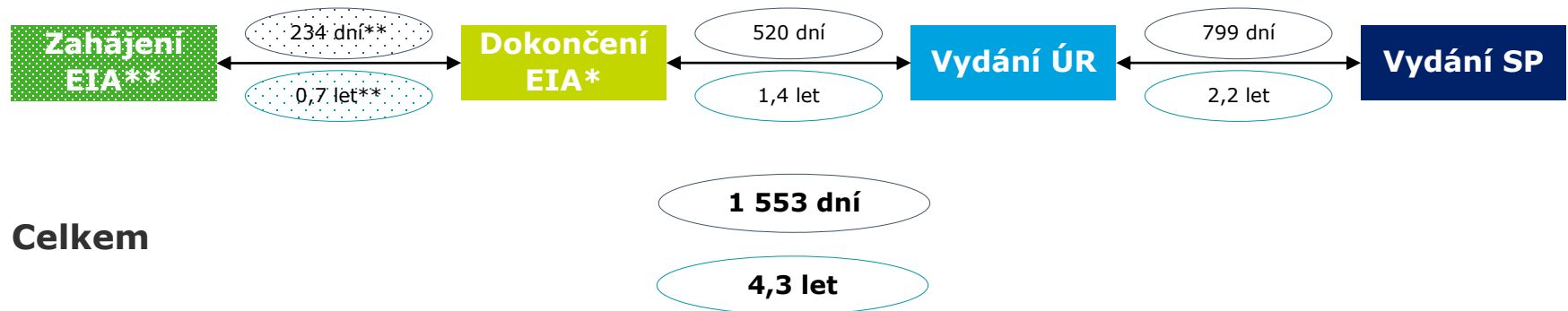


*Zahrnutý, jak projekty, které podléhají procesu EIA, tak projekty, které nepodléhají procesu EIA
 © 2018 Deloitte Česká republika.

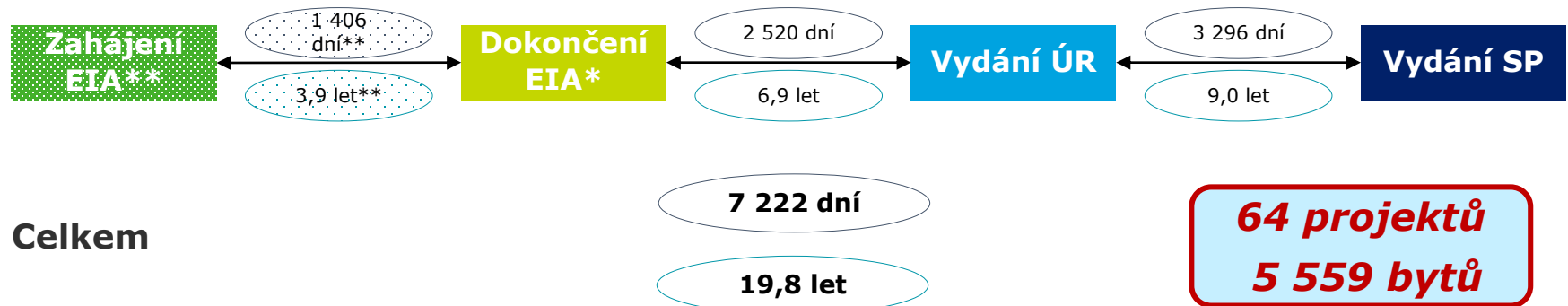
Celková doba povolovacích procesů

U projektů, které mají zaznamenány leg. proces od dok. EIA do SP

Průměr



Maximum



*Zahrnutý, jak projekty, které podléhají procesu EIA, tak projekty, které nepodléhají procesu EIA
 **Doba mezi zahájením procesu EIA a dokončením procesu EIA se předpokládá ve stejné výši jako u projektů, kde tato doba byla evidována
 © 2018 Deloitte Česká republika.

Pro více informací týkající se této analýzy prosím kontaktujte:

Miroslav Linhart

Partner

mlinhart@deloittece.com

+420 737 235 553

Petr Hána

Senior Manažer

phana@deloittece.com

+420 731 638 268

Vojtěch Petřík

Senior Konzultant

vpetrik@deloittece.com

+420 739 071 649

Deloitte.



Deloitte označuje jednu či více společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited, britské privátní společnosti s ručením omezeným zárukou („DTTL“), síť jejich členských firem a jejich spřízněných subjektů. Společnost DTTL a každá z jejích členských firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global“) služby klientům neposkytuje. Více informací o naší globální síti členských firem je uvedeno na adrese www.deloitte.com/cz/onas.

Společnost Deloitte poskytuje služby v oblasti auditu, poradenství, právního a finančního poradenství, poradenství v oblasti rizik a daní a související služby klientům v celé řadě odvětví veřejného a soukromého sektoru. Díky globálně propojené síti členských firem ve více než 150 zemích a teritoriích má společnost Deloitte světové možnosti a poznatky a poskytuje svým klientům, mezi něž patří čtyři z pěti společností figurujících v žebříčku Fortune Global 500®, vysoce kvalitní služby v oblastech, ve kterých klienti řeší své nejkomplexnější podnikatelské výzvy. Chcete-li se dozvědět více o způsobu, jakým zhruba 245 000 odborníků dělá to, co má pro klienty smysl, kontaktujte nás prostřednictvím sociálních sítí Facebook, LinkedIn či Twitter.

Společnost Deloitte ve střední Evropě je regionální organizací subjektů sdružených ve společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, která je členskou firmou sdružení Deloitte Touche Tohmatsu Limited ve střední Evropě. Odborné služby poskytují dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited, které jsou samostatnými a nezávislými právními subjekty. Dceřiné a přidružené podniky společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited patří ve střeoevropském regionu k předním firmám poskytujícím služby prostřednictvím více než 6 000 zaměstnanců ze 44 pracovišť v 18 zemích.

© 2018 Pro více informací kontaktujte Deloitte Česká republika.