

## 2.6 HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY

### 2.6.1 EKONOMICKÁ ZÁKLADNA

Na vývoj výkonnosti pražské ekonomiky nepříznivě působí v posledních letech globální finanční a ekonomické krize a recese. Důvodem je její velká otevřenost a intenzivní vnější vazby. Celkově však, oproti jiným regionům ČR, jde spíše o stagnaci. Problémy postihly ekonomiku celé Evropské unie. Praha si, jako region soudržnosti NUTS 2, své dobré postavení udržela. Přesto konkurence ve střední Evropě i na celém evropském kontinentu dále výrazně vzrostla a dosaženou pozici je nezbytné analyzovat v komplexu ovlivňujících faktorů a reagovat na změny jak v oblasti operativního rozhodování, tak i dlouhodobé strategie.

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 (19,7 % v roce 1995, 24,3 % v roce 2006, 25,8 % v roce 2010). Vývoj HDP na 1 obyvatele je rovněž příznivý, ze 168,2 % celostátního průměru v roce 1995 vzrostl na 216,5 % v roce 2010, přestože se růst v posledním pětiletí i v Praze zpomalil. Obdobnou růstovou tendenci vykazuje i vývoj HDP na 1 obyvatele „regionu“ Praha vztažený k průměru 27 zemí Evropské unie – EU27 (v roce 2010 index Prahy činil 172,1 % v tzv. PPS – paritě kupní síly, oproti např. 136,3 % v roce 2000).

Tab. Hrubý domácí produkt v Praze

	2002	2004	2006	2007	2008	2009	2010
hrubý domácí produkt v běžných cenách (mld. Kč)	601,7	698,0	813,3	909,0	977,1	945,8	972,6
hrubý domácí produkt, ČR = 100 (%)	23,4	23,8	24,3	24,8	25,4	25,3	25,8
hrubý domácí produkt na 1 obyvatele (Kč)	519,2	598,8	684,1	759,8	797,5	760,9	777,0
hrubý domácí produkt na 1 obyvatele, ČR = 100 (%)	206,3	208,7	210,4	214,1	216,1	213,5	216,5
hrubý domácí produkt na 1 obyvatele (PPS), EU27 = 100 (%)	147,4	154,3	161,6	171,5	175,2	175,7	172,1
hrubý domácí produkt, předchozí rok = 100 (%)	101,0	105,5	105,9	109,1	103,2	94,3	103,4

Zdroj: ČSÚ, 2011

Rozhodující část pražské ekonomiky prošla restrukturalizací. Soukromý sektor se 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 a procesy s vysokou inovační kvalitou.

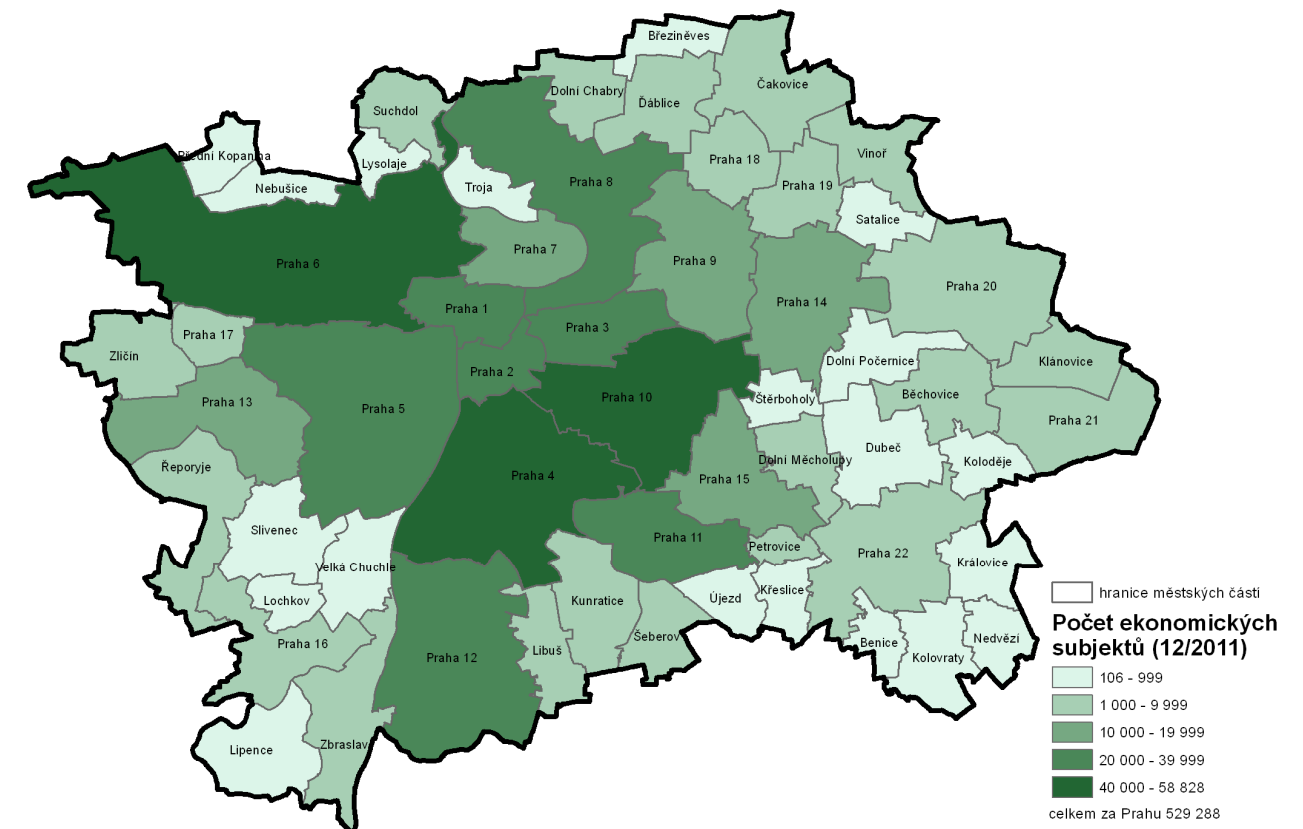
Počet registrovaných ekonomických subjektů v Praze k 31. 12. 2011 činil 529 tisíc, tj. necelých 20 % z celkového počtu v České republice (2,7 milionů). V Praze sídlí téměř 148 tisíc obchodních společností (z toho 11,7 tisíc akciových společností) a více než 289 tisíc soukromých podnikatelů.

Odvětvová struktura ekonomické základny Prahy je stabilizována a je srovnatelná se západoevropskými městy. Výrazně posílil celý terciární sektor (více než 80 % hrubé přidané hodnoty - HPH). 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 záborů zemědělského půdního fondu pro jiné funkční využití, v některých případech v rozporu s veřejným zájmem.

V průmyslu jsou transformační procesy v podstatě ukončeny. Velké uvolňování nadbytečné pracovní síly se zastavilo, i když v některých oborech dále působí nepříznivě vliv globální ekonomické recese. Průmyslová výroba s dlouhou tradicí má stále zásadní význam (mj. farmacie, elektrotechnika, výroba potravin a nápojů, informační a komunikační technika, dopravní prostředky). Výběr a podpora oborů a výrobních programů směřují k zabezpečení růstu efektivnosti a inovační konkurenceschopnosti. Zpracovatelský průmysl spolu s výrobou a rozvodem tepla, vody a elektřiny vytváří více než 13 % HPH pražské ekonomiky. Nezbytné je

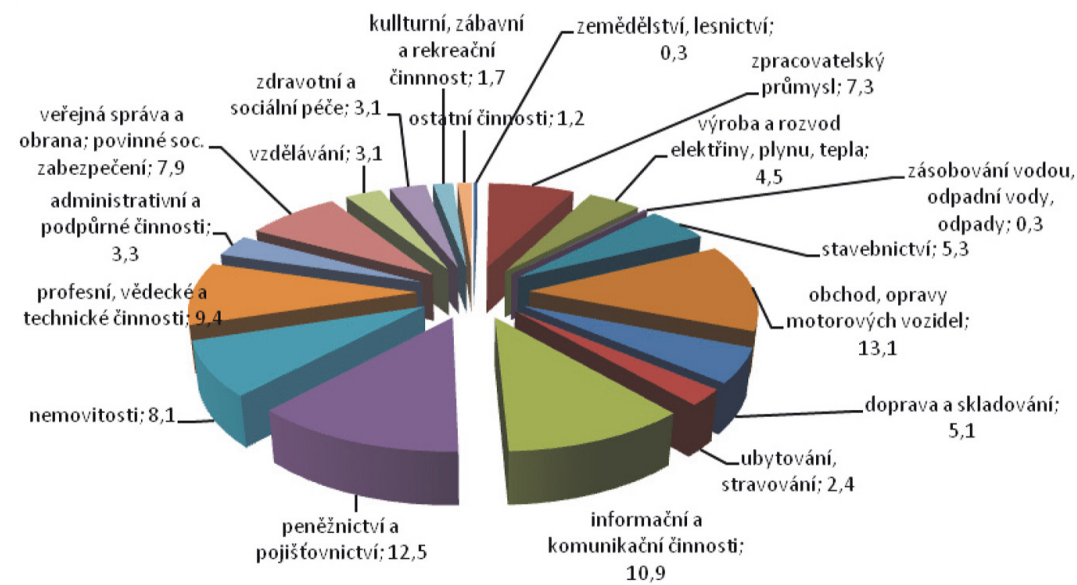
ale další investování do nových technologií a progresivních „know-how“, a to zejména v sektoru malých a středních podniků, jejichž specifickým potřebám bude třeba i nadále věnovat zvýšenou pozornost. Stavebnictví přizpůsobilo své kapacity nové poptávce, a tím se stalo účinným prvkem stability ekonomiky města (více než 5,0 % HPH). Napomáhá tomu i značný rozsah investování na území Prahy, který výrazně překračuje republikový průměr. V současnosti však dochází i zde ke zřetelné stagnaci, resp. poklesu stavební poptávky, a to jak soukromého, tak i veřejného sektoru.

Obr. Počet ekonomických subjektů podle městských částí (2011)



Zdroj: URM podle ČSÚ, 2012

Kapacity obchodu se jeví jako dostatečné, a to jak zaměřením na velkoprodej, tak oborovou kompletností obchodní sítě. Prosadily se obchodní řetězce převážně se zahraničním kapitálem. Již byla realizována a připravují se další velká komerční centra, často s nadregionální působností (v Praze je 35 % z obchodní plochy velkých nákupních center ČR a jejich rozloha překročila 800 tisíc m<sup>2</sup>). Výkony odvětví obchodu a oprav spotřebního zboží v roce 2010 dosáhly 13,1 % celopražského HPH. Cestovní ruch se stal významnou součástí ekonomické základny (35–40 % celostátních výkonů cestovního ruchu je realizováno v Praze). Mimořádná investorská aktivita pokryla zájem o ubytovací kapacity i v chybějících typech ubytování a jejich objem se již dostal do určitého nadbytku spojeného ne vždy s pozitivní cenovou soutěží. Nabídka návštěvnických aktivit se rozšiřuje; postupně se odstraňuje nižší kvalita některých služeb. Praha je zatím považována za „bezpečnou destinaci“.

**Graf Podíl odvětví na výkonech ekonomiky v Praze (hrubá přidaná hodnota v %, 2010)**

Zdroj: ÚRM podle ČSÚ, 2010

Agregace odvětví „komerčních služeb“ byla předmětem nejvýznamnějších změn. I v současnosti je zde zřetelný konkurenční boj a vytváří se silně stabilizované jádro za účasti zahraničních firem. Existují tendence k organizační koncentraci. Posílily poradenské, informační i školicí služby (služby právní a účetní, reklama, marketing, „public relations“, zvyšování kvalifikace). S velkou pravděpodobností je však trh již kvantitativně nasycen. Významný podíl zaujímají aktivity tzv. strategických služeb v oblasti informačních a komunikačních technologií, vývoje a instalace software atd. a spolu s odvětvím „profesní, vědecké a technické činnosti“ představují podíl 20,3 % z objemu HPH. Prodej a správa nemovitostí se vyvinuly v silně samostatné odvětví (s více než 8% podílem na HPH), ve kterém intenzivně působí tržní síly. Poptávka po některých vybraných komoditách (objektech, multifunkčních areálech) je z části nepříznivě ovlivněna celkovou ekonomickou stagnací. Vysoký nárůst nabídky kapacit, ale i některé problémy hypotečního trhu a finančního zajištění developerů mohou i v dalších letech citelně zbrzdit dosavadní mimořádné investiční tempo. V rámci transformovaného finančního sektoru vznikla i v posledních letech řada nových peněžních institucí (banky, pojišťovny, stavební spořitelny, hypoteční instituce aj.) a podíl na HPH skupiny peněžnictví a pojišťovnictví překročil výrazně 10 % (12,5 % v roce 2010).

Praha si dlouhodobě udržuje dobré ratingové hodnocení (zlepšení Standard & Poor's na stupeň A+ v srpnu 2011; Moody's A1) potvrzující stále příznivou investorskou stabilitu ekonomiky hlavního města i státu. Kvalita jednotlivých faktorů vytvářejících podnikatelské prostředí je ale hodnocena diferencovaně. Kladně je nadále hodnocena podpora vlády, cena pracovní síly a také cena za pořízení kancelářských prostor nebo jejich dostupnost na pražském trhu (viz European Cities Monitor, Cushman & Wakefield). Nedostatky jsou identifikovány u jednoho ze základních faktorů atraktivity pro podnikání – „přístup na trh, ke spotřebiteli a klientovi“ – vypovídající o úrovni komunikačních schopností, poskytování informací atd. Mezi problémové faktory atraktivity podnikatelského prostředí stále patří „vnější dopravní spojení“, „kvalita telekomunikací“ a v posledních letech i „dostupnost kvalifikované pracovní síly“ na pražském trhu práce, tzn. ty faktory, které se rovněž 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.

Partnerství veřejné a soukromé sféry se postupně zlepšuje, stále však postrádá některé pevnější organizační vazby a koncepční program. To se týká racionální spolupráce při řízení, plánování i financování chodu a výstavby města, např. participace podnikatelských sdružení při přípravě programových dokumentů rozvoje města. V roce 2011 byly položeny základy spolupráce vytvořením subjektů za účasti vrcholové samosprávy, odborné veřejnosti i podnikatelského sektoru – Pražská rada pro výzkum a ekonomiku. Pražská rada hospodářské a sociální dohody – tripartita (v lednu 2012 byl představen vedením města nový projekt AKCELERACE jako první z výstupů programu podpory podnikání). Po necelých dvou letech existence byla zrušena Regionální rozvojová agentura. 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 neúměrným tlakem 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, ale především snížení kupní síly (poptávky) a průnik levné produkce na evropský trh.

Rozvoj Prahy musí vycházet z určení dlouhodobých relací mezi hospodářským růstem a jeho důsledky pro obyvatele města i město samo. Negativními 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, neboť prezentované investorské představy jsou často značně problematické.

### Vývoj od r. 2010

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 Prahu posunul do první desítky regionů NUTS 2 (v roce 2009 – 7. místo). Hodnocení investiční/podnikatelské atraktivity (rating) Prahy zůstal na velmi dobré úrovni a dokonce se zlepšil. V rozsahu evropského kontinentu (i středoevropského regionu) však konkurence na „trhu metropolí“ výrazně vzrostla a je s ní nutné 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 dokončena. Některé faktory konkurenceschopnosti (spolupráce podnikatelského sektoru s městskou správou, součinnost aktérů inovačního procesu) se podařilo zkvalitnit jen z části. V průběhu sledovaného období však byly správou města zřízeny organizační subjekty, v jejichž náplni je spolupráce s podnikatelským, výzkumným a vzdělávacím 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 dalších, rozsahem a alokací významných (drážní pozemky), nebylo dořešeno jejich nevhodnější využití. Příprava regenerace dříve industriálních ploch se tak zpomalila.

Vzrostla závislost dalšího rozvoje města na výsledcích celostátní ekonomiky a tedy i státním rozpočtu. Silná vazba se projevila i v oblasti vnějších faktorů trhu, především vztahu na výkonnost ekonomiky v rámci Evropské unie a odvozené poptávky po službách a produkci.

Turbulentní pohyby ekonomického prostředí i některé přesuny ve vedení města znamenaly i změny v přístupech ke stanovení dlouhodobé strategie rozvoje města. Současně s tím existují i některé nejasnosti a problémy v přijímání již stanovených dlouhodobých cílů a jejich realizaci.

### 2.6.2 FINANCE

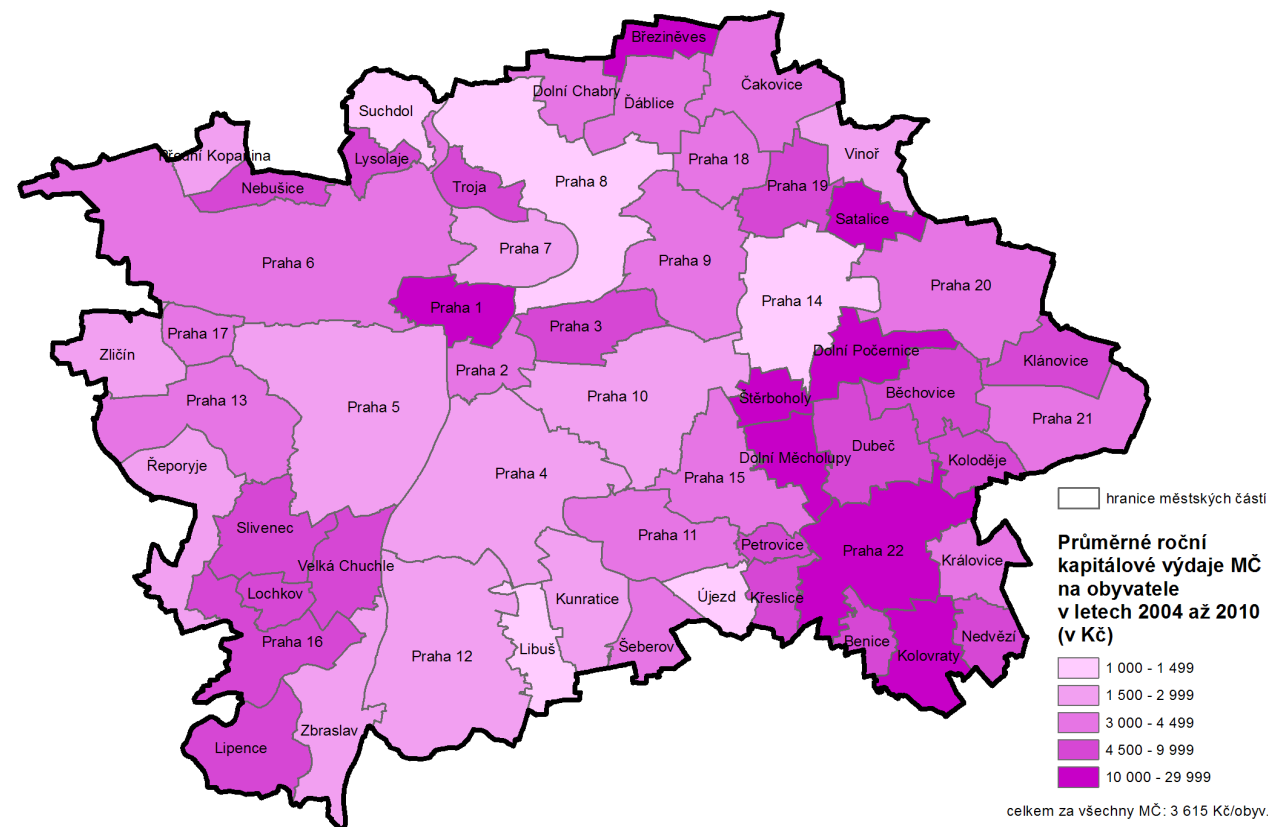
Rozvoj Prahy je a bude limitován zdroji financování, a to jak vlastním městským, tak i státním rozpočtem. V roce 2000 se Praha stala krajem, což bylo spojeno s převodem četných kompetencí, které však stále nejsou v dostatečném rozsahu zajištěny přesunem finančních zdrojů. Účast státu na rozvoji hlavního 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 2012 má celkové příjmy ve výši 37,2 mld., celkové výdaje pak v rozsahu 43,9 mld. Kč. Více než 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 2010 vzrostly příjmy rozpočtu vlastního hlavního města Prahy o více než polovinu z 30,2 na 51,9 mld. Kč (s maximem 52,7 mld. Kč v roce 2008), zatímco růst výdajů byl omezen, aby se dosáhlo vyrovnaného nebo přebytkového rozpočtu. Výdaje proto rostly nižším tempem z 35,5 na 54,1 mld.. Také úhrn příjmu rozpočtů městských částí vykazoval v uvedeném období růst, a to z 7,6 na 16,5 mld. Kč, v případě výdajů pak ze 7,7 na 16,3 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 2004 až 2010



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 byl růst zadluženosti hlavního města (s maximem v roce 2005 cca 34,6 mld. Kč). V roce 2004 bylo přijato (a po volbách 2006 i 2010 potvrzeno) rozhodnutí ve větším rozsahu nadále nezapojoovat do rozpočtu města další „cizí“ zdroje. Přesto se Rada HMP 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. V roce 2011 byl s EIB dojedán další úvěrový rámec ve výši 11 mld. Kč, který bude (zatím částečně) využit na financování výstavby metra A do Motola. 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 a v roce 2010 cca 5,8 mld. Kč. V roce 2013 bude následovat ještě úhrada ve výši 6,2 mld. Kč. Dluhová služba bude každoročně aktualizována v návaznosti na střednědobý výhled realizace strategických a investičních priorit města. Podle rozpočtového výhledu schváleného Zastupitelstvem HMP 15. 12. 2011 však zadluženost Prahy zůstane i do roku 2017 v reálných mezích dluhové kapacity. Oproti předchozím rozpočtovým výhledům bylo

nutné reagovat na hospodářskou recesi probíhající od roku 2008 a dosavadní výhled významně upravit s ohledem na výpadky daňových příjmů. Uvažuje se o minimálním meziročním nárůstu příjmů na 41,6 mld. Kč v roce 2017, protože se počítá s konstantními daňovými příjmy na úrovni roku 2011. U běžných výdajů se počítá s meziročním nárůstem ve výši 1 % až na 41,8 mld. Kč v roce 2017. Objem kapitálových výdajů se od roku 2012 předpokládá v rozmezí 10-11 mld. Kč ročně (bez případných cizích zdrojů a úspor z minulých let). 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. Město, městské organizace a městské části získaly na své projekty celkem 1,8 mld. Kč ze strukturálních fondů EU. V programovém období 2007–2013 získala 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). Z programu Praha – Konkurenceschopnost dosud město, městské organizace a městské části získaly cca 3,2 mld. Kč podpory z EU. Dále měla Praha, resp. organizace zde sídlící, možnost čerpat podporu také z Operačních programů Doprava a Životní prostředí a Integrovaného operačního programu.

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, které bylo spolu s ratingem České republiky v srpnu 2011 dále zvýšeno.

#### Vývoj od r. 2010

Hospodářská recese, která začala ovlivňovat ekonomiku v roce 2008, se nepříznivě promítla i do finančního hospodaření města především v podobě citelného snížení jeho daňových příjmů (v roce 2009 o cca 5 mld. Kč). Zároveň bylo nutné zahájit splácení objemných závazků z předchozího období. Praze se podařilo vytvořit potřebnou finanční rezervu a v letech 2009–2011 splatit závazky ve výši cca 18 mld. Kč. V roce 2013 bude třeba uhradit dalších 6,2 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. Regiony musely také zcela převzít národní spolufinancování evropských projektů, na kterém před recesí významně participoval státní rozpočet. V reakci na nové ekonomické podmínky byl rovněž aktualizován rozpočtový výhled města do roku 2017.

#### 2.6.3 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 náležitostí souvisejících s nemovitostmi 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 majetkových vztahů i ke zhoršení či porušení některých principů podporujících rozvoj trhu s nemovitostmi v České republice.

V důsledku nežádoucích legislativních úprav, které v oblasti majetkových vztahů proběhly po roce 1950 a jsou postupně napravovány, 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 po roce 1992 jako např. zákon o vlastnictví bytů je vlastnický značně roztržitá 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.

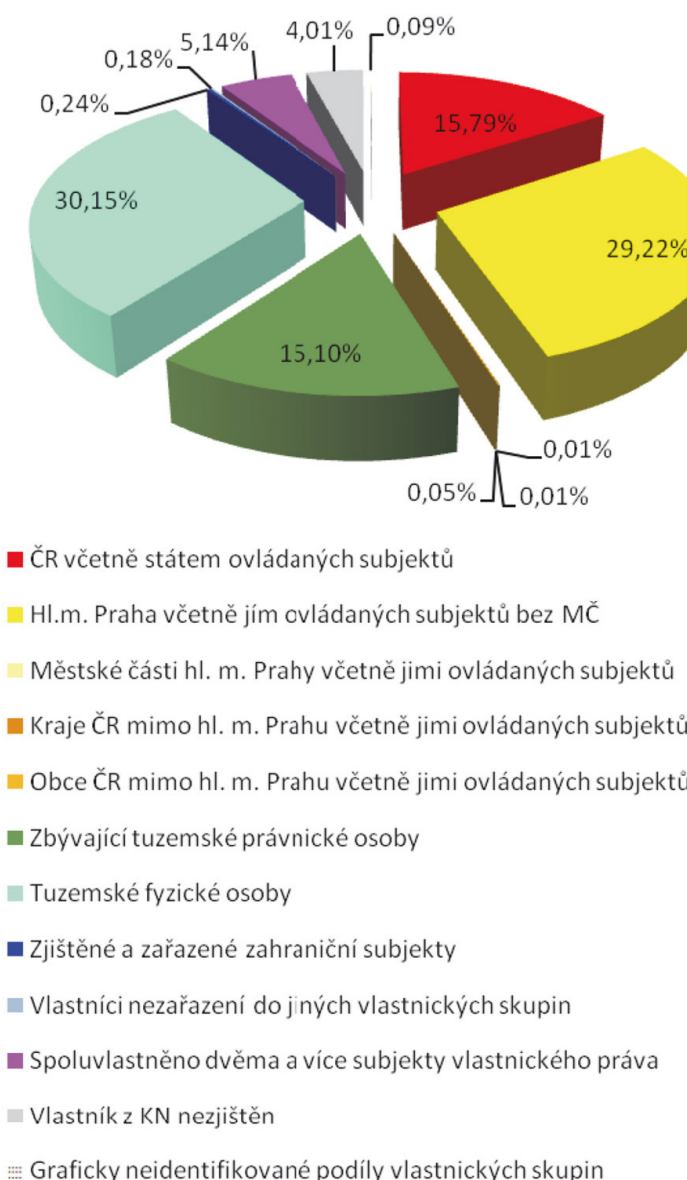
Zjednodušený pohled na strukturu vlastnických vztahů k pozemkům na území hlavního města Prahy ke konci roku 2011 je prezentován ve výkresu č. 18 Vlastnické poměry. Z analýzy vlastnických poměrů na území hlavního města vyplývá, že veřejný sektor vlastní pozemky na 223,8 km<sup>2</sup> tj. 45,08% rozlohy města, z toho Praha včetně městských částí a jimi ovládaných subjektů 29,23%. Subjekty soukromého sektoru vlastní 225,7 km<sup>2</sup>, tj. 45,49 % z celkové rozlohy města, z toho fyzické osoby 30,15%. Dalších 5,14% pozemků je vlastněno společně subjekty z různých vlastnických skupin, přičemž v 1,76% jde o spoluvlastnictví se subjekty veřejného sektoru. Zbývajících 4,37% z celkové rozlohy města jsou pozemky, u nichž nebylo možno určit vlastníka, nebo spolehlivě určit vlastnickou skupinu.

**Tab. Přehled vlastnických vztahů pozemků podle kategorií**

Kategorie	Plocha [ha]	Podíl %
ČR včetně státem ovládaných subjektů	7836,08	15,79
Hl. m. Praha včetně jím ovládaných subjektů bez MČ	14500,54	29,22
Městské části hl. m. Prahy včetně jimi ovládaných subjektů	7,33	0,01
Kraje ČR mimo hl. m. Prahu včetně jimi ovládaných subjektů	6,77	0,01
Obce ČR mimo hl. m. Prahu včetně jimi ovládaných subjektů	24,53	0,05
Zbývající tuzemské právnické osoby	7491,10	15,10
Tuzemské fyzické osoby	14961,81	30,15
Zjištěné a zařazené zahraniční subjekty	118,35	0,24
Vlastníci nezařazení do jiných vlastnických skupin	90,58	0,18
Spoluvlastněno dvěma a více subjekty vlastnického práva	2547,89	5,14
Vlastník z KN nezjištěn	1989,22	4,10
Graficky neidentifikované podíly vlastnických skupin	43,53	0,09

Zdroj: URM podle ČÚZK, 2011

**Graf Podíl rozlohy pozemků podle vlastnických kategorií**



Zdroj: ÚRM podle ČÚZK, 2011

Specifickou hodnotu, jež plyne z majetkových vztahů, představuje soustředění pozemků v držení města. V souladu se zásadami volného užívání městského prostoru je součástí veřejného majetku prakticky souvislá síť pozemních komunikací města a veřejných prostranství. Vlastnictví města je garancí veřejné přístupnosti a možnosti obecního užívání těchto ploch.

Ve vztahu k ochraně životního prostředí a utváření mikroklimatu města je rovněž cenné, že Praha vlastní rozsáhlé pozemky, které se nacházejí na území celoměstsky významných rekreačních oblastí (Troja, Tichá a Divoká Šárka, Prokopské a Dalejské údolí, částečně též Klánovický les) a významných městských parků (Stromovka, Letenské a Petřínské sady, aj.). Aktivně lze působit na zvýšení biodiverzity krajiny a působit na její proměnu přispívající více rekreačnímu využití např. zakládáním lesních porostů.

Zvláště důležitá je vlastnická přítomnost města v plochách velkých rozvojových území Letňany-Kbely, Strahov, Štěrboholy-Dubeč-Dolní Měcholupy nebo na přestavbových územích Nové Butovice-Radlická. Zde tento fakt dává městu možnost proaktivně přistoupit k rozvoji těchto ploch - tedy možnost umístit konkrétní veřejné stavby, rezervovat plochy pro školy, nemocnice, parkovou plochu či zalesnění aj.

Ve specifických případech je vlastnictví ze strany města faktorem, jenž může rozhodujícím způsobem ovlivnit tvářnost krajiny. Kupříkladu v případě VRÚ Běchovice byla opuštěna vize rozvoje západní části této lokality

pro nedostatečnou kapacitu dopravního napojení. Zde by město mohlo využít vlastnického práva k iniciaci změny zastavitelných ploch na nezastavitelné území.

Vlastnictví rozsáhlého podílu ploch spolu přináší též nároky na jejich údržbu a ochranu před nepřiměřenou devastací. Neuvážené nakládání s pozemky ve smyslu jejich pronájmu, či prodeje může vést k jejich znehodnocení a zvýšení nepřístupnosti, či negativně podpořit tlak na jejich zastavování.

Pozemky v majetku města představují jeden z významných předpokladů pro realizaci rozvojových koncepcí a nezbytné veřejné infrastruktury. Racionální a zároveň předvídatelné a koncepční hospodaření je nezbytným předpokladem pro naplnění všech potřeb města a jeho obyvatel.

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 jako 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 velikosti, ekonomické pozici a atraktivitě pro investory stále výjimečné postavení jak z hlediska dynamiky rozvoje, úrovně cen, tak i dosahovaných cenových rozdílů. U srovnatelných stavebních 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 prodávaných pozemků, se pohybuje od 100 Kč za 1 m<sup>2</sup> v okrajové oblasti města na místech s nejnižší atraktivitou, až po 70 310 Kč za 1 m<sup>2</sup> na území s vysokou atraktivitou. Lokality, které mají vysokou atraktivitu a tomu odpovídající vysokou cenu stavebních pozemků, se nacházejí 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. 2012“ (cenová mapa) vzrostla oproti loňskému roku o necelé 1 %.

Transparentnost trhu je nejvýraznější v oblasti pozemků sloužících bydlení, kde dochází k velké různorodosti cen od 500 u rodinných, resp. 1 500 u bytových domů, do 15 410, resp. 26 630 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná cena pozemků u rodinných domů proti loňsku vzrostla o 3,7 %, u bytových domů o 2,3 %. Ceny rostou prakticky celoplošně na celém území města a v některých atraktivních lokalitách, zejména na jižním a západním okraji Prahy, dokonce ceny pozemků vhodných pro nízkopodlažní výstavbu začínají převyšovat historicky tradiční cenové špičky města, jako je Hanspaulka, Ořechovka či Barrandov. V Praze se opakovaně největší počet prodejů pozemků určených pro bytovou výstavbu koncentruje do území mimo centrální části, konkrétně do lokalit, jako jsou např. Barrandov, Hostivař, Chodov, Modřany, Pitkovice, oblast tzv. Západního Města, ale také Písnice, Cholutice, Dolní Chabry apod. Celkově méně prodejů je tradičně na severu města.

Situace v prodeji ploch občanské vybavenosti je velmi různorodá. U ploch komerčně výnosných (např. hotely, administrativní budovy, nákupní centra apod.) oproti loňsku došlo k navýšení průměrné ceny o 3 %. Obdobná situace je i u pozemků s objekty s nižší ekonomickou výnosností – např. menší obchody, kanceláře nižší kvality, ubytovny, některá sportoviště apod. Jejich průměrná cena oproti loňskému roku narostla o 4,4 %. Oscilace cen k vyšším i nižším hladinám je však stále výrazná. Cena zde závisí zejména na spádové koncentraci obyvatel a zákazníků. Současně se přibližuje k cenám pozemků pro bytové domy a pokračuje tak cenová unifikace.

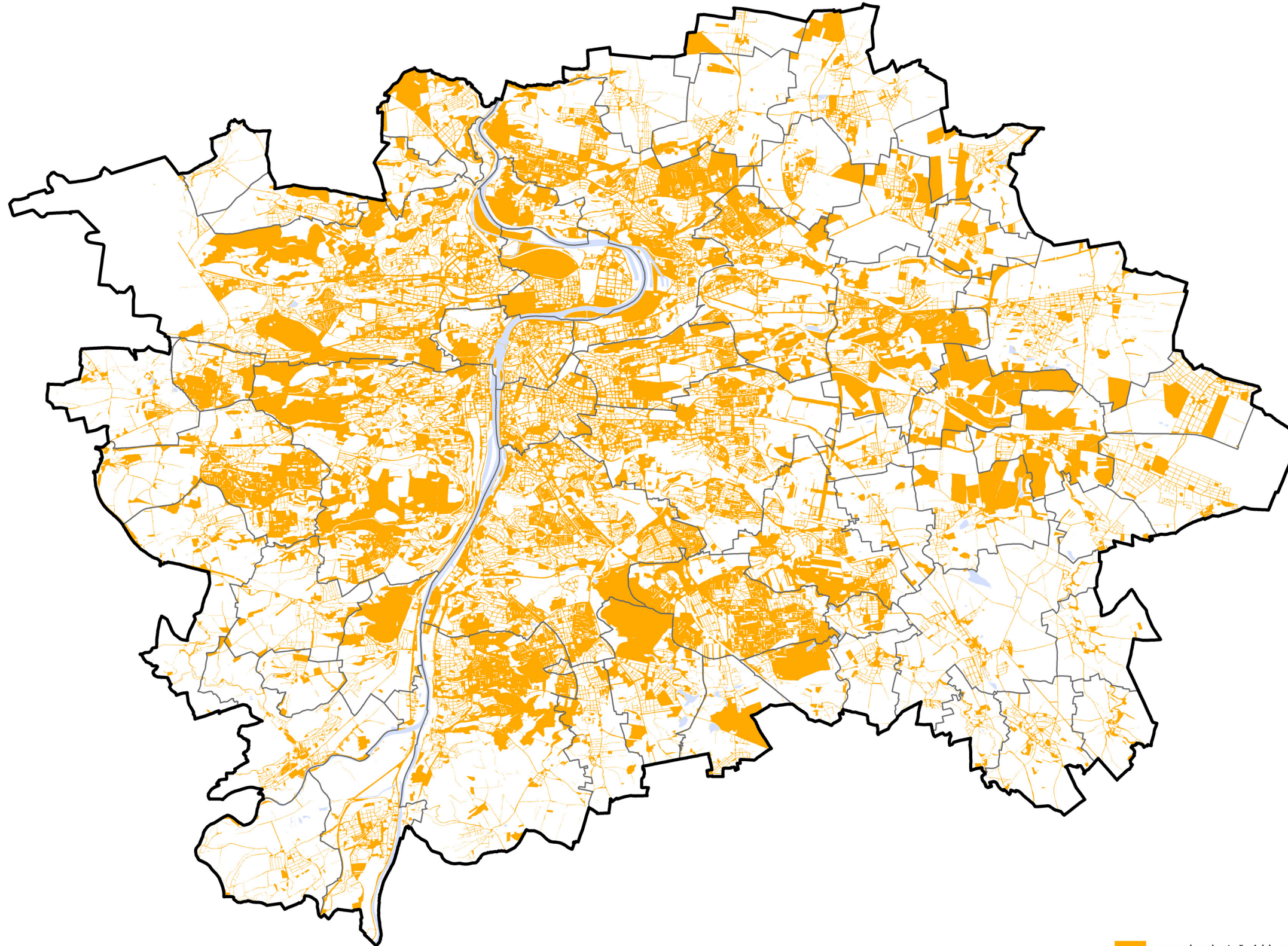
V cenové mapě jsou zahrnuty i skupiny pozemků pro lokální centra, resp. pro smíšené využití komerční vybavenosti a bydlení na hlavních obchodních třídách. U těchto ploch je rozptyl cen také ovlivněn polohou. Předloni byl nárůst průměrných cen 3,5 %, nyní jen 1,8 %.

U pozemků zastavěných průmyslovými objekty je v posledních třech letech nárůst cen velmi malý – letos méně než 1 %. Trend změn využití původně výrobních ploch nastolený v minulých letech pokračuje. U řady areálů, kde byl uskutečněn nákup pozemků pro budoucí výstavbu komerčních nemovitostí a dokonce i bytových polyfunkčních domů, se postupně připravují nebo nově upravují projekty na jejich další využití. Typickým příkladem jsou některé bývalé výrobní areály ve Vysočanech, pozemky v Michli, Holešovicích, Malešicích, resp. Štěrboholích. 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 a dále oblast Malešic, kde proběhly v minulém období v podstatě jediné významnější pozemkové transakce. Důvodem pro expanzi těchto zařízení mimo území Prahy je kvalitní napojení na dopravní infrastrukturu při výrazně výhodnějších kupních cenách pozemků. Mezi zobecnitelné závěry, které vyplývají z analýzy vývoje trhu s pozemky, patří zejména:

- stagnující, resp. až velmi mírně rostoucí hladina cen pozemků s komerčním využitím,
- pokračující nárůst cen pozemků určených pro výstavbu rodinných domů zejména v prolukách rezidenčních lokalit,
- zpomalení tempa růstu cen pozemků pro výstavbu bytových domů.

## SCHÉMA POZEMKY VLASTNĚNÉ HL. M. PRAHOU

2 000 1 000 0 2 000 m



URM 2012  
Podkladová data © ČÚZK

pozemky vlastněné hl. m. Prahou a městskými částmi  
hranice městských částí

## 2.6.4 HOSPODÁŘSKÉ TRENDY

Ekonomika ČR, vzhledem ke své otevřenosti, bude i nadále pod silným tlakem globálních vlivů, z nichž některé budou dosti nepříznivé (zejména v oblasti cen energií a surovin, růstu konkurence, poklesu poptávky na trhu některých komodit a dalších exportních problémů) a jen s obtížemi je bude možné překonat ve střednědobém horizontu. Přestože vývoj v Praze bude mírně příznivější, celkově půjde o pokračující stagnaci. To se odrazí negativně nejen ve výkonnosti ekonomické základny Prahy, kupní síle obyvatel, částečně i na trhu práce, ale také v omezení fiskálních zdrojů k zajištění potřeb Prahy souvisejících s její existencí jako milionového města a úlohou polyfunkčního centra státu. Omezení zdrojů bude vyžadovat zásadní a stabilní program úsporných opatření opírající se o racionálně pojatou komplexní koncepci rozvoje města.

Významné transformační změny (restrukturalizace aj.) pražské ekonomiky již budou jen ojedinělé. Investiční a obchodní aktivity zahraničního kapitálu i uplatnění tuzemských zájmů v podnikání budou i nadále hybnými silami vývoje, jejich intenzita však bude omezena. Vysoká míra účasti zahraničního kapitálu však může v některých oborech znamenat riziko alokační nestability a přesun aktivit do nákladově výhodnějších lokací.

Bez dostatečného impulsu se nezvýší význam sektoru malých a středních podniků jako propagovaných nositelů inovací a růstu konkurenceschopnosti. Pro spolupráci podnikatelského sektoru a správy města na přípravě programů i konkrétních nástrojů podpory bude opět zahájeno budování příslušné organizační struktury. Prosazení nových opatření a záměrů však bude obtížné jak ve vztahu ke zdrojům, tak i přetrvávající pasivity. Příprava i následná realizace nové komplexní inovační strategie - RIS (zpracované pod gescí městské správy), při využití rozhodujících faktorů znalostní ekonomiky, bude muset překonávat některé překážky (často vyplývající z málo frekventovaných vazeb mezi jednotlivými aktéry).

Částečně se zmenší (odstraní?) nepříznivé dopady některých bariér podnikatelské atraktivity Prahy (napojení na evropské dopravní cesty, telekomunikační vazby). Některé z nich však naopak budou stále výrazně působit (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. Úspornost v oblasti veřejných rozpočtů se výrazněji dotkne i výdajů rozpočtu hlavního města Prahy. Vedení města počítá s hospodařením s dlouhodobě vyrovnaným rozpočtem a nízkou úrovní zadlužení. Jakékoliv dodatečné zadlužení města se smí vázat výhradně k realizaci strategických investičních akcí tak, aby případné náklady budoucích generací na dluhovou službu odpovídaly jejich prospěchu vzešlému z těchto klíčových investic.

Zájem o investování v Praze se sice částečně sníží, ale bude i 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. K tomu musí nezbytně směřovat i nově koncipovaný marketing města, ale především příprava nové územně plánovací dokumentace.

Objem stavební činnosti 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 nájmy 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 individuální kupní silou (celosvětově). I minimální nárůst nebo stagnace jsou podmíněny novou prezentační strategií města, zkvalitněním destinačního managementu a koordinací centrum – Praha – ostatní regiony. Základní kapacity cestovního ruchu budou zkvalitňovány (v některých segmentech – kapacita hotelů – se 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 („udržitelnost rozvoje“ se stane významnější součástí přípravy záměrů).

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 kvalifikovaných profesích.

Rozsah zaměstnávání cizinců bude i nadále vysoký, omezí se však jejich příliv; jejich potenciální nižší uplatnění a postavení mimo zaměstnání (i přechodné) může přinést některé problémy sociálního a integračního charakteru.

### Vývoj od r. 2010

Vývoj ekonomiky v Praze musel i nadále reagovat na celorepublikové ekonomické a finanční krizové jevy; rozvoj města byl vzhledem ke globálně působícím vlivům vazeb město–stát částečně "přibrzděn". Potvrdila tak dříve naznačená tendence, tj. zřetelný růst konkurence na evropském trhu velkých měst a obtížnost udržení dosavadních dobrých pozic. Praha si sice udržela svůj příznivý rating, ale některé hlavní faktory podnikatelské přitažlivosti se nezlepšily a nepříznivě ovlivňují úroveň konkurenceschopnosti pražské ekonomiky (mj. úbytek kvalifikované pracovní síly, dlouhodobá nevyjasněnost funkčního využití některých rozvojových ploch města, napojení města na evropské dopravní síť, zhoršení dopravního pohybu ve městě – parkování, problémový a informačně málo zajištěný vstup podnikatelů).

Potřeba vyřešit některé problémy, spojené i s méně příznivou ekonomickou perspektivou, vedlo vedení města k přijetí některých významných úkolů. Mezi ně patří mj. rozpracování koncepce majetkové politiky vč. účelové inventarizace movitého a nemovitého majetku, určení základních strategických směrů majetkových akvizic a manipulace a program efektivní správy a optimálního využití majetku (viz Programové prohlášení Rady hl. m. Prahy z prosince 2011). Součástí Programového prohlášení je i neprodlené řešení dalších hospodářských aspektů, z nichž některé se dotýkají individuálních zájmů města, ale které jsou výsledně přímo či nepřímo součástí celého ekonomického prostředí města - např. analýza vnitřního zadlužení města a zvážení alternativních forem financování, vytvoření koncepce bytové politiky, městská koncepce podpory podnikání, nová informační strategie, koncepce cestovního ruchu a pražského výstavnictví. Stěžejním rozhodnutím pak je, že bude postupováno podle strategických dokumentů s výhledem do roku 2050. K tomu se zahájí příprava iniciačních dokumentů a programů klíčových pro přípravu, zpracování a projednání budoucího obrazu metropole.

Spolupráce podnikatelského sektoru a veřejné správy se pozitivně promítla jen v individuálních aktivitách s dílčím dopadem do ekonomiky města a jeho celkového rozvoje. V roce 2011 však byly z iniciativy městské správy založeny předpoklady zlepšení této součinnosti vznikem několika subjektů s širokou participací odborné veřejnosti a podnikatelské sféry.

## SWOT - HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY

### SILNÉ STRÁNKY (stávající příznivé charakteristiky Prahy)

#### OBEČNÉ

- otevřené podnikatelské prostředí, realizovaná zásadní odvětvová přestavba s omezením oborů zatěžujících město
- 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, čtvrtinový podíl na tvorbě hrubého domácího produktu ČR
- dlouhodobě vysoké hodnocení od ratingových agentur, důvěryhodnost a stabilita 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)

#### OBEČNÉ

- nestabilita přístupů správy města k naplňování již přijaté strategie rozvoje města a absence zadání pro případnou aktualizaci některých dílčích významných rozvojových trendů a opatření
- jen částečně rozvinuté vazby správy města a podnikatelských struktur bez výraznějších konkrétních výstupů; forma „Public Private Partnership“ není ověřena, málo propracovaná prezentace rozvojových (investičních) příležitostí na území Prahy, pro řadu konkrétních lokalit nejsou dostatečně stabilizovány podmínky využití
- absence komplexního programu podpory podnikání a zejména konkrétní podpory 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
- pasivita části nezaměstnaných osob při hledání nového uplatnění na trhu práce
- nutnost financovat rozsáhlé a časově náročné infrastrukturní investiční akce omezující kapitálové výdaje na ostatní účely
- 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
- absence stabilní majetkové (pozemkové) politiky města

### PŘÍLEŽITOSTI (stávající a pravděpodobné budoucí příznivé vnější vlivy)

#### OBEČNÉ

- důvěra podnikatelů (investorů) pro alokaci jejich aktivit na území Prahy
- pomoc státu při zajištění lepších základních aspektů příznivého podnikatelského prostředí
- zajištění podmínek pro naplňování záměrů rozvoje znalostní společnosti v souladu s aktualizovanou Lisabonskou strategií, resp. strategií Evropa 2020
- respektování nové Regionální inovační strategie hl. m. Prahy všemi partnery
- využití získaných finančních prostředků ze zdrojů EU k posílení konkurenceschopnosti Prahy

#### SPECIFICKÉ

- zájem investorů o přeměnu bývalých industriálních území na nové městské struktury v souladu s urbanisticky racionálním rozvojem města
- využívání komparativních výhod nižších nákladů na živou práci v rámci EU v některých odborných profesích

### OHROŽENÍ (stávající a pravděpodobné budoucí rizikové a negativní vnější vlivy)

#### OBEČNÁ

- opakování globální ekonomické krize/recese se odrazí ve stagnaci ekonomického vývoje, např. vysoká náročnost pokrytí ekonomických problémů některých zemí EU negativně ovlivní systém veřejné 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 (vč. městského majetku)
- rostoucí ceny paliv, energií a dalších komodit na světových trzích
- malý profit z rozvojových záměrů realizovaných na kontaktním území Prahy a Středočeského kraje

#### SPECIFICKÁ

- investorský tlak na problematiku využití exponovaných ploch
- velká koncentrace vlastnictví pozemků (a značných objemů disponibilních financí) soukromým sektorem vedoucí k silným střetům individuálních komerčních zájmů s kvalitním urbanistickým rozvojem s hrozbou nevratných zásahů do podstaty města

## PROBLÉMY K ŘEŠENÍ – HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY

### Problémy k řešení nástroji územního plánování

- Málo transparentní a neracionální rozmístění funkcí na území některých částí města jako pobídka ke snadnějšímu investování v Praze.
- Nedostatečně respektovaná kontinuita i úloha územního plánování a tudíž problematická důvěra podnikatelů při alokaci jejich záměrů.
- Absence návrhů na využití území označující jeho vysokou flexibilitu a snadnou transformovatelnost.
- Existence nevyužívaných produkčních kapacit pro hospodářsky výhodné využití.
- Nekomplexní informační systém o území města použitelný pro zkvalitnění aktivního územního managementu města.
- Chybějící informačně úplné a marketingově kvalitní prezentační dokumenty o území Prahy jako např. „Katalog městských projektů“, „Nabídka ploch pro investory“.

### Mimo kompetenci územního plánu

- Málo rozvinutá a efektivní spolupráce správy města s podnikatelským sektorem, která by směřovala k účelnému a efektivnímu využití území a optimálnímu využití finančních zdrojů včetně fondů Evropské unie a uplatnění formy spolufinancování Public Private Partnership.
- Nedostatečná součinnost produkční sféry, městské správy a sektoru výzkumu, vývoje a vzdělávání (investiční i neinvestiční formy spolupráce), která by vedla k posílení inovační funkce Prahy v rámci celé republiky i k řešení individuálních potřeb hlavního města.
- Chybějící respektovaná, funkčně propojená základní strategie města s návaznou finanční a investiční strategií; neúplná městská hospodářská koncepce, zejména v oblasti nakládání s pozemky a jeho dalším vlastním majetkem.
- Nízká finanční participace státního rozpočtu na projektech národního a mezinárodního významu realizovaných v Praze.

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

Číslo	Název
A119	Další dostupné informace
A119/07	Úroveň cen stavebních pozemků
A119/08	Vlastnické poměry
A119/09	Úroveň 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 (skutečné plnění k 31.12.)

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

Číslo	Název
20	Vlastnické poměry

**Indikátory (seznam indikátorů, které se týkají dané kapitoly)**

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, 2012

**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](http://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](http://www.moody.com)  
 Odbor rozpočtu MHMP  
 Standard&Poor's: [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com)  
 Strategický plán hl. m. Prahy, aktualizace 2008, URM, 2009  
 Program realizace strategické koncepce hl. m. Prahy na období 2009-2015, MHMP, 2009  
 Usnesení ZHMP č. 12/1 ze dne 15. 12. 2011, MHMP, 2011  
 Zprávy o plnění rozpočtu za roky 2002-2010, MHMP  
 Návrh rozpočtu na rok 2012, MHMP, 2011  
 webové stránky ratingové agentury URL: [www.moody.com](http://www.moody.com)  
 webové stránky ratingové agentury URL: [www.standardandpoors.com/](http://www.standardandpoors.com/)  
 Programové prohlášení Rady hl. m. Prahy, prosinec 2011