Trh rezidenčního developmentu letos dál poroste o deset procent, jen v Praze se prodají byty za 27 miliard korun

*6. 1. 2016, Praha –* **Celý obor rezidenčního developmentu rostl v loňském roce téměř 15procentním tempem. Jen v Praze se prodaly byty zhruba za 22 miliard korun, v celé zemi pak řádově za 30 miliard korun. Vysoké tempo prodeje zůstane zachováno i letos, kdy trh i nadále potáhnou levné hypotéky a pozitivní vývoj české ekonomiky. Prodej nových bytů by tak mohl vzrůst o deset procent z letošních 6500 na zhruba 7200, podobným tempem se zvednou také ceny. Trh rezidenčního developmentu v Praze by tak mohl vzrůst na 27 miliard korun.**

Podle dostupných dat a odhadů společnosti Central Group, která je dlouhodobě největším rezidenčním developerem a investorem nové bytové výstavby v zemi, se loni jen v Praze prodalo zhruba 6500 bytů v bytových domech. Jde přitom o skutečný prodej již dokončených nebo rozestavěných bytů, nikoli o prodej projektů, na něž mnohdy ještě developeři nemají vydané ani územní rozhodnutí a kde není jasné, zda budou vůbec kdy postaveny. Na zahajované výstavbě nových bytů v bytových domech, která je v podstatě výhradně realizována developery, se Praha podílí 60 procenty a lze předpokládat, že její podíl na prodeji je ještě vyšší, také cenová úroveň je v Praze vyšší než v regionech.

**Ceny sice rostly, bydlení ale zůstalo i nadále nejdostupnější v novodobé historii**

Průměrná realizovaná cena nových bytů v metropoli se letos zvedla podle pololetních údajů ČSÚ o bezmála šest procent. Reálný růst cen letos prodávaných bytů byl ale asi ještě o něco vyšší. Průměrný nový byt v Praze stojí zhruba 3,5 milionu korun, v regionech je možné stejný byt pořídit výrazně levněji. Podle statistik Central Group rostly ceny srovnatelných bytů o šest procent, celková cenová hladina nových bytů se však zvedla asi o 14 procent, a to vzhledem k zařazení mnohem většího počtu luxusnějších projektů blíže centru Prahy do prodeje.

Růst cen nového bydlení ovlivňuje v první řadě zvýšení cen vstupních nákladů, především pak cen stavebních hmot a materiálů a v posledních letech také stavebních prací. Jejich zvyšování pociťují developeři již od druhé poloviny roku 2013, jedná se tedy o již dva roky trvající trend.

**Zásoby projektů s povoleními se pomalu tenčí**

Ani developerská branže ale není bez obtíží. Nejvýrazněji ji vloni zasáhla neutěšená situace v oblasti legislativy, která způsobuje nezanedbatelné vícenáklady na inženýrské, projekční a architektonické práce. V případě Central Group dosáhly jen za poslední rok 30 milionů korun. Došlo navíc k zastavení jakéhokoli povolování staveb v některých částech Prahy, a to představuje problém daleko podstatnější. Pro řadu především menších subjektů to může mít až likvidační charakter. Ne každá developerská firma je totiž dostatečně kapitálově silná a může si v dnešní době dovolit nakupovat a přepracovávat již schválené projekty, kterých logicky na trhu ubývá.

Jen v Praze bylo podle statistik ČSÚ za tři čtvrtletí loňského roku zahájeno 3033 bytů a lze tedy odhadovat, že do konce roku to bylo řádově 4000 bytů, přitom prodej je o více než třetinu vyšší. Vyprodávají se již postavené zásoby bytů a dopředu se prodávají rozestavěné projekty. Pokud ale půjde vývoj prodeje nadále obdobným tempem a zároveň nedojde k nastartování standardního povolování nových projektů, může brzy skutečně nastat doba, kdy nebude co stavět.

**Letos se snad dočkáme dořešení pražské legislativy, trh i ceny dále porostou**

V letošním roce se snad již všichni dočkáme dořešení problémů s pražskou legislativou. Tak dlouhodobá a kapitálově náročná činnost, jakou development bezesporu je, se totiž bez jasných a dlouhodobě platných pravidel neobejde.

Mírně, v řádu jednotek procent, porostou opět průměrné realizované ceny srovnatelných bytů. Postupně se budou do statistik promítat velké i menší developerské projekty v centru a širším centru města, jejichž výstavba byla zahájena v loňském a letošním roce a které jsou dražší než výstavba na okraji metropole. Celková cenová hladina prodávaných bytů tak opět vzroste zhruba o deset procent.

Prodej nových bytů nadále poroste, vzhledem k vysoké základně z letošního roku, ale již zřejmě pomaleji. Očekáváme, že v Praze se letos prodá řádově 7200 rozestavěných nebo již dokončených bytů.I letos přitom bude prostor pro zachování nízkých úrokových sazeb hypoték. Ekonomika roste, nezaměstnanost klesá, inflace je minimální, a to vše vede logicky k vyšší důvěře lidí v budoucnost a větší ochotě investovat do nového bydlení.

Dušan Kunovský

předseda představenstva

Central Group, a. s.

Pro více informací nás můžete kontaktovat na e-mail: media@central-group.cz nebo telefonicky: Marcela Fialková – tisková mluvčí (+420 724 090 754), která může také zprostředkovat jednání s vedoucími pracovníky Central Group nebo jejich vyjádření. Podrobné informace o společnosti Central Group a její nabídce naleznete na [www.central-group.cz](file:///C%3A%5CUsers%5Cjemelka%5CAppData%5CLocal%5CTemp%5Cwww.central-group.cz), kde je také sekce [Pro média](http://www.central-group.cz/tiskove-zpravy) a sekce [O](http://www.central-group.cz/proc-central-group) společnosti.

Central Group je jednoznačně největším rezidenčním developerem a investorem nové bytové výstavby v České republice. Potvrzuje to i statistika prestižního mezinárodního magazínu CIJ (Construction & Investment Journal), který firmu zařadil mezi desítku největších rezidenčních developerů ve střední a východní Evropě. Za 21 let svého působení firma dokončila již více než 135 rezidenčních projektů a prodala více než 12.000 nových bytů, domů a parcel. Na všechny své byty a rodinné domy poskytuje Garanci nejlepší ceny. To znamená, že pokud někdo najde srovnatelnou nemovitost s lepší cenou oproti nabídce Central Group, firma cenu dorovná a ještě přidá bonus ve výši 100.000 Kč.

Společnost dlouhodobě vykazuje stabilní zisk, rostoucí podíl na trhu a pro svou činnost nepotřebuje žádný bankovní úvěr. Za dobu svého působení koncern Central Group uhradil českému státu jen na přímých daních již více než 1**,**7 miliardy korun. Významné prostředky věnuje společnost také na obecně prospěšné účely (například na výsadbu zeleně nebo na realizaci veřejných komunikací a inženýrských sítí pro městské části a obce v mnoha desítkách milionů Kč ročně) a také na charitativní činnost (například Nadačnímu fondu pro zdraví dětí zřízenému ve prospěch Ústavu pro péči o matku a dítě v Praze 4 – Podolí).

Central Group je nejen největším českým prodejcem nových bytů a domů, ale také nejaktivnějším investorem v rámci akvizic nových pozemků pro rezidenční výstavbu. V současné době má nakoupené a připravené pozemky pro více než 15.000 nových bytů a rodinných domů. Ty plánuje zařadit do prodeje v průběhu příštích osmi let. Central Group nadále intenzivně hledá a nakupuje další pozemky a brownfieldy v Praze pro výstavbu nových bytů a domů.