

## **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](mailto: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](http://www.central-group.cz), kde je také sekce [Pro média](#) a sekce [O 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 neaktivnějším 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 brownfielды v Praze pro výstavbu nových bytů a domů.