

CENTRAL GROUP

NEJVĚŠÍ
REZIDENČNÍ
STAVITEL V ČR

MAGAZÍN

Aktualizované vydání
Podzim–zima 2025/2026



Za 30 let

díky CENTRAL GROUP
nově bydlí už více než

40 tisíc lidí

**Všechny fotografie novostaveb bytových domů v tomto magazínu
jsou realizované projekty CENTRAL GROUP**

Uzávěrka magazínu 5. 9. 2025. Tento magazín je určen výhradně k propagačním účelům holdingu CENTRAL GROUP a je samostatně neprodejný. Žádná část publikace nesmí být reprodukována, kopírována nebo šířena bez předchozího souhlasu CENTRAL GROUP. Uvedené údaje a vyobrazení mají pouze nezávazný orientační charakter a CENTRAL GROUP si vyhrazuje právo na změny. Aktuální závazné informace je možné získat od pověřených pracovníků v sídle společnosti CENTRAL GROUP – Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4.

🌐 central-group.cz

✉ info@central-group.cz

☎ 226 222 222

Obsah



Redakční

Redakční část

Ceny nových bytů v Praze za posledních 10 let vzrostly o 170 %	6
Jak se budou dál vyvíjet ceny bytů a hypoték?	10
Úroky hypoték se snižují a měsíční splátky se postupně blíží nájemnému	14
Proč jsou investice do bytů tak populární?	18
Prodej bytu s hypotékou není žádný problém	22
Jaký byt si vybrat? Vlastní, nájemní, nový nebo starší?	24
20 % – o tolik jsou nové byty zbytečně dražší kvůli nefungujícímu povolování	28
1,5 milionu – tolik vydělává stát na každém novém bytě	30
V Česku bylo v roce 2025 vydáno nejméně stavebních povolení za čtvrtstoletí	32
Jak zlepšit dostupnost bydlení v Česku	34
Za posledních 20 let v Praze vzrostl deficit chybějících bytů o téměř 100 tisíc	46
V Praze se připravuje 150 tisíc bytů a 1/4 z nich nese značku CENTRAL GROUP	48
Rozhovor se zakladatelem a generálním ředitelem CENTRAL GROUP Dušanem Kunovským	50

Firemní

Firemní část

Hlavní fakta o CENTRAL GROUP	58
6 důvodů, proč si vybrat nový byt od CENTRAL GROUP	60
Jak společnost funguje a kdo jsou lidé, kteří ji řídí	62
CENTRAL GROUP je znovu vítězem prestižního žebříčku TOP ZAMĚSTNAVATELÉ	66
30 let růstu společnosti „z ničeho“ až na pozici lídra trhu nového bydlení	68
Přehled lokalit v aktuální nabídce CENTRAL GROUP	70
Nejširší možnosti financování – koupě bytu a unikátní finanční programy	90
Vysoká kvalita a standardy bytů	96
Vybrané EKO-SMART prvky využitelné pro moderní stavby	102
Dokončeno 20 tisíc bytů pro více než 40.000 lidí ve 200 projektech	108
V roce 2025 ve výstavbě 3.200 bytů v hodnotě 25 miliard Kč	114
V přípravě 40 tisíc bytů pro 80 tisíc lidí v nových čtvrtích po celé Praze	116
CENTRAL GROUP spolupracuje s nejlepšími architekty	120
CENTRAL INTERIER – 6 interiérových stylů, 25 typů kuchyní	130
Přehled komerčních, kancelářských a skladových prostor k prodeji či pronájmu	138
Pomoc v desítkách milionů Kč mnoha charitám a iniciativám	142



Možná jsme pomalejší, ale třeba
v bytové politice jsme o dost napřed!

byty

Ceny nových bytů v Praze za posledních 10 let vzrostly o **170 %**

Poptávka po nových bytech v Praze dosahuje rekordních hodnot, zatímco nabídka zůstává kvůli pomalému povolování staveb dlouhodobě nedostatečná. Výsledkem je růst cen, které za poslední dekádu vzrostly o více než 170 %, z toho o 9 procent jen za poslední rok.

Prodeje nových bytů v hlavním městě meziročně vzrostly o více než pětinu a očekává se, že v letošním roce dosáhnou nejvyšších hodnot za posledních 15 let, kdy jsou k dispozici prodejní statistiky.

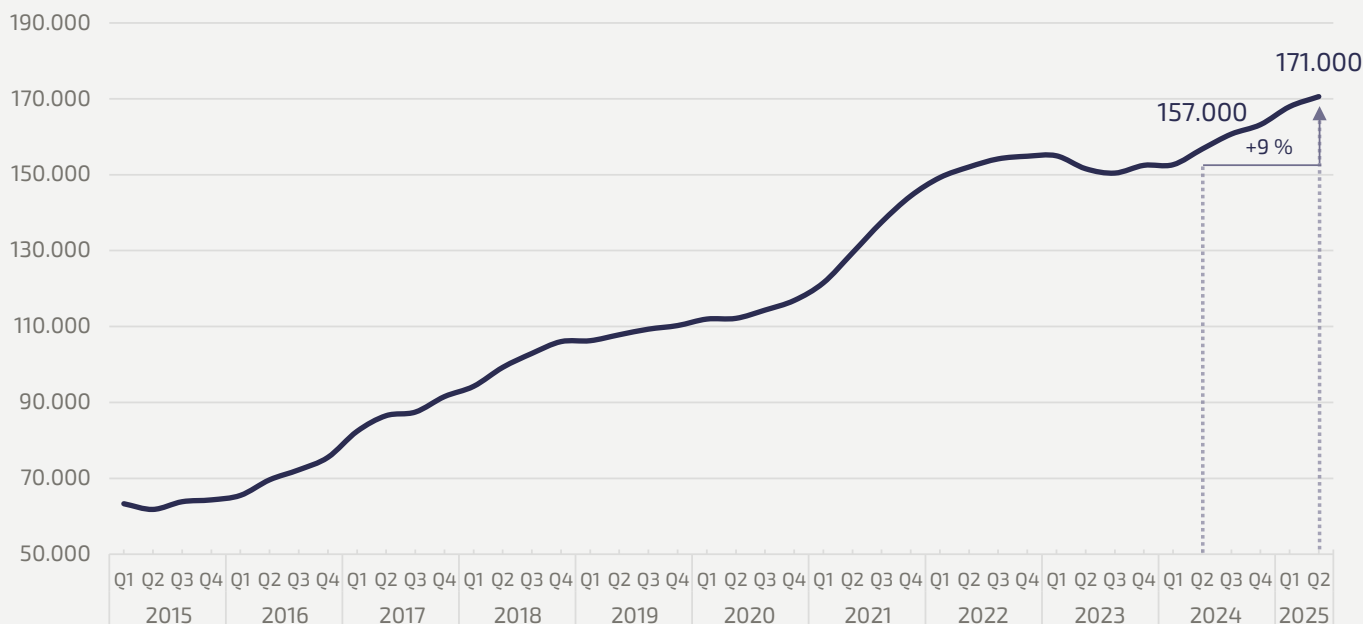
POPTÁVKU TÁHNOU LEVNĚJŠÍ HYPOTÉKY A NEJISTOTA NA AKCIOVÝCH TRZÍCH

Za zvýšeným zájmem o nové bydlení stojí kombinace několika faktorů: zlepšení ekonomické situace, pokles úrokových sazeb u hypoték i na spořicích účtech a pokračující růst nájemného. Díky tomu se na trh ve velkém vrátila tzv. odložená poptávka. Tedy kupující, kteří v předchozích letech své nákupní rozhodnutí odkládali a čekali na zlepšení podmínek.





Vývoj nabídkových cen nových bytů v Praze (Kč/m²)



Zdroj: Analýza Central Group, Trigema, Skanska Residential, červenec 2025

Poptávku v poslední době výrazně zesiluje i nejistota na akciových trzích. Investoři se proto nyní ještě ve větší míře obrací k nemovitostem, které jsou dlouhodobě vnímány jako stabilní a dlouhodobě výnosné aktivum s nízkým rizikem a vysokou likviditou.

NABÍDKA BYTŮ JE DLOUHODOBĚ NEDOSTATEČNÁ

Naproti tomu nabídka nových bytů v metropoli již dva roky stagnuje na úrovni okolo 5.500 volných bytů a zůstává zcela nedostatečná. Kromě extrémně silné poptávky navíc stále větší část produkce developerů odčerpává i sílí trh nájemního bydlení.

Hlavním důvodem nedostatečné nabídky ale zůstává zdoluhavý a komplikovaný systém povolování staveb, kvůli kterému se nedaří byty na trh uvádět dostatečně rychle a v dostatečném počtu.

Situace se navíc ještě zhoršila kvůli problematickému náběhu nového stavebního zákona a nepovedené digitalizaci stavebního řízení, kdy byl nový systém spuštěn bez řádného testování a řada pracovníků raději ze stavebních úřadů odešla. Ty teď proto trpí velkým personálním podsta-

vem. Důsledkem je nejnižší počet vydaných stavebních povolení za posledních 25 let.

BYTOVÝ DEFICIT V PRAZE NAROSTL O TĚMĚŘ 100 TISÍC BYTŮ

Podle analýz Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) by metropole potřebovala každý rok povolit a postavit alespoň 10 tisíc nových bytů. V praxi se ale dlouhodobě realizuje jen polovina tohoto objemu. A tento problém trvá dlouhodobě. Za posledních 20 let se potřebný počet nepodařilo dosáhnout ani jednou, což vedlo k prohlubování bytového deficitu. Ten jen za zmiňované poslední dvě dekády narostl o téměř 100 tisíc bytů.

RŮST CEN BYTŮ ZRYCHLUJE

Dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou vytváří tlak na růst cen nových bytů a zůstává hlavním faktorem, proč je bydlení v Praze nejhůře dostupné v celé Evropě.

Za posledních deset let ceny nových bytů v metropoli vzrostly o více než 170 %, a to i přes krátkodobou stagnaci v letech 2022 a 2023 a následnou mírnou korekci, kterou přineslo snížení sazby DPH z 15 na 12 % na začátku roku 2024. Růst cen navíc začíná zrychlovat. Jen za poslední rok nové byty zdražily o 9 % a starší byty o 12 %. To výrazně překonalo očekávání České národní banky i dalších odborníků.

Nedostatek bytů se projevuje i na pokračujícím zvyšování nájemného, které v hlavním městě meziročně vzrostlo o 6 %. U novostaveb již dokonce atakuje hranici 500 Kč/m²/měsíc.

Vzhledem k problémům s digitalizací stavebního řízení, personálnímu podstavu na stavebních úřadech a nejistotě ohledně nového stavebního zákona navíc nelze v následujících letech očekávat změnu trendu a ceny bytů proto porostou i nadále. ■



Jak se budou dál vyvíjet ceny bytů a hypoték?

V letech 2022 a 2023 ceny nových bytů v Praze stagnovaly, a to především v důsledku skokového nárůstu úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Od té doby ale poptávka po nových bytech prudce roste a s tím i jejich ceny. Jen za uplynulý rok nové byty v hlavní město zdražily o 9 %. Očekává se, že vzhledem k přetrvávajícímu nedostatku bytů, rekordní poptávce a dalšímu postupnému snižování sazeb hypoték bude růst cen pokračovat i v následujících letech. Odborné analýzy pro následující roky predikují zvyšování cen bytů o 5 až 10 % ročně.



Vlivem stabilizace ekonomické situace se inflace výrazně přiblížila rovnovážné 2% hranici, na kterou Česká národní banka dlouhodobě cílí. To se projevilo i postupným poklesem úrokových sazeb.

HYPOTÉKY JIŽ NA PŘELOMU ROKU SE SAZBOU OKOLO 4 % ROČNĚ

Česká národní banka za poslední rok a půl snížila základní úrokovou sazbu o 3,5 procentního bodu. Hypoteční sazby však reagovaly pomaleji – podle České bankovní asociace klesly v průměru jen zhruba o jeden procentní bod. Důvodem jsou mimo jiné stále vysoké marže bank.

Vzhledem k rostoucí konkurenci na trhu ale banky pravděpodobně přistoupí k jejich snižování, aby si udržely nebo posílily svůj tržní podíl. Tento prostor pro další pokles hypotečních sazeb potvrzuje ve svých komentářích i Česká bankovní asociace. Podle odborných predikcí by se proto již na přelomu 2025/26 mohly úrokové sazby hypoték přiblížit až k hranici 4 % ročně.

NA NOVÝ BYT STAČÍ 10 % Z CENY

V platnosti nadále zůstává pouze jeden omezující limit pro žadatele o hypotéku – LTV, tedy požadavek, že kupující musí mít vlastní zdroje ve výši minimálně 20 % kupní ceny nemovitosti (10 % u žadatelů mladších než 36 let). U řady developerů navíc díky výjimkám a jejich silnému postavení stačí 10 % i klientům starších 36 let.

Zbylé dva limity DTI (poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu) a DSTI (podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr), které byly pro mnoho lidí hlavní překážkou pro získání hypotéky, již neplatí.

POPTÁVKA PO NOVÝCH BYTECH ATAKUJE REKORDY

Již v loňském roce díky řadě faktorů poptávka po nových bytech výrazně rostla – došlo ke zlepšení ekonomické situace a výhledu budoucího vývoje, snížení sazby DPH u nových bytů z 15 na 12 % a vliv měla i snaha lidí ještě stihnout využít končící marketingové akce a bonusy od developerů.

Tím hlavním impulsem ale bylo snížení úrokových sazeb. Hypoteční financování totiž dříve využívala více než polovina klientů. Kvůli vysokým sazbám ale mnoho zájemců o nové bydlení své rozhodnutí o koupi dočasně odložilo a čekalo na zlepšení podmínek.

Tato odložená poptávka se na trh začala s poklesem sazeb vracet a tento trend letos ještě zesiluje s dalším snižováním sazeb



hypoték. V hlavním městě navíc prudce roste nájemné, jehož výše se čím dál více přibližuje měsíčním splátkám hypoték. Poptávku po nových bytech navíc zvyšuje i nejistá situace na akciových trzích.

Pražský rezidenční trh proto letos zaznamenal prodejně nejúspěšnější začátek roku za dobu, kdy se vedou prodejní statistiky. Podle predikcí by letošní rok mohl dokonce přinést nový rekord v počtu prodaných bytů.

RŮST CEN BYTŮ BUDE POKRAČOVAT I V PŘÍŠTÍCH LETECH

Ceny nových bytů začaly od loňska po dvouleté stagnaci opět růst. Za poslední rok nové byty zdražily o 9 %, což předčilo všechna očekávání. Prudce rostoucí poptávka naráží na omezenou nabídku nových bytů ke koupi, kterou limitují především extrémně

pomalé povolovací procesy a snižuje ji i sílící trh nájemního bydlení. Tento nesoulad navíc trvá dlouhodobě.

Omezená nabídka novostaveb negativně ovlivňuje i trh se staršími byty. Ty meziročně zdražily o 12 % a jejich ceny jsou v průměru jen zhruba o 15 % pod cenami novostaveb. Přitom kvůli horšímu kvalitativnímu standardu a vyšší energetické náročnosti by měl být rozdíl v cenách minimálně 25–30 %. A nadále roste i nájemné. V metropoli meziročně zdražilo o 6 %, v součtu za poslední čtyři roky ale o více než 50 %, čímž výrazně překonává růst cen bytů.

Dokud se nepodaří vyřešit problémy s novým stavebním zákonem a digitalizací, ceny bytů porostou i nadále. Odborné predikce pro letošek i příští rok nejčastěji počítají se zvyšováním cen bytů a nájemného o 5–10 %. ■

Česká národní banka: Růst cen bytů zrychluje a bude pokračovat i v roce 2026

Česká národní banka (ČNB) ve své Zprávě o finanční stabilitě upozorňuje na zrychlující růst cen bytů a očekává, že růstový trend bude pokračovat i v roce 2026. Důvodem jsou rostoucí příjmy domácností a pokračující pokles sazeb u hypotečních úvěrů. ČNB pro tento a příští rok predikuje růst cen v rozmezí 5–10 %. Zároveň ale konstatuje, že přetrvávají faktory (především nesoulad mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech způsobený nízkou výstavbou), které mohou vést i k rychlejšímu růstu cen. Přispět k tomu může i větší aktivita institucionálních investorů do nájemního bydlení.



Úroky

Úroky hypoték se snižují a měsíční splátky se postupně blíží nájemnému

Úrokové sazby hypoték se ještě nedávno pohybovaly okolo 6 % ročně, což byla nejvyšší úroveň za posledních 15 let. Od loňského roku ale postupně klesají a podle předpovědí ekonomů by se již brzy mohly přiblížit hranici 4 % ročně. Naproti tomu nájemné v posledních letech roste výrazně rychleji než ceny bytů a díky tomu postupně dochází k přibližování měsíčních splátek hypoték a nájemného. Stále více lidí proto opět upřednostňuje pořízení vlastního bytu před bydlením v nájmu.

Nájemné v Praze roste nepřetržitě již od poloviny roku 2021 a za tuto dobu se zvýšilo o více než 50 %. Tempo růstu nájemného výrazně předčilo i růst cen bytů, které se ve stejném období zvedly přibližně o 30 %. Může za to převis poptávky nad nabídkou, příliv projektů od institucionálních pronajímatelů, jejichž nájemné je oproti zbytku trhu obvykle výrazně dražší, ale i kompenzace pomalejšího růstu nájemného ve vztahu k růstu cen bytů v minulosti. Úrokové sazby hypoték naproti tomu už nějakou dobu klesají a dochází tak k postupnému přibližování výše nájemného a měsíční splátky hypotéky.

MĚSÍČNÍ SPLÁTKY HYPOTÉKY MOHOU BÝT SROVNATELNÉ S NÁJEMNÝM

Ještě na konci roku 2022 byl rozdíl mezi měsíční splátkou hypotéky a nájemného u průměrného pražského bytu o ploše 70 m² zhruba 22 tisíc korun, v polovině roku 2025 to bylo již jen přibližně 13,5 tisíce. Ještě výraznější je to u menších bytů, například u typické garsonky o ploše 28 m² došlo za zmiňované období ke snížení rozdílu ze zhruba 6,5 na necelé 3,5 tisíce korun měsíčně.

Postupné přibližování splátek hypoték a nájemného vede k tomu, že stále více lidí opět upřednostňuje koupi vlastního bytu na hypotéku před bydlením v nájmu. A je to logické. Aktuálně sice stále vychází nájemné o něco lépe než hypotéka, koupí bytu ale lidé získávají jistotu, že nemovitost, kterou si vybrali, jim již dále nezdrazí. Navíc je velmi pravděpodobné, že úrokové sazby budou po konci první fixace hypotéky nižší a její splátky vyjdou dokonce levněji než dnešní nájemné (které navíc téměř jistě poroste). Kupující může navíc profitovat i z budoucího růstu hodnoty jeho bytu.

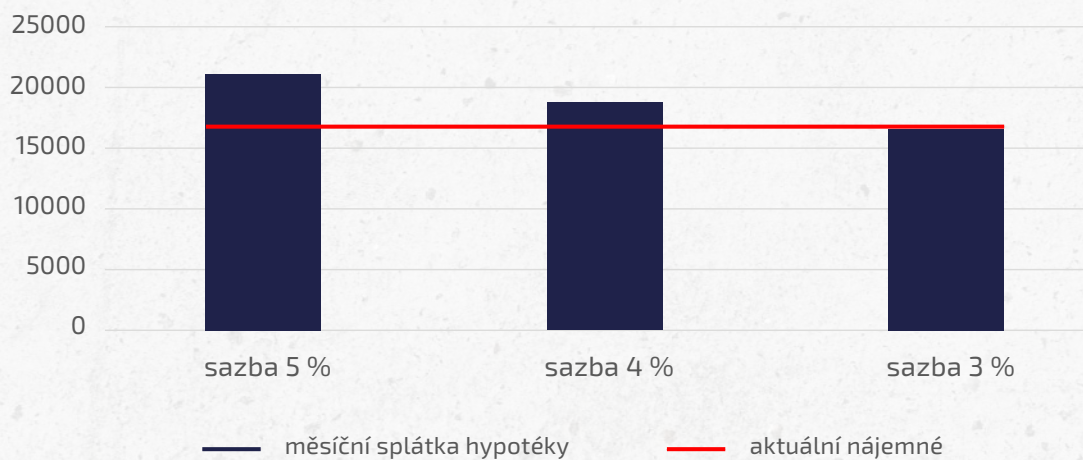
ČEKÁNÍ NA DALŠÍ POKLES SAZEB SE NEMUSÍ VYPLATIT

Pozvolný pokles úrokových sazeb hypoték by měl podle očekávání pokračovat. Řada lidí proto i nadále své nákupní rozhodnutí odkládá. To se ale nemusí vyplatit. Prudký růst poptávky, který navíc bude pokles sazeb ještě více přiživovat, povede k většímu tlaku na rychlejší růst cen. Ten může ve výsledku převážit pozitivní efekt plynoucí z nižších sazeb. Zájemce si sice vyčká levnější hypotéku, kvůli výraznějšímu růstu cen bytů ale může být splátka hypotéky podstatně vyšší než dnes. ■



Malý byt (1+kk, 28 m²)

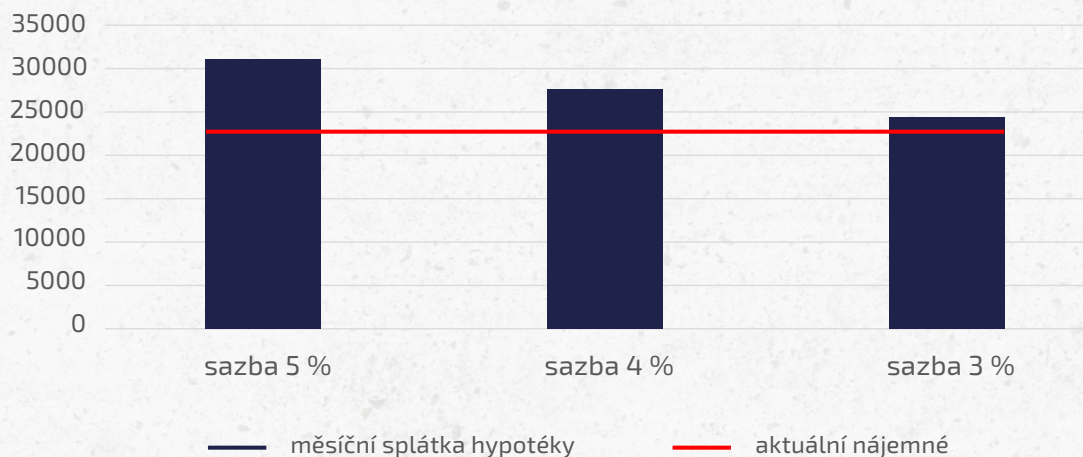
porovnání aktuální výše nájemného v Praze
a měsíčních splátek hypotéky při klesajících sazbách



Zdroj: Analýza Central Group, červenec 2025

Střední byt (2+kk, 45 m²)

porovnání aktuální výše nájemného v Praze
a měsíčních splátek hypotéky při klesajících sazbách



Zdroj: Analýza Central Group, červenec 2025





Proč jsou investice do bytů tak populární?

V Česku bydlí téměř 80 % obyvatel ve vlastním, což ho v tomto ohledu řadí k evropské špičce. Důvěra v „cihlu“ je u nás hluboce zakořeněná. A není divu. Vlastní nemovitost neposkytuje jen zázemí a pocit jistoty, ale zároveň představuje i jeden z nejbezpečnějších a nejvýhodnějších způsobů, jak dlouhodobě zhodnotit úspory a uchránit je před inflací. Jde o oblíbený prostředek pro zajištění na stáří, který lze předat i dalším generacím. Navíc je lepší mít po 20–30 letech splacený vlastní byt než jen krabici plnou účtů za nájemné.



Vlastní nemovitost je vnímána jako symbol stability a jistoty a bydlet ve svém proto podle průzkumů preferuje i většina lidí, kteří aktuálně žijí v nájmu.

Jsou si totiž velmi dobře vědomi, že když platí nájem, zhodnocují tím investici někoho jiného. Díky postupnému poklesu sazeb hypoték a prudkému růstu nájemného v posledních letech navíc opět dochází k přibližování výše měsíčních splátek hypoték a nájemného.

Vlastní byt tedy slouží jako ochrana před inflací, uchovává hodnotu a na rozdíl od jiných forem investic přináší i reálné využití v podobě střechy nad hlavou. Kromě toho se však čím dál více lidí na byt dívá také optikou investora. A není divu. Rezidenční nemovitosti totiž dlouhodobě patří mezi nejvýnosnější a zároveň nejméně rizikové formy investování. A jejich atraktivitě přidávají

i klesající sazby na spořicíh účtech a rostoucí nestabilita akciových trhů.

BYTY POSKYTUJÍ DVOJÍ VÝNOS. RŮST HODNOTY V ČASE A NÁJEMNÉ

Ceny bytů mohou krátkodobě stagnovat nebo i mírně klesnout vlivem ekonomických cyklů či nenadálých událostí, jako například když došlo k mírné korekci cen v důsledku snížení sazby DPH u nových bytů z 15 na 12 %. V dlouhodobém horizontu ale ceny nemovitostí vždy rostly. Například v Praze vzrostly jen za posledních deset let o více než 170 %. Investiční byt přitom nabízí nejen růst hodnoty, ale i pravidelný příjem z nájmu. Je tak ideálním doplňkem k finančnímu zajištění na stáří nebo pro další generace. Pro ty, kteří v bytě sami bydlí, znamená vlastnictví úsporu za nájemné.

BYT JE MOŽNÉ KDYKOLI SNADNO PRODAT. A TO I TEN NA HYPOTÉKU

Velkou výhodou bytů je i jejich vysoká likvidita. Na rozdíl od mnoha jiných investic je lze kdykoli snadno prodat, a to i v případě, že jsou pořízeny na hypotéku. Navíc jde o jednoduché aktivum, které je pro lidi srozumitelnější než například fondy, akcie nebo nestabilní kryptoměny. A to je také důvod, proč se investice do bydlení těší v Česku takové popularitě nejen mezi profesionálními investory, ale i u běžných lidí.

„NEOBYDLENÝ BYT“ VĚTŠINOU NEZNAMENÁ, ŽE JE PRÁZDNÝ

V souvislosti s rostoucí oblibou bytů jako investičního aktiva se objevují i názory, že investiční byty jsou něco špatného, deformují trh a přispívají k horší dostupnosti bydlení, protože zůstávají nevyužité. Tyto hlasy se často opírají o statistiku o počtu tzv. neobydlených bytů. Jde ale o zkreslení či nepochopení této statistiky, na což upozorňuje i sám Český statistický úřad (ČSÚ), který uvádí, že „neobydlený byt nemusí být prázdný“. Do této kategorie totiž spadají všechny byty, ve kterých se nikdo při sčítání lidu „nesečetl“. Tedy například i byty, ve kterých jejich uživatel normálně bydlí, ale sečetl se jinde (například v místě, které má vedeno jako trvalé bydliště), byty obývané studenty, rekreační objekty, nebo i byty využívané jako kanceláře nebo ordinace.

INVESTIČNÍ BYTY NEJSOU PROBLÉM, ALE SOUČÁST ŘEŠENÍ

Ve skutečnosti naopak naprostá většina investorů byty dále pronajímá, protože chtějí dosáhnout co nejvyšší výnos. Suplují tím nedostatečný rozvoj nájemního bydlení ze strany státu a pomáhají tak uspokojit rostoucí poptávku po bydlení. Bez nich by byl nájemní trh mnohem menší a nájemné naopak výrazně vyšší.

Investice do bytu také fungují jako pojistka proti důchodovému systému s nejistým výhledem a částečně tak nepřímo sociálním systémům odlehčují. Investiční byty navíc generují značné příjmy pro veřejné rozpočty. Jejich majitelé platí daně z příjmů, odvody z pronájmu, poplatky městům či DPH při nákupu nové nemovitosti. Například za každý průměrný nový byt v Praze stát a město získávají jen na DPH a kontribucích více než 1,5 milionu korun.

Investiční byty nejsou zdrojem problému, ale logickou odpovědí na ekonomickou realitu. Je tedy třeba je nevnímat jako spekulativní nástroj či luxus, který si může dovolit jen malý okruh lidí, ale jako důležitý pilíř zdravého bytového trhu a součást řešení jeho problémů. ■

„Investiční byt“ není nic špatného

- ✓ Přináší příjmy pro veřejné rozpočty (daně, odvody, poplatky). Za každý nový byt v Praze získávají stát a město jen na DPH a kontribucích více než 1,5 milionu korun
- ✓ Vynahrazuje nedostatečný rozvoj nájemního bydlení ze strany státu. Uspokojuje bytovou potřebu a přispívá k řešení problému nedostupnosti bydlení. Jen minimum jich zůstává neobsazených
- ✓ Zlepšuje finanční situaci a stabilitu vlastníků. Funguje jako pojistka proti nejisté budoucnosti důchodového systému a zároveň tím snižuje nároky na sociální systém státu
- ✓ Poskytuje ochranu finančních prostředků proti jejich znehodnocení

Prodej bytu s hypotékou

není žádný problém





hypo

Prodej bytu s hypotékou je snadno proveditelný, jen vyžaduje určitou administrativní přípravu a součinnost s bankou. Klíčovým krokem je získání souhlasu banky, která má na byt zástavní právo. Ta na základě žádosti prodávajícího poskytne vyčíslení zbývajících dluhů a stanoví podmínky pro předčasné splacení úvěru. Tento proces může celý prodej mírně prodloužit, zpravidla o několik týdnů.

POPLATKY ZA PŘEDČASNÉ SPLACENÍ HYPOTÉKY NEJSOU VYSOKÉ

Předčasné splacení hypotéky je spojené i s poplatky, které si za to banka může účtovat. Jejich výše je ale omezena novelou zákona o spotřebitelském úvěru, která platí od září 2024. Banka je oprávněna požadovat náhradu za nezbytné administrativní náklady související s předčasným splacením (ovšem v maximální výši jeden tisíc korun) a také rozdíl mezi referenčním úrokem České národní banky a úrokem, který by měl klient dle smlouvy zaplatit za období od předčasného splacení do konce fixace. Tato částka ale nesmí překročit 1 % z mimořádné splátky.

Zákon navíc uvádí i řadu situací, kdy se tyto poplatky neplatí. Například pokud majitel bytu prodává při konci období fixace nebo od uzavření hypoteční smlouvy uplynuly již déle než 2 roky.

POPLATKY POKRYJE RŮST HODNOTY BYTU

Prodej bytu, na který je vázána hypotéka, tedy není žádný problém. A vzhledem k tomu, že ceny bytů dnes rostou o 5–10 % ročně, je téměř jisté, že i po zaplacení všech poplatků bance i katastru majitel na prodeji bytu vydělá. ■

Jaký byt si vybrat?

Vlastní, nájemní, nový nebo starší?

Každý z nás alespoň jednou za život řeší dilema, jakým způsobem vyřešit své bydlení. Koupit nový nebo starší byt? Pořídit si vlastní bydlení, nebo raději zvolit bydlení v nájmu? Zhoršující se dostupnost bydlení v posledních letech motivuje čím dál více lidí vyhledávat nejrůznější alternativy k osobnímu vlastnictví. Z průzkumů nicméně vychází, že drtivá většina lidí, a to i těch, kteří bydlí v nájmech, preferuje bydlení ve vlastním.



Výhody nového bytu oproti staršímu



Záruka na kvalitu 5 let od developera

V nových domech se používají kvalitní certifikované materiály a moderní technologie. Díky záruce se nemusíte bát skrytých vad. Naopak při koupi staršího bytu, který přebíráte „jak stojí a leží“, kupujete „zajíce v pytli“.



Až o polovinu nižší náklady na provoz

Nové budovy jsou stavěny s nízkou energetickou náročností převážně v třídě PENB-B (velmi úsporná), zatímco starší panelové byty odpovídají často i velmi nevhodné třídě F.



Kvalitní akustické řešení pro klidné soukromí

Oproti starším bytům jsou ty nové řešeny s akcentem na akustiku, tedy minimalizaci hluku od sousedů, technologií i z ulice.



Přizpůsobení bytu vlastnímu vkusu zdarma

Při koupi nového bytu je možné si již v ceně vybírat z široké nabídky koupelen, podlah a dveří ve vzorkovně developera. U staršího bytu musíte většinou provést nákladnou rekonstrukci, kdy vznikají další neočekávané náklady.



Moderní dispozice, materiály a technologie

Nové byty jsou oproti těm starším navrhovány a optimalizovány s ohledem na moderní způsob života. Jejich dispozici a provedení jde také upravit vlastním potřebám ještě během výstavby.



Parkovací stání, sklep a venkovní prostor

Zatímco ve starší zástavbě je často téměř nemožné najít parkování, většina nových bytů má vlastní parkovací stání a úložný sklep v zabezpečených podzemních garážích. Velkou výhodou je i vlastní balkon, terasa či předzahrádka, které u starších bytů často chybí.



Bezpečná investice s rostoucí hodnotou

Hodnota nových bytů za posledních 10 let vzrostla o zhruba 170 % a na rozdíl od starších bytů neklesla ani v době problémů ekonomiky.



Bydlení šetrné k životnímu prostředí

Při nové výstavbě je kladen velký důraz na ekologii, udržitelnost a efektivitu provozu. Nové byty jsou proto oproti těm starším nejen energeticky méně náročné, ale i mnohem šetrnější k životnímu prostředí.





Výhody vlastního bytu oproti nájmu

- ✓ Zázemí vlastního domova bez stálé nejistoty z ukončení nájmu nebo zvýšení nájemného
- ✓ Bezpečná investice a trvalý majetek s dlouhodobě rostoucí hodnotou, kterou je možné předat potomkům
- ✓ Zajištění na stáří a bezpečná alternativa k nejistému důchodovému systému státu
- ✓ Vložení peněz do vlastního majetku namísto zhodnocování investice někoho jiného
- ✓ Možnost přizpůsobit si byt vlastním potřebám a vkusu bez potřeby souhlasu jiných
- ✓ Možnost spolurozhodovat o správě a investicích do bytového domu
- ✓ Splátka hypotéky může být už brzy srovnatelná s nájemným
- ✓ Pokud bude potřeba, byt je snadno a se ziskem prodejný, a to i ten na hypotéku

20%

0 tolik jsou nové byty
zbytečně dražší kvůli
nefungujícímu povolování





Bytový trh v Česku je dlouhodobě výrazně omezován zdoluhavými povoloovacími procesy. Získat stavební povolení na běžný bytový dům v Praze často trvá 10 i více let. To má velmi negativní dopad na dostupnost bydlení. Odborné analýzy ukazují, že kvůli pomalému povolování a malému objemu výstavby jsou ceny bytů zbytečně vyšší zhruba o 20 %.

Důvody:

- ✓ Dlouhodobě umrtvené investice se stálou nejistotou a rizikem, zda se podaří projekt schválit (cena peněz)
- ✓ Zastarávání projektů a nutnost je i několikrát nákladně přepracovávat
- ✓ Nemožnost reálného byznysového plánování a využití efektivního proudového systému výstavby s plynulou stavební návazností jednotlivých etap
- ✓ Omezená možnost využití množstevních slev a dalších výhod od dodavatelů
- ✓ Růst cen stavebních prací, materiálů a dalších vstupů
- ✓ Nízký objem nabídky spojený s nedostatečným konkurenčním prostředím a z toho plynoucí vyšší ceny pro kupující

1,5 milionu

Tolik vydělává stát na každém novém bytě, a přesto není schopen zajistit, aby povolování fungovalo





Ne developeři, ale stát je tím, kdo na nové výstavbě nejvíce profituje. Z každého nového pražského bytu stát jen na DPH inkasuje v průměru okolo 1,25 milionu korun. Dalších zhruba 250 tisíc pak získává Praha formou kontribucí, tedy „dobrovolných“ příspěvků investorů. Stát má přitom své jisté, aniž by výstavbě pomáhal legislativou či praxí úřadů. Získat stavební povolení na běžný bytový dům totiž u nás často trvá 10 i více let. Rychlejší povolování a větší výstavba jsou přitom v eminentním ekonomickém zájmu státu. Podle aktuálních analýz je jen v Praze v přípravě okolo 150 tisíc bytů v hodnotě téměř 1,8 bilionu korun. Jen na DPH by z nich stát mohl získat kolem 190 miliard. Další desítky miliard pak i Praha na příspěvcích od investorů. Zároveň by tyto byty mohly přinést bydlení pro zhruba 300 tisíc lidí, a tím výrazně pomoci k řešení dlouhodobé bytové krize v metropoli.

Kvůli pomalým a komplikovaným povolovacím procesům trátí úplně všichni. Veřejné rozpočty, byznys i kupující, pro které jsou kvůli zbytečným průtahům byty zhruba o 20 % dražší. Je proto zcela nepochopitelné, že stát dlouhodobě není schopen povolování staveb zrychlit. A příliš naděje na zlepšení nepřináší ani nejistota ohledně podoby nového stavebního zákona ani problémy a s ním související digitalizace stavebního řízení. Ta měla původně začít fungovat již v roce 2023, nyní je předpoklad jejího plného spuštění v roce 2028. To je neuvěřitelné zpoždění 5 let! ■

V Česku bylo
v roce 2025 vydáno
**nejméně
stavebních
povolení
za čtvrtstoletí**

Povolování nových staveb v Česku se propadlo na nejnižší úroveň za posledních 25 let. Za první pololetí roku 2025 bylo vydáno pouze 29.200 stavebních povolení a jejich počet vůbec poprvé klesl pod hranici 30 tisíc. Zároveň výrazně poklesla (meziročně o pětinu) i hodnota vydaných povolení. Ukazuje se tak, že současná podoba stavebního zákona neplní svůj účel. Namísto slibovaného zjednodušení a zrychlení přináší nová legislativa jen další komplikace, zatěžuje stavební úřady a blokuje rozvoj. Bez stavebních povolení totiž hrozí, že brzy nebude co stavět.

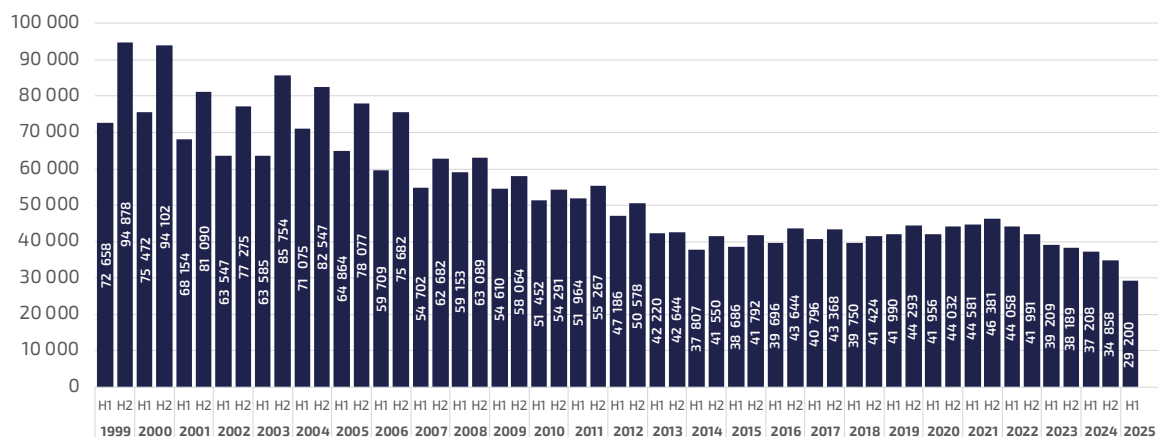
povolení

Stavebnictví je klíčové odvětví pro budoucí rozvoj ČR, a zároveň má i jeden z největších multiplikačních efektů. Každá investice ve stavebnictví má potenciál zvýšit produkci Česka o zhruba trojnásobek své hodnoty. Chybějící stavební povolení proto mohou být zásadní brzdou budoucího rozvoje ČR.

Problémy současné legislativy a s ní související digitalizace se ukazují jako absolutně kritické a zlepšení nepřinesl ani tzv. bypass. Je proto potřeba zcela zásadní systémová změna, která umožní dlouhodobý pozitivní vývoj stavebnictví a s ním i celé ekonomiky.

Řešením by mohl být návrat k původnímu návrhu nového stavebního zákona opírajícího se o digitalizaci, vymahatelné lhůty a státní stavební správu. Že by šlo o krok správným směrem ukazují i pozitivní zkušenosti se specializovaným Dopravním a energetickým stavebním úřadem (DESÚ), který přinesl velkou dynamiku pro výstavbu tolik potřebné infrastruktury. ■

Počet vydaných stavebních povolení v ČR



Zdroj: Central Group na základě dat Českého statistického úřadu (ČSÚ), srpen 2025

MÝTY A FAKTA

ohledně bydlení v Česku

Bytů je v Česku dostatek a stavět nové není potřeba

Nové byty jsou nezbytné pro pokrytí potřeb plynoucích z rostoucího počtu obyvatel a zvyšujícího se počtu jedno a dvoučlenných domácností. Zcela zásadní je i obnova a modernizace bytového fondu. V řadě případů je přitom nemožné nebo ekonomicky nevýhodné starší nevyhovující budovy náročně rekonstruovat, a je proto lepší a levnější místo nich postavit nové. Kvůli dlouhodobě nefunkčnímu povolování se ale bytů povoluje a staví málo. Především velká města proto trpí obrovským bytovým nedostatkem. Například v Praze jen za posledních 20 let narostl deficit chybějících bytů o téměř 100 tisíc.

Byty skupují spekulanti a mnoho jich zůstává nevyužívaných

Naprostá většina bytů je pořízována pro vlastní bydlení. Investiční byty podle odhadů tvoří okolo 20–30 % trhu. Jen zhruba pětinu bytů kupují cizinci, a většinou jde o Slováky, kteří přesídlují do ČR. Investiční byty jsou v drtivé většině případů pronajímány, čímž rozšiřují nabídku bydlení a přispívají k udržování nižšího nájemného. Navíc jsou významným zdrojem příjmů i pro veřejné rozpočty. Investiční byty tedy nejsou zdrojem problému nedostupnosti bydlení, ale naopak součástí jeho řešení. Tvzení o vysokém počtu prázdných a nevyužívaných bytů vychází z chybného výkladu statistiky tzv. „neobydlených bytů“. ČSÚ ale upozorňuje, že mnoho z těchto bytů je běžně využíváno, při sčítání je ale nikdo neuvedl jako své bydliště.

Ceny bytů jsou nadsazené a „bublina“ brzy splaskne

Vysoké ceny bytů jsou odrazem jejich nedostatku kvůli dlouhodobě nefungujícímu povolání staveb a nepružnému územnímu plánování, zvyšujícím se stavebních nákladů a příliš restriktivních stavebních norem. Krátkodobě ceny mohou vlivem ekonomických cyklů či neočekávaných vnějších vlivů stagnovat či mírně klesnout. V dlouhodobém horizontu však hodnota nemovitostí vždy roste. Například v Praze se za posledních 10 let ceny bytů zvýšily o více než 170 %. I kdyby se podařilo výrazně urychlit povolování staveb, omezené stavební kapacity neumožní přísun takového množství bytů na trh, které by vedlo k výraznějšímu poklesu cen.



Na nových bytech nejvíce vydělávají developeři

Ne developeři, ale stát je tím, kdo na nové výstavbě nejvíce profituje. Z každého nového pražského bytu stát jen na DPH inkasuje v průměru okolo 1,25 milionu korun. Dalších zhruba 250 tisíc pak získává Praha formou kontribucí, tedy nově zavedených příspěvků investorů. Stát má přitom své jisté, aniž by výstavbě pomáhal legislativou či praxí úřadů. Získat stavební povolení na běžný bytový dům totiž u nás často trvá 10 i více let. A to zejména z důvodu „ceny peněz“ zásadně zdražuje nové byty.



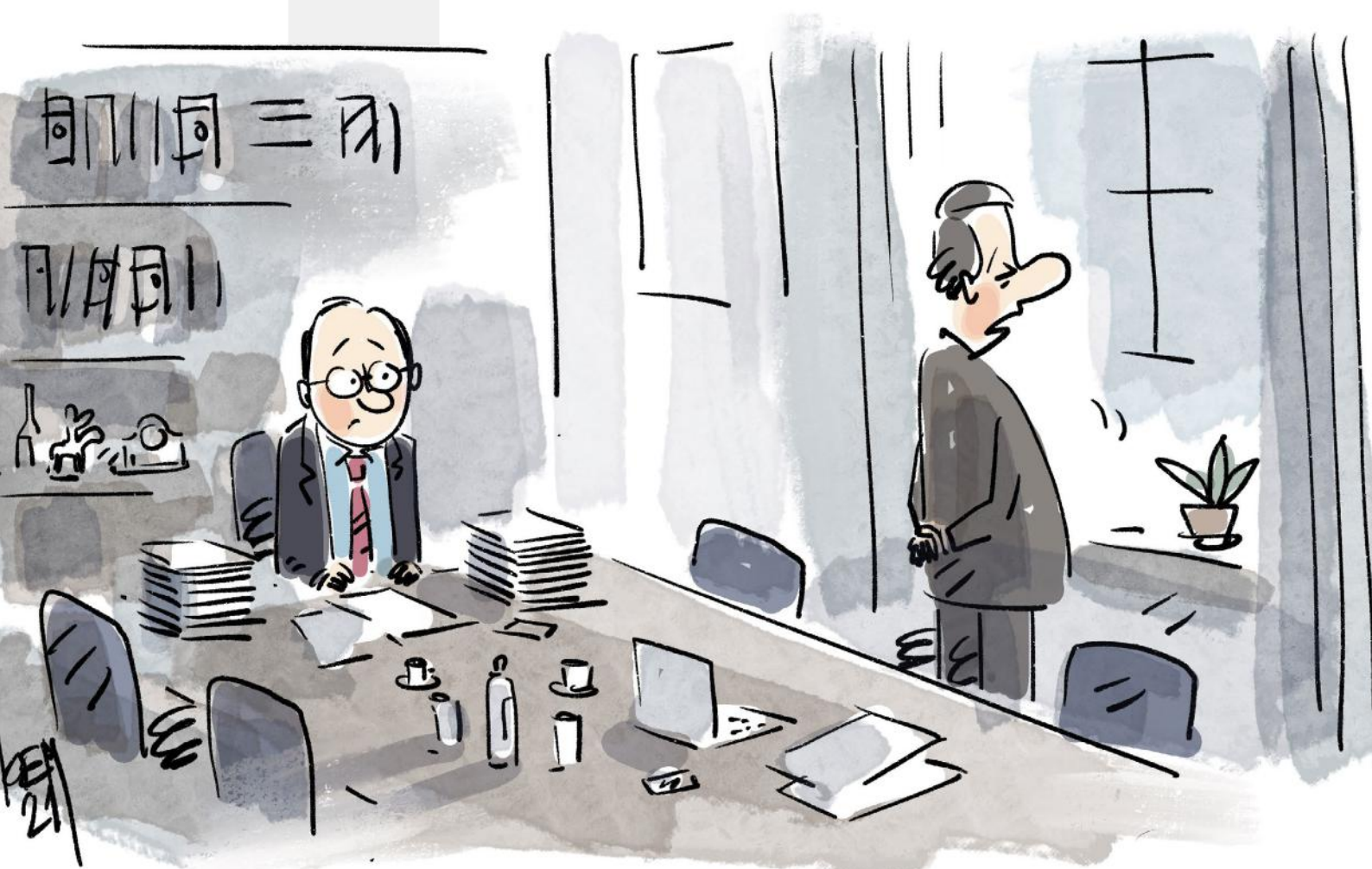
Bytovou výstavbu by měl zajišťovat stát a trh by se měl více regulovat

Stát by se měl soustředit na to, co za něj nemůže vyřešit soukromý sektor (infrastruktura, občanská vybavenost, cílená sociální pomoc). Zkušenosti ukazují, že státní bytová výstavba je oproti té soukromé v naprosté většině případů pomalejší a dražší a místo k nižším cenám proto vede spíše k neefektivitě a často i ke korupčnímu prostředí. Veřejná výstavba má smysl pro zajištění dostupného nájemního a sociálního bydlení. Role státu by měla spočívat především ve vytvoření stabilních podmínek pro dobře fungující bytový trh a zdravou konkurenci. Nepřiměřené regulace a zásahy do fungování trhu snižují motivaci stavět a pronajímat, omezují nabídku a zvyšují ceny.



4 klíčové principy,

jak zlepšit dostupnost
bydlení v ČR



... a když zrušíme obíhání razítek, nesnížíme tím nějak zásadně fyzickou zdatnost populace?

Podle aktuálního průzkumu veřejného mínění je dostupnost bydlení jednoznačně největším problémem v ČR. Situaci je nutné začít řešit různými a pragmatickými kroky, jinak by tento problém mohl přerůst až k rozvratu normálně fungující politiky a ekonomiky. Iniciativa pro dostupné bydlení (IDB) připravila soubor navrhovaných opatření pro zlepšení dostupnosti bydlení, které vychází ze 4 základních principů a opírají se o fungující praxi z ČR i ze zahraničí.

1

Zrychlit a zjednodušit povolování

Klíčovým faktorem pro zlepšení dostupnosti bydlení je zajištění dostatečné nabídky bytů na trhu, a to vlastnických, nájemních nebo družstevních. A je jedno jestli soukromých nebo veřejných. Hlavní je, aby nové byty vůbec vznikaly. Je proto nezbytné odstranit zbytečné byrokratické překážky a zásadně zjednodušit a zrychlit procesy povolování a výstavby.

2

Zmírnit přeregulovanost stavebnictví

U stavebních norem je potřeba najít zdravou rovnováhu mezi ekologickým přístupem a cenovou dostupností. Přeregulovanost stavebnictví podstatně komplikuje a prodražuje výstavbu, čímž omezuje nabídku bydlení a poškozuje ekonomiku. České stavební normy jsou v řadě případů zbytečně přísnější než třeba ty v Německu nebo Rakousku. Nutné je přehodnotit Green Deal, jinak se stavebnictví stane po automobilovém průmyslu další obětí nepřiměřené přeregulace.

3

Zlepšit územní plánování, aby bylo kde stavět

Zastaralé územní plány a jejich rigidita jsou jedněmi z hlavních brzd rozvoje měst a obcí a významně přispívají ke zhoršování dostupnosti bydlení. Například více než čtvrt století starý územní plán Prahy byl přijímán v době s úplně jinými potřebami metropole a bylo uvažováno, že bude platit jen zhruba 10 let. Systém územního plánování je proto nezbytné upravit, aby poskytoval dostatek ploch pro rozvoj, přehnaně neomezoval výstavbu a umožnil pružněji reagovat na měnící se potřeby měst a obcí, především pak v oblasti bydlení a při využití brownfieldů.

4

Stavět dostupné byty efektivním „baťovským systémem“

Kromě soukromé výstavby, která bude pro dostupnost bydlení i nadále klíčová, je potřeba ve velkém nastartovat i výstavbu dostupných bytů samosprávami. Zásadním impulsem pro ni může být nový zjednodušený systém DESIGN-BUILD od Iniciativy pro dostupné bydlení (IDB). Jde o efektivní „baťovský systém“ výstavby dostupných nájemních, družstevních i vlastnických bytů městy a obcemi po celé ČR s možností využití optimalizovaných typových projektů.

Doporučená konkrétní opatření, jak zlepšit dostupnost bydlení

Základní ekonomické pravidlo říká, že čeho je málo, to je drahé. Tedy že klíčová je rovnováha poptávky a nabídky. Jediným skutečným klíčem k lepší dostupnosti bydlení je proto větší bytová výstavba vedoucí k zajištění dostatečné nabídky bytů na trhu. Tento přístup je v souladu s doporučeními ekonomů a odborníků z Národní ekonomické rady vlády (NERV).



Zásadní omezení byrokracie a zavedení jednotné státní stavební správy pro efektivní povolování nové výstavby

Je třeba se inspirovat specializovaným stavebním úřadem (DESÚ), který umožnil ve velkém rozjet povolování dopravních staveb a podobný model zavést i pro neméně důležitou bytovou výstavbu (alespoň pro větší projekty nad 100 bytů). Klíčové je také snížit byrokracii omezením počtu dotčených orgánů státní správy (DOSS), koordinací jejich stanovisek a zavedením fikce souhlasu při nedodržení lhůt. Nezbytné je také zabránit opakovanému podávání stejných námitek v různých fázích řízení a automaticky je zamítnat, pokud už ve věci bylo dříve rozhodnuto.



Revize všech stavebních předpisů, zda jsou skutečně nezbytné, a zavedení efektivního pravidla „one in, two out“

Je potřeba revidovat všechny stavební normy s cílem zmírnit přeregulaci stavebnictví odstraněním zastaralých a duplicitních norem a úpravou těch, které neadekvátně komplikují a prodražují výstavbu a obdobně postupovat i při posuzování nových norem. Například na denní osvětlení nebo akustiku vysoce překračují to, co je nutné pro zdravé a bezpečné bydlení. U řešení otázky parkování elektromobilů se pak požární bezpečnosti nákladně přizpůsobují stavby namísto samotných elektromobilů. Zbytečně přísné je i přejímání evropských norem a směrnic do českého práva. Často jsme „papežštější než papež“.



V územním plánování rozšíření pravomocí měst a obcí s důrazem na bytovou výstavbu a využívání brownfieldů

Výstavba nového bydlení by měla být deklarována jako veřejný zájem. Města a obce musí mít větší pravomoci v územním plánování, aby mohly cíleně řídit svůj rozvoj a vymezovat plochy pro bytové stavby, infrastrukturu a občanskou vybavenost tam, kde jsou skutečně potřeba. I pro to musí být jednoznačné závazné lhůty. Plány musí být jednoznačné a poskytovat investorům jistotu, že podle nich mohou stavět. Zároveň je potřeba urychlit a zjednodušit proces změn plánů ve prospěch bytových staveb. Pokud bytová výstavba území odlehčuje, měla by být umožněna i bez potřeby složité změny územního plánu.





Pro veřejnou výstavbu dostupných nájemních bytů využívat efektivní systém DESIGN-BUILD s typovými projekty

Je potřeba vytvořit efektivní „baťovský systém“ pro masivní výstavbu dostupných veřejných nájemních bytů. Řešením může být zjednodušený systém DESIGN-BUILD od Iniciativy pro dostupné bydlení (IDB) s možností využití typových projektů bytových staveb. Tento systém zajišťuje pevně stanovenou cenu bez víceprací, přenos rizik na dodavatele a významnou časovou i finanční úsporu při přípravě, realizaci i následném provozu stavby. Díky variabilitě a flexibilitě typových projektů je možné systém využít téměř pro jakékoli bytové projekty, a to i pro studentské či seniorské bydlení, sociální byty či další formy veřejného ubytování. Zjednodušeným systémem DESIGN-BUILD mohou vznikat nejen dostupné veřejné nájemní byty, ale například i obecní družstevní byty.



Navýšit na minimálně 20 miliard Kč každý rok státní finanční podporu výstavby dostupných veřejných nájemních bytů

Pro zlepšení dostupnosti bydlení je třeba vytvořit systém, který každoročně umožní postavit alespoň 25 tisíc dostupných veřejných nájemních bytů. Současné programy SFPI a NRB jsou dobrým základem, ale státní podporu je potřeba navýšit na minimálně 20 miliard Kč ročně, a to dlouhodobě. Prostředky by stát mohl ušetřit například změnou nesystémových dávek a příspěvků na bydlení. Při využití pákového efektu by dotace měly činit maximálně 10–30 % stavebních nákladů podle potřeby a síly regionu. Zcela klíčový je akcent na efektivitu a správnou lokalizaci projektů, aby podpora směřovala tam, kde jsou byty skutečně potřeba.



Změna rozpočtového určení daní (RUD) pro finanční motivaci měst a obcí, kde probíhá bytová výstavba

Města a obce se nové výstavbě často brání, protože jim přináší hlavně vyšší náklady na infrastrukturu a občanskou vybavenost, ale z daní vybraných státem z nové výstavby téměř nic nezískají. Je nutné změnit systém RUD, aby města a obce, kde se staví, dostávaly od státu výrazně více peněz na rozvoj. Jen tak se jim vyplatí podporovat výstavbu nových bytů i související infrastruktury a vybavenosti a přestanou se rozvoji bránit.



Ze strany státu podpořit zvýhodněnými půjčkami anebo garancemi pořízení prvního bydlení pro mladé a rodiny s dětmi

Vyřešené bydlení je základem stability domácností a jedním z hlavních předpokladů pro založení rodiny, což má pozitivní dopady i na sociální systém. Proto je nutné při pořízení prvního bydlení cíleně podpořit rodiny s dětmi a mladé lidi, kteří by na něj jinak sami nedosáhli. A to například zvýhodněnými úvěry nebo státní garancí hypotéky. Díky tomu se více domácností dostane k vlastnímu bydlení a mladí lidé získají šanci na lepší start do života.

Pozitivní zahraniční zkušenosti:

Polsko

V roce 2020 Polsko zavedlo novelu stavebního zákona, která podstatně zjednodušila a urychlila povolovací procesy, což vedlo k meziročnímu nárůstu povolených bytů o čtvrtinu (následně se to projevilo i v rostoucím počtu dokončených bytů), přílivu zahraničních investorů a zvýšení konkurence mezi developery. Oživení stavebního sektoru mělo pozitivní dopad také na polskou ekonomiku, včetně zvýšení zaměstnanosti v odvětví a růstu příjmů z daní.

Dánsko

V roce 2014 Dánsko spustilo národní digitální portál Byg og Miljø (Build and Environment Portal), přes který občané i firmy žádají o stavební, demoliční a environmentální povolení. Díky němu došlo ke zjednodušení podání, snížení počtu kroků, zvýšení transparentnosti a umožnění řízení výkon úřadů na základě dat. V průměru je v Dánsku možné získat stavební povolení za 64 dnů, což tuto zemi v tomto ohledu řadí mezi země s nejefektivnějším povolovacím procesem na světě.



Co **NE**funguje,

i když to může být dobře míněno

Základem dostupného bydlení je dostatek bytů na trhu, jak vlastnického, tak nájemního. Zkušenosti z Česka i ze zahraničí ukazují, že i dobře míněná opatření na podporu zlepšení dostupnosti bydlení často selhávají. Nejčastějším důvodem je jejich neefektivní a nesystémové nastavení.

Návrhy na vyšší regulaci nebo vyšší zdanění vlastnictví / pronájmu bytů nebo nové bytové výstavby

Nepřiměřená regulace a vyšší míra zdanění vedou k nižší ochotě byty stavět, pronajímat a investovat do jejich oprav a modernizace. Trh se proto nerozvíjí a degraduje, klesá nabídka bydlení a rostou jeho ceny i nájemné. Snahy o zdanění neobsazených bytů naráží na nákladnost, administrativní náročnost, obtížnou vymahatelnost i nejistý celkový efekt. Odůvodněná může být regulace krátkodobých pronájmů typu Airbnb, kdy jsou byty pronajímány v rozporu s kolaudačním souhlasem.

Nesystémový „příspěvek na bydlení“, který stát stojí ročně přes 20 mld. Kč, nebo jiné demotivačně vysoké sociální dávky

Nesystémové a příliš velkorysé sociální dávky často fungují demotivačně, omezují pracovní trh, udržují domácnosti v závislosti na státních podporách a podporují obchod s chudobou, přitom ale nijak nepřispívají ke skutečnému řešení dostupnosti bydlení. Z peněz daňových poplatníků jsou často podporováni dobrovolně nezaměstnaní, ačkoli ekonomika trpí nedostatkem pracovních sil. Nebo lidé majetní, kteří podporu nepotřebují. Nebo lidé bydlící ve zbytečně velkých bytech, což omezuje potřebnou mobilitu na bytovém trhu. Neefektivní nastavení podpory zbytečně a nepřiměřeně zvyšuje náklady státu bez zvýšení nabídky, kvality a dostupnosti bydlení. Ušetřené peníze by bylo možné využít například pro větší výstavbu dostupných veřejných nájemních bytů.

Nový „Zákon o dostupném bydlení“, který je jen dalším sociálním opatřením a nepomáhá vzniku žádných nových bytů

Tento mediálně široce prezentovaný zákon opírající se o 3 pilíře (poradenství, garance + kompenzace pro majitele bytů a asistence v bydlení pro prevenci jeho ztráty) fakticky vytváří hlavně nový byrokratický systém a zvyšuje náklady státu, ale nepřináší žádné nové byty. Jeho přínos k řešení dostupnosti bydlení je tak zcela minimální.

Negativní zahraniční zkušenosti:

Německo

Pětileté zmrazení nájmu v Berlíně u většiny bytů na úrovni z června 2019 a stanovení maximálních nájemních stropů vedlo majitele bytů k tomu, že přestali investovat do jejich údržby a nabídka volných bytů k pronájmu se propadla o více než polovinu, protože vlastníci byty raději drželi prázdné nebo je prodávali. Nájemníci navíc čelili nejistotě kvůli doložkám o zpětném doplacení rozdílu, pokud by zákon byl zrušen. Německý ústavní soud nakonec v roce 2021 zákon prohlásil za protiústavní, což pro mnoho nájemníků znamenalo nutnost dopláct vysoké částky.

Velká Británie

Program „Help to buy“ spuštěný v roce 2013 s cílem podpořit novou výstavbu a usnadnit lidem koupi nemovitosti vedl k naopak prudkému navýšení cen nemovitostí, navíc s obrovskými výdaji z veřejných rozpočtů. Problémem bylo jeho nastavení, kdy jen zhruba 40 % žadatelů tento program pro koupi bydlení skutečně potřebovalo. Zbytek jej využilo jen jako prostředek k pořízení většího či dražšího bydlení, než na které by normálně dosáhli. V roce 2023 byl program zrušen.



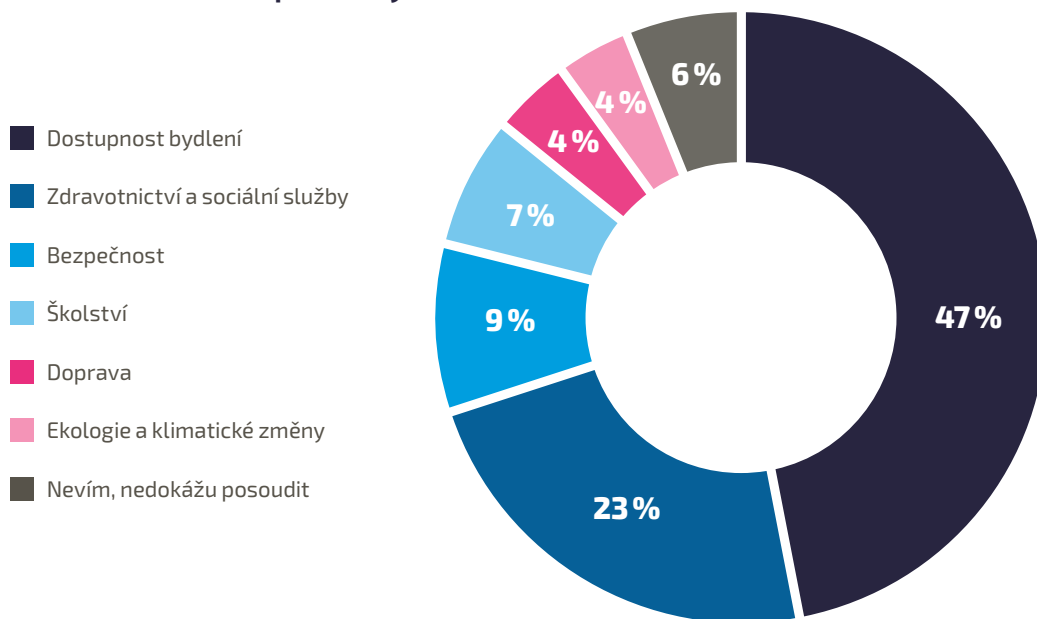
Průzkumy

veřejného mínění

» Dostupnost bydlení je pro lidi jednoznačně největším problémem ČR

Polovina lidí vnímá jako největší problém ČR dostupnost bydlení. S velkým odstupem následuje zdravotnictví a sociální služby, které uvedla zhruba čtvrtina lidí. Naopak oblast dopravy, a stejně tak i ekologii a klimatické změny, vnímá jako největší problém jen zhruba 4 % Čechů.

OTÁZKA: Jaký je podle Vás největší problém České republiky?



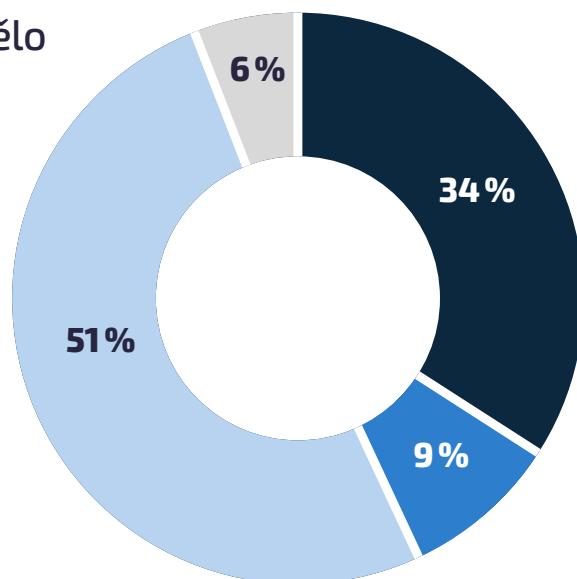
Průzkumu se zúčastnilo 1.000 respondentů. Zadavatel CENTRAL GROUP / Iniciativa pro dostupné bydlení. Sběr dat byl realizován prostřednictvím agentury Talk Online Panel. Srpen 2025.

» Investice státu do bydlení jsou podstatně důležitější než investice do dopravy

Zatímco do výstavby dostupného veřejného nájemního bydlení letos stát investuje jen nízké jednotky miliard, do nových dopravních staveb je to kolem 110 miliard korun. Podle aktuálního průzkumu veřejného mínění by to přitom lidé chtěli spíše naopak. Podle 85 % z nich by totiž investice státu do dostupného bydlení měly mít stejnou nebo větší prioritu než doprava.

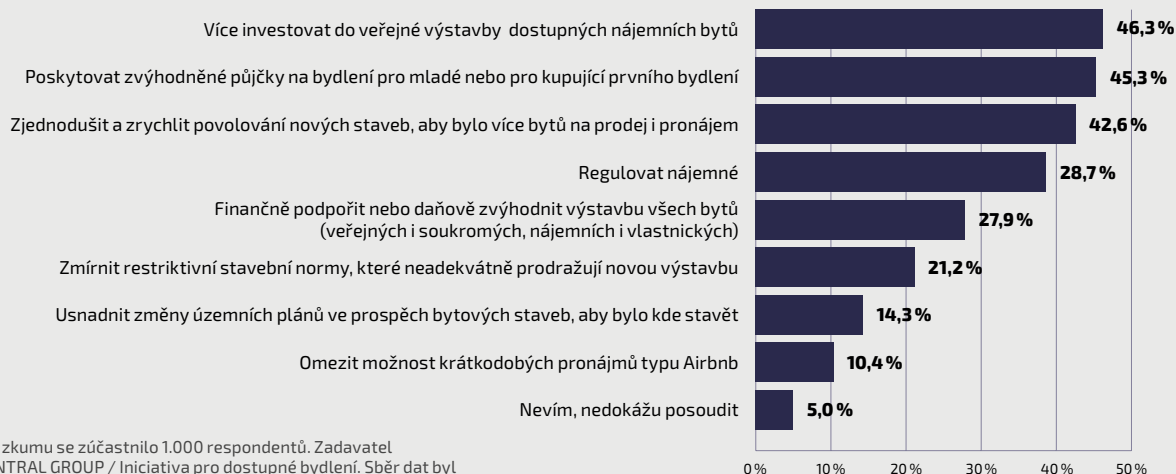
OTÁZKA: Co by podle Vás mělo být pro stát větší investiční prioritou?

- Investice do výstavby dostupných veřejných nájemních bytů
- Investice do dopravních staveb
- Oboje by mělo mít stejnou prioritu
- Nevím, nedokážu posoudit



Průzkumu se zúčastnilo 500 respondentů. Zadavatel CENTRAL GROUP / Iniciativa pro dostupné bydlení. Sběr dat byl realizován prostřednictvím agentury Talk Online Panel. Červen 2025.

OTÁZKA: Jak by měl stát podpořit dostupnost bydlení v ČR?



Průzkumu se zúčastnilo 1.000 respondentů. Zadavatel CENTRAL GROUP / Iniciativa pro dostupné bydlení. Sběr dat byl realizován prostřednictvím agentury Talk Online Panel. Srpen 2025.

deficit

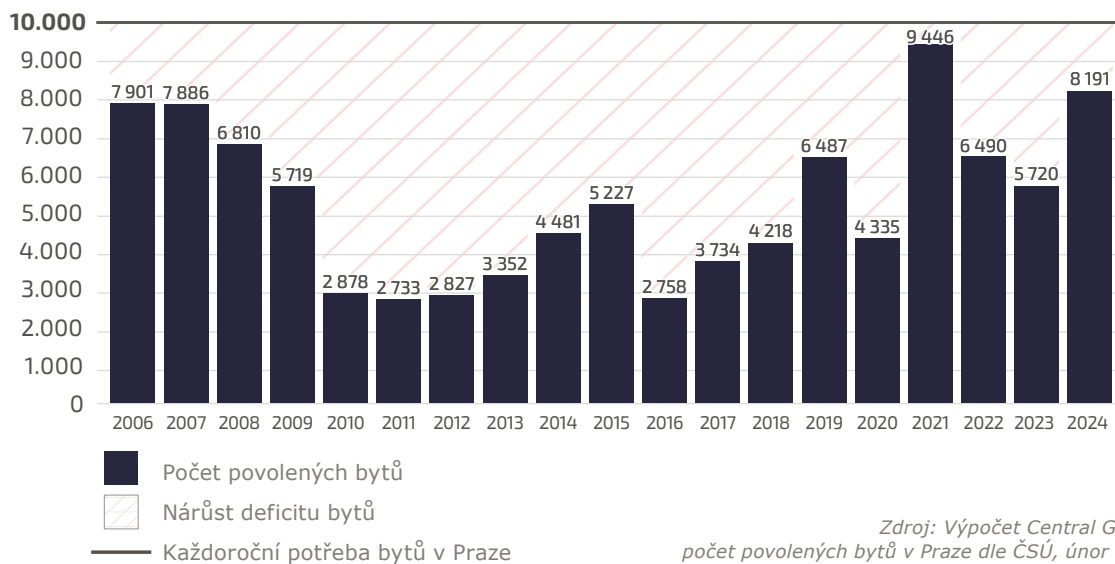
Za posledních 20 let
v Praze
vzrostl deficit
chybějících bytů
o téměř 100 tisíc

Podle odborných analýz je v Praze potřeba každoročně povolit a postavit minimálně 10 tisíc nových bytů. Kvůli pomalému a komplikovanému povolovacímu procesu se ale dlouhodobě realizuje jen přibližně polovina tohoto objemu. Výsledkem je, že bytový deficit v metropoli za posledních 20 let narostl téměř o 100 tisíc jednotek.

Praha je ekonomickým i kulturním centrem České republiky a je i jedním z nejbohatších regionů v Evropské unii. Díky její atraktivitě roste počet obyvatel metropole každý rok o 10–15 tisíc lidí. S tím narůstá i bytová potřeba. Kromě toho je nutné počítat i s průběžnou obnovou bytového fondu a dalšími potřebami, které vyplývají z rozvoje města. Podle analýz Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) je v hlavním městě potřeba každoročně povolit a postavit minimálně 10.000 nových bytů.

Za posledních 20 let se ale tento počet nepodařilo povolit ani jednou. V dlouhodobém průměru zde dostalo razítko jen kolem 5 tisíc nových bytů za rok, tedy zhruba polovina potřebného počtu. Běžnou praxí je, že získání stavebního povolení na bytový dům trvá 10 i více let. Kvůli pomalému povolování tak jen za zmiňovaných 20 let bytový deficit v hlavním městě narostl téměř o 100 tisíc bytů. To je i jedním z hlavních důvodů, proč je bydlení v Praze, a to jak vlastnické, tak i nájemní, jedno z nejhůře dostupných v celé Evropě. ■

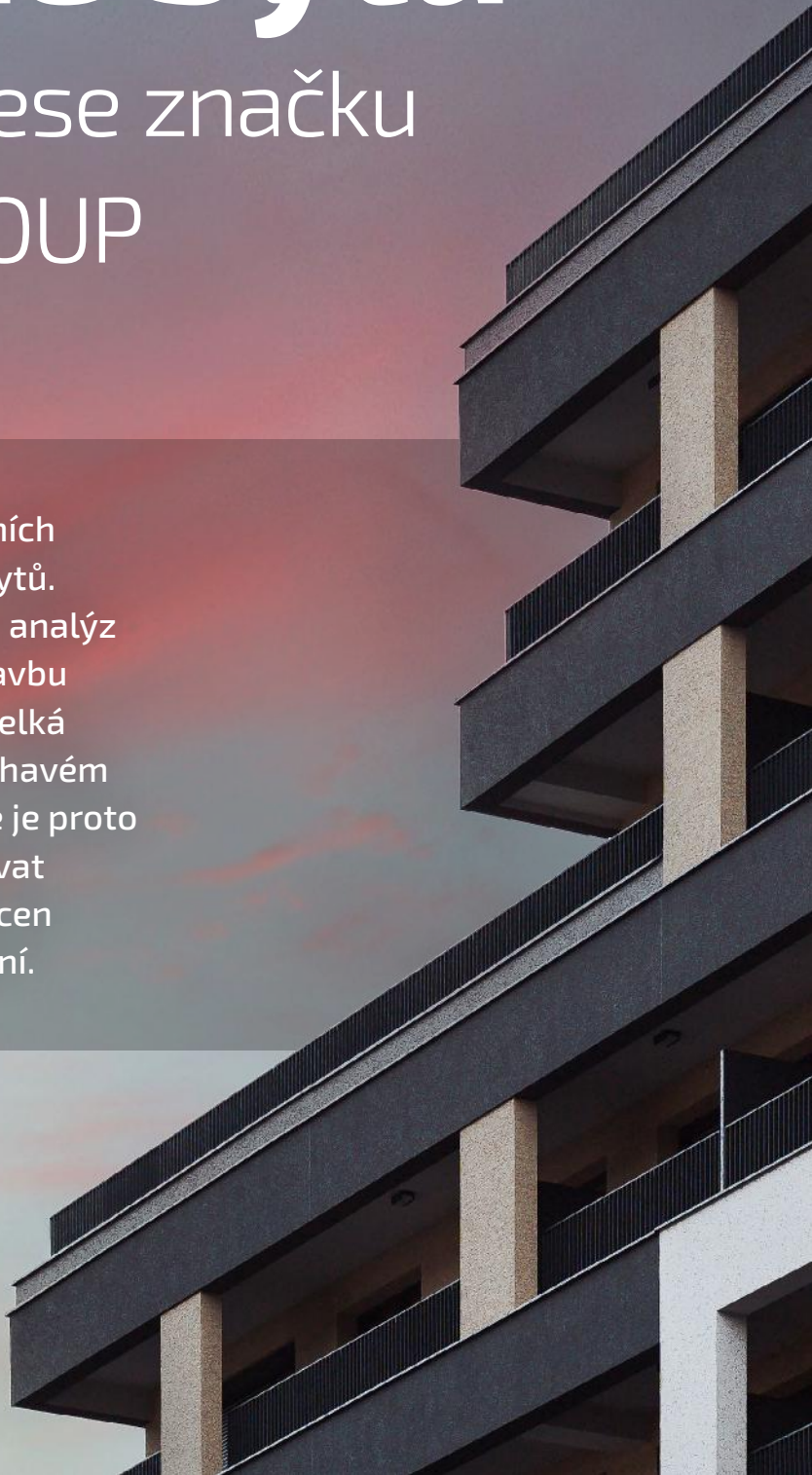
Vývoj deficitu bytů v Praze



Zdroj: Výpočet Central Group, počet povolených bytů v Praze dle ČSÚ, únor 2025

V Praze se připravuje **150 tisíc bytů** a 1/4 z nich nese značku CENTRAL GROUP

Bytový deficit v Praze za posledních 20 let narostl o téměř 100 tisíc bytů. A to i přesto, že podle aktuálních analýz v Praze investoři připravují výstavbu přibližně 150 tisíc nových bytů. Velká část z nich je ale uvázlá ve zdoluhavém povolovacím procesu a nedaří se je proto včas a v potřebném počtu dostávat na trh. Důsledkem je rychlý růst cen a zhoršující se dostupnost bydlení.

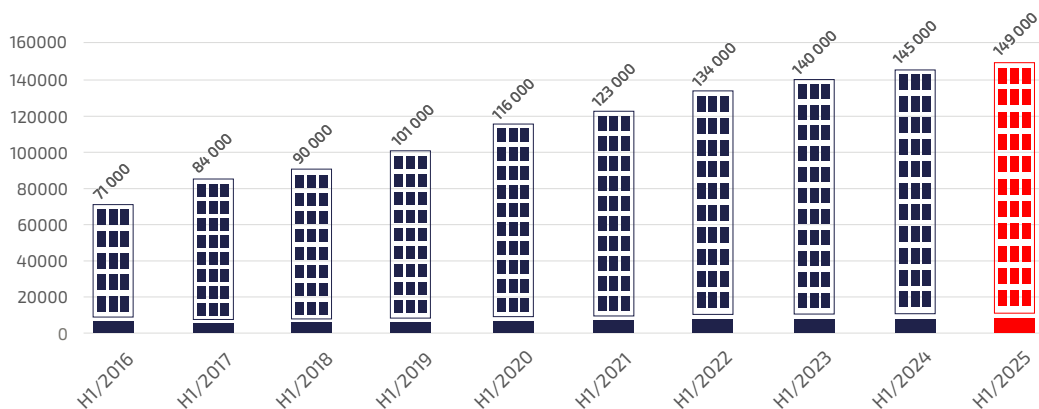


P očet připravovaných bytů v hlavním městě kontinuálně roste a dosahuje již zhruba 150 tisíc bytů. Zhruba čtvrtinu z nich chystá největší rezidenční stavitel Central Group.

Ten po celé Praze vlastní více než 1,5 milionu metrů čtverečních brownfieldů a pozemků určených k výstavbě zhruba 40 tisíc bytů. Prahu ale drtí extrémně pomalé a komplikované povolování nových staveb. Kvůli tomu se připravované byty dostávají na trh jen velmi pomalu a ve zcela nedostačujícím množství. Podle odborných analýz je v Praze pro zlepšení dostupnosti bydlení potřeba povolovat a stavět minimálně 10 tisíc bytů ročně. Dlouhodobě se jich ale povoluje průměrně jen kolem 5 tisíc, tedy polovina potřebného počtu. Že je u nás s povolováním něco zásadně v nepořádku, ukazuje i srovnání s okolními metropolemi, kdy například ve Varšavě nebo Vídni se v přepočtu na tisíc obyvatel povoluje 2krát až 3krát tolik bytů co v Praze.

Důsledkem je neustálé prohlubování bytového deficitu, což se projevuje i v postupně se zhoršující dostupnosti bydlení, a to jak vlastnického, tak i nájemního. Stát a Praha se tím také připravují o miliardy, které by z nových bytů získávaly na daních a příspěvcích od investorů. ■

Počet bytů v přípravě v Praze



Zdroj: Analýza Central Group, květen 2025



Dušan Kunovský

zakladatel a generální ředitel Central Group

„Na daních jsme letos státu zaplatili téměř půl miliardy. Aktuálně stavíme 3.200 bytů za 25 miliard, a to bez potřeby úvěru.“

Navzdory nejistému a složitému období posledních let největší český rezidenční stavitel Central Group výrazně roste. Roční obrat zvýšil na téměř 6,5 miliardy a státu letos jen na daních z příjmu a daních z nemovitostí zaplatil zhruba půl miliardy korun. Zároveň v letošním roce dosáhl rekordní rozestavěnosti 3.200 bytů v hodnotě přes 25 miliard korun. A také uskutečnil rekordní akvizice nových pozemků za více než šest miliard. O byznysu, politice i soukromí jsme si povídali s Dušanem Kunovským – zakladatelem, vlastníkem a generálním ředitelem Central Group.

Na úvod trochu soukromá otázka. Kde a jak vy vlastně bydlíte?

Už asi 15 let bydlím s rodinou v jednom z bytových projektů Central Group v Praze 5. Máme byt 4+kk s terasou v horním patře a jsme tam moc spokojeni. A s našimi sousedy, tedy s klienty Central Group, máme fajn přátelské vztahy. Když se bavíme, jsem moc rád, že se jim bydlení od nás líbí. A že velmi oceňují i růst hodnoty bytů, která je už téměř na trojnásobku ceny, za kterou si je od nás kupovali.

v hezkém bytě v širším centru Prahy. Nemám ani zahraniční nemovitosti, ani žádné letadlo ani žádnou jachtu. A auta máme jen dvě – jedno malé na běžný provoz po městě a jedno větší, když jedeme s rodinou někam na víkend. Víc nepotřebuji.

Jste jediný vlastník velmi úspěšné společnosti, která je lídrem trhu. Kam vy osobně investujete vydělané peníze?

Celých těch 31 let, od doby, kdy jsem Central Group založil, vždy všechny vydělané peníze vracím a investuji zpět do dalšího rozvoje firmy. A budu to tak dělat i nadále. Protože jiným investicím než do nemovitostí, které mám pod plnou kontrolou, zkrátka nevěřím, ani nerozumím. V tomto jsem velmi nemoderně konzervativní a opatrný. Víím, že jsem kvůli tomu přišel o mnoho multimiliardových obchodů. Ale zároveň jsem díky tomu nepřišel o obrovské peníze při problémech a výkyvech trhu. A Central Group tak vyrostl v lídra rezidenčního trhu, co se týká prodejů, šíře nabídky, dokončených i připravovaných projektů a také i nových akvizic.

Central Group je na developerském trhu zcela unikátní tým, že funguje bez potřeby úvěrů. Jak to děláte?

Máte pravdu, že development je v naprosté většině případů závislý na úvěrovém financování. Já ale úvěry nemám rád. A tím, že všechny vydělané peníze jsem vždy vracel zpátky

Roční obrat jsme teď zvýšili na téměř 6,5 miliardy korun

Magazín Forbes vás v žebříčku miliardářů uvádí mezi 14 nejbohatšími Čechy. Čekal bych, že budete bydlet někde jinde než v bytě.

Já jsem rodilý Pražák křtěný Vltavou a bydlení v metropoli mám zkrátka moc rád. Z domova do práce to mám blízko. A bydlení v bytě mi vyhovuje. Nemám čas a náladu pečovat o nějakou velkou vilu, zámek nebo rozlehlý pozemek. Někdo si to užívá, já ale ne. Bydlím

do Central Group, tak se nám za ta léta podařilo vytvořit velmi silné finanční zázemí. Krátkodobé úvěry využíváme jen velmi výjimečně v případě příležitostí rychlých velkých akvizic. Například když jsme teď nedávno kupovali Nový Karlín, což byla nejdražší a nejkomplikovanější pozemková akvizice za celou dobu existence Central Group. U naší banky máme sjednanou možnost rychlého kontokorentního úvěru až do zhruba 2 miliard korun. Ale i pro koupi Nového Karlína jsme čerpali jen menší část a jen na několik překlenovacích měsíců. Teď už je vše splaceno.

Zhoršující se dostupnost bydlení je jedním z hlavních politických témat. Jaké je vaše doporučení?

Vidím čtyři klíčové principy pro zlepšení dostupnosti bydlení: zaprvé zrychlit a zjednodušit povolování, zadruhé zmírnit přeregulaci ve stavebnictví, zatřetí zlepšit územní plánování, aby bylo kde stavět, a začtvrté rozběhnout výstavbu dostupných nájemních bytů efektivním „baťovským systémem“. A to s využitím systému DESIGN-BUILD a možností typových projektů. Tyto klíčové body jsme definovali v rámci Iniciativy pro dostupné bydlení, již se Central Group aktivně účastní.

V médiích jste z oblasti developmentu a stavebnictví nejvíce citovaný. Nechcete vstoupit do politiky?

To proboha určitě ne! Já jsem pragmatický byznysový člověk. A politika je jen o stálé sebe prezentaci, vyjednávání a kompromisech. Jsem si jist, že budu v životě výrazně užitečnější, když budu ve velkém stavět nové kvalitní byty a z toho platit státu daně. Zároveň ale tím, že jsem skutečně velký daňový poplatník, tak mám právo a cítím i povinnost se k politickým věcem, které se dotýkají našeho oboru, vyjadřovat a pokusit se věci zlepšit.

Vaše názory nemusí být pro politiky vždy vítané. Není byznysově rizikové se otevřeně vyjadřovat k politice?



To máte pravdu, ale my se toho nemůžeme bát. Letos Central Group zaplatil státu jen na dani z příjmu a dani z nemovitostí téměř půl miliardy korun. A to už nám přeci dává určitý morální mandát chtít fungující a efektivní stát s příznivým společenským a byznysovým prostředím. A k tomu přicházíme s konkrétními návrhy, jak věci zlepšit. Ale byznys si musí být schopen poradit, ať už nám volební výsledky nebo následná politická vyjednávání nadělí kohokoliv. Například já jsem za těch 31 let ve vedení Central Group zažil už 20 ministrů pro místní rozvoj a 8 primátorů Prahy. Po mnohých z nich se už „slehla zem“, ale Central Group jede dál a roste.

Do výstavby bytů investujeme třikrát více než stát

Central Group je lídr českého bytového trhu. Děláte kromě nových bytů ještě něco jiného?

Staré rčení říká „devatero řemesel, desátá bída“ a nám se osvědčila specializace na oblast nového bydlení. Development děláme výhradně v Praze a specializujeme se na tři segmenty – střední, nadstandardní a doplňkově i luxusní. V rámci nového programu DESIGN-BUILD s možností využití typových projektů jsme pak schopni nabídnout pro veřejné i soukromé investory výstavbu větších projektů nájemních, družstevních nebo vlastnických bytů kdekoli v České republice.

Věnujete se kromě bytů i komerčním nemovitostem?

Kromě bytů prodáváme komerční prostory v přízemí našich velkých pražských lokalit pro

služby, obchody, restaurace anebo kavárny. Těchto prostorů máme v nabídce mnoho desítek v lokalitách po celé Praze. Lidé a firmy si je kupují buď pro vlastní podnikání, nebo jako výhodnou investici na pronájem. A kromě prodeje nebytových prostorů také ještě pronajímáme rozsáhlé kancelářské a skladové prostory v mnoha našich komerčních areálech po celé metropoli. Tyto komerční areály jsme koupili pro budoucí bytovou výstavbu. Ale do doby povolení demolice a výstavby nových bytů zde pronajímáme kanceláře, sklady a další prostory. A to za výrazně zvýhodněné nájemné a s velmi flexibilní dobou pronájmu.

A působení v mimopražských regionech nebo zahraničí vás neláká? Vaše know-how a finanční zázemí by se daly přeci využít i tam.

Development je ze své podstaty velmi lokální a dlouhodobý byznys. Musíte dokonale znát prostředí a souvislosti. A na druhou stranu musíte být zavedený a spolehlivý partner pro vaše klienty a obchodní partnery, ale také pro politiky a úředníky, kteří o vás rozhodují. Takovýto kredit se nevybuduje za rok nebo za dva. Spíše k tomu potřebujete deset až dvacet let. Proto se mimo Prahu s vlastními developerskými záměry a investicemi nechystáme. Výjimkou je naše působení v rámci nového systému DESIGN-BUILD pro veřejné i soukromé investory s projekty o 100 a více bytech, které můžeme realizovat kdekoli v ČR.

Kolik jste vlastně už postavili bytů a kolik jich připravujete?

Za dobu našeho působení jsme už postavili přes 20 tisíc nových bytů. To je bydlení pro více než 40 tisíc lidí, což odpovídá okresnímu městu velikosti třeba Mladé Boleslavi. A připravujeme dalších více než 40 tisíc bytů pro 80 tisíc lidí. To už je počet, který odpovídá krajskému městu velikosti třeba Zlína. Letos do bytové výstavby v Praze investujeme zhruba třikrát více peněz než stát do výstavby bytů v celé ČR. ■



Dušan Kunovský (53)

Vystudoval práva na Universitě Karlově v Praze a na Cambridge University v Anglii, kde získal prestižní stipendium současného britského krále Karla III. a právní titul Master of Laws. Po studiu se věnoval právní praxi se zaměřením na nemovitosti a následně vstoupil do oblasti developmentu. Jeho společnost CENTRAL GROUP je dlouhodobě největším rezidenčním stavitelem v ČR.



Stavíme
novou Prahu
a **tvoříme**
trvalé hodnoty
již přes **30 let**



Hlavní fakta

o CENTRAL GROUP

- ✓ Největší rezidenční stavitel v ČR s nejvyšším počtem prodaných nových bytů, nejširší nabídkou na trhu, největším počtem připravovaných bytů i největším objemem nakupovaných pozemků
- ✓ Za více než 30 let na trhu dokončil přes 20.000 bytů ve 200 úspěšných projektech
- ✓ Do bytové výstavby v Praze investuje třikrát více peněz než stát v celé ČR. Aktuálně má v Praze rozestavěno více než 3 tisíce bytů za 25 miliard
- ✓ V přípravě 40.000 bytů v nových čtvrtích po celé Praze ve spolupráci s nejlepšími architekty
- ✓ Ryze česká společnost s českým vlastníkem, kdy všechny vydělané peníze jsou investovány do dalšího rozvoje
- ✓ Každý rok platí státu a Praze stovky milionů korun na daních a příspěvcích
- ✓ Na své náklady ve stovkách milionů korun ročně také zajišťuje pro Prahu realizaci veřejných škol a infrastruktury a také rozsáhlou výsadbu veřejné zeleně
- ✓ Desítkami milionů korun pomáhá různým charitám a iniciativám
- ✓ V prestižním žebříčku ČESKÁ ELITA se CENTRAL GROUP umístil mezi 40 nejhodnotnějšími českými firmami a společnost také opakovaně získala 1. místo v ocenění TOP ZAMĚSTNAVATELÉ





Sídlo a klientské centrum společnosti v Praze

6 důvodů, **proč** si vybrat nový byt od **CENTRAL GROUP**

1

Největší výběr z mnoha stovek nových bytů po celé Praze – CENTRAL GROUP prodává nejvíce bytů na trhu

V nabídce jsou jak velké bytové lokality s cenově dostupnými byty, tak i menší exkluzivní rezidenční projekty. Vybírat je možné ze dvou standardů provedení – REZIDENCE a KOMFORT. V nabídce jsou jak byty ve stádiu výstavby s širokou možností klientských změn, tak i byty již dokončené ihned k nastěhování.

2

Rozšířená záruka na kvalitu 5 let – energeticky velmi úsporné stavby šetrné k životnímu prostředí

Všechny stavby CENTRAL GROUP procházejí několikastupňovou kontrolou jakosti. Používají se výhradně kvalitní certifikované materiály a moderní technologie. Velký důraz je kladen na udržitelnost a energetickou úspornost. Díky tomu mají nové byty až o polovinu nižší náklady na provoz než starší stavby.

3

Nejširší možnosti financování koupě bytu a unikátní finanční programy

Stačí uhradit jen 10 % ceny bytu a zbytek až do 2 let od dokončení s možností zvýhodněné hypotéky. Každý si může určit svůj vlastní platební kalendář, nově včetně možnosti družstevního financování. Je také možné využít program SLEVA 4 % PŘI ZRYCHLENÉ PLATBĚ, program GARANCE VRÁCENÍ PENĚŽ, program GARANTOVANÉ ZHODNOCENÍ 6 % ROČNĚ, program ZAJIŠTĚNÍ PRONÁJMU A SPRÁVY BYTU nebo program NOVÝ ÚSPORNÝ BYT ZA STARÝ.

4

Zdarma největší výběr koupelen, podlah a dveří v největší vzorkovně na trhu

CENTRAL GROUP má největší developerskou vzorkovnu v ČR. Zde si mohou klienti zdarma vybírat z nepřeberného množství řešení koupelen, podlah a dveří. Za drobný příplatek je pak možný výběr z mnoha nadstandardů a klientských změn. Pro řešení interiérů a kuchyní lze také využít služby nového studia CENTRAL INTERIER.

5

Garance vrácení peněz i se zhodnocením – CENTRAL GROUP věří svým bytům i celkové stabilitě a dalšímu růstu trhu

Při využití programu GARANCE VRÁCENÍ PENĚŽ může klient vybraný byt kdykoliv až do doby jeho dokončení a předání vrátit zpět CENTRAL GROUP a získat zpátky veškeré uhrazené peníze. Kromě toho, při využití programu GARANTOVANÉ ZHODNOCENÍ 6 % ROČNĚ, je možné byt vrátit zpět i po 5 letech od dokončení a získat k celé vrácené ceně bytu ještě výnos 30 %.

6

Jistota a bezpečí koupě kvalitního bytu od největšího rezidenčního stavitele

CENTRAL GROUP úspěšně působí na trhu již více než 30 let a za tu dobu poskytl nové bydlení více než 40 tisícům lidí. Všechny své projekty dokončil vždy kvalitně a včas. Firma má velký profesionální tým a rozsáhlé finanční zázemí díky tomu, že vydělané peníze vždy investuje do dalšího rozvoje.

Jak společnost funguje

a kdo jsou lidé,
kteří ji řídí

NOVÉ BYTY

**CENTRAL
GROUP**

CENTRAL GROUP – to je velký koncern mnoha desítek společností, kdy CENTRAL GROUP a.s. je hlavní servisní firmou a ostatní společnosti koncernu jsou většinou projektové firmy vlastníci a rozvíjející konkrétní rezidenční projekty. Společnost se umístila mezi 40 nejhodnotnějšími českými firmami v prestižním žebříčku ČESKÁ ELITA a opakovaně zvítězila v anketě TOP ZAMĚSTNAVATELÉ.

STABILNÍ A SPOLEČENSKY ODPOVĚDNÁ ČESKÁ FIRMA

CENTRAL GROUP je ryze českou společností s českým vlastníkem – Dušanem Kunovským. Úspěch a růst firmy jsou dány tím, že po celých více než 30 let působení na trhu jsou všechny vydělané peníze investovány do dalšího rozvoje společnosti.

Každý rok platí CENTRAL GROUP státu a Praze stovky milionů korun na daních a příspěvcích. Na své náklady ve stovkách milionů korun ročně také zajišťuje pro Prahu realizaci veřejných škol, infrastruktury a také rozsáhlou výsadbu veřejné zeleně. Desítkami milionů korun CENTRAL GROUP také pomáhá mnoha různým charitám a iniciativám. Společnost se také dlouhodobě výrazně angažuje v diskusi o podpoře stavebního rozvoje a zlepšení dostupnosti bydlení v ČR.

NEJVĚTŠÍ REZIDENČNÍ STAVITEL V ČR

CENTRAL GROUP je největším rezidenčním stavitelům v České republice. Nejvíce bytů prodává, staví a také nakupuje nejvíce pozemků a brownfieldů pro novou bytovou výstavbu. Za více než 30 let svého působení společnost prodala přes 20.000 nemovitostí ve zhruba 200 úspěšně dokončených projek-

tech. Díky CENTRAL GROUP již bydlí více než 40.000 lidí. Firma má aktuálně ve výstavbě více než 3 tisíce bytů, což je vůbec nejvíce v její historii. V současnosti vlastní v Praze více než 1,5 milionu metrů čtverečních brownfieldů a pozemků určených k výstavbě, na kterých připravuje dalších zhruba 40.000 bytů v celých nových městských čtvrtích. Tyto byty poskytnou nové bydlení pro dalších více než 80.000 lidí a pomohou tak řešit dlouhotrvající bytovou krizi.

ORGANIZACE A ŘÍZENÍ FIRMY

Společnost vznikla v roce 1994 a jejím zakladatelem je Dušan Kunovský, který zastává pozici předsedy představenstva a generálního ředitele. Spolu s Dušanem Kunovským nyní celý koncern vrcholově vede Michaela Váňová – jako výkonná ředitelka. Společnost je organizačně členěna do 7 oddělení, která vedou jednotliví ředitelé. Oddělení se dále dělí na úseky a skupiny, aby rozhodování a řízení bylo vždy nejbližší lidem, kterých se týká. Jednotlivé organizační složky mají v rámci stanovené koncepce velkou samostatnost. To firmě dává velkou dynamiku a „drive“.

„IN-HOUSE“ SPECIALIZACE A ODBORNOST

CENTRAL GROUP sází na specializaci a odbornost. Proto je firma nastavena tak, že si naprostou většinu činností zajišťuje sama „in-house“ s vlastním týmem zhruba 350 lidí (bez dělnických profesí na stavbách). Externími dodávkami je řešena pouze vlastní realizace staveb prostřednictvím výběrových řízení na generální dodavatele. Externě pak také řeší urbanistické a architektonické návrhy určených velkých městských čtvrtí. ■



Dušan Kunovský

ZAKLADATEL A GENERÁLNÍ ŘEDITEL

„Již déle než 30 let stavíme novou Prahu a plníme sen o novém bydlení pro desítky tisíc lidí. Jsem moc rád, že tvoříme něco tolik potřebného a hmatatelného s trvalou hodnotou. Sám bydlím v jednom z našich projektů a jsem rád, když vidím, že jsou naši klienti s bydlením od nás spokojeni. A že se k nám mnoho z nich opakovaně vrací pro koupi dalšího bytu a doporučují nás svým příbuzným a známým. Bytový trh průběžně roste a naši klienti, kteří po letech prodávají svůj byt za něj často dostávají na trhu i 2–3 násobek ceny, za kterou byt dříve koupili od nás. Je skvělé, že lidé vnímají CENTRAL GROUP jako jednoznačnou první volbu, když uvažují o koupi nového bytu v Praze.“

Michaela Váňová

VÝKONNÁ ŘEDITELKA

„CENTRAL GROUP je dlouhodobou jedničkou na českém rezidenčním trhu. Tuto výjimečnou pozici si udržujeme díky skvělému týmu zhruba 350 talentovaných a výkonných lidí, který se nám postupně podařilo ve firmě vybudovat. Značka CENTRAL GROUP a vize firmy se staly součástí DNA většiny z nás. Baví nás stavět novou Prahu a tvořit trvalé hodnoty, které jsou za námi vidět! A jsem moc ráda, že i přes velikost firmy a obrovské projekty, které řešíme, jsou ve firmě výborné mezilidské vztahy, kdy mnoho z nás kromě práce spojuje i osobní přátelství.“



Jana Martínková

OBCHODNÍ ŘEDITELKA

„Celkem jsme už prodali přes 20 tisíc bytů, domů a parcel, které poskytly nové bydlení více než 40 tisícům lidí. To odpovídá počtu obyvatel velkého okresního města typu Mladé Boleslavi. V aktuální prodejní nabídce CENTRAL GROUP je mnoho stovek nových bytů po celé Praze. A to jak bytů už dokončených, tak i bytů ve stádiu výstavby. Vybírat je také možné podle nabízeného standardu provedení – REZIDENCE nebo KOMFORT. Máme největší developerskou vzorkovnu a nabízíme také nejširší možnosti financování nového bydlení na celém trhu.“

Tomáš Koudelka

INVESTIČNÍ ŘEDITEL

„Každý rok máme pro nové akvizice pozemků a brownfieldů připraveny z vlastních finančních zdrojů investiční prostředky ve výši 2–3 miliard korun. V současnosti připravujeme výstavbu zhruba 40 tisíc bytů v nových městských čtvrtích po celé Praze. To přinese tolik potřebné nové bydlení pro více než 80 tisíc lidí. Počtem to odpovídá velikosti celého krajského města – například Zlína. Urbanistické a architektonické návrhy řeší náš skvělý a kreativní „in-house“ tým. Na návrzích velkých městských čtvrtí pak spolupracujeme s mnoha špičkovými architekty, například s Josefem Pleskotem, Evou Jiříčnou nebo Jakubem Ciglerem.“





Jiří Štěpka

TECHNICKÝ ŘEDITEL

„CENTRAL GROUP dělá vše pro to, aby každý jeho další nový projekt byl vždy lepší než ty předchozí. A to zejména svou kvalitou, technicky a uživatelsky. Tým technické analytiky průběžně optimalizuje stavby s ohledem na nejaktuálnější trendy materiálů, technologií a prováděcích postupů. Inspiraci proto hledáme nejen v ČR, ale i v zahraničí. Výraznou roli při řešení staveb stále více hraje udržitelnost a „EKO-SMART“ řešení. Firma má vlastní tým 120 architektů a projektantů, což z CENTRAL GROUP dělá jednu z největších architektonicko-projekčních firem v celé zemi.“

Petr Poláček

REALIZAČNÍ ŘEDITEL

„Díky našemu pokročilému systému kontroly jakosti jsme schopni poskytnout na všechny naše stavby rozšířenou záruku na kvalitu 5 let. CENTRAL GROUP reagoval na oživení trhu masívní novou výstavbou. Ve výstavbě máme přes 3 tisíce nových bytů a jen v roce 2025 jsme vypsali výběrová řízení a zakázky na výstavbu více než 1.600 bytů v mnoha lokalitách po celé Praze.“



Tomáš Kucharčuk

FINANČNÍ ŘEDITEL

„V CENTRAL GROUP umíme peníze vydělat, ale také s nimi hospodařit. Vše, co vyděláme, vracíme zpět do byznysu. Chováme se férově a zodpovědně k našim zaměstnancům (transparentní a tržní mzdy), našim klientům (vysoká kvalita a pomoc s financováním), našim dodavatelům (platby vždy včas) i vůči státu (odvody stovek milionů na daních a příspěvcích).“

Filip Cernetic

PROVOZNÍ ŘEDITEL

„Velká část lidí má CENTRAL GROUP spojený jen s novými byty. Jsme ale i jedním z největších pronajímatelů a prodejců komerčních prostorů v Praze. V mnoha našich areálech, na kterých v budoucnu plánujeme výstavbu, nabízíme velké množství kanceláří, skladů, výrobních prostorů a parkovacích stání. A to za výrazně zvýhodněné ceny a s velmi flexibilní dobou pronájmu – od několika dní až na třeba 4 roky. V našich velkých bytových projektech také nabízíme ke koupi pro podnikání nebo jako investici mnoho komerčních prostorů pro obchody, služby, restaurace a kavárny.“



Znovu vítězem prestižního žebříčku **TOP ZAMĚSTNAVATELÉ**

CENTRAL GROUP se stal opětovně vítězem prestižní ankety TOP ZAMĚSTNAVATELÉ 2025 v oboru Reality & Development. Zaměstnanci mají zázemí ve velké, stabilní a dynamické firmě, která již více než 30 let staví novou Prahu a tvoří trvalé hodnoty. Firemní tým tvoří nyní zhruba 350 lidí. Za sebou má již 20 tisíc dokončených nemovitostí, aktuálně má rozestavěno přes 3 tisíce bytů a dalších více než 40 tisíc bytů je ve stádiu přípravy. To je perspektiva tvůrčí práce na dalších zhruba 20 let.



Firma velmi podporuje profesní a kariérní růst svých lidí a sází na dlouhodobé a férové vztahy. Naprostá většina současných manažerů zde začínala na řadových pozicích. Až když lidé reálně předvedou, co umí, jsou pověřeni řízením jiných lidí. Takoví vedoucí pak mají i přirozenou autoritu svého týmu. To dává firmě vysokou manažerskou úroveň a personální stabilitu. CENTRAL GROUP má silnou týmovou firemní kulturu a velmi dobré mezilidské vztahy. Mnoho lidí kromě práce, která má smysl a tvoří hodnoty, spojuje i přátelství. Firma podporuje i mnoho mimopracovních týmových akcí. Neformálnost

a tykání si od vrcholového vedení až po podpůrné pozice je součástí firemní DNA. V práci je prosazována samostatnost, praktičnost, vysoký výkon a „drive“. Hlavní zásadou personální politiky je spravedlnost a férovost. V platech se jasně rozlišuje mezi těmi kdo „táhnou“ a kdo „se vezou“. Na trhu ojedinělá platová transparentnost brání jinak v praxi velmi rozšířeným nerovnostem v platech mužů a žen. Spravedlivé nastavení a průběžná valorizace mezd jsou posuzovány při pololetních hodnoceních. Kromě výborných platových podmínek CENTRAL GROUP nabízí i rozsáhlý program firemních benefitů a výhod. ■



HLAVNÍ pracovní výhody a benefity



Výborné platové podmínky
s průběžnou valorizací
mzdy v cyklu 1–1,5 roku



**Možnost 4denního
pracovního týdne**
s volnými pátky nebo jinak
zkráceného úvazku



Pružná pracovní doba
s možností volného pátku



Týden dovolené navíc
(celkem tedy 5 týdnů
dovolené)



**Moderní pracoviště přímo
u stanice metra Pankrác**
s možností parkování
zdarma



Nad rámec dovolené
navíc **možnost 3 týdnů
neplaceného volna**



**Perspektiva kariérního
rozvoje** v dynamicky
rostoucí velké firmě

DALŠÍ výhody a benefity



Příspěvek na stravování



Dotovaná MultiSport karta



Řada firmou dotovaných neformálních
akcí a teambuildingů



Podpora osobního růstu a vzdělávání
zaměstnanců



Výhodné zaměstnanecké půjčky



Plná úhrada očkování proti chřipce



Atraktivní mobilní tarify i pro rodinné
příslušníky



Slevy na výrobky a materiál
u spolupracujících dodavatelů



Zdarma právní a účetní konzultace
v soukromých záležitostech



Bonus za doporučení nového
zaměstnance



Obědová restaurace přímo v budově
a občerstvení na pracovišti



30 let

30 let růstu společnosti „z ničeho“ až na pozici lídra trhu nového bydlení

Založení CENTRAL GROUP a prodej parcel

Ve svých začátcích developmentu firma pro majitele velkých celků v okolí Prahy provádí parcelaci a prodej jednotlivých stavebních pozemků a zároveň zajišťuje zainvestování parcel.

1994

1997

Výstavba rodinných domů

Společnost začíná stavět rodinné domy, nejdříve solitérní pro klienty, kteří si od ní koupili parcely, následně pak už i celé velké projekty samostatných i řadových domů a časem také malé bytové domy na okraji Prahy.

Výstavba bytových domů

CENTRAL GROUP začíná stavět větší bytové domy v Praze (první větší stavbou je bytový dům ve Vršovicích) a firma zároveň mění své zaměření od parcel a rodinných domů na výstavbu bytů a zavádí pokročilý tříliniový systém řízení jakosti.

2003

2004

Výstavba celých rezidenčních čtvrtí

Společnost vstupuje do oblasti velkého developmentu celých rezidenčních čtvrtí a buduje Nové Zahradní Město se zhruba 1.200 byty a počtem prodaných i připravovaných bytů se stává lídrem bytového trhu v ČR.

2025

CENTRAL GROUP dosáhl rekordní rozestavěnosti (ve výstavbě 3.200 bytů) i objemu nových akvizic (6 miliard Kč za rok). V rámci Iniciativy pro dostupné bydlení (IDB) se podílí na spuštění nového programu „Dostupné byty pro města a obce systémem DESIGN-BUILD s využitím typových projektů“

Výstavba prestižních výškových staveb

CENTRAL GROUP dále posiluje svoji pozici lídra rezidenční výstavby, staví mnoho projektů (včetně dominantních výškových objektů Prague Towers a následně Garden Towers) a začíná se specializovat na výstavbu celých nových městských čtvrtí na brownfieldech.

Výstavba největších projektů v Praze

CENTRAL GROUP začíná stavět své dva dosud největší projekty – luxusní Rezidenci Parková čtvrť v Praze 3 a novou čtvrť Tesla Hloubětín v Praze 9. Oba se rychle stávají nejprodávanějšími bytovými projekty v celé Praze.

2009

Vstup do segmentu luxusních bytů

CENTRAL GROUP vstupuje na trh s exkluzivním bydlením a zahajuje výstavbu luxusních projektů (Rezidence Park Nikolajka na pražském Smíchově a Rezidence U Muzea v samém srdci metropole) a začíná spolupráci s architektem Josefem Pleskotem.

2013

2022

30 let na trhu a dalších 40.000 bytů

Společnost slaví 30 let na trhu jako dlouhodobě největší rezidenční stavitel v ČR, který prodal už 20 tisíc nemovitostí, a připravuje dalších 40 tisíc bytů v nových městských čtvrtích po celé Praze. Firma také rozvíjí širokou spolupráci s architektkou Evou Jiříčnou ve dvou velkých lokalitách.

2024

Přehled lokalit v aktuální nabídce

CENTRAL GROUP



STŘÍŽKOV



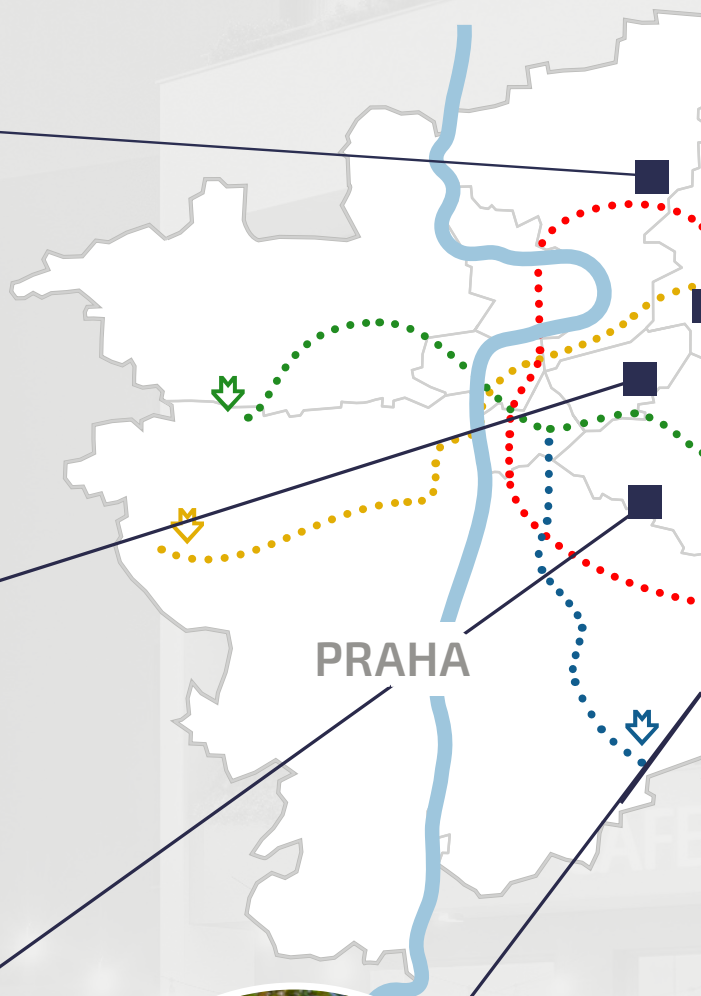
ŽIŽKOV



MICHLE



HÁJE





VYSOČANY



HLOUBĚTÍN



DOLNÍ POČERNICE



HORNÍ MĚCHOLUPY



PITKOVICE

Parková čtvrt'

na Novém Žižkově

– nejprodávanější luxusní byty v metropoli

PARKOVÁ ČTVRŤ leží v srdci dynamicky se rozvíjejícího Nového Žižkova v Praze 3. Tato část města prochází velkou proměnou a stává se jednou z nejžádanějších a nejvíce trendy čtvrtí v Praze, podobně jako sousední Karlín. Ceny nových bytů na Žižkově nyní rostou nejvíce v celé metropoli. PARKOVÁ ČTVRŤ je zcela unikátní rezidenční lokalitou s luxusními byty v širším centru města, jen 5 minut chůze od metra. V okolí je velké množství zeleně pro relaxaci, kompletní občanská vybavenost i bohaté možnosti pro kulturní či sportovní vyžití. Podobu nové čtvrti navrhlo 9 různých prestižních architektonických ateliérů v 21 architektonických konceptech.





café



Parková
čtvrť

STANDARD PROVEDENÍ

PARKOVÁ ČTVRŤ nabízí energeticky velmi úsporné byty v luxusním provedení REZIDENCE, ve kterém kromě nadstandardních koupelen, podlah a dveří nechybí klimatizace, rekuperace, podlahové vytápění a předokenní žaluzie. Na stavbách jsou použity exkluzivní designové fasádní prvky, skleněná zábradlí a eurookna nebo hliníková okna s trojskly. Využity jsou zde prvotřídní materiály a technologie a stavby mají rozšířenou záruku na kvalitu 5 let.

O PROJEKTU

PARKOVÁ ČTVRŤ je vzorovým příkladem revitalizace zanedbaného brownfieldu a jeho přeměny na moderní městskou čtvrť. Kromě bytů vznikne přímo v lokalitě nová velká mateřská škola s rozsáhlou zahradou, promenáda se zelení a vodními plochami pro relaxaci a také zcela nový park o velikosti zhruba 1,5 hektaru. V parterech řady bytových domů vzniknou komerční prostory pro drobné obchody, služby, restaurace a kavárny. Autorem urbanistické a architektonické koncepce lokality je renomovaný architekt Jakub Cigler.

LOKALITA A DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

PARKOVÁ ČTVRŤ vzniká na místě původního Nákladového nádraží Žižkov u Basilejského náměstí jen 5 minut chůze od stanice metra Želivského a přímo na zastávkách tramvají, odkud je možné se dostat za 10 minut na Václavské náměstí. V docházkové vzdálenosti jsou školky a školy, zdravotnická zařízení, nespočet obchodů, služeb, restaurací a kaváren. K aktivnímu odpočinku či relaxaci slouží množství sportovišť, kulturních zařízení nebo několik velkých parků v okolí – Vítkov, Parukářka, Židovské pece nebo Malešický park. ■

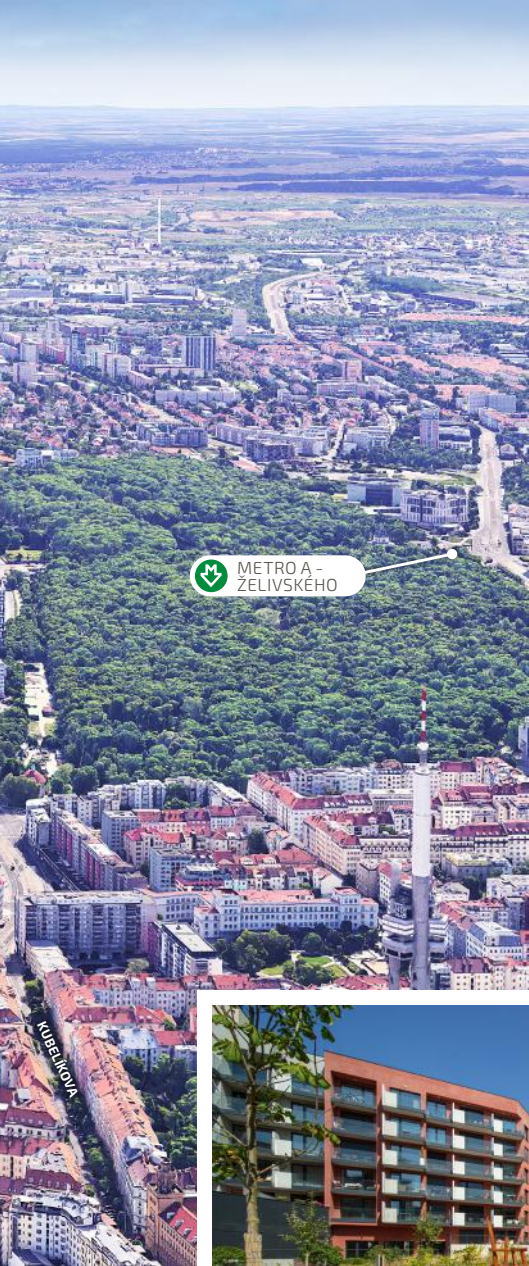






PARK

Fotografie z výstavby



Tesla Hloubětín

– nejprodávanější byty v Praze

TESLA HLOUBĚTÍN je vlajkovou lodí přeměny Prahy 9 z původně industriální čtvrti ve velmi žádanou rezidenční lokalitu. Nově vznikající rezidenční čtvrť je přímo u zastávek tramvají a blízko metra. V okolí je rozsáhlá zeleň a kompletní občanská vybavenost, včetně nové moderní základní školy Elektra, která je doslova v sousedství. V rámci projektu vzniknou tři mateřské školy, obchody, služby, restaurace a kavárny. Díky velmi příznivým cenám je TESLA HLOUBĚTÍN dlouhodobě nejprodávanějším projektem v celé České republice.





STANDARD PROVEDENÍ

TESLA HLOUBĚTÍN nabízí energeticky velmi úsporné byty ve vysokém standardu KOMFORT, ve kterém nechybí designové koupelny a moderní systém větrání s rekuperací tepla, zajišťující optimální kvalitu vzduchu v interiéru. Byty umístěné v nejvyšších patrech a vybrané jednotky jsou navíc vybaveny klimatizací a předokenními roletami. Na bytových domech jsou použity designové prvky, které odkazují na industriální historii lokality – rezné zdivo a hlavní hmoty připomínající skládané zdivo. Stavby mají rozšířenou záruku na kvalitu v délce 5 let.

O PROJEKTU

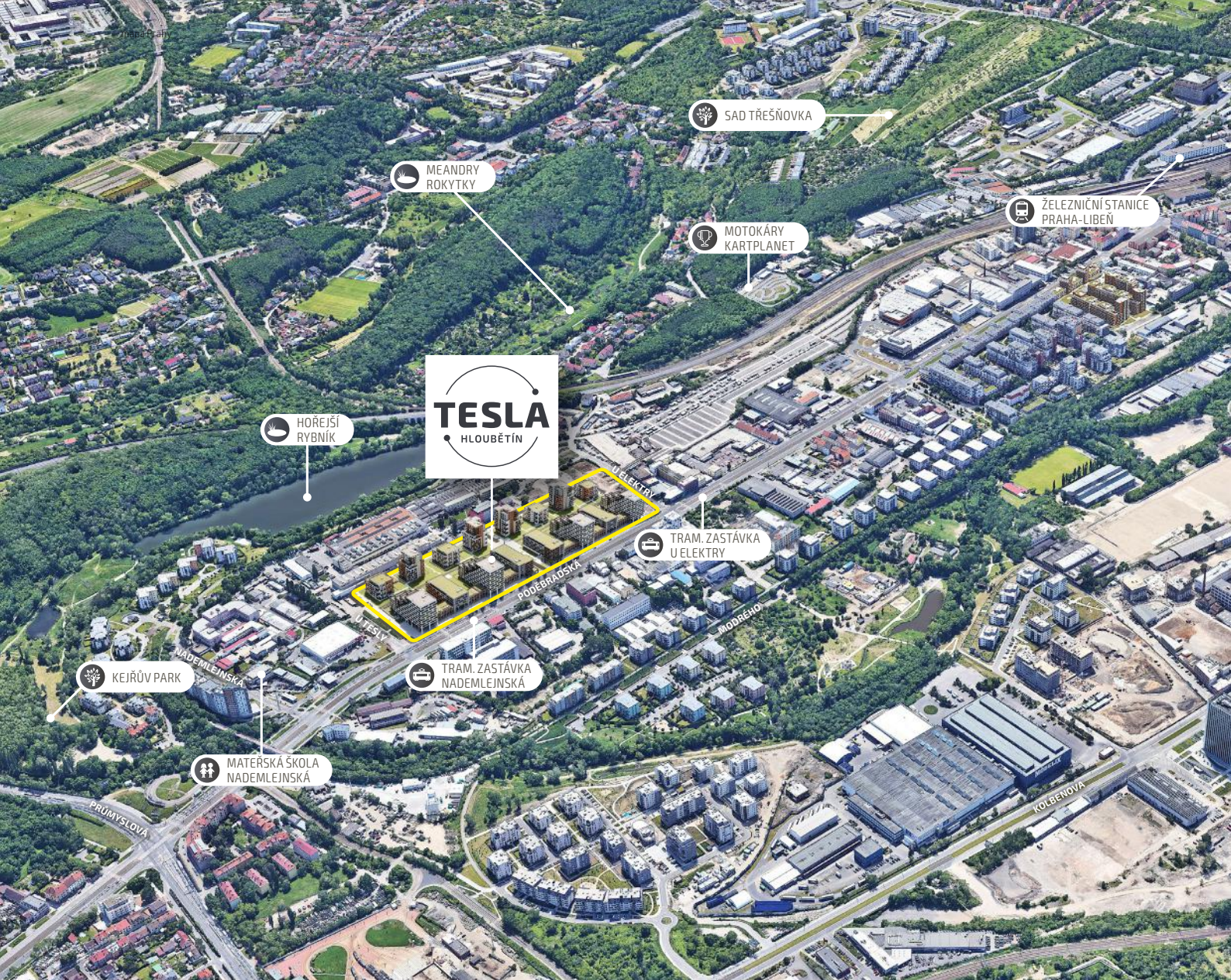
TESLA HLOUBĚTÍN proměňuje dříve zanedbaný brownfield na moderní městskou čtvrť. Kromě nových bytů v lokalitě vznikne zklidněný vnitroblok s velkým parkem, pěší zónou a bohatou zelení, který povede centrem čtvrti. V přízemí domů bude řada prostorů pro drobné obchody, služby, restaurace a kavárny. Součástí projektu jsou tři mateřské školy a několik dětských hřišť včetně fitness zóny pro dospělé. Za urbanistickým a architektonickým řešením projektu stojí ateliér LOXIA a architektonický tým CENTRAL GROUP.

LOKALITA A DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

TESLA HLOUBĚTÍN vyrůstá na místě bývalého průmyslového areálu Tesla přímo u tramvajových zastávek, odkud je to jen 3 minuty tramvají na stanici metra Hloubětín. V přímém sousedství jsou školy, školky, nedaleko se nachází nákupní Galerie Harfa s řadou obchodů, služeb i restaurací a O2 arena. Pěšky dostupný je například plavecký a sportovní areál Hloubětín. Ideálním místem pro relaxaci a aktivní odpočinek jsou například Kejřův park, Hořejší rybník, Zámecký park, park Smetanka nebo Outdoor fitness stezka Rokytka, která je i pohodlným propojením Prahy 9 s centrem a ostatními částmi metropole. ■









TESLA

Fotografie z výstavby





Harfa Living

– menší byty pro vlastní bydlení
nebo jako investice na pronájem

HARFA LIVING je unikátní projekt, který mění bývalý brownfield ve Vysočanech na nový moderní rezidenční areál s množstvím zeleně. Nachází se ve velmi populární a žádané rozvojové lokalitě Harfa v Praze 9 přímo u zastávek tramvají a jen pár minut od stanice metra B - Českomoravská a nákupního centra Galerie Harfa a O2 arény. V okolí je veškerá občanská vybavenost a také rozsáhlé zelené plochy pro relaxaci. V HARFA LIVING vzniknou především menší byty, které díky příznivým cenám představují výbornou investiční příležitost.



STANDARD PROVEDENÍ

HARFA LIVING nabízí energeticky velmi úsporné byty ve vysokém standardu KOMFORT s širokým výběrem designových koupelen, podlah, dveří a dalších prvků. Vybrané byty jsou vybaveny klimatizací a přípravou pro předokenní rolety. Většina bytů má svůj balkon, terasu nebo předzahrádku a k většině jednotek jsou přiděleny i parkovací stání a úložné sklepy. Bytové domy jsou osazeny zelenými střechami zajišťujícími komfortnější a zdravější klima. Stavby jsou realizovány s rozšířenou zárukou na kvalitu v délce 5 let.

O PROJEKTU

HARFA LIVING mění bývalý brownfield na nový moderní rezidenční areál s množstvím zeleně. V rámci projektu vzniknou především menší byty s dispozicí 1+kk a 2+kk vhodné pro singles, mladé rodiny či jako investice na pronájem. Přímo v projektu při ulici Poděbradská vznikne řada komerčních prostorů pro drobné obchody a služby, a také zde vznikne nová restaurace. Vnitroblok doplní relaxační parková zeleň s vodními prvky včetně workoutové a dětského hřiště.

LOKALITA A DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

HARFA LIVING vzniká v pražských Vysočanech přímo u zastávek tramvají, odkud jsou to jen tři minuty ke stanici metra B – Českomoravská a k nákupnímu centru Galerie Harfa s řadou obchodů, služeb, restaurací a DinoParkem. V okolí je široká občanská vybavenost – školy a školky, zdravotnická zařízení, supermarkety, řada sportovišť a O2 aréna. V sousedství je velká zabydlená lokalita Harfa Park od jiného developera, kde je množství již zavedených restaurací, kaváren, obchodů a služeb. V okolí se nachází velké množství zeleně a řada parků. Ideálním místem pro aktivní odpočinek je například Outdoor fitness stezka Rokytka, která zároveň nabízí i pohodlné propojení Prahy 9 s centrem a ostatními částmi metropole. ■



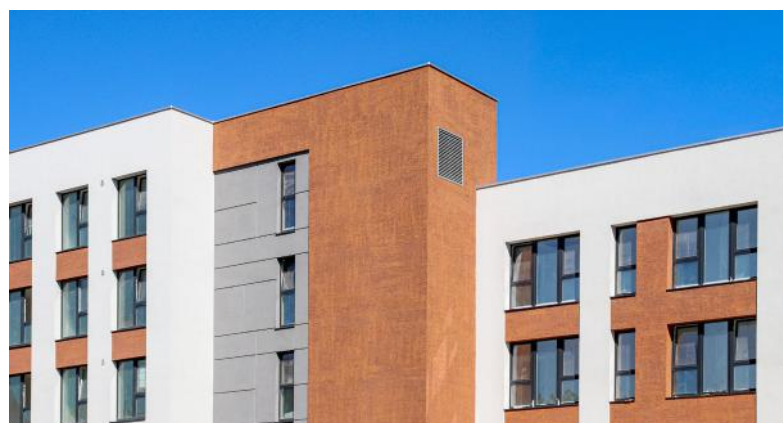
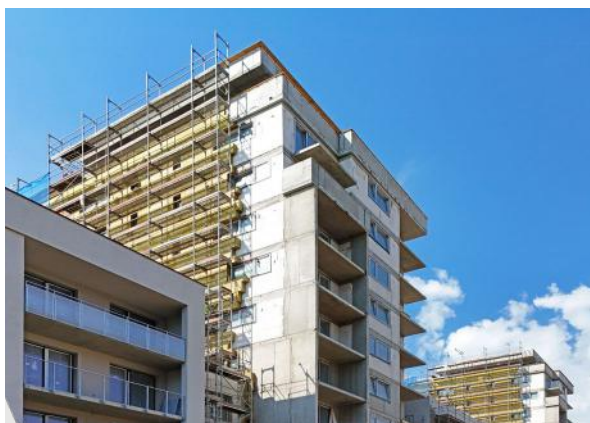






HARFA

Fotografie z výstavby



Nejširší možnosti financování

koupě bytu a unikátní finanční programy

Při koupi bytu od CENTRAL GROUP si klienti mohou vybrat ze 4 způsobů financování – standardního, úvěrového, individuálního a nově i družstevního (novinka od září 2025). Díky tomu si každý může nastavit financování přesně podle svých potřeb a možností. Při podpisu smlouvy stačí uhradit jen 10 % kupní ceny a zbytek až do 2 let po dokončení nového bytu. Finanční poradci CENTRAL GROUP také pro zájemce zdarma, na míru a na klíč zajišťují zvýhodněné hypotéky u většiny hypotečních bank na trhu. Využít lze také jeden nebo více z 5 unikátních finančních programů: SLEVA 4 % PŘI ZRYCHLENÉ PLATBĚ, GARANCE VRÁCENÍ PENĚŽ, GARANTOVANÉ ZHODNOCENÍ 6 % ROČNĚ, ZAJIŠTĚNÍ PRONÁJMU A SPRÁVY BYTU nebo program NOVÝ ÚSPORNÝ BYT ZA STARÝ. Zákazníci také mohou profitovat z množstevních a věrnostních slev.

Záloha jen 10 % ceny a zbytek až 2 roky od dokončení



Při pořízení nového bytu od CENTRAL GROUP stačí uhradit jen zálohu 10 % z ceny do 30 dnů od podpisu smlouvy. Zbývající část mohou klienti uhradit podle svých možností a volby v libovolných splátkách. A to z vlastních zdrojů, s využitím hypotéky nebo kombinací vlastních peněz a úvěru. CENTRAL GROUP jako jediná stavební firma na trhu umožňuje svým klientům po úhradě jen 10% zálohy nastěhování do nového bytu a jeho užívání. Zbývající část ceny lze doplatit až do dvou let od dokončení bytu. Klienti tak mají dostatek času vyřešit si své finanční záležitosti, například prodej stávající nemovitosti, vypořádání vztahů mezi manželi po rozvodu nebo vztahů mezi společníky při prodeji firmy, dořešení dědického řízení a podobně.

Vyřízení zvýhodněné hypotéky zdarma, na míru a na klíč



V případě zájmu o úvěrové financování si klienti mohou hypotéku vyřídit samostatně nebo využít bezplatný servis úvěrových poradců CENTRAL GROUP. Společnost spolupracuje s většinou hypotečních bank na trhu a díky velkým objemům sjednávaných hypoték je schopna od nich získat ty nejvýhodnější podmínky. Úvěroví poradci CENTRAL GROUP jsou proto schopni každému klientovi zajistit to nejlepší, co banky pro konkrétní případ dokážou nabídnout. Vše je možné vyřešit na jednom místě – od porovnání nabídek přes podpis žádosti o hypotéku až po následné čerpání úvěru. A to zcela zdarma. Klienti nehradí ani poplatky, které si banky standardně účtují, jako například poplatek za ocenění nemovitosti, zpracování hypotéky či rezervaci finančních prostředků.

Věrnostní a množstevní slevy



CENTRAL GROUP si velmi váží svých věrných zákazníků, kteří se díky vysoké kvalitě bytů, klientské vstřícnosti a široké nabídce často a rádi vracejí a kupují další byty. Tito zákazníci (případně i jejich příbuzní) při koupi druhého bytu získají automaticky bonus ve výši 2 %, při koupi třetího bytu získávají bonus 2,5 % a u čtvrtého a dalšího bytu je výše bonusu 3 %. To platí i při koupi více bytů najednou. Bonus je ve formě poukázky na kuchyňskou linku nebo vybavení bytu z nabídky nového studia CENTRAL INTERIER.

5 unikátních finančních programů

NOVINKA

PROGRAM

Sleva 4 % při zrychlené platbě



Klienti, kteří se rozhodnou uhradit kupní cenu svého bytu dříve, než stanovuje standardní platební kalendář (tj. 10 % při podpisu smlouvy, 30 % po dokončení spodní stavby, 30 % po dokončení hrubé stavby a 30 % po dokončení celé stavby), získají slevu ve výši odpovídající 4 % kupní ceny ročně oproti standardnímu platebnímu kalendáři. Tato sleva je poskytována formou poukázky na klientské změny nebo vybavení bytu z nabídky kuchyní a interiérů nového interiérového studia CENTRAL INTERIER.

PROGRAM

Garance vrácení peněz



Společnost CENTRAL GROUP kvalitě svých bytů a celkové stabilitě trhu velmi věří. Proto je schopna svým klientům poskytnout záruku, že na bytu od společnosti nemohou prodělat. Při využití programu Garance vrácení peněz mohou klienti kdykoliv až do doby předání dokončeného bytu smlouvu ukončit a CENTRAL GROUP jim vrátí všechny uhrazené peníze zpět. Program je možné využít pro všechny byty v nabídce společnosti kromě bytů již dokončených.

PROGRAM

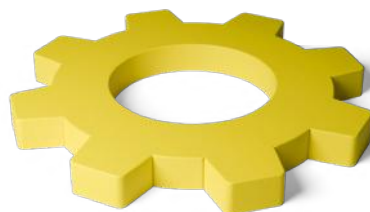
Garantované zhodnocení 6 % ročně



Program garantovaného zhodnocení je ideální volbou pro ty, kteří chtějí investovat do nemovitosti bez starostí s jejím pronájmem a správou. Vztahuje se na byty 1+kk a 2+kk ve všech lokalitách CENTRAL GROUP s výjimkou již dokončených projektů a zajišťuje investorům jistý a předem daný výnos ve výši 6 % ročně. Klient si může zvolit garanci na 2,5 roku s celkovým výnosem 15 % nebo na 5 let s výnosem až 30 %. Po uplynutí doby garance lze byt jednoduše vrátit zpět CENTRAL GROUP a získat celou investovanou částku včetně garantovaného výnosu. Druhou možností je ponechat si byt i nadále ve svém vlastnictví, protože je to pro něj díky průběžně rostoucím cenám bytů a výnosům z pronájmu finančně výhodnější. V takovém případě je zhodnocení poloviční.

PROGRAM

Zajištění pronájmu a správy bytu



CENTRAL GROUP svým klientům nabízí možnost komplexní správy a pronájmu jejich bytů. Společnost za klienty zajistí veškeré náležitosti týkající se pronájmu bytu – od výběru a prověření nájemníků, vyřízení smluvních záležitostí až po opravy, údržbu či vyúčtování plateb. Klienti mohou využít i garantovaného nájemného, které jim zaručuje příjem z nájemného i v době, kdy byt není obsazen. Svůj byt tak mohou pronajímat zcela bez starostí a s garancí trvalého příjmu.

PROGRAM

Nový úsporný byt za starý



Tento program je určen pro zájemce, kteří vlastní starší byt nebo rodinný dům v Praze a okolí a chtějí ho vyměnit za nový energeticky úsporný byt od CENTRAL GROUP. Při využití tohoto programu stačí mít na úhradu zálohy vlastní finance ve výši jen 5 % ceny nového bytu a doplatek vyřešit výnosem z prodeje své starší nemovitosti, a to případně v kombinaci se zvýhodněnou hypotékou. CENTRAL GROUP vše zajistí a garantuje plynulou návaznost všech kroků tak, že k prodeji staršího bytu klienta za tu nejlepší možnou cenu dochází až když je nový byt dokončen a připraven k nastěhování.

4 způsoby financování

Standardní

- **100.000 Kč** do 7 dnů od podpisu smlouvy
- **do 10 %** ceny do 30 dnů od podpisu smlouvy
- **30 %** po dokončení spodní stavby
- **30 %** po dokončení hrubé stavby
- **30 %** po dokončení bytu

Standardní platební kalendář navazuje na postup výstavby. V případě koupě již dokončeného bytu hradí klient do 100 % kupní ceny do 30 dnů od podpisu smlouvy.

Úvěrové

- **100.000 Kč** do 7 dnů od podpisu smlouvy
- **min. do 10 %** ceny do 30 dnů od podpisu smlouvy
- **zbývající část** ceny z hypotéky do 60 dnů od termínu dokončení

Naši hypoteční specialisté poskytují konzultace zcela zdarma a jsou k dispozici v průběhu celého procesu. Díky úzké spolupráci s největšími bankovními ústavy nabízíme všem klientům ty nejvýhodnější úrokové sazby. Financováním nemovitostí ve vlastních projektech je zajištěn soulad smluvních ujednání úvěrové smlouvy a smlouvy na vybraný byt.

Individuální

- **100.000 Kč** do 7 dnů od podpisu smlouvy
- **min. do 10 %** ceny do 30 dnů od podpisu smlouvy
- **zbývající část** ceny kdykoliv podle splátkového kalendáře sjednaného podle volby klienta až do 2 let od dokončení

Individuální financování Vám tak umožňuje dořešit finanční záležitosti (např. prodej stávající nemovitosti, vypořádání vztahů mezi manželi po rozvodu nebo vztahů mezi společníky při prodeji firmy, dořešení dědického řízení apod.).

Družstevní

NOVINKA

- **100.000 Kč** do 7 dnů od dohody o rezervaci
- **min. 20 %** ceny do 7 dnů od podpisu smlouvy
- **zbývající část** ceny se splácí formou pravidelného nájemného

Každý byt z nabídky CENTRAL GROUP může být koupený do osobního vlastnictví nebo jako družstevní byt s možností budoucího převodu do osobního vlastnictví po 5 letech. Družstevní financování je vhodnou alternativou pro ty, kteří nedosáhnou na hypotéku, ať už z důvodu věku či nesplnění příjmových ukazatelů, které požaduje banka. Družstevní financování je poskytováno přes partnerskou společnost BIDL holding.

NOVINKA
od září 2025

Družstevní financování

s možností převodu do osobního
vlastnictví po 5 letech

Družstevní financování umožňuje pořídit si nový byt bez potřeby hypotéky a dokládání příjmů. Klienti hradí pouze základní členský vklad, zbytek kupní ceny je splácen formou nájemného družstvu. Díky tomu je pořízení nového bytu dostupnější i pro ty, kteří by na klasickou hypotéku nedosáhli.

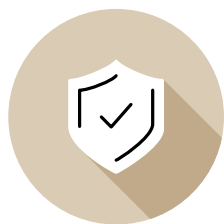
VÝHODY

- ✓ **Není nutné podstupovat žádost v bance spojenou se schvalováním prokazatelnosti příjmů a mnoha dalších bankovních kritérií**
- ✓ **Ke koupi postačuje 20 % z ceny nemovitosti, zbytek se splácí formou pravidelného nájemného**
- ✓ **Už po 5 letech je možné po doplacení ceny byt převést do osobního vlastnictví**
- ✓ **Nový byt lze pořídit v jakémkoli věku na fyzickou osobu**
- ✓ **Vlastnictví družstevního podílu není zapisováno do katastru nemovitostí**
- ✓ **Družstevníkem se může stát i cizinec bez ohledu na druh pobytu v České republice**

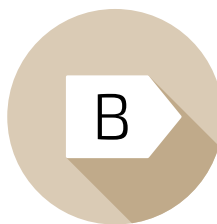
A photograph of a modern apartment building with a glass and wood facade. The building has large windows and a balcony with a glass railing. The text is overlaid on a semi-transparent white box.

Vysoká kvalita a standardy bytů

CENTRAL GROUP nabízí vysoce kvalitní byty, které procházejí několikastupňovou kontrolou jakosti provedení. Na všechny byty z nabídky společnosti platí rozšířená záruka na kvalitu v délce 5 let. Vybírat je možné ze stovek nových bytů po celé Praze. A to jak bytů kompletně dokončených, tak i bytů ještě ve výstavbě, kde je možné zdarma vybírat z široké nabídky různých koupelen, podlah a dveří. Nabízené projekty jsou rozděleny do dvou různých kategorií standardu provedení – REZIDENCE a KOMFORT.



Rozšířená záruka
na kvalitu 5 let,
certifikované materiály



Energeticky velmi
úsporné stavby (třída B),
až 50% provozní úspora



Stavby šetrné
k životnímu prostředí
při stavbě i provozu

Dva standardy provedení pro různé lokality

REZIDENCE

REZIDENCE je luxusní provedení, které zahrnuje mnoho nadstandardních prvků, jako jsou klimatizace, dřevěné či vinylové podlahy s podlahovým vytápěním, dřevěná či hliníková okna, dveře v bezfalcovém provedení a další. Typické jsou také velkorysejší dispozice bytů.

Ve vysokém standardu provedení jsou i společné prostory a domy se vyznačují řadou nadstandardních designových prvků, jako jsou například kamenné nebo jiné fasádní obklady či skleněná zábradlí. Typickým projektem v provedení REZIDENCE je například Parková čtvrť v Praze 3.

KOMFORT

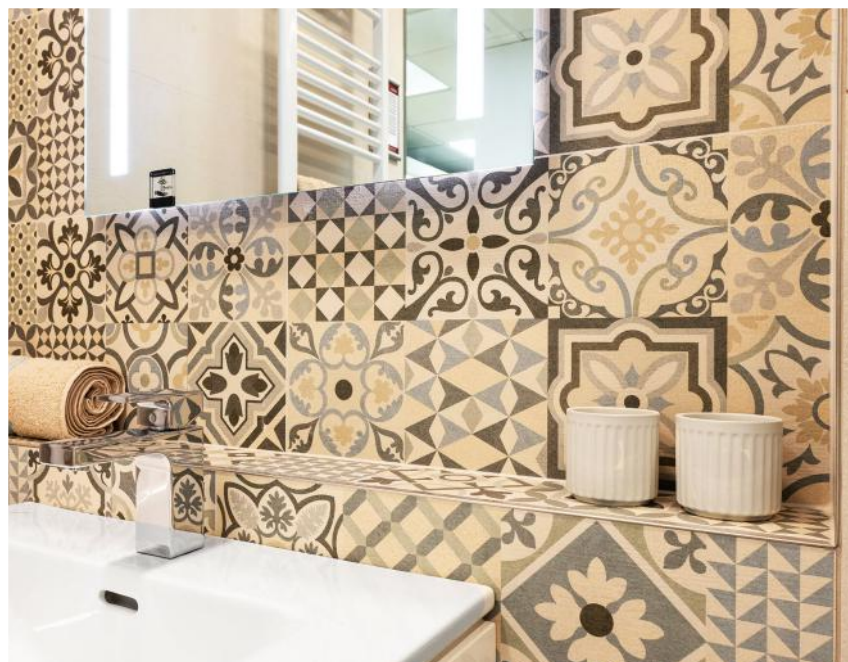
KOMFORT je vysoce kvalitní provedení ve středním segmentu, které se vyznačuje promyšlenými a efektivními dispozicemi s akcentem na princip „cena/výkon“. Byty v nejvyšších podlažích a další vybrané byty jsou vybaveny klimatizací, rekuperací a předokenním stíněním. Za drobný příplatek je možné volit z velkého množství nadstandardních prvků či provést řadu individuálních klientských změn. Typickým projektem v provedení KOMFORT je například Tesla Hloubětín nebo Harfa Living v Praze 9.

Největší
developerská
vzorkovna

s největším výběrem koupelen,
podlah a dveří zdarma

Přímo v sídle CENTRAL GROUP v Praze 4 se nachází největší developerská vzorkovna na českém trhu s novým koupelnovým studiem se 30 přehledně vystavenými koupelnami. Klienti si zde pohodlně na jednom místě mohou vybírat ze stovek různých variant provedení koupelen a desítek dekorů podlah a vnitřních dveří. A to zcela zdarma. Na své si zde přijdou i milovníci luxusního designu. Za příplatek je možné objednat různé klientské změny a nadstandardy, jako například nejluxusnější koupelny Versace.







CENTRAL GROUP staví **energeticky úsporné byty** šetrné k životnímu prostředí



B

Energeticky velmi úsporné
stavby (PENB – B)



Systém řízeného větrání
s rekuperací tepla



Kvalitně zateplená fasáda
a okna s trojskly



Tepelná čerpadla
a fotovoltaika na střeších
(u připravovaných projektů)



Zelené střechy a retenční
nádrže pro zavlažování



Parkové úpravy s vodními
ochlazovacími prvky



Výtahy se zpětným
získáváním energie



Ekologické demolice
a dekontaminace
brownfieldů

Firma vynakládá na ekologické demolice a dekontaminace brownfieldů **stovky milionů Kč**

Převážnou většinu všech svých projektů staví CENTRAL GROUP na brownfieldech. Zde je nutné před výstavbou provést drahou ekologickou demolici a dekontaminaci. Mezi největší a nejnáročnější projekty patřila ekologická demolice a dekontaminace bývalé žižkovské telekomunikační budovy, kde se muselo na náklady CENTRAL GROUP náročně likvidovat přes 3.000 tun karcinogenního azbestu, nebo demolice a dekontaminace areálu bývalé továrny na barvy a laky Tebas ve Vysočanech.



Vybrané EKO-SMART prvky a modrozelená infrastruktura využitelné pro moderní stavby

Fasádní zateplovací
systém a okna s trojskly

Moderní systém větrání
s rekuperací tepla pro
zdravé a klidné bydlení

Výtahy se zpětným
získáváním energie

Úsporné LED osvětlení
ve společných prostorech

Parkové úpravy
s vodními prvky

Nabíjení pro
elektromobily

Chytrý přístupový
systém

Sdílení kol a aut
(bikesharing / carsharing)



Fotovoltaika

Použití světlých fasád k ochlazování prostředí (tepelné ostrovy)

Zelené, biosolární a modré (hydroakumulační) střechy

Technologie pro zpracování šedých vod – pro splachování a zálivku

Venkovní stínění

Rekuperace tepla z šedé nebo odpadní vody

Tepelná čerpadla

Strukturální substrát u stromů (zadržení vody)

Myčky a nabíječky pro kola

Prvky z recyklovaných materiálů / beton z recyklovaného kameniva z demolic, znovupoužití dlažeb

Retenční nádrže a propustné povrchy / dlažby (k zasakování vod)

Jak fungují **EKO-SMART** prvky

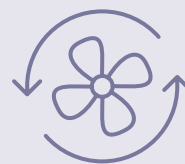


Zelené střechy

Vegetační vrstva na střeše pozitivně ovlivňuje mikroklima a slouží jako účinná přírodní izolace. Snižuje tepelné ztráty v zimním období a omezuje přehřívání budov i jejich okolí v létě. Zároveň přispívá k zadržování dešťové vody, zvyšuje ekologickou hodnotu stavby a podporuje její energetickou efektivitu.

Rekuperace

System řízeného větrání se zpětným ziskem tepla zajišťuje stálý přísun čerstvého vzduchu bez zbytečných tepelných ztrát. Snižuje spotřebu energie, přispívá ke zdravějšímu klimatu v bytě a v letních měsících umožňuje i mírné dochlazování vzduchu, čímž zvyšuje celkový komfort bydlení.



Klimatizace

Zařízení pro chlazení interiéru zajišťuje tepelný komfort i během letních měsíců. Moderní systémy s vysokou účinností jsou šetrné k životnímu prostředí i k provozním nákladům.



Fotovoltaika

Solární panely umístěné na střechách vyrábějí elektřinu ze slunečního záření. Snižují provozní náklady budov a přispívají k energetické soběstačnosti.



Venkovní stínění

Exteriérové žaluzie či rolety chrání interiér před přehříváním a zároveň zvyšují soukromí. Během dne zajišťují efektivní regulaci přirozeného světla a v noci eliminují světelný smog, čímž přispívají ke zdravějšímu a kvalitnějšímu spánku.



Retenční nádrže

Zadržují dešťovou vodu, kterou lze dále využívat například na zalévání nebo splachování. Snižují zatížení kanalizace a pomáhají s hospodařením s vodou.

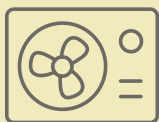
Výtahy se zpětným získáváním energie

Moderní výtahy vybavené rekuperační technologií při jízdě dolů vracejí energii zpět do sítě. Tím snižují celkovou spotřebu elektřiny v budově.



Fasádní zateplovací systém a okna s trojskly

Kombinace kvalitního zateplení obvodového pláště a oken s izolačními trojskly minimalizuje tepelné ztráty, zlepšuje energetickou účinnost budovy a přispívá k akustickému komfortu.



Tepelná čerpadla

Úsporný zdroj vytápění, který využívá energii z okolního prostředí (vzduchu, vody nebo země). Výrazně snižuje náklady na energie i emise CO₂.

Rekuperace tepla z šedé nebo odpadní vody

Tato technologie využívá zbytkové teplo z odpadní vody (např. z koupelen) pro předehřev teplé vody. Zvyšuje celkovou energetickou efektivitu provozu.



Technologie pro zpracování šedých vod – pro splachování a zálivku

Systém umožňuje recyklaci mírně znečištěné vody (např. z praček, umyvadel či sprch) například pro splachování WC nebo zalévání. Snižuje spotřebu pitné vody a náklady na provoz.

Dokončeno

20 tisíc bytů

pro více než

40.000 lidí

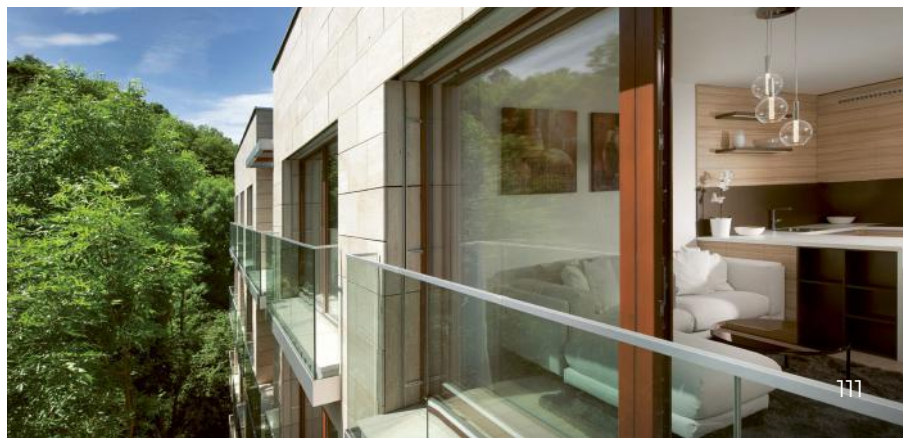
ve 200 projektech



CENTRAL GROUP je největším rezidenčním stavitelem v České republice. Za více než 30 let svého působení prodal již více než 20.000 nových bytů, domů a parcel ve 200 rezidenčních projektech. Díky CENTRAL GROUP tak nově bydlí již více než 40.000 lidí, což odpovídá velkému okresnímu městu, jako je třeba Mladá Boleslav.











V roce 2025 ve výstavbě

3.200 bytů

v hodnotě

25 miliard Kč

15 generálních dodavatelů

SKANSKA

metr@stav

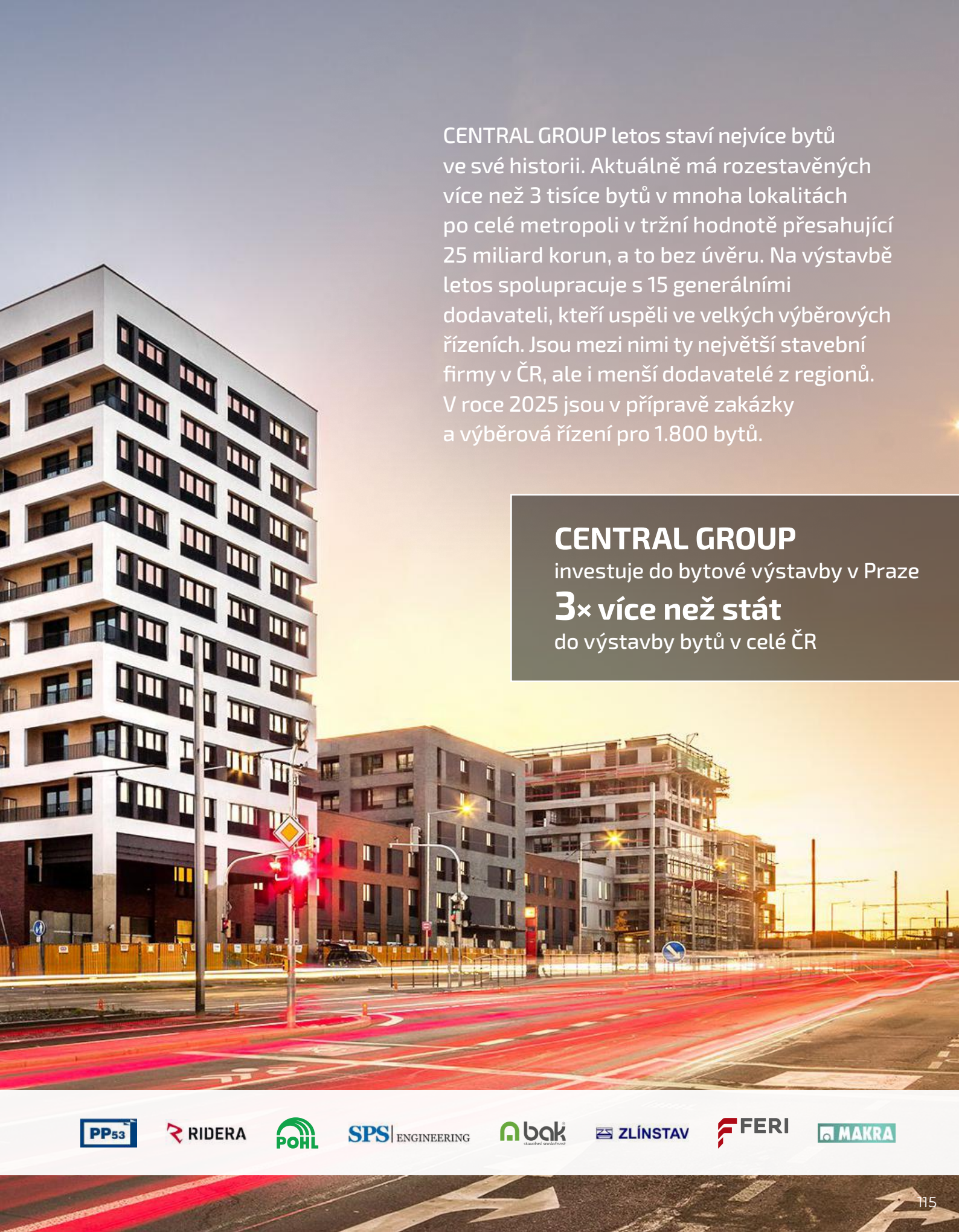
PRŮMSTAV

STRABAG

VCES
A BOUYGUES CONSTRUCTION COMPANY

SYNER

IMOS



CENTRAL GROUP letos staví nejvíce bytů ve své historii. Aktuálně má rozestavěných více než 3 tisíce bytů v mnoha lokalitách po celé metropoli v tržní hodnotě přesahující 25 miliard korun, a to bez úvěru. Na výstavbě letos spolupracuje s 15 generálními dodavateli, kteří uspěli ve velkých výběrových řízeních. Jsou mezi nimi ty největší stavební firmy v ČR, ale i menší dodavatelé z regionů. V roce 2025 jsou v přípravě zakázky a výběrová řízení pro 1.800 bytů.

CENTRAL GROUP

investuje do bytové výstavby v Praze

3× více než stát

do výstavby bytů v celé ČR



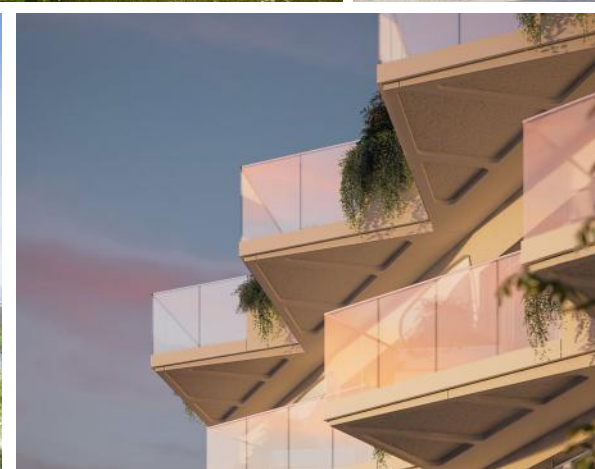
V přípravě

40 tisíc bytů pro 80 tisíc lidí

v nových čtvrtích po celé Praze

CENTRAL GROUP v Praze vlastní více než 1,5 milionu m² pozemků a brownfieldů pro výstavbu více než 40.000 bytů. Zaměřuje se na transformaci velkých zanedbaných brownfieldů v příjemná zelená místa pro život, která jsou přínosem i pro své okolí. Připravuje celé nové městské čtvrti i menší exkluzivní rezidenční projekty.









CENTRAL GROUP spolupracuje **s nejlepšími architekty**

CENTRAL GROUP má vlastní tým 120 architektů a projektantů, a je tak jednou z největších architektonicko-projekčních firem v celé ČR. Pro velké rezidenční čtvrti pořádá velké architektonické soutěže a workshopy. Díky tomu spolupracuje s těmi nejlepšími architekty a urbanisty nejen z České republiky, ale i ze zahraničí.



Světově známý japonský architekt **SOU FUJIMOTO** – zvláštní ocenění za originalitu v architektonické soutěži CENTRAL GROUP – Centrum Nového Žižkova

Spolupracující ARCHITEKTONICKÉ ATELIÉRY



AP atelier (Josef Pleskot)

AI • DESIGN

AI DESIGN (Eva Jiříčková)

jakub cigler architekti

Jakub Cigler Architekti



Architects+Planners
(Pavel Hnilička)

LOXIA
architects engineers

Loxia

Bogle Architects

Bogle

CHYBIK + KRISTOF =
ARCHITECTS

Chybík+Křištof

**SCHINDLER
SEKO ARCHITECTS**

Schindler Seko



Šafer Hájek

**adns
architekti**

ADNS

DAM.architekti

DAM

IBA inspire
create
deliver

Ian Bryan



PS Architekti

ov

ov architekti

Pelčák a partner architekti

Pelčák a partner architekti

perspektiv

Studio Perspektiv



m4 architekti



DECO project

CMCARCHITECTS

CMC

AFARCH

Aulík Fišer

NOVINKA

Rezidenční čtvrť

Nový Karlín

připravovaný velký
architektonický workshop
pro rok 2026

Více informací na novykarlin@central-group.cz

Centrum Nového Žižkova

CENTRAL GROUP uspořádal velkou mezinárodní architektonickou soutěž, do které se zapojilo 98 ateliérů ze 30 zemí celého světa. A to včetně předních představitelů světové architektury, jako Sou Fujimoto (Japonsko), Ian Ritchie (Velká Británie) nebo Richard Meier (USA). Z předložených návrhů vybrala odborná porota projekt významné česko-britské architektky Evy Jiřičné a jejího ateliéru AI-Design. Na vítězném návrhu úzce spolupracoval prestižní ateliér ARUP z Londýna, který stojí například za projektem opery v Sydney.

2. MÍSTO
IAN RITCHIE



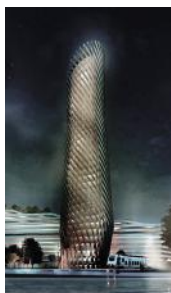
1. MÍSTO
EVA JIŘIČNÁ



3. MÍSTO
RADEK KOLAŘÍK



DALŠÍ SOUTĚŽNÍ
NÁVRHY



Rezidence Park Kavčí hory

CENTRAL GROUP ve spolupráci s Institutem plánování a rozvoje (IPR) a pod záštitou České komory architektů (ČKA) uspořádal architektonickou soutěž, ve které bylo vyzváno devět předních českých architektů. Odborná porota z předložených návrhů vybrala unikátní projekt architekta Josefa Pleskota a jeho AP ateliéru. Jednalo se o pilotní a vzorový příklad, jak pořádat architektonické soutěže ve spolupráci s IPR Praha a Českou komorou architektů na řešení exponovaných lokalit v metropoli.

1. MÍSTO
JOSEF PLESKOT



DALŠÍ SOUTĚŽNÍ NÁVRHY



Rezidence Parková čtvrť

CENTRAL GROUP se po dohodě s Městskou částí Praha 3, magistrátem a IPR rozhodl původní předimenzovaný projekt v severní části Nákladového nádraží Žižkov výrazně zmenšit a kompletně přepracovat. Urbanistickou koncepci navrhl architekt Jakub Cigler a jeho ateliér JCA. Následně firma vyhlásila architektonický workshop pro jednotlivé rezidenční stavby, ve kterém bylo vybráno 21 architektonických konceptů od 9 různých předních architektonických ateliérů.



Rezidence Evropská čtvrť

CENTRAL GROUP uspořádal velký architektonický workshop pro novou čtvrť Westpoint v Praze 6, kde bylo vybráno 20 architektonických konceptů od 8 různých ateliérů. Mezi nimi nechyběla významná jména české i mezinárodní architektury, jako Eva Jiříčná z AI Design, Bogle Architects, DAM architekti, Ian Bryan, Pavel Hnilička, PS Architekti a Schindler & Seko. Nejvíce staveb v lokalitě (celkem 8 v hlavních komunikačních zónách nové čtvrti) navrhne slavná česko-britská architektka Eva Jiříčná a její ateliér AI Design.



A portrait of architect Josef Pleskot. He is a middle-aged man with a serious expression, wearing a light-colored flat cap and a dark blue polo shirt. He is looking slightly to the right of the camera. His hands are clasped in front of him, and a wristwatch is visible on his left wrist. The background is a plain, light-colored wall.

Spolupráce s architektem **Josefem Pleskotem**

Josef Pleskot je nejoceňovanějším českým architektem současnosti. Se svým unikátním návrhem zvítězil ve velké architektonické soutěži CENTRAL GROUP na rezidenční projekt Park Kavčí hory. Ten vznikne na místě současného brownfieldu v sousedství komplexu České televize v Praze 4. Jedná se o největší rezidenční projekt z pera architekta Pleskota a jeho AP ateliéru. Tento unikátní návrh zahrnuje kromě exkluzivních bytů také mnoho drobných komerčních prostorů v parteru a rozsáhlou zeleň s vodními prvky ve vnitrobloku. Projekt je členěn do tří různých architektonických konceptů s různým výškovým a materiálovým řešením.



A portrait of Eva Jiřičná, an older woman with short, wavy blonde hair, smiling slightly. She is wearing a bright yellow scarf over a black top with a white striped pattern. The background is a blurred view of a modern building with a grid-like facade.

Spolupráce s architektkou **Evou Jiřičnou**

Eva Jiřičná je světově nejuznávanější architektkou českého původu. Dlouhodobě žije v Londýně a za sebou má mnoho oceňovaných realizací v České republice i ve Velké Británii. Se svým unikátním návrhem rozvlněných věží zvítězila ve velké mezinárodní soutěži CENTRAL GROUP na rezidenční projekt Centrum Nového Žižkova v Praze 3. Odborná porota zde vybrala její projekt jako nejlepší mezi návrhy od 98 architektonických ateliérů ze 30 zemí celého světa. Architektku Evu Jiřičnou a její ateliér AI Design vybral CENTRAL GROUP také v rámci velkého architektonického workshopu pro návrh několika klíčových staveb v nově připravované Evropské čtvrti v Praze 6. Celkem zde Eva Jiřičná navrhuje osm unikátních rezidenčních domů.





CENTRAL INTERIER

6 **interiérových
stylů**

25 **typů
kuchyní**

S NÁVRHEM ZDARMA
A DODÁNÍM NA KLÍČ

CENTRAL INTERIER

je nové interiérové studio s unikátní nabídkou 6 různých interiérových stylů a 25 typů kuchyní. Vzniklo s cílem usnadnit klientům zařizování nového domova – od návrhu přes vizualizace až po realizaci na klíč

- ✓ Zpracování návrhu, vizualizací a cenové nabídky je **zdarma**
- ✓ Ceny pro každého – možnost výběru z materiálových variant **Economy, Optimal a Premium**
- ✓ Dodávka **na klíč** bez starostí – je možné si objednat celý sladěný interiér na klíč nebo třeba jen kuchyň
- ✓ Vše je možné si prohlédnout v unikátním přehledném **showroomu** v Praze 4
- ✓ **Snížená sazba 12 % DPH** na kuchyně a další vestavný nábytek (v obchodě jinak běžně s 21% DPH)
- ✓ Nabídka je **k dispozici i pro veřejnost** (nejen pro klienty kupující si byt od CENTRAL GROUP)
- ✓ **Řada výhod pro klienty kupující byt od CENTRAL GROUP:**
 - **Sleva 10 %** z cen interiérů a kuchyní od CENTRAL INTERIER
 - Možnost **sladění interiéru** s výběrem podlah, dveří a koupelen nového bytu
 - Garance zajištění všech **rozvodů**, aby odpovídaly návrhu interiéru a kuchyně (vč. možnosti moderního rozptýleného osvětlení)
 - Garance předání interiéru a kuchyně **k termínu dokončení** a předání bytu
 - Možnost **zajištění úvěru** na financování interiéru a kuchyně (zahrnutí do hypotéky nebo spotřebitelský úvěr)

central-interier.cz

✉ info@central-interier.cz

☎ +420 226 222 211

CENTRAL

INTERIER

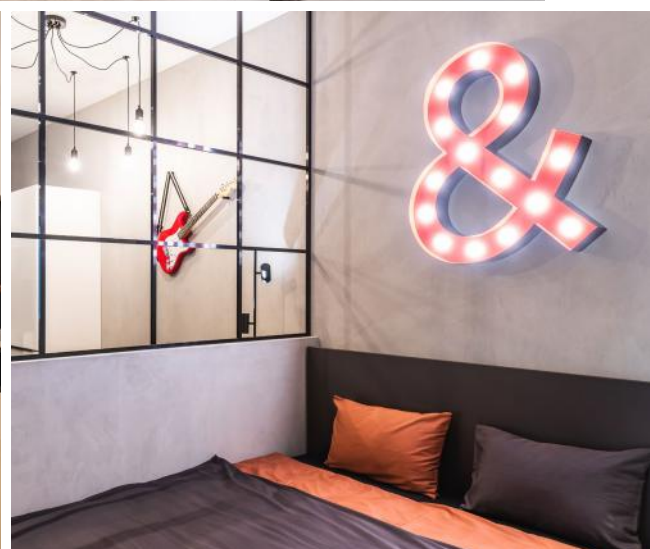
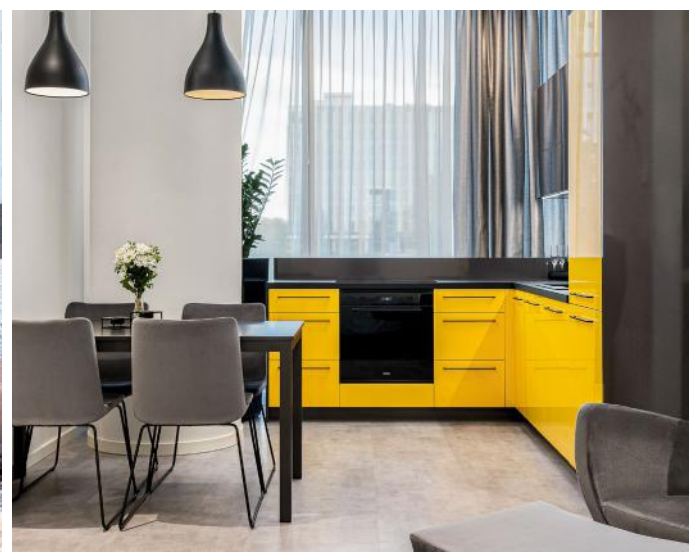
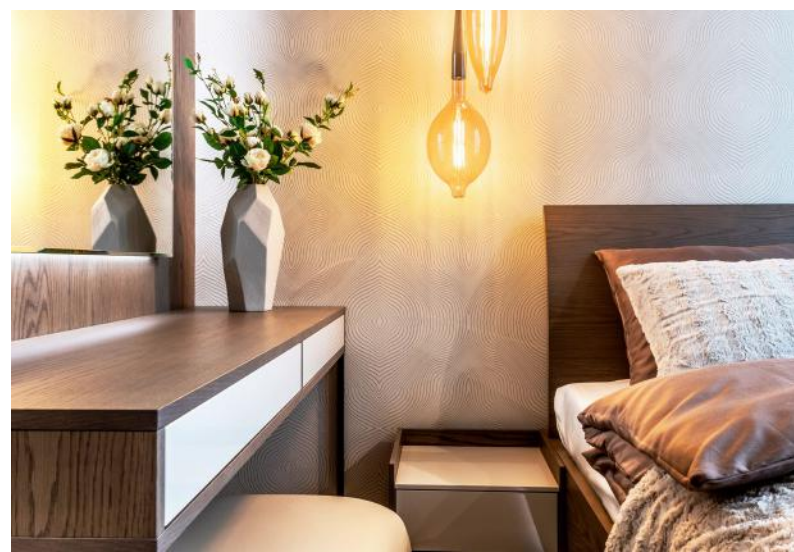
CENTRAL INTERIER,

unikátní showroom

s nabídkou pro každého

Praktický, hezký a sladěný interiér je základ opravdového domova, kam se člověk rád vrací. Zařizování bytu je však náročné a ne každý si to umí užít. CENTRAL GROUP vybudoval přímo ve svém sídle rozsáhlý showroom CENTRAL INTERIER, který pomůže s výběrem, uleví od starostí a ušetří nemalé peníze. K dispozici je nejen klientům developera, ale také veřejnosti. Zájemci o nové bydlení mají navíc po předchozí domluvě možnost navštívit plně zařízené ukázkové byty ve vybraných projektech CENTRAL GROUP.



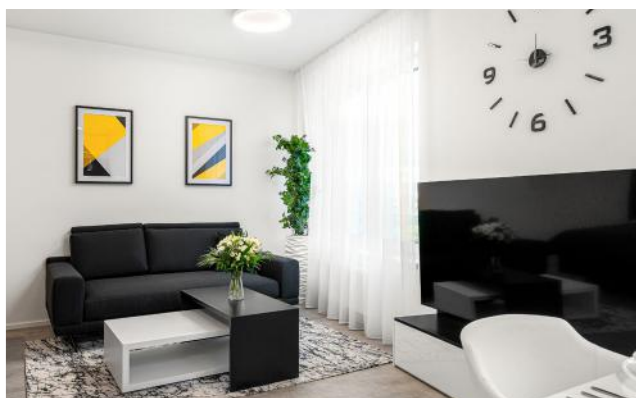
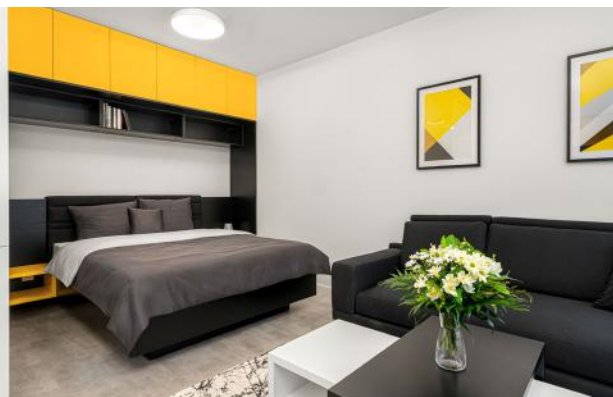




STYL
Modern







STYL Design





STYL
Industrial



CENTRAL GROUP

– to nejsou jen nové byty

CENTRAL GROUP – to není jen největší rezidenční stavitel u nás, který v Praze prodává a staví tisíce bytů. Je také vlastníkem mnoha velkých komerčních areálů po celé Praze, kde do budoucna plánuje nové bytové projekty. V těchto komerčních areálech nyní pronajímá kancelářské a skladové prostory, a to za velmi příznivé ceny s flexibilní dobou pronájmu. CENTRAL GROUP také ve svých lokalitách prodává komerční prostory v přízemí v hlavních komunikačních zónách pro různorodé provozy – obchody, služby, restaurace a kavárny.



PRONÁJEM kanceláří a skladů

v komerčních areálech
po celé Praze

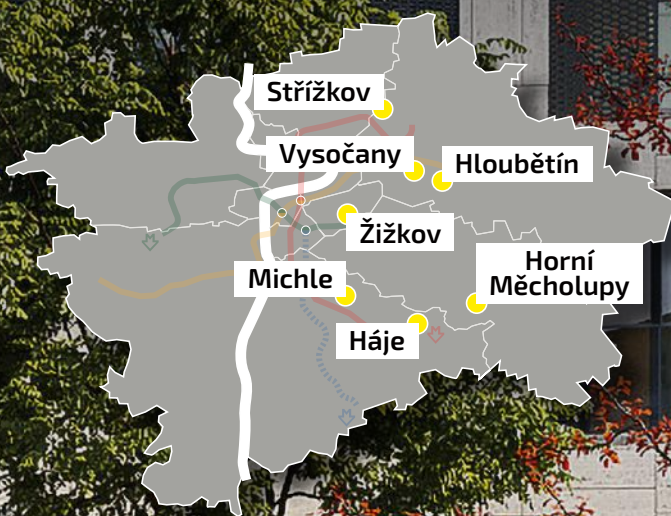
SKVĚLÉ CENY
flexibilní doba pronájmu



LOKALITA	TYPY VOLNÝCH PROSTORŮ
Praha 3 – Žižkov Office Olšanská	kanceláře
Praha 3 – Jarov Areál Jarov	kanceláře, sklady, parkovací stání
Praha 4 – Krč Business Centrum Zálesí	kanceláře, sklady, parkovací stání
Praha 4 – Modřany Sigma Modřany	kanceláře, sklady, parkovací stání
Praha 5 – Hlubočepy Areál Geologická	kanceláře, parkovací stání
Praha 5 – Zličín Komerční areál Nový Zličín	kanceláře, sklady, odstavné plochy, parkovací stání
Praha 6 – Bubeneč Areál Bubeneč	sklady, odstavné plochy, parkovací stání
Praha 6 – Ruzyně Westpoint Distribution Park	kanceláře, sklady, odstavné plochy, parkovací stání
Praha 8 – Karlín Čechie Karlín	sklady, parkovací stání
Praha 9 – Hloubětín Tesla Hloubětín II.	kanceláře, sklady, odstavné plochy, parkovací stání
Praha 9 – Vysočany Areál Kolbenova	kanceláře, sklady, odstavné plochy

PRODEJ komerčních prostorů

v přízemí velkých bytových lokalit



VÝHODNÁ INVESTICE

na pronájem nebo
pro vlastní podnikání



Označení	Typ provozu	Plocha	Dokončení
PRAHA 3 – ŽIŽKOV (Parková čtvrť – Blok I)			
A1	Kavárna	162 m ² + terasa	DOKONČENO
B1	Prodejna/Služby	46 m ²	DOKONČENO
PRAHA 4 – HÁJE (U Hostivařské přehrady)			
B2	Gastro/Prodejna/Služby	265 m ² + terasa	DOKONČENO
H1	Kavárna/Prodejna/Služby	165 m ²	DOKONČENO
PRAHA 4 – MICHLE (Bohdalecké zahrady)			
B1	Prodejna/služby	106 m ² + terasa	8/2027
B2	Prodejna/služby	101 m ² + terasa	8/2027
B3	Prodejna/služby	55 m ² + terasa	8/2027
PRAHA 8 – STŘÍŽKOV (Viladomy Střížkov)			
G1	Drobná provozovna	66 m ² + terasa	08/2026
PRAHA 9 – HLOUBĚTÍN (Klánovická)			
B1	Prodejna/Služby	168 m ²	9/2028
B2	Kavárna/Prodejna/Služby	215 m ² + terasa	9/2028
PRAHA 9 – HLOUBĚTÍN (Tesla Hloubětín – Blok I)			
A1	Gastro/Prodejna/Služby	188 m ² + terasa	DOKONČENO
C1	Prodejna/Služby	110 m ² + terasa	DOKONČENO
C5	Prodejna/Služby	103 m ² + terasa	DOKONČENO
C6	Prodejna/Služby	107 m ² + terasa	DOKONČENO
PRAHA 9 – HLOUBĚTÍN (Tesla Hloubětín – Blok III)			
I1	Gastro/ Light Gastro	226 m ² + terasa	12/2026
I2	Prodejna/Služby	104 m ² + terasa	12/2026
I3	Prodejna/Služby	152 m ² + terasa	12/2026
I4	Prodejna/Služby	108 m ² + terasa	12/2026
K2	Prodejna/Služby	173 m ² + terasa	12/2026
PRAHA 9 – HLOUBĚTÍN (Tesla Hloubětín – Blok IV)			
M1	Prodejna/služby	110 m ² + terasa	12/2027
M2	Prodejna/služby	151 m ² + terasa	12/2027
M3	Prodejna/služby	111 m ² + terasa	12/2027
M4	Prodejna/služby	108 m ² + terasa	12/2027
M5	Prodejna/služby	103 m ² + terasa	12/2027
M6	Prodejna/služby	108 m ² + terasa	12/2027
O1	Supermarket	1069 m ² + parkoviště	12/2027
PRAHA 9 – VYSOČANY (Harfa Living)			
A1a	Prodejna/Služby	192 m ²	12/2025
A1c	Prodejna/Služby	134 m ²	12/2025
A2b	Prodejna/Služby	173 m ²	12/2025
PRAHA 10 – HORNÍ MĚCHOLUPY (Nová Parnská)			
A1	Prodejna/služby	118 m ² + terasa	10/2027
A2	Prodejna/služby	76 m ²	10/2027
A3	Prodejna/služby	108 m ²	10/2027

Po předchozí konzultaci je možné komerční prostory slučovat nebo rozdělovat.

🌐 komercni-prostory.com
 ✉ komerce@central-group.cz
 ☎ 603 291 047



CENTRAL GROUP každý rok

platí státu a Praze

stovky milionů korun

na daních a příspěvcích

CENTRAL GROUP je ryze českou společností s českým vlastníkem. Každý rok odvádí českému státu stovky milionů korun na daních a vysoké příspěvky platí také Praze za možnost výstavby bytů na svých brownfielddech. Například za možnost realizace svých bytových projektů v Praze 3 a Praze 9 činí kontribuce CENTRAL GROUP pro město a městské části více než miliardu korun.



SPOLEČNOST
pomáhá
desítkami milionů
mnoha charitám a iniciativám

CENTRAL GROUP je společensky odpovědnou firmou, která každý rok platí státu a Praze stovky milionů korun na daních a příspěvcích. Na své náklady ve stovkách milionů korun ročně také zajišťuje pro Prahu realizaci veřejných škol a infrastruktury a také rozsáhlou výsadbu veřejné zeleně. Desítkami milionů korun pak také firma pomáhá mnoha různým charitám a iniciativám.

Firemní programy **pomoci a podpory**

- ✓ **Pomoc ve stovkách milionů**
s realizací veřejných škol,
infrastruktury a veřejné zeleně
- ✓ **Podpora české architektury**
a talentovaných studentů
- ✓ **Pomoc za 63 milionů**
Praze a státu s uprchlickou
krizí z Ukrajiny
- ✓ **Podpora stavebního
rozvoje** a zlepšení
dostupnosti bydlení
- ✓ **Pomoc za 23 milionů**
pro zdraví dětí
- ✓ **Iniciativa**
pro dostupné bydlení

Pomoc ve stovkách milionů

s realizací veřejných škol,
infrastruktury a veřejné zeleně

V lokalitách, kde CENTRAL GROUP staví své rezidenční projekty, platí firma stamilionové částky ve prospěch Prahy a městských částí ve formě nově zavedených kontribucí. Kromě přímých plateb v penězích CENTRAL GROUP na své náklady také ve všech svých větších lokalitách staví veřejné mateřské školy (celkem jich jsou desítky) a financuje celou řadu nákladných veřejných staveb dopravy a technické infrastruktury v širokém okolí. Při rozvoji nových velkých městských čtvrtí se CENTRAL GROUP také ve stamilionových částkách podílí na přípravě a realizaci veřejných základních škol.

1/4 milionu stromů a keřů pro Prahu

Téměř 20 milionů korun každý rok platí CENTRAL GROUP za výsadbu veřejné zeleně na pozemcích města a městských částí. Jen za posledních pět let firma vysadila v Praze více než čtvrt milionu stromů a keřů. Velmi tak přispěla k udržitelnosti a boji s klimatickou změnou.



Pomoc za 63 milionů

Praze a státu s uprchlickou krizí z Ukrajiny

Pro pomoc se zvládnutím krize na Ukrajině CENTRAL GROUP připravil a financoval tři charitativní programy – centrum pomoci, podporu vzdělávání a podporu lékařské péče. Celková hodnota této pomoci Praze a státu přesáhla 63 milionů korun. V rámci svého hlavního programu CENTRAL GROUP zdarma poskytoval veřejné správě komplex svých komerčních budov na náměstí OSN u metra ve Vysočanech. Zde bylo zřízeno Krajské asistenční centrum pomoci Ukrajině, největší v celé České republice. Ve stejném komplexu působilo i další místo pomoci – Centrum následné podpory uprchlíkům, které poskytlo zázemí i pro Centrum následné podpory uprchlíkům, které funguje ve spolupráci s UNICEF.



Garanční šek na bezplatné dlouhodobé poskytnutí svého komplexu budov v Praze v hodnotě desítek milionů korun předal zakladatel CENTRAL GROUP Dušan Kunovský do rukou primátora hlavního města Prahy Bohuslava Svobody na charitativním galavečeru v Obecním domě.

Pomoc za 23 milionů pro zdraví dětí

CENTRAL GROUP je zakladatelem a dlouhodobým hlavním sponzorem Nadačního fondu pro zdraví dětí. Jeho posláním je podpora výzkumu, vzdělávání a také nákup potřebného speciálního lékařského vybavení. Za 18 let pomoci CENTRAL GROUP přispěl na tyto účely již více než 23 miliony korun. Ty pomohly financovat přes 220 různých lékařských programů Ústavu pro péči o matku a dítě v pražském Podolí. Pro podporu Nadačního fondu pro zdraví dětí pořádá CENTRAL GROUP každoroční fundraisingové galavečery v Obecním domě v Praze.



 **Nadační fond
pro zdraví dětí**



**Ústav pro péči
o matku a dítě**

Prosíme, přispějte spolu s námi

Podpořte nadační fond zasláním finančního daru
bankovním převodem na číslo účtu: 17786943/0300

QR platba pro mobilní
bankovníctví ▶



Podpora

české architektury a talentovaných studentů

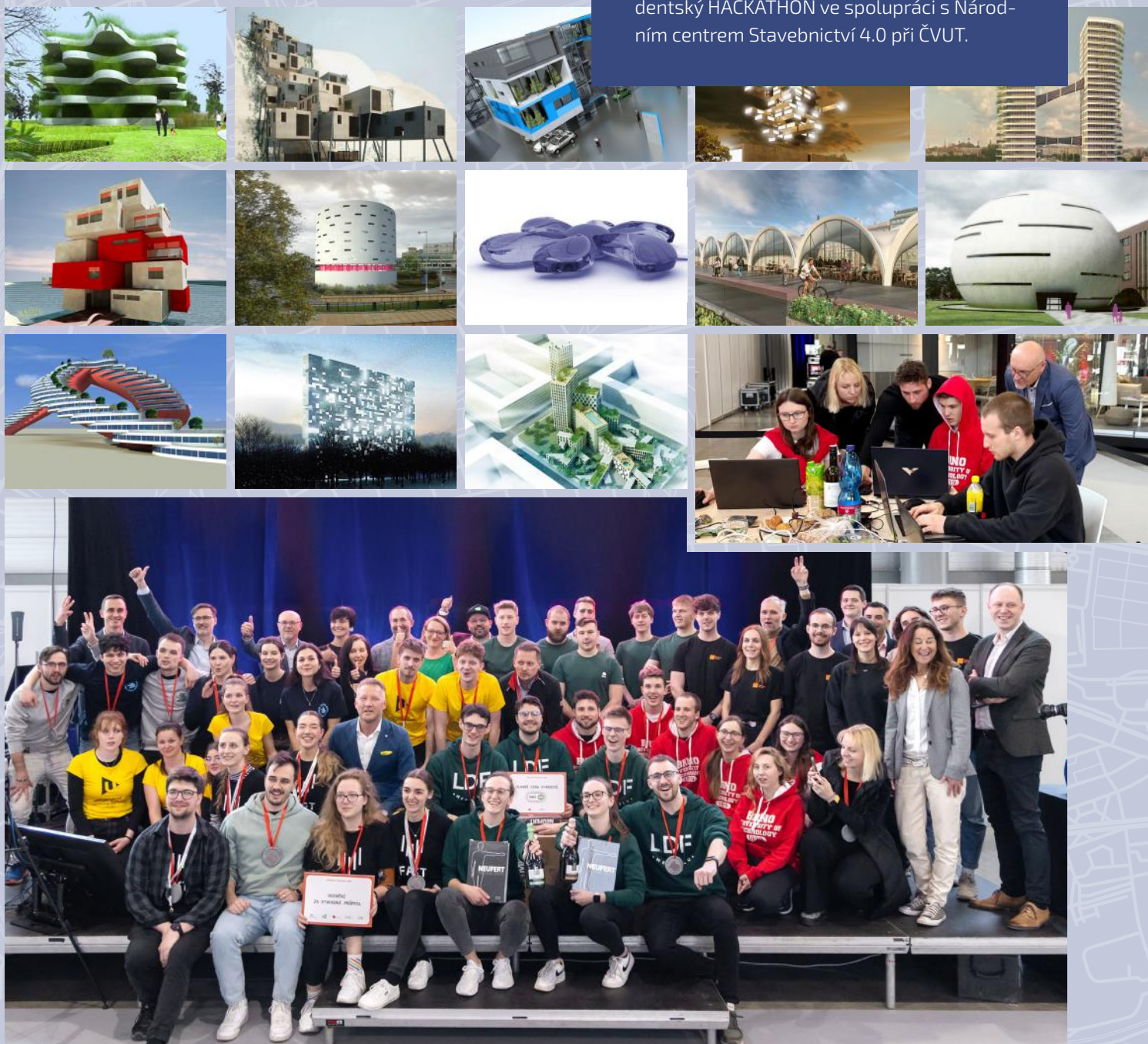


CENTRAL GROUP je dlouhodobý generální partner prestižní soutěže Česká cena za architekturu, kterou každoročně pořádá Česká komora architektů. V rámci této soutěže se pravidelně vyhlašuje také zvláštní cena CENTRAL GROUP za inovativní přístup k řešení nového bydlení. Společnost také podporuje mladé talenty pořádáním a podporou architektonických soutěží.

Studentské soutěže

ami a praktickými zkušenostmi

CENTRAL GROUP pořádá studentské architekturonické soutěže s cílem přispět ke vzdělávání nastupující generace a podpořit studenty českých vysokých škol, kteří kromě finančních cen získávají i možnost praxe v předních českých ateliérech. Mezi porotci jsou známí čeští architekti jako Josef Pleskot, Zdeněk Lukeš, David Vávra, Adam Gebrian či Ondřej Chybík. Ten svou úspěšnou kariéru odstartoval právě vítězstvím v jednom z ročníků této soutěže. CENTRAL GROUP podporuje i studentský HACKATHON ve spolupráci s Národním centrem Stavebnictví 4.0 při ČVUT.



Podpora

stavebního rozvoje a zlepšení dostupnosti bydlení

CENTRAL GROUP se dlouhodobě výrazně angažuje v diskusi o podpoře stavebního rozvoje a zlepšení dostupnosti bydlení. Proto je také generálním partnerem Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR), Iniciativy pro dostupné bydlení (IDB) a také prestižních pololetních Summitů stavebního rozvoje a Summitů dostupného bydlení. Spolu s firmou CEEC Research je také spoluorganizátorem velkých konferencí Setkání lídrů českého stavebnictví a Setkání lídrů developmentu.

Odborné konference sponzorované a spolupořádané CENTRAL GROUP

Summit stavebního rozvoje / Summit dostupného bydlení

– vždy v březnu a září v pražském Obecním domě

Více na arch-rozvoj.cz

Setkání lídrů českého stavebnictví

– vždy na jaře a na podzim na Pražském hradě nebo na Žofíně

Více na ceec.eu

Setkání lídrů developmentu

– vždy na jaře a na podzim v sídle České národní banky

Více na ceec.eu



Petr
Kulháněk



Karel
Havlíček



Zbyněk
Stanjura



Klára
Dostálová



Lukáš
Vlček



Martin
Kupka



Zdeněk
Hřib



Petr
Hlaváček



Tomáš
Portlík



Zdeněk
Kovářik



Dušan
Kunovský



Radka
Vladyková



Petr
Hladík



Ondřej
Boháč



Zdeněk
Zajíček



Ivan
Bartoš



Martin
Kolovratník



Patrik
Nacher



Josef
Pleskot



Eva Jiřičná

Iniciativa pro dostupné bydlení

Iniciativa pro dostupné bydlení (IDB) je odborný think-tank předních specializovaných společností a institucí s cílem zlepšit dostupnost bydlení v ČR.

Hlavní 4 principy jsou: 1) zrychlit a zjednodušit povolování, 2) zmírnit přeregulaci ve stavebnictví, 3) zlepšit územní plánování, aby bylo kde stavět, a 4) spustit masivní výstavbu dostupných nájemních bytů městy a obcemi efektivním „baťovským systémem“. A to s využitím zjednodušeného systému **DESIGN-BUILD s možností typových projektů**.

Kromě dostupných nájemních bytů pro výstavbu městy a obcemi je tento systém využitelný i pro výstavbu družstevních bytů a také pro výstavbu dostupných bytů na prodej samosprávami nebo i soukromými investory. Iniciativa připravila **ucelenou metodiku se vzorovými postupy a smlouvami**. A také připravila přehledný **katalog 10 možných typových projektů** staveb dostupných bytů pro veřejné i soukromé investory. Iniciativa úzce spolupracuje s Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR), Státním fondem podpory investic (SFPI), Národní rozvojovou bankou (NRB) a Svazem měst a obcí (SMO).



Praktická metodika
a katalog typových
bytových domů
stavěných systémem
DESIGN-BUILD
ke stažení na
iniciativa-bydleni.cz



Pololetní analýzy a prognózy vývoje trhu

CENTRAL GROUP a mezinárodní poradenská společnost KPMG vždy v březnu a září na pololetních summitech zveřejňují své souhrnné analýzy a prognózy vývoje českého stavebnictví a bytového trhu. A to spolu s konkrétními doporučeními jak zlepšit stavební rozvoj a dostupnost bydlení. Více na arch-rozvoj.cz





Hledáme **nové kolegy**

Chtěli byste pracovat pro lídra trhu?
Pojďte spolu s námi rozvíjet novou Prahu!

ChcemeTeDoTymu



✉ personal@central-group.cz | ☎ 226 221 039 | central-group.cz/kariera

KOUPÍME POZEMKY

a komerční areály v Praze pro bytovou výstavbu

**Platba ihned při
podpisu smlouvy**
z vlastních finančních zdrojů

**Možnost směny
pozemků za byty**
nebo i celé bytové domy
na pronájem

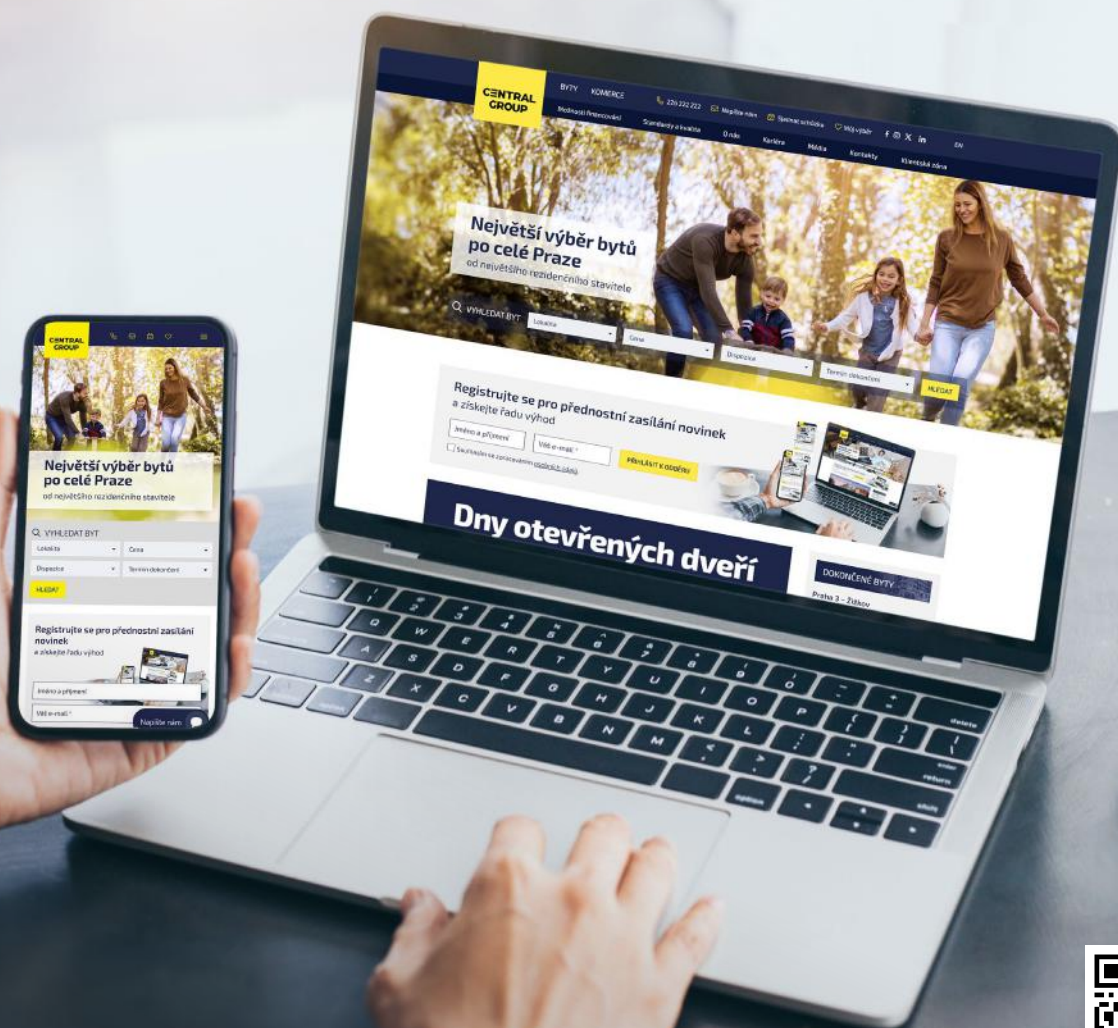
☎ 605 232 093
✉ nakup@central-group.cz



Registrujte se

na našem webu pro přednostní
zasílání novinek a získejte řadu výhod

central-group.cz 



Největší výběr bytů po celé Praze

od největšího
rezidenčního stavitele



central-group.cz

**CENTRAL
GROUP**