

# Máte půdičku? Klienti jsou ostražitější a nabídka nikdy nebyla větší

Developeři v Praze aktuálně nabízejí téměř 300 nových bytových projektů. Volných pozemků ubývá, a tak jsou někdy rezidence jen pár kroků od sebe. Víc se staví i ve starých průmyslových areálech.

Jana Hrabětová  
spolupracovnice MF DNES

**N**ezlobte se na mě, že vás obtěžuju, já jsem se ještě zapomněla zeptat...“ „Věro, kterej klíč je od půdy?“

„No to je ale pěkná půdička. Tohle jsem nečekala. Takovouhle pěknou půdičku. Čistá. Ta se vám povedla, ta půdička, pane Knotek. Tady se mi to bude věset.“

Pani Jechová, která málem sabotovala největší stěhovací akci v dějinách, vlastně dobре věděla, co dělá. Chtěla mít všechno pod kontrolou, jen jí to trvalo trochu dle. Jedna z hlavních postav filmu Kulový blesk s trohou nadšázkou byla prototypem nového typu klientů. Typu, který developeri potkávají stále častěji.

Jak potvrzuje třeba Marcel Soural ze společnosti Trigema, která v současné době staví u stanice metra Nové Butovice projekt SMART byty, nepřipravený klient je dnes už opravdu vzácnos-

tí. Téměř nikdo si byt nepřichází provzít sám, bez doprovodu kamaráda-odborníka či rovnou inspektora nemovitostí.

**Mána říkala, že to není směroplatný**

„Mnohdy nejde o klientův první kup nemovitosti, čemuž nahrávají i aktuální nízké úrokové sazby hypoteční s tím související trend kupovat nemovitosti i na investici. Klienti tedy vědějí, co mohou očekávat a na jaké technické záležitosti si mají dátav pozor,“ tvrdí Peter Višňovský, šéf firmy Lexxus, která se na prodej bytů z devoperských projektů specializuje.

Ostražitost je jistě na místě. Nabídka jakou teď mají zájemci o nové bydlení v hlavním městě, je bohatá jako jen nikdy. A tak, jak široká je škála aktuálně nabízených projektů, jichž na území Prahy najdete bezmála 300, tak vysoký je rozptyl v jejich cenách a nabídce některých standardech. Tedy v tom, jaký bytová jednotka či rodinný dům od developera vybaven. Od podlahové krytiny až po baterie v koupelně.

# Stavíme Prahu

7

Navíc v některých pražských lokalitách, z nichž lze zmínit třeba Vysočany, Letňany, Hloubětín, Veleslavín či Barrandov, je koncentrace nových bytových projektů tak silná, že je od sebe mnohdy dělí jen pár kroků.

## Klišé, které platí:

**Lepší čas na koupi bytu ještě nebyl Zkrátka.** Chcete nový byt nebo rodinný dům?

Připravte se na to, že z toho budete mít nejspíš pořádně zamotanou hlavu. Konkurence i nabídka jsou tak veliké, že možností je nepřeberné množství. Na druhou stranu - to své si dnes na trhu najde opravdu každý. A když přihlédneme k příznivé situaci panující v oblasti hypoték, nelze než konstatovat, že lepší čas pro koupi nemovitosti jste si opravdu nemohli vybrat. Je to tak, i když se to může zdát jako do kola omilánené klišé. A platí to jak pro nemovitosti určené pro vlastní bydlení, tak pro byty na investici.

Jak vyplývá z analýzy, kterou pravidelně zpracovávají developerské spo-

lečnosti Trigema, Ekospol a Skanska Reality, stále jdou nejrychleji na odbyt bytové jednotky ve velikostní kategorii 2+kk, následovány byty 3+kk.

To potvrzuje například i Petr Tomášek, ředitel developerské společnosti Landia Management, který však dodává, že podle jejich zkušeností v současnosti vzrůstá i poptávka po čtyřpokojových bytech. A tento trend chce zohlednit v další fázi bytového projektu Rajský vrch v Praze 9, která by měla nabídnout více bytů v kategorii 4+kk.

Nejvíce se v Praze již tradičně prodávají nové byty ve středním cenovém segmentu, to znamená za cenu mezi pětačtyřiceti a šedesáti tisíci korunami za metr čtvereční včetně DPH. Ty v současnosti tvoří téměř 60 procent všech prodaných bytů v metropoli.

Níjak výrazně se teď nemění ani průměrná cena prodaných jednotek. „Meziročně vzrostla o půl procenta a činí zhruba šestapadesát tisíc korun za metr čtvereční,“ říká Marcel Soural z developerské společnosti Trigema.



Čakovický park

Vizualizace: M & K Development, a. s.



Waltrovka

Vizualizace: Penta

Lze však zaznamenat mírný nárůst zájmu o byty v nejvyšší cenové hladině, tedy v ceně nad 60 tisíc korun za metr čtvereční. A vzrůstá i průměrná nabídková cena nového bydlení v Praze, a to o 2,3 procenta na zhruba 63 300 korun za metr čtvereční včetně DPH.

## Město ve městě

Stále více kupujících odmítá slevit ze svých požadavků na vybavenost lokality a její dopravní dostupnost. Body tak sbírají dobré umístění projekty, jejichž developeri navíc myslí i na jejich obyvatele. V rámci takových bytových areálů pak vznikají školky, hřiště, parky, prostory pro relaxaci a případně i drobné komerční prostory. K podobným patří například Čakovický park, projekt postupně rostoucí v sousedství zámeckého parku v Praze 9.

Zdá se tedy, že doba bytových komplexů, nelichotivě označovaných jako sídliště naležato, které byly budovány bez jakékoli infrastruktury a téměř mezi polí, se pomalu stává minulostí.

INZERCE

## ČAKOVICKÝ PARK BYDLENÍ S PARKEM ZA OKNY

NEJLEPŠÍ PROJEKT V ČR  
ABSOLUTNÍ VÍTEZ

NEJLEPŠÍ PROJEKT V ČR  
ABSOLUTNÍ VÍTEZ

NEJLEPŠÍ PROJEKT V ČR  
ABSOLUTNÍ VÍTEZ

**SKVĚLÉ DISPOZICE**

**VELKÉ BALKÓNY**

**MATEŘSKÁ ŠKOLA**



Čakovický park

[www.cakovickypark.cz](http://www.cakovickypark.cz)



Zelená linka  
800 350 111



Najdete nás  
na Facebooku



Volných pozemků v Praze, a to i v širším centru, logicky ubývá. Jednou z cest, po níž se developeri ubírají, je částečná či naopak naprosto kompletní rekonstrukce již nevyužívajících bytových domů, případně revitalizace nevyužívaných průmyslových objektů a kontaminovaných pozemků.

K aktuálním developerským projektům, budovaným v kdysi životem teplající lokalitě, patří polyfunkční areál Waltrovka developerské společnosti Penta. Vzniká na místě bývalé továrny Walter Motors v pražských Jinonicích a v rámci jeho výstavby tu vyroste i bytový projekt Rezidence Waltrovka.

Zásadní změna čeká i bývalý areál Tesla ležící podél Vršovické ulice v Praze 10. Ten se pod křídly developerské společnosti Crestyl do konce roku 2016 promění v rezidenční projekt pojmenovaný 4Block. Nového života se v rámci projektu Liberty Building developerské společnosti Geosan Development dočkala i ETA-Regula, budova stojící na rozhraní Michle a Vršovic. Dokončení druhé etapy projek-



**4Blok** Vizualizace: Crestyl

tu, která představuje rekonstrukci této bývalé továrny, je naplánována pro letošní léto.

#### Anděl jako dobrý příklad

Třeba společnost Central Group oznamila záměr vybudovat ve Vysočanech rozsáhlý rezidenční komplex se 700 byty. „Nevyužívané, chátrající nekontaminované brownfieldy jsou jizvou na tváři Prahy. Snažit se pro ně nalézt nový smysl a nové funkční využití by mělo být hlavním úkolem nejen soukromých investorů, ale i představitele města. Chtěli bychom jít příkladem, a proto právě komplexní urbanistický rozvoj brownfieldů bude budoucna naší hlavní činností,“ říká ředitel představenstva Central Group David Kunovský.

Pokud se na revitalizace zanedbávaných lokalit zaměří i další developeri, a bude to obnova citlivá, může to být pro Prahu dobrá zpráva. Stačí se jen podívat, jakou proměnu prošel pražský Smíchov v oblasti Anděla, kdy se mění Karlín v okolí metra Křížíkovo a zmíněné Vysočany a Libeň.

# Stavíme Prahu

## Anketa

Jak vidí současnou situaci na pražském trhu lídři?



Gabriela Hasková  
jednatelka  
Real-Treuhand Reality

Residenční trh v Praze má z hlediska poptávky stoupající tendenci a zachová si ji i v dalším období. Vzhledem k relativnímu nedostatku kvalitních bytů v komorních projektech jsou lidé mnohem více ochotní kupovat takové byty ještě před zahájením výstavby.



Evžen Korec  
předseda představenstva EKOSPOL, a. s.

Trh v Praze překonával předkrizovou úroveň a vzhůru jej – jak vyplývá z našich zkušeností a aktuálních prodejů – táhnou superlevné byty. Ceny nových bytů v následujícím období mírně postoupou, nejvíce pak u těch menších.



Dušan Kunovský  
předseda představenstva CENTRAL GROUP, a. s.

Díky rekordně nízkým úrokům hypoteč a široké nabídce bytů za dostupné ceny je stále nejvýhodnější období pro koupi bytu za posledních několik let. Ceny byly na dně zhruba před dvěma roky, od té doby sice mírně, ale se trvale rostou. Totéž lze čekat i letos.



Marcel Soural  
předseda představenstva Trigema, a. s.

Nové byty se prodávají hlavně díky nízkým sazbám hypoték. Nákup bytu je lepší investicí než nechat ležet peníze v bance. Investice do bytu v dobré lokalitě, v super kvalitě, za optimální cenu se do budoucna výnosově znásobí. Lepší doba pro nákup už nebude.

# Metro, zeleň, Vltava...

Při hledání nového bytu je dobré začít výběrem lokality. A vězte, že už tady se můžete na dlouho zaseknout. Záleží na tom, zda chcete bydlet...



## ... metru nablízku

### SMART byty | [www.smart-byty.cz](http://www.smart-byty.cz) (na vizualizaci)

Počet bytů: 280 | Velikostní kategorie: 1+kk až 5+kk | Dokončení výstavby: I. etapa zima 2015 | Adresa: Praha 5, ul. Na Zlaté | Developer: Trigema a.s.

### Rajský vrch | [www.rajskyvrch.cz](http://www.rajskyvrch.cz)

Počet bytů: 48 | Velikostní kategorie: 1+kk až 4+kk | Dokončení výstavby: jaro 2016 | Adresa: Praha 9, Rajský vrch | Developer: Landia Management s.r.o.

### AURORA Projekt | [www.auroraprojekt.cz](http://www.auroraprojekt.cz)

Počet bytů: 60 | Velikostní kategorie: 1+kk až 4+kk | Dokončení výstavby: 8/2015 | Adresa: Praha 10, ul. V Olšinách | Developer: KRR Development a.s.

## ... s výhledem na město

### Rezidence Sacre Coeur 2 | [www.satpo.cz](http://www.satpo.cz)

Počet bytů: 85 | Velikost: 1+kk až 6+kk | Dokončení: přelom 2015/2016 | Adresa: Praha 5, Holečkova | Developer: Satpo Development

### Bytový dům Na Korábě | [www.nakorabe.cz](http://www.nakorabe.cz)



Počet bytů: 40 | Velikostní kategorie: 1+kk až 5+kk | Dokončení výstavby: 4. čtvrtletí 2016 | Adresa: Praha 8, Na Korábě | Developer: Real-Treuhand Reality

### SKY Barrandov | [www.skybarrandov.cz](http://www.skybarrandov.cz)

Počet bytů: první etapa 58, druhá etapa 50 | Velikost: 2+kk až 5+kk | Dokončení: první etapa 4. čtvrtletí 2016, druhá etapa 4. čtvrtletí 2017 | Adresa: Praha 5, Devonská/Geologická | Developer: K+Devonská s.r.o.

## ... přírodě na dosah

### top'rezidence | [www.top-rezidence.cz](http://www.top-rezidence.cz)



Počet rodinných domů: 50 | Velikostní kategorie: 5+kk a 5+1 | Dokončení výstavby: bude stanovenno | Adresa: Praha 6, V Šáreckém údolí | Developer: KKCG Real Estate a.s.

### Byty Vivus Luka | [www.vivus.cz](http://www.vivus.cz)

Počet bytů: 227 | Velikostní kategorie: 1+kk až 4+kk | Dokončení výstavby: jaro 2016 | Adresa: Praha 5, Jeremiášova | Developer: Vivus Luka, s.r.o.

### Čakovický park | [www.cakovickypark.cz](http://www.cakovickypark.cz)

Počet bytů: 750 bytů | Velikostní kategorie: 1+kk až 5+kk | Dokončení: plánováno na závěr roku 2019 | Adresa: Praha 9, Bermanova | Developer: M & K Development, a.s.

# Máte na výběr

## ... v komorním projektu

**Rezidence Štítného 28** | [www.s28.cz](http://www.s28.cz)

Počet bytů: 12 a 4 ateliéry | Velikostní kategorie: 1+kk až 5+kk | Dokončení výstavby: 4. čtvrtletí 2015 | Adresa: Praha 3, ul. Štítného 28 | Developer: PRECO GROUP s.r.o.

**Vila dům U Proseckých skal** | [www.uproseckychskal.cz](http://www.uproseckychskal.cz)



Počet bytů: 16 | Velikostní kategorie: 3+kk a 4+kk | Dokončení výstavby: jaro 2015 | Adresa: Praha 9, ul. Nad Kundratkou | Developer: Prosecké skály, s.r.o.

**Bydlení Za Humny** | [www.bydleni-za-humny.cz](http://www.bydleni-za-humny.cz)

Počet řadových rodinných domů: 10 | Velikostní kategorie: 5+kk | Dokončení výstavby: 6/2015 | Adresa: Praha 6, ul. Za Humny | Developer: Za Humny s.r.o.

## ... s řekou v sousedství

**Marina Island** | [www.marinaisland.cz](http://www.marinaisland.cz)



Počet bytů: 341 (138 v první etapě) | Velikostní kategorie: 1+kk až 7+kk | Dokončení výstavby: 1. čtvrtletí 2017 | Adresa: Praha 7, Bubenečské nábřeží | Developer: Daramis Group + Lighthouse Group

**Rezidence Vltava** | [www.rezidencevltava.cz](http://www.rezidencevltava.cz)

Počet bytů: 105 | Velikostní kategorie: 1+kk až 6+kk | Dokončení výstavby: 8/2015 | Adresa: Praha 8, Rohanský ostrov | Developer: KORTA Prague, a.s., člen skupiny Horizon Holding

**Dock B - River Watch** | [www.crestyl.cz](http://www.crestyl.cz)

Počet bytů: 68 | Velikostní kategorie: 1+kk až 5+kk | Dokončení výstavby: léto 2015 | Adresa: Praha 8, Libeňský ostrov | Developer: Crestyl