

Kam se letos můžete v Praze nastěhovat

V letošním roce by se v Praze mělo dokončit zhruba 6 700 bytových jednotek. Je to o 2 300 bytů více než loni a nejvíce za posledních sedm let. Kdo hledá bydlení, může vybírat z projektů po celé metropoli.

Nejvíce bytů se letos dokončí v Praze 5, 9, 10 a 4. Jde o tradičně oblíbené lokality, které nabízejí vše, o co mají budoucí rezidenti zájem - kompletní občanskou vybavenost, výbornou dopravní dostupnost (několik velkých projektů je umístěno v bezprostřední blízkosti metra), dostatek zeleně, pra-

covních příležitostí i aktivity pro volný čas.

Z hlediska velikosti a dispozic jsou nejprodávanejší byty v kategorii 2+kk do zhruba 60 metrů čtverečních. „Tato kategorie má více než šedesáti-procentní podíl na trhu s novými byty,“ říká David Jírušek, tiskový mluvčí společnosti Finep. „Druhou nejprodávanejší kategorií jsou byty do 35 metrů, což jsou nejčastěji byty 1+kk, a dále rodinné byty 4+kk do 120 metrů čtverečních.“

– **Eva Konvičková,**

spolupracovnice redakce

☛ **Pokračování na str. 4**



Kam? Přece do věží

Největším projektem je Residence Garden Towers vyrůstající v Olšanské ulici v Praze 3. „Jde o unikátní nabídku luxusních bytů dostupných pro střední vrstvy obyvatel přímo v centru Prahy. Tak blízko v centru se dosud v této kategorii nabízel jen ojedinělé malé projekty,“ říká Dušan Kunovský, předseda představenstva Central Group. Cenově nejzajímavější menší byty jsou již vyprodané. Ze 629 bytů, které se v tomto projektu prodávají, má své majitele více než 400 bytů. Průměrná cena těch zbývajících je 66 200 Kč/m².

INZERCE

.142 RADLICKÁ

**70% BYTŮ
PRODÁNO**

Unikátní rodinné byty
Reprezentativní komerční prostory
Přímo u metra, bazénu
a tenisových kurtů

NA KORÁBĚ

Jedinečný výhled na panorama Prahy
Soukromý park s dětským hřištěm
Dokončení IV.Q. 2016



Real-Treuhand

Raiffeisen Immobilien

www.142.cz / Praha 5

www.bytnakorabe.cz / Praha 8

+420 731 125 515 - 6 / www-premiumliving.cz



Moderní technologie

Prakticky vyprodaný je více než půl roku před dokončením projekt Byty U Dubu. „Vynikající poloha s veškerou vybaveností a s dobrou dopravní dostupností, nižší cena při zachování vysokých standardů vybavení, z nichž bych chtěl vyzdvihnout zejména technologie, díky kterým budoucí obyvatelé ušetří náklady za energii,“ říká Ondřej Staněk z developerské společnosti Kuchař & Thein, která za projektem v Modřanech stojí. Developer již odstartoval prodej druhé, komornější etapy tvořené jedním pětipodlažním domem. Více na www.byty-u-dubu.cz.



Místo fabriky nová čtvrť

Areál bývalé továrny Walter Motors o rozloze 169 tisíc m² proměňuje společnost Penta Investments na moderní městskou čtvrť. Letos dokončí pět z deseti bytových domů a více než třiceti rodinných domů první etapy projektu Waltrovka. Ceny bytů se pohybují od 47 000 do 750 000 Kč/m² bez DPH a nyní je již více než 60 procent prodáno. Více na www.waltrovka.cz



Bydlete chytrěji

První projekt chytrého bydlení Smart byty vyrostl v blízkosti metra Nové Butovice na konci loňského roku, do bytů druhé etapy se budou moci vlastníci nastěhovat letos v létě. Kromě jiných výhod nabízí tento projekt tzv. modulové bydlení. V čem spočívá? Jste-li například velká rodina, pořídíte si byt s více místnostmi, a až vaše děti vyrostou, dispozičně jej upravíte na samostatné jednotky. Průměrná cena Smart bytů druhé etapy se pohybuje okolo 60 000 Kč za m². V nabídce už je jen posledních pět bytů. Chytře budete moci výhledově bydlet např. i v Letňanech, Řepích či v Libni. Více na www.smart-byty.cz

Všechno na dosah

Zelené atrium ve vnitrobloku dalo jméno celému projektu Atrium Kobylisy. Bytové domy vyrůstající v bezprostřední blízkosti stanice metra na první pohled zaujmou extravagantními organickými tvary. „Není to však na úkor praktické využitelnosti plochy bytů,“ říká Ján Horváth ze společnosti CTR Group. Komorní lokalita s převahou rodinných domů a vil určitě naláká hlavně rodiny s malými dětmi, jimž nabídne vše, co mohou potřebovat. Cena bytů se pohybuje kolem 58 000 Kč/m² bez DPH a prodáno je již více než 75 procent. Více na www.atrium-kobylisy.cz

10 největších projektů, které budou dokončené letos

Rezidence Garden Towers	
Central Group	625 bytů
Vivus Luka	
Vivus	227 bytů
Waltrovka 1. etapa	
Penta Investments	157 bytů
Byty U Dubu 1. etapa	
Kuchař & Thein	157 bytů
Vitavská vyhlídka	
Central Group	156 bytů
Vivus Uhřetěves 1. etapa	
Vivus	155 bytů
Smart byty 1. etapa	
Trigema Development	141 bytů
Atrium Kobylisy	
CTR Group	140 bytů
Smart byty 2. etapa	
Trigema Development	137 bytů
Britská čtvrť IV.	
Finep	134 bytů
Zdroj: JLL	

Anketa

V Praze se loni prodalo rekordních 7 000 nových bytů. Jak odhadujete vývoj pro letošní rok?



Karel Křeček
jednatel REKA GROUP

Můj názor je, že se ještě bude zvyšovat prodej spíše menších bytů vzhledem k nízkým úrokovým sazbám hypoték, ale hlavně díky vzrůstající poptávce po pronájmech bytů. Dále se neustále zvyšuje zájem o koupi malých (startovacích) bytů 1+kk a 2+kk v Praze, kterých je neustále nedostatek.



Lukáš Bůva
ředitel pobočky Praha
EVROPA realitní kancelář

V současné době u nás převyšuje počet poptávek po nových bytech v Praze počet nabídek. Většinu bytů prodáváme do 2 měsíců od zahájení inzerce. Z toho se dá usoudit, že trend nastolený v roce 2015 bude i nadále pokračovat. Očekávám tedy, že se toto rekordní číslo vyrovná a možná i o něco překoná.



Radim Grulich
project manager, Byty
Na Korábě,
Real-Treuhand Reality

Domnívám se, že letos bude situace velmi podobná té z minulého roku. Na pražském realitním trhu se projevuje nedostatek kvalitních rezidenčních projektů, jejichž přípravu developerské firmy v minulosti pozastavily a jejich nastartování vyžaduje určitý čas. Proto je na trhu převis poptávky nad nabídkou, a tak očekávám, že i v průběhu tohoto roku budou ceny nových bytů v Praze mírně stoupat. Zcela jistě tento trend podporuje i nabídka velmi levných hypotečních úvěrů.



Dušan Kunovský
předseda představenstva
Central Group

Bytů se skutečně vydaným územním rozhodnutím a stavebním povolením bylo loni v Praze prodáno 6 500. Těch vami uváděných 7 000 zahrnuje i byty, které jsou jen na papíře v projektech některých developerů, kteří na ně ale příslušná povolení nemají, a je tak otázka, zda se vůbec budou stavět. Oproti loňským 6 500 bytům očekáváme, že letos poptávka ještě vzroste minimálně o 10 procent a prodá se tak 7 200 až 7 500 bytů.

INZERCE

DEREKA
Developerská realitní kancelář

15 let úspěšných developerských projektů



www.dereka.cz

Anketa

V Praze se loni prodalo rekordních 7 000 nových bytů. Jak odhadujete vývoj pro letošní rok?



David Jirušek
FINEP

Rekordní není to správné slovo, protože poslední stavební boom zažívala Praha v 70. letech minulého století a posledních 30 let je co do stavebních čísel nejhorším obdobím. Co lze však říci s jistotou, je fakt, že rok 2016 bude kopírovat ten předcházející. Ceny nemovitostí v Praze porostou a zároveň se bude výrazněji projevovat stále zvětšující se rozdíl mezi poptávkou po nových bytech a stále se zmenšující nabídkou nových bytů. Převís poptávky bude dán výhodností hypoték a také tím, že na trhu roste strach z toho, že byty prostě nebudou, protože v Praze nebude kde stavět. To povede k nárůstu cen. Ve finále můžeme očekávat zdražení i v rozmezí 10 až 15 procent.



Marcel Soural
předseda představenstva a ředitel společnosti Trigema

Zájem o vlastnické bydlení u nás přetrvává. Důvodem je mimo jiné fakt, že je Čechům takový typ bydlení vlastní. Domácí trh s bydlením je stabilní a předpokládám, že tomu tak bude i nadále. Nahrává tomu optimistické ekonomické očekávání veřejnosti a výhodné podmínky hypoték. Očekávám, že letos bude v hlavním městě prodán obdobný počet nových bytů jako vloni. Největší podíl nového bydlení sice i do budoucna zůstane v Praze, některá větší města, jako je Brno nebo Plzeň, ji však budou pravděpodobně pomalu následovat.



Ján Horváth
CEO Real Estate CTR group

Vzhledem k příznivým podmínkám na hypotečním trhu s mimořádně nízkými úrokovými sazbami a také vzhledem k pozitivním vyhlídkám na růst české ekonomiky očekáváme podobný objem prodejů jako v loňském roce, případně i mírný nárůst v řádu jednotek procent.

Nebytových prostor je

Slabý zájem a obtížný prodej - tak by se dalo velmi zjednodušeně vysvětlit, proč se nebytové prostory v nových developerských projektech objeví spíše zřídka.

Dana Jakešová
spolupracovnice redakce

Zda v projektu vzniknou či nevzniknou i nebytové prostory, závisí především na územním plánu. Právě ten totiž určuje, jestli mají v dané lokalitě vyrůst pouze byty nebo jejich kombinace s komerčními plochami. „Pokud územní plán konkrétního pozemku umožňuje vystavět čistě bytový dům, není důvod do projektu nebytové prostory zahrnovat,“ říká Michal Marhoul, senior konzultant oddělení rezidenčních nemovitostí v Jones Lang LaSalle. A většina developerů to také neudělá, pokud to nebude dané povinné.

Důvod je poměrně jednoduchý. Developer cílí na prodej nebytových prostor stejně jako u bytů. „Jenže jejich prodej v rámci rezidenčního projektu není snadný. Po těchto prostorech evidujeme poměrně slabou poptávku,“ vysvětluje Denisa Višňovská, partnerka realitní kanceláře LEXXUS. A je to logické. Pro obchodníky to není často moc výhodné.

Jde o velkou investici při zahájení obchodní činnosti, protože cena za metr čtvereční se pohybuje v rozmezí 35-60 tisíc korun. Navíc neznají mikrolokální trh.

Pronájmu se developeri vyhýbají

Zájemci o nebytové prostory proto upřednostňují pronájem. Jenže do toho se developerům obvykle moc nechce. „S pronajímáním je spojena další administrativní zátěž, které se developeri chtějí mnohdy vyhnout. A navíc jim, na rozdíl od prodeje, nepřinese okamžitý zisk,“ říká Pavel Srb z advokátní kanceláře Wolf Theiss, která se zaměřuje i na právo nemovitostí a developerské projekty. Dodává ale, že z určitého úhlu pohledu může být tato varianta přece jenom pro developery výhodnější. A to, pokud si chtějí i po dokončení projektu zachovat jistou míru kontroly co do rozsahu, typu a kvality poskytovaných služeb. Obvyklejší to bývá u dražších projektů.

V projektech, kde nebytové prostory vzniknou, rozhoduje o jejich skladbě a



Stará zástavba Typické pro staré domy jsou nebytové prostory v přízemí. Jako byty se totiž prodávají nejhůře. Foto: František Viček, MAFRA

velikosti do značné míry lokalita a její občanská vybavenost. „Většinou děláme průzkum lokality a blízkého okolí a hledáme služby a obchody, jež danému místu chybějí,“ popisuje Tomáš Pardubický z developerské společnosti Finep Holding. Jinými slovy, již v době plánování projektu připravují prostory a hledají jejich kupce či nájemce.

Nebytové prostory jen u větších staveb

Nemalou roli hraje také velikost projektu, a tedy i budoucí poptávka. Osamocený bytový dům totiž jen těžko naplní obchod v parteru, pokud kolem není další kupní síla. Rozsah nebytových prostor se tak bude hodně odvíjet od počtu stavěných bytů. „Je pravidlem zahrnovat tyto plochy do projektu, v němž se nachází nejméně 100 bytových jednotek,“ říká Dana Bartoňová, obchodní ředitelka developerské společnosti YIT Stavo.

Developer si také sám již dopředu rozhodne, jakými obchodními prosto-

ry svůj projekt „vybaví“. A určuje i jejich velikost. Třeba lékárny jsou podle Bartoňové velmi zajímavé a nenáročné na prostor. Potravinové řetězce potřebují velké plochy včetně místa pro zázemí a zásobování, a jsou tedy vhodné hlavně pro větší projekty, přibližně od 500 bytových jednotek.

Například Finep tak do projektu Britská čtvrť, kde je zhruba 900 bytů a 100 tisíc metrů čtverečních kanceláří, zařadil čtyři restaurace, supermarket, drogerii, kadeřnictví, masáže i květinářství. Také v bytovém komplexu Nové Chabry developerské firmy Star Group najdete komerční centrum s obchody, restaurací, službami nebo lékařem a součástí bude i mateřská škola pro asi 80 dětí. Menší nebytové prostory nabídne i projekt Staromodránská rezidence.

Jaká je situace ve staré zástavbě

„Ve starších bytových domech se naopak nebytové prostory objevují poměrně často, a to zejména v přízemí,“ říká Marhoul.