

Bydlení s bonusem: vyberte si

Co rozhoduje o (ne)úspěchu developerského projektu? Stále častěji jsou to i služby přímo v projektu a také estetický bonus v podobě výhledu.

Lenka Brdková
editorka MF DNES

Mohlo by se zdát, že v dnešní době, kdy je v Praze nově dokončováných bytů méně než zájemců o ně, bude každý bytový projekt vyprodán rychlostí blesku. Jenže i když platí, že každý byt nakonec najde svého kupce, může to někdy docela dlouho trvat.

Při výběru bytu roli hraje především lokalita. Kupující, zvláště ti, kteří si byt pořizují jako investici a hodlají ho pronajímat, velmi zvažují, jak a čím jednoznačně vede metro a tramvaj) je dostupný z centra. Jak uvádí společnost Trigema, největší zájem o nové byty je v deváté, desáté a páté městské části. Tyto oblasti Prahy se na celkovém prodeji nových bytů dohromady podílejí téměř ze dvou třetin. Zájem by nejspíše byl i o bydlení v centru, tedy v první a druhé městské části, ale řada nových projektů téměř nevznikají. „Lokalita je bez sporu stále jednou z priorit při rozhodování o novém domově. Vedle ní však klienta pochopitelně zajímá cena a kvalita provedení stavby, zkrátka optimální poměr cena-výkon,“ připomíná Šárka Kloučková z obchodního oddělení M&K Real Esta-



Panorama Pražáčka Projekt, jehož výstavba byla zahájena na začátku letošního srpna, nabídne celkem 26 bytů. Dům je navíc umístěn v koncové, neprůjezdné lokalitě, kam zajíždějí jen rezidenti. Vizualizace: CTR Group

te, jež stojí za projektem Čakovický park.

Hitem je „dvoupokoják“

Dalším kritériem je dispozice. Jak ukázaly výsledky analýzy trhu za druhé čtvrtletí letošního roku, nejžádanější zůstávají byty 2+kk - tvoří 39 procent nově prodaných bytů v Praze. Za nimi následují s 24 procenty 3+kk, s 18 procenty 1+kk a s 15 procenty byty 4+kk.

„Dvoupokojové byty představují nedílnou součást valné většiny současných bytových projektů. Společně s 1+kk tvoří až polovinu z toho, co se v bytových domech při startu prodeje nabízí,“ vysvětluje Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trige-

Fakta Pár čísel z bytového trhu

- Ve druhém čtvrtletí letošního roku se v Praze prodalo 1 750 bytů.
- Ve Středočeském kraji to bylo 175 bytů.
- Průměrná podlahová plocha prodaného bytu v hlavním městě je 71,6 m².
- Cena za metr čtvereční podlahové plochy prodaných bytů vzrostla ve druhém čtvrtletí letošního roku o téměř 10 procent a dosáhla výše 65 922 korun/m².
- Před rokem cena činila 55 555 korun za m². Meziročně tak cena vzrostla o pětinu.

Zdroj: Trigema

ma, a dodává: „Menší byty slouží často pro mladé rodiny s jedním dítětem. Mnozí si takové byty mohou pořizovat i jako investici. Vzhledem k tomu, jak jsou nyní úrokové sazby u bankovních vkladů nízké, jde o vhodnou formu zhodnocení peněz.“

Je libo zeleně?

Podle Evžena Korce, generálního ředitele společnosti Ekospol, je pro kupující důležité také prostředí: „Lidé v poslední době stále více vyhledávají také klid zeleně, která přináší dostatečné možnosti pro odpočinek či sportování.“ Pokud je toto vaše priorita, budete nejspíše muset hledat bydlení spíše na okraji Prahy. ➔

domov, který vám bude „sedět“

Bydlení na dohled rozsáhlé zelené plochy nabízí třeba již zmiňovaný Čakovický park, Green Motol nebo Výhledy Barrandov, které nad Prokopským údolím buduje společnost Ekospol. Jak název napovídá, kromě zeleně je hlavním „tahákem“ projektu exkluzivní výhled.

Naprostě unikátní příležitostí jsou projekty vznikající přímo v chráněných lokalitách, jako je Prokopské, Dalejské či Šárecké údolí, která jsou zelení obklopeny doslova ze všech stran. V Šárce se právě kolauduje první etapa projektu top' rezidence. „Jde o rezidenční soubor rodinných domů s vlastním parkem, klubovnou a dětským hřištěm. Navíc je top' rezidence v dosahu centra Prahy 6, kde je veškerá občanská vybavenost,“ představuje Otto Koval, obchodní ředitel KKCG Real Estate, která je developerem tohoto projektu. Domy v Šárce jsou v pasiv-



top' rezidence Projekt, který v Šáreckém údolí nahradil rozpadlou cihelnu, zahrnuje 50 rodinných domů. Ty jsou seskupeny kolem společného parku s klubovnou, vodní plochou a herními prvky. Vizualizace: KKCG

ním či nízkoenergetickém standardu, takže budou v budoucnu šetřit peněženky svých obyvatel.

„Atraktivní lokalita v centrálních částech měst a vysoký standard vybavení bytů jsou trvalou hodnotou, která v čase ještě poroste,“ říká Ján Horváth, CEO Real Estate společnosti CTR group s tím, že pokud se bavíme o vnitřní Praze, mají velkou odezvu spíše komornější projekty s méně byty, před kterými je volný prostor: „V našem projektu Panorama Pražáčka s 26 byty bude exkluzivní výhled na panoráma Prahy.“

Pokud se chystáte ke koupi rodinného bydlení, měli byste zvažovat také občanskou vybavenost. Dětská hřiště jsou již samozřejmostí, ale větší projekty už často zahrnují také školu či školku, prostory pro lékařské ordinace, obchody a restaurace. Příkladem může být třeba Čakovický park.

INZERCE

MODERNÍ BYTY v Letňanech

za velmi dostupné ceny



NOVÁ ETAPA
OD ZÁŘÍ



- 📍 jen 5 minut na metro
- 🏠 pěšky k nákupnímu centru
- 🌳 lesopark v sousedství
- 🏡 efektivní úsporné domy B
- 💰 ceny od 38.000 Kč/m² vč. DPH
- 👉 jen 10% ceny předem, zbytek až rok od nastěhování

GARANTOVANÁ
HYPOTEKA PRO VŠECHNY*
max. 1,59% p.a.

CENTRAL
GROUP

☎ 226 222 222 • www.central-group.cz

* Detailní podmínky na www.central-group.cz

INZERCE

ORIGINÁLNÍ ÚTULNÝ NÁBYTEK, DOPLŇKY a KOŠE Z PŘÍRODNÍCH MATERIÁLŮ



U Trati 44, Praha 10 | tel: 602 305 903 | www.hitra.cz | www.eshop.hitra.cz