

spe,
ciál

reality

Vzhůru do polí

téma



Developeři připravují další satelitní vlnu

Po sedmi letech příprav zahájila firma MEI na zhruba sedmdesáti hektarech pozemků výstavbu nového městečka, které by mělo podle proklamací developera přirozeně splýnout s původní zástavbou Úval. Velkolepý projekt na východ od Prahy však firma odstartovala opatrně. První etapa čítá 12 rodinných domů a 22 bytů. Jako by investor testoval, zda bude o nemovitosti mimo Prahu zájem. A pokud ano, za jaké ceny.

Nizozemská společnost MEI, kterou nedávno koupila britská investiční společnost Palmer Capital, není jediná, kdo se chystá zastavět pole na okraji příměstské vísy. Desítky či stovky bytů a domků plánují také Sebastian Pawlovski, PPF Real Estate nebo BCD Group. Investoři zřejmě usoudili, že čekat na lepší časy nelze věčně a „bydlení v klidu a zeleni“ si své movité příznivce snad i dnes najde. Brzdí je jen nedořešené územní plány a povolení.

S městem za zády

„Chceme vytvořit živý městský organismus. Příjemné prostředí pro zhruba 2,5 tisíce lidí, kteří zde postupně najdou svůj nový domov, kde bude radost žít,“ říká Tomáš Ctibor, head of development department společnosti MEI. Tento projekt bude – jak jinak – jiný než z dob vrcholícího developerského boomu.



Visualizace mezi ZK

➤ **Pětadvacet minut vlakem do Prahy.** Nový domov bude moci v úvalském projektu společnosti MEI nalézt zhruba 2,5 tisíce lidí

„Nechtěli jsme postavit další satelit. Hledali jsme místo s existující sociální strukturou a komunitou, na kterou noví obyvatelé navážou a stanou se její součástí. Město, které má historii, sportovní kluby a společenské

organizace, kam se můžete začlenit, kde nemusíte vybudovat vše od nuly, protože takové věci vznikají obvykle velmi dlouho,“ vysvětluje Ctibor. Stejně důležitá byla pro developera dostupnost po železnici. „Z Úval jezdí

vlak ve špičkách každých 15 minut a za 25 minut jste v centru Prahy na Masarykově nádraží, což je rychleji než z většiny okrajových částí Prahy metrem,“ dodává Ctibor.

Slibovat bezproblémovou a rychlou dopravu po silnici už totiž nemůže developer s čistým svědomím v žádném směru od Prahy. Zběsilému tempu profesionálních stavitelů rezidencí totiž stát budující komunikace přestal stačit už před mnoha lety. Ucpané silnice a chybějící občanská vybavenost byly ostatně leitmotivem frustrace ze satelitních městeček a impulzem návratu rodin do měst, což se začalo projevovat ještě před nástupem krize. Zástupci realitních kanceláří jsou trochu skeptičtí k organizovanému budování příměstského bydlení i dnes.

Hlavně se integrovat

„Příměstské oblasti byly, jsou a budou poptávané. Nebude to však v takové míře, jako tomu bylo v minulých desetiletích, kdy třeba v devadesátých letech a na přelomu tisíciletí nebyla ve městech dostatečná nabídka bytových projektů. Jsem toho názoru, že takové projekty pro širokou veřejnost nebudou nyní

zvláště atraktivní,“ soudí Jaroslav Novotný z realitní kanceláře RAK. Samozřejmě existují lidé, kteří prostě v bytovém domě bydlet nechtějí a hledají rodinný dům, nejde ale o masovou záležitost. Navíc ceny musejí odpovídat lokalitě, na což developeři často zapominají a nasazují ty pražské.

Ceny bytů inzerované společností MEI začínají na 1,7 milionu korun za byt, domy s pozemky o velikosti od 300 do 500 metrů začínají na pěti milionech korun. „Ten nejširší poptávkový proud jdoucí do Prahy za prací na takové nemovitosti nemá prostředky. Ti, kteří je mají a budou mít, budou zřejmě od nových lokalit očekávat zcela jinou přidanou hodnotu než tu dosavadní,“ dodává Novotný. S tím se ovšem pokusila firma MEI vypořádat pomocí urbanistické koncepce i velkorysou mírou zastavěnosti dosahující 18 procent. Developer angažoval několik architektonických ateliérů, které vytvoří koncepty jednotlivých čtvrtí jedinečně tak, aby se s nimi mohli jejich budoucí obyvatelé identifikovat. „Hostín se stane příjemným místem, kde se život odehrává nejen uvnitř domů, v předzahrádkách a zahradách, ale



➤ **Architekt.** Základní urbanistická koncepce a návrh první fáze projektu Úvaly-Hostín vznikl pod vedením ateliéru Headhand architekta Petra Hlaváčka

také v obytných uličkách se stromoradií, v uličkách a na plátcích, kde si kluci můžou zahrát fotbal,“ slibuje architekt Petr Hlaváček, který je autorem první etapy.

Zavázat si místní

I vzhledem k tomu, že se počet obyvatel Úval zvýší díky budovatelskému úsilí MEI téměř o polovinu, nestavěli místní developerovi zpočátku slavobrány. Postupně prý ale našli společnou řeč. „Již několik let máme podepsanou dlouhodobou smlouvu o spolupráci, která jednoznačně definuje, co má učinit město a co my. Pro ilustraci: město získalo více než

400 milionů korun na různých dotačních programech do vlastní technické infrastruktury jen díky tomu, že jsme tyto projekty předfinancovali,“ vysvětluje Ctibor. Touto cestou se vydává ostatně i další developer. Společnost PPF Real Estate, která plánuje výstavbu rodinných domů a golfového areálu na okraji obce Hostivice, už avizovala, že pokud projde změna územního plánu potřebná pro uskutečnění záměru, investuje do rozvoje obce přes sto milionů korun. Podle deníku Dnes firma slibuje místním, že jim proplatí faktury za zvelebení jejich domů, například opravy fasády nebo výměnu kotle.

Na západ od metropole míří se satelitními plány izraelská společnost BCD Group. Na okraji Líšnice má na 130 hektarech vyrůst rezidenční čtvrť Spring Valley. Podle vyjádření v tisku plánuje developer postavit kromě rodinných domů tří až čtyřpodlažní bytové domy.

Anketa:

Soudíte, že byty a domy na okrajích obcí nebo městeček ve zhruba 30kilometrovém prstenci kolem Prahy mohou být atraktivní? A za jaké ceny?



Peter Višňovský
obchodní ředitel
Lexus

Vzhledem k rozrůstání Prahy se tyto projekty jistě jednou stanou aktuální. V nejbližší budoucnosti je však v samotném širším centru hlavního města k dispozici dostatek možností k výstavbě cenově i dopravně velmi dostupných projektů. V těchto lokalitách se dají byty pořídit již od zhruba 40 tisíc korun za metr čtvereční. Cena v projek-

tech „za Prahou“ by musela být výrazně nižší, což je při obdobných stavebních nákladech pro developera velmi obtížné.



Filip Ondruš
ředitel developer-
ského oddělení
Century 21

Myslím si, že takovýto koncept může fungovat a bude pro klienty atraktivní, ale v procesu plánování, koncepce a způsobu prodeje se

nesmí udělat jediná chyba. Spousta projektů tohoto druhu cílí slogany typu „bydlení mimo město v klidu a zeleni s dosahem Prahy za 15 minut“, ale realita je někde úplně jinde. Když už to není u dálnice, tak je přírodou les na druhé straně obce a dosah 15 minut je jen o víkend v sedm hodin ráno autem. Navíc nelze přesvědčit klienta zvyklého na bydlení v Praze k přestěhování se někam jen proto, že tam za cenu svého bytu v Praze koupí dům. Takový klient se najít může, ale nebudou jich stovky na jedno jediné místo a ve stejný okamžik, tak jak



Miroslav Jonáš
spolupřítel
realitní kancelář
M&M Reality

Kolem třiceti kilometrů od Prahy a větších měst už atraktivita klesá. S jedinou výjimkou: Pokud i tam dojdí přímo MHD. O obdobné projekty je zájem tak do 15 kilometrů od Prahy. Co se týče okolí Prahy, tak v případě domů hovoříme o atraktivní sumě 3,5 milionu korun. V případě bytů jde o částku do 1,9 milionu korun. Dražší nemovitosti už poptávané nejsou.

by si developeři respektive financující banky představovaly.

A120001339

inzerce

Rezidence Nad Rokytkou

MÁME ZKOLAUDOVÁNO!

75 % BYTŮ PRODÁNO
Čekají na vás poslední byty k nastěhování!
Přijďte si vybrat ten svůj.



Nad Rokytkou

603 330 301

[/nadrokytkou](https://www.nadrokytkou.cz)
www.nadrokytkou.cz



Jakub Sklenka: Těžko se bude hledat lepší čas

Na kopci nad Chuchlí prý vzniká Ořechovka 21. století. „Mohli jsme zahustit výstavbu na 300metrové pozemky, domky vyhnat do tří úzkých pater a místo kvalitních dřevohliníkových rámu oken dát levná plastová. Rodinná vila – spíš domeček – s plastovými okny bude ale brzy neprodejné ležák,“ říká Jakub Sklenka, který je přesvědčen, že si „jeho“ vily za 25 milionů korun zájemce najdou.

E15: V Chuchli jste naplánovali 91 vil. Jejich ceny začínají na 25 milionech korun. Není to trochu moc? Navíc to načasování.
To je jen jeden úhel pohledu. Za 25 milionů korun klient získává plnohodnotný pozemek o velikosti tisíc metrů čtverečních a vilu s užitnou plochou více než 260 metrů. Průměrné ceny se pohybují kolem osmi tisíc za metr čtvereční pozemku a zhruba 75 tisíc za metr užité plochy vily včetně DPH. Načasování je dané a těžko se bude do budoucna hledat lepší čas. První etapu máme ze 70 procent prodanou a další etapy zatím aktivně nezasmulňujeme. Naši jednoznačnou výhodou je, že v tomto segmentu je velmi omezená nabídka a konkurence je minimální.



Foto: reflecta development

Jakub Sklenka (36)

Po absolvování Právnické fakulty UK v Praze pracoval v developerské společnosti ECM. V roce 1999 přesídlil k firmě Rodamco Czech Republic, kde spolupracoval na přípravě obchodního centra Chodov. Po pěti letech odešel do společnosti Codeco. Od roku 2008 je členem představenstva Reflecta Development. Ve společnosti Starochodovská, která připravuje projekt na Opatově, je předsedou představenstva.

Našimi klienty jsou úspěšní lidé, kteří mají zkušenost se stavbou nebo koupí vlastního domu. Mnozí již pochopili, že každý se má držet svého řemesla a že svépomocí si dům nikdy levněji a lépe nepostaví. Při prvotních jednáních často požadavek uzavřené lokality obehnané zdí navrhovali. Toho jsme se trochu obávali. Snažili jsme se jim proto vnuknout představu Ořechovky 21. století. Ta byla před 150 lety také jedno velké pole severního kopce.

E15: Zajímalo by mě, jak se vám domy prodávají. Jaké jste měl představy a jaká je skutečnost?
Nemáme co zapírat. Určitě jsme měli ambicióznější představy. Překvapuje mě, jak lidé o svém budoucím domě přemýšlejí. Přestože se o projekt mnozí zajímají více než rok a z naší strany mají veškeré informace, stále mají na všechno dost času. Čekají, až bude mít projekt územní rozhodnutí, až bude postavena hrubá stavba, až, až... Pak přichází s dotazy typu – „žena by chtěla tady bazén...; já bych chtěl větší garáž...; není možné posunout okno sem nebo tam“. Klienti prostě potřebují v této době větší jistotu, což se nám jasně ukazuje zvýšeným zájmem po zahájení stavby samotných vil.

inzerce

E15: Jak se vám podařilo získat pozemek s takovým výhledem?
Koupili jsme je od společnosti Finep, která tu již postavila rezidenční projekt. Ceny domů se v jejich případech pohybovaly mezi osmi až 12 miliony korun.

E15: Dalším projektem, na kterém pracujete, je zhruba 150 tisíc metrů čtverečních převážně kancelářů u metra Opatov. Jak jdou tyto dva projekty dohromady?
Dohromady nejdou vůbec. Projekt Opatov je pro nás srdeční záležitostí, pracovali jsme na získání pozemků několik let. Neřešíme pouze tu část pozemků, které sami vlastníme, ale i okolní plochy. Ovlivní jej budoucí tramvaje, úprava křižovatek, plánovaný úsek pražského okruhu a podobně.

E15: Jak tedy váš Nový Opatov změní ten starý?

A120002074

Projekt vychází z centrálního prostoru kolem stanice metra Opatov a rozpíná se na oba směry, severně k Litochlebské kruhové křižovatce a jižně k dálnici D1. Zástavba bude tvořena zhruba šesti objekty. Přízemí bude určeno pro obchod a restaurace, další patra budou sloužit pro služby v lokalitě a v horních patrech budou kanceláře, možná hotel nebo škola.

E15: Proč Opatov?

Po projektu Opatov pošlívám od té doby, co jsem měl možnost spolupracovat na projektu Nákupního centra Chodov. V té době jsem poprvé objevil kouzlo a zároveň problémy této lokality. Dlouho trvalo, než se nám podařilo sloučit záměry a spojit pozemky nutné pro výstavbu. Projekt by nevznikl bez podpory historických vlastníků pozemků, kteří požadovali, aby chystaná výstavba neohrozila lokalitu starého Chodova. K hledání správného řešení jsme přizvali několik předních ateliérů, se kterými budeme na jednotlivých objektech spolupracovat.

E15: Každý objekt bude mít svého architekta?
Chceme docílit pestrost území. V centru města má také každý barák jiného architekta a dohromady je ulice jako celek pěkná a zajímavá.

E15: Na vašem webu jsem našel obavy starousedlíků, že jim vyrostou v blízkosti „skleněné peklo“.
Přál bych si, aby ne. Je to trochu zamotané – neznám člověka z kancelářů, který by měl rád klimatizaci v kanceláři, všichni volají po otvíracích oknech. Neznám ale firmu, která by ve svých požadavcích na pronájem neměla klimatizaci. Sklo je moderní, ale věřím, že schopní architekti umí zajímavě využít i jiné materiály.

E15: Ještě zpátky k pozemkům. Podařilo se vám přesvědčit starousedlíky, ale i městskou část, když vám své pozemky prodala docela levně. Myslím dva tisíce korun za metr...
Pozemky nám prodala nikoli měst-

ská část, ale hlavní město Praha. To pozemek vlastnilo a příliš se o něj nestaralo. Z pochopitelných důvodů – bez okolních parcel, které ale vlastnili restituenti, nebyly samostatně využitelné. Proto byla navržena kupní cena, která se sice z pohledu 38 tisíc metrů čtverečních za zhruba dva tisíce korun jeví jako nízká. Navíc polovina z těchto pozemků není z různých důvodů použitelná k výstavbě. Rázem je cena využitelného metru zhruba čtyři tisíce metrů čtverečních. A to jsme to zaplatili před vydáním územního rozhodnutí či stavebního povolení, tedy za zcela nezhodnocené pozemky. Věřte, že jsme městu nabízeli variantu prodeje po vydání stavebního povolení za více peněz... Kdo chce psa bít, hůl si vždy najde. Mrzí mě spíš jiná věc – rok kolem projektu běháme, rok se snažíme. Všichni vědí, proč to „nejde“, ale nikdo neví, jak by to jít mohlo. Nikomu nevádí nepořádek a černá skládka na pozemcích, jeden před druhým se tváří, jako by to byl park.

Přílohu připravil Petr Dašek

inzerce

A120000015



Místo pro život!

Komfort uprostřed zeleně

Na výběr máte byty typu 1 + kk – 4 + kk, každý s terasou nebo zahrádkou. Kromě komfortu či originálního a přitom účelného architektonického řešení však Čámovka nabízí také mimořádně pěknou lokalitu obklopenou zelení. Sečteno a podtrženo – budoucí obyvatelé Čámovky mají před sebou krásné výhledy.

+420 233 377 700
www.camovka.cz

2 BAREVNÉ LETŇANY

www.2barevneletnany.cz | +420 227 355 277



PRODEJ ZAHÁJEN

nové byty v Letňanech

pokračování úspěšného projektu
první etapa ze čtyř plánovaných (celkem 9 viladomů)
tři viladomy po 23 bytech (dokončení v zimě 2013)
byty 1+kk až 4+kk s balkónem nebo terasou
všechny byty v přízemí s předzahrádkami
oplocený komplex - vjezd z ul. Beranových
ideální bydlení pro aktivní rodiny
v sousedství lesoparku
podél ulic se současnou vilovou zástavbou

vybráno ze spektra...
www.trigema.cz

Trigema Development s.r.o. | Explora BC - budova Jupiter (naproti eskalátorům)
Bucharova 2641/14 | 158 00 Praha 5 | t. 227 355 277 | f. 227 355 259 | prodej@trigema.cz





PONTEVIA

Vdechneme stavbě život

stavební činnost
project management
construction management

Ocelářská 35,190 00 Praha 9 | Tel./Fax:+420 266 317 207 | E-mail: pontevia@pontevia.cz

www.pontevia.cz