



NEDOSTATEK NOVÝCH BYTŮ VEDE KE ZVÝŠENÉMU ZÁJMU O REKONSTRUKCE

O tom, že poptávka po nových bytech v Praze dlouhodobě převyšuje nabídku, si už cvrlikají i vrabci na střeše. Ostatně dokládají to i čísla za třetí čtvrtletí letošního roku. Podle společné analýzy společností Trigema, Skanska Reality a Central Group se zásoba nových bytů na konci září pohybovala okolo čtyř tisíc volných bytových jednotek.

Meziročně je to o tři stovky bytů méně. Poptávka se tak logicky přelévá i do sekundárního trhu a roste prodej starších bytů. Primární a sekundární trh totiž fungují jako spojené nádoby. Nedostatečná nabídka nových nemovitostí vede k rychlému růstu cen – průměrná cena za nové bydlení v hlavním městě se už přehoupla přes hranici 80 tisíc korun za metr čtvereční a dosahuje 83 150 korun. Ještě před rokem to podle zmiňované analýzy bylo necelých 70 tisíc a před dvěma lety méně než 60 tisíc.

„Primární trh je vyprodáný a sekundární z toho těží,“ míní David Jirušek, tiskový mluvčí developerské společnosti Finep, s tím, že dnes se v Praze prodává i to, co by ještě před pár lety svého kupce hledalo komplikovaně. „Výrazně se také zkrátily časy prodeje a dnes na jednu nemovitost realitní kanceláře evidují v řádu hodin, maximálně několik dní i desítky zájemců,“ dodává David Jirušek.

Ruku v ruce s poptávkou jdou nahoru i ceny. „V některých lokalitách se zvláště slabou nabídkou nových bytů již dnes ceny starších nemovitostí ty nové dorovnávají, nebo je dokonce přerůstají,“ říká Ján Horváth, ředitel divize Real Estate společnosti CTR group, a připomíná, že rychle rostoucí ceny se se zpožděním přelévají i do výše tržního nájemného. „V horizontu pár let může tato po desetiletí neřešená situace dospět do stavu, kdy pro lidi pracující v hlavním městě přestane být dostupné nejen vlastní, ale dokonce i nájemní bydlení,“ přibližuje možný, poněkud katastrofický scénář Jan Horváth. Jeho tvrzení dokládá růst nájemného, které se zvyšuje dokonce rychleji než prodejní ceny a za první pololetí letošního roku si připsalo nárůst ve výši zhruba šesti procent. Jak uvádí společnost Trigema, průměrná cena nájemního bytu v Praze o dispozici 1+kk byla ve druhém čtvrtletí 11 294 korun, v bytě 2+kk to bylo 14 223 korun a ve 3+kk dokonce 18 134 korun za měsíc.

Pokračování na str. 16 »

» **Nedostatek nových bytů vede ke zvýšenému zájmu o rekonstrukce**
Pokračování ze str. 14

DÍKY NEDOSTATKU NOVOSTAVEB SE „NOVÉ TVÁŘE“ DOČKAJÍ I DOMY „DŘÍVE NAROZENÉ“

Velký pohyb na sekundárním realitním trhu vede ke zvýšenému zájmu o rekonstrukce. „Nedostatek bytů, jejich vysoká cena a méně dostupné hypotéky mění pohled majitelů na rekonstrukce stávajících bytů. Jde o logický a pragmatický krok v situaci, kdy se nestaví a bytový fond stárne. Ostatně, průměrný byt v Praze je starý téměř dvaasedesát let,“ připomíná David Jirušek, a dodává, že řada majitelů dává přednost zkvalitnění či modernizaci své stávající nemovitosti před nákupem větší, nebo nové.



Na sekundární trh ale stále častěji vstupují i developéři, kteří koupí celý dům, kompletně jej zrekonstruují a poté rozprodají, případně pronajímají. Kvůli přestavbám budov totiž není třeba absolvovat tak dlouhé povolovací martýrium jako v případě novostaveb. Odpadá například proces územního rozhodnutí a v některých případech rekonstrukce nevyžaduje ani stavební povolení.

Aktuálně se k takovým projektům řadí třeba Dejvice House či Palác Dlážděná z portfolia PSN nebo Ferdinand Palace v Žitné ulici. Hlavními benefity těchto domů je jejich poloha v centru Prahy, kde rezidenční novostavba nemá šanci vzniknout.

„Byty neprodáváme, ale pronajímáme. Dům koupíme a nájemníkům nabídneme možnost byt opustit za odstupné, nebo si najít náhradní ve lhůtě tři let. Následně objekt zrevitalizujeme, dlouhodobě ho pronajímáme a staráme se o něj,“ popisuje strategii své firmy Martin Jarolím, jednatel společnosti Cream, a jako příklad uvádí, že rekonstruovaný dům v Řehořově ulici pronajali za dva a půl měsíce.

Roli hraje i cena, protože v kompletně revitalizovaných činžovních domech jsou byty oproti mnohým novostavbám velmi drahé. „Když do stavebních nákladů připočítáte pořizovací

hodnotu, do jejíž ceny se hodně propisuje lokalita, a pak výši standardu, která odpovídá dané lokalitě, tak se ceny dostávají na sto až sto padesát tisíc korun za metr čtvereční. Lidé s touto kupní silou často požadují parkování pro dvě auta či technické vymoženosti inteligentní domácnosti a raději pak volí novostavby, které jim toto vše dokážou nabídnout,“ míní Martin Jarolím.

Rekonstrukce starých činžovních domů ale má řadu úskalí. „Snažíme se vybírat domy, které mají potenciál být co nejlépe regenerovány se zachováním jejich historického šarmu, ale zároveň s úpravou nutnou pro současný život,“ popisuje Martin Jarolím a připouští, že jde o běh na dlouhou trať. „Důležité je pracovat s kvalitním architektem, odborníkem na historický průzkum staveb, aktivně komunikovat s institucemi památkové ochrany a realizovat jejich doporučení. Záleží také na stavu domu, a do jaké míry je možno jej celý zachránit.“ Kvalitní příprava rekonstrukce trvá podle něj kolem tří let a největší náklady jsou spojeny se statickými nároky a s novou střechou.

NEJDE JENOM O BYTY

Rekonstrukce se ale netýkají jen bytů. „V důsledku nedostatku připravených a dostupných pozemků s projekty na výstavbu administrativních budov a kvůli zdoluhavému procesu pro získání územních rozhodnutí a stavebních povolení, se čím dál tím více developerů rozhlíží i po možnostech rekonstrukcí budov na administrativu,“ říká Lenka Šindelářová ze společnosti BNP Paribas Real Estate Česká republika, jež se zabývá analýzou realitního trhu. Poptávka nájemců je podle ní velmi silná a neobsazenost kanceláří klesá, což jsou další faktory hovořící pro rekonstrukce starších kancelářských budov. „Staré budovy často stojí v lukrativních lokalitách s dobrou dopravní dostupností. Příkladem může být třeba budova Albatros na Národní třídě či nedaleký funkcionalistický Palác Adra na Jungmannově náměstí,“ dodává Lenka Šindelářová s tím, že v Praze 1 a Praze 2 tvoří kancelářské budovy starší deseti let zhruba pětasedmdesát procent trhu, což představuje více než 470 tisíc metrů čtverečních.

Rekonstrukce a redesigny starších kanceláří jsou stále častější, minimálně k lehkému redesignu společných prostor, recepce či toalet je vhodné přikročit po zhruba deseti letech provozu. „Zásadnější investice se týkají hlavně technologií s cílem snížit energetickou náročnost provozu a tudíž i náklady pro nájemce. Zúročení však přináší i postupný redesign vnitřního zařízení a důkladná rekonstrukce společných prostor. Například Myslбек Na Příkopě díky tomu a své excelentní lokaci dosahuje jednoho z nejvyšších nájemných v Praze, a to i v konkurenci nového kancelářského developmentu,“ připomíná Lenka Šindelářová.

Lenka Konvičková

Ilustrační vizualizace: archiv portálu Kde Chci Bydlet.cz
(U Rajskej zahrady 2, Rezidence Nostalgie)