

LUXUSNÍ BYTY JSOU IN PRODÁVAJÍ SE UŽ JEN NA ZÁKLADĚ VIZUALIZACE

Zájem o luxusní nemovitosti sílí. Jejich ceny rostly, podle poradenských společností mezi prémiovým segmentem a sekundárním trhem vznikl až 4% celkový rozdíl. Jak v rozhovoru uvedl šéf fondu Schönfeld & Co Prémiové nemovitosti Miloš Filip, prestižní adresa se dobře prodává, ať už jde o prémiový dům či komerční areál. Velký zájem o luxus se fondu potvrzuje i na projektu Rezidence Norská. Před Vánoci jsme zde měli ještě během hrubé stavby rezervovánu jednu čtvrtinu bytů. Ty se předprodaly jen na základě vizualizací bytů od architektonického studia, přiblížil.

Text: Monika Ginterová

Foto: Fond Schönfeld & Co Prémiové nemovitosti / Lexus / Monolot

Zájem o luxus sílí, jak vyplývá z analýz. Jak moc?

Zájem je bezesporu velký. Segment klientů, kteří se zajímají o luxusní bydlení, má překvapivě početné zastoupení: jsou mezi nimi často bývalí i současní úspěšní sportovci, umělci, herci, zpěváci, podnikatelé nebo vysoce postavení čeští manažeři a „expati“.

Movitější zájemci o bydlení totiž nebývají závislí na hypotečním bankovním financování a neodrazují je vysoké úrokové sazby, protože z převážné části na pořízení luxusního bydlení použijí vlastní finanční zdroje. Tito klienti vědí, že chtějí bydlet v prémiové kvalitě a jsou ochotni si za to připlatit.

Konkrétně?

V Praze to bylo vidět v minulém roce, když se od sebe oddělily nůžky ve vývoji cen luxusních a běžných nemovitostí. Vznikl mezi



Prémiové nemovitosti pro nás v oblasti bydlení reprezentují především bytové rezidence v dobré čtvrti, s výbornou dostupností centra a bohatou občanskou vybaveností.



nimi podle poradenských společností až 4% celkový rozdíl: ceny luxusních nemovitostí rostly, zatímco ceny běžných starších bytů v průměru spíše ještě klesaly. Velký zájem o luxus se potvrzuje i na projektu Rezidence Norská. Před Vánoci jsme zde měli ještě během hrubé stavby rezervovánu jednu čtvrtinu bytů. Ty se předprodaly jen na základě vizualizací bytů od architektonického studia. Na jaře už budou v bytech svítit bílé stěny, dívat se ven budeme vyměněnými dvojitými okny a procházet dubovými zárubněmi. Počítačová vize se stane realitou. Věřím, že si pak zbývající byty rychle najdou nové majitele.

Co je na tomto projektu specifického?

Na Rezidenci Norská návštěvníky na první pohled zaujme „pyšná“ elegantní věž celého secesního objektu. Na nárožním domu vyniká a je součástí největšího bytu ve vrchním patře. Dům byl postavený na začátku minulého

století ve stylu Art Nouveau a stojí v těsném sousedství Královských Vinohrad s výhledem do městského parku. Je součástí městské památkové zóny, takže získat všechna povolení pro celkovou rekonstrukci nám zabralo bezmála dva roky.

Oslovit chceme ty klienty, kteří chtějí bydlet s kouskem architektonické historie okolo sebe. V objektu, který dnes již nikdo na zelené louce nepostaví. Lidé, kteří chodí na prohlídky, chtějí pocit komfortu, individuální nadstandard v bytech, ale třeba i pocit nostalgie po „lepších“ prvorepublikových časech.

Co vše znamená v dnešním pohledu „luxusní“ nemovitost?

Prémiové nemovitosti pro nás v oblasti bydlení reprezentují především bytové rezidence v dobré čtvrti, s výbornou dostupností centra města a bohatou občanskou vybaveností. Naše strategie je zacílená na prémiové domy a komerční areály na prestižních adresách. Tam, kde lidé budou chtít bydlet a pracovat i v budoucnosti. Před koupí nemovitosti do portfolia zvažujeme i další faktory, jako je kondice nemovitosti, cena, očekávaný výnos, ale také ekologická stopa, stabilita nájemníků nebo genius loci. A ukazuje se, že naše strategie je nastavená velmi dobře a funguje. Fond se opakovaně umísťuje na předních příčkách nejlepších retailových nemovitostních fondů v ČR. Například s průměrným ročním výnosem 10,9 % za tři roky je podle posledního žebříčku Hospodářských novin a Institutu strategického investování absolutním vítězem.

Kam se letos díváte dál?

V tomto roce nás čeká rozsahem menší rekonstrukce prémiového secesního domu v ulici U Hráze ve Strašnicích. Tuto krásnou rezidenční budovu z roku 1923 máme v portfoliu fondu od roku 2021. V podkroví tohoto objektu vzniknou nové bytové jednotky, vybudujeme venkovní výtah a opravíme vnitřní prostory domu. Ve dvoře vznikne zahradní posezení i parkovací místa.

Portfolio fondu Prémiové nemovitosti spravujeme tak, že jej vždy rozdělujeme na vyvážené části, takže aktivní chceme logicky být i v dalších segmentech nemovitostního trhu. Dál se proto díváme na prémiové komerční nemovitosti v retailu, logistice a průmyslu. ■



**BYTY
NA VACKOVĚ**

Nespočet příběhů, z nichž jeden může být i váš

Na Vackově. V srdci Prahy, jen kousek od rušného centra, v těsné blízkosti parku Židovské pece, již pět bytových domů žije příběhy svých obyvatel. Na podzim 2024 budou připraveny k nastěhování další čtyři.

Jejich dispozice pokrývají celé široké spektrum od jednopokojových bytů o velikosti 31 m² až po pětipokojový byt s plochou 114,9 m². Každý z bytů disponuje předzahrádkou, terasou nebo balkonem, k některým náleží také garážová stání a sklepní kóje v podzemních podlažích nebo komory v nadzemních podlažích. K vybraným bytům je navíc možnost získat sklep zdarma. Celá rezidence je projektovaná v nízkoenergetickém standardu B.

Současný Žižkov – to je nepřeborné množství obchodů, kaváren, restaurací i barů. Nechybí divadla, kina, galerie, parky, školy i ordinace lékařů... Zkrátka, všechno je zde po ruce a nic vám nebude chybět.



Rozsáhlé plochy, které často svým někdejšími účelům dosloužily, se dnes velmi rychle mění v příjemně členitou, rozmanitou moderní čtvrť s veškerou vybaveností a komfortem. Vackov je ideálním bytovým zázemím pro ty, kdo preferují klid a soukromí, ale životu velkoměsta chtějí být nablízku. Tato lokalita může být takovým zázemím i pro vás...

Více na:
reality@metrostavdevelopment.cz
byty.navackove.cz