Vizitky za desítky milionů

Češi se už nezdráhají utrácet za luxusní bydlení. A baví je to

HISTORIE PRODÁVÁ. Jedny z nejdražších bytů v Praze vznikly rekonstrukcí sousedních barokních domů z roku 1708, kterou ukončila společnost FIM Group loni v zimě v blízkosti Karlova mostu. Pět luxusních bytů lákalo klienty kombinací atmosféry s moderními materiály a technologiemi.

Ten dům není o metrech, ale o pocitech. Investor, který na kopci pod Kavčími horami nabízí jeden z nejdražších bytů v Praze, najal známého architekta Josefa Pleskota. Ten na unikátním pozemku navrhl stavbu menší, než tam stála původně. I tak, nebo možná právě proto, působí pětipatrová vila impozantně zvenčí i zevnitř. Pokud může být byt uměleckým dílem, pak je to asi tento. Původně dům kreslil Jan Kaplický. Stavba měla vypadat jako hlemýžď nebo kosmická muchomůrka. Architekt zemřel dřív, než stihl návrh dokončit.

I Pleskot se ovšem zmocnil výhledů, které jsou stále cennějším artiklem, originálně. Vrchní byt vypadá jako levitující krabice na nožičkách. Jeho budoucí majitel si bude za zhruba 80 milionů užívat až kýčovité pohledy na Vyšehrad a Pražský hrad z mnoha místností a teras. I ten, kdo koupí spodní jednotku, jejíž cena se přehoupne přes dvacet milionů korun, o Hrad nepřijde. Pokud ale horní patra fungují jako spojení s nebem, dolní rezidence odkazuje k přírodě. Z každé místnosti je přístupná zahrada se vzrostlými stromy.

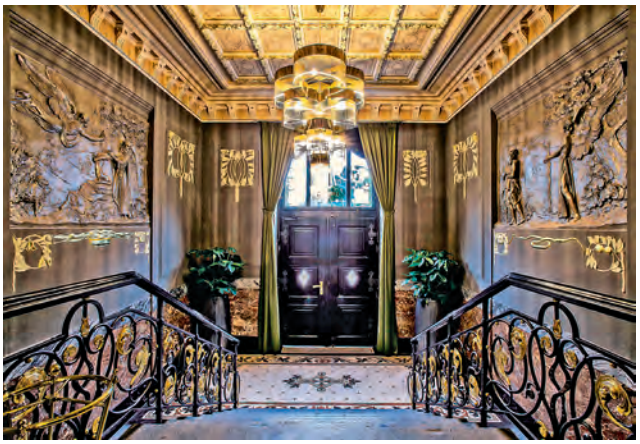
V nabídkách realitních kanceláří, které se specializují na nejbohatší klientelu, je podobných rezidencí za ceny překračující padesát milionů korun jen pár. Většinou jde o rekonstrukce historických domů ve vnitřním městě.

RUS KUPUJE ZEM, ČEŠI OBJEVUJÍ DESIGN

„Luxusní byty kupují v posledních letech především Češi,“ říká Olena Yakubovych. Bývalá manažerka prodeje v Samsungu se v posledních letech specializuje na rekonstrukce a obchody s byty v historickém centru metropole. Jejich kouzlu propadla náhodou. Před pár lety ji známý požádal, aby mu pomohla prodat nemovitost, v domnění, že zájemce uloví mezi ruskou komunitou. Tehdy se to ještě nepovedlo. *„Že si drahé byty v Praze pořizují Rusové, je mýtus,“* podotýká Olena. V Londýně nebo v New Yorku obsazují přední místa v žebříčku majitelů těch nejdražších rezidencí, u nás ale preferují rodinné domy s co největším kusem země. Vila v Průhonicích s pětitisícovým pozemkem je pro ně atraktivnější než dokonale rekonstruovaný byt v historickém centru.

„Je to dáno tradicí. Na Východě bydlí bohatí lidé v uzavřených hlídaných areálech kvůli bezpečnosti. I v Česku Rusové často vytvářejí komunity,“ vysvětluje Olena Yakubovych. Pokud už chtějí koupit byt, hledají úplnou novostavbu. Se staršími domy mají prý špatnou zkušenost z domova. Aktuálně v metropoli připomíná malou Moskvu žižkovský projekt Central Park Praha s pěti stovkami nových rezidencí, který se měl původně stát symbolem úspěchu pražské smetánky.

Ani dalších cizinců, kteří by pražské luxusní rezidence identifikovali jako bezpečný přístav pro zhodnocení svých eur nebo dolarů, není mnoho. Olena prodává v poslední době byty často rodinám tuzemských manažerů, kteří se vracejí z periferie v okamžiku, kdy jim dorostou děti do školních lavic a manželka se chce realizovat. V domě za Prahou tráví léto a víkendy, během týdne bydlí v centru, pokud si to mohou dovolit. Nejobvyklejší motivací investovat desítky milionů do rezidencí je však pro bohaté Čechy touha bydlet



ŘEKA JE IN. Nejdražší adresou se pomalu stávají pražská nábřeží, která cenami konkurují Starému Městu s jeho výhledy na Hrad. Projekt River Gate nabízí byty přes celá patra i nákladně rekonstruované společné prostory včetně spa.

na úrovni. Porsche a jaguáry si pořídili před pár lety. Teď si uvědomují, že je chtějí parkovat před domácností, která bude jejich vizitkou.

„Dozráli jsme. K určité úrovni patří i styl bydlení. Klientela je zcestovalá. Viděla, jak vypadají privátní rezidence v zahraničí,“ soudí Miroslav Šibal z kanceláře Lexxus Norton. Byty kupují klienti buď už po zásadní rekonstrukci – ta dokáže zvednout cenu o deset a víc milionů –, častěji ale ve stavu shell & core, kdy podobu domova tvoří spolu s developerem či architektem. *„Češi se už nezdráhají za bydlení utrácet a zajímavé je, že je navíc baví zařizovat. Nešetří na interiérech ani na čase, který tomu věnují. Sami si hledají informace, orientují se v designu,“* pozoruje Olena Yakubovych.

HRADU KONKURUJE ŘEKA

Atributem luxusu zůstává především poloha (hlavně Staré Město), s ní spojený výhled a samozřejmě cena. Výhled na Pražský hrad neztrácí na hodnotě. Pohled na něj ze stometrové terasy v kombinaci s designem bytu inspirovaným přestavbou nákladní lodi na legendární luxusní plovoucí hotel L'Art de Vivre upoutal jeden manželský pár natolik, že za 160metrový byt v blízkosti Národního divadla bez dlouhého přemýšlení zaplatil přes 30 milionů korun. Podobně dobře se Oleně Yakubovych podařilo prodat i designový byt v Pařížské ulici. Jenže takových skvostů není mnoho. Výhled na Hrad a požadavek na terasu nebo velký balkon splňuje z celého domu jeden, maximálně dva byty pod střechou. Dnes už navíc není možné prodávat za prémiové ceny půdní byty bez totální rekonstrukce celého domu a rozprodeje všech bytů podobné sociální skupině. Mix nových vlastníků s regulovanými nájemníky, kteří neměli čip od nového výtahu, je v kontrastu k minulým dekádám nemyslitelný.

Olena Yakubovych je přesvědčena, že se vnímání klientů bude muset časem změnit: *„Vinohrady budou vždy oblíbenou adresou pro intelektuály. Staré Město ovšem ztratí punc té* »

FOTO • archiv

RUSOVÉ CHTĚJÍ NOVOTU. Boháči z Východu u nás nakupují domy s velkým pozemkem nebo zbrusu nové byty. Jejich oblíbenou enklávou se stal žižkovský projekt Central Park Praha. Některé z nejdražších horních bytů jsou ještě k mání.

LEVITACE NA NOŽIČKÁCH. Pětipatrová vila se dvěma byty pod Kavčími horami od architekta Josefa Pleskota nabízí výhledy jako z pohlednice. Veškeré zařízení a doplňky nechal investor dělat na zakázku.

» *jediné správné lokality pro ostatní klienty. Já bych vsadila na Prahu 7.“* Většina bohatých zákazníků má rádius přijatelné adresy omezen Prahou jedna až šest. Řada zákazníků však vnímá jako jedinou alternativu k centru města Dejvice. *„Praha 6 má aureolu prestiže, fajnšmekři ale bydlí na čtyřce. Má lepší výhledy,“* je přesvědčen Jan Mráz z kanceláře Svoboda & Williams.

Soudě podle pohledu do ceníků nejdražších bytů jeden mentální posun v hlavách klientů se už odehrává. Top adresou se stává pražské Janáčkovo nábřeží, kde jsou aktuálně dva projekty s cenami bytů překračujícími 150 tisíc korun za metr čtvereční. *„Výhled na Hradčana“* tedy nemusí být dogmatem. *„Za pohled na řeku a Tančící dům nebo Národní divadlo jej zákazníci oželí. To je přirozený vývoj. Nábřeží jsou všude na světě těmi nejdražšími lokacemi,“* vysvětluje Mráz. V obou projektech jsou na prodej celá patra. Nemít sousedy se stává otázkou image snad víc než třeba vlastní výtah do bytu. Klienti si prý také potrpí na to, jak vypadají společné prostory domu. Tady na nich developeři rozhodně nešetřili. U projektu River Gate, který propojuje dva sousední domy, neváhal majitel investovat navíc desítky milionů do společné wellness zóny s bazénem, saunou a klubem. Oba projekty nabízejí také dostatek parkovacích míst, což bývá v centru města problém.

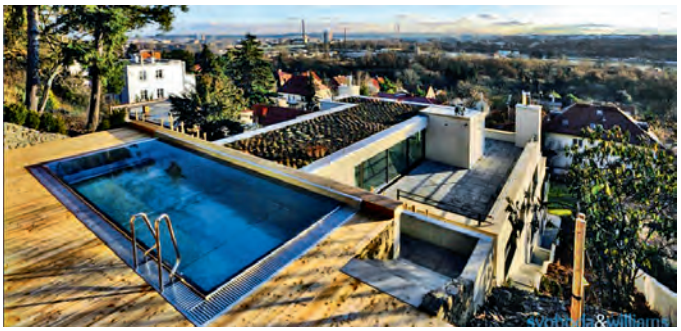
PRVNÍ REPUBLIKA, NEBO MODERNA?

Jedním z mála nových projektů v srdci města, kde cena za metr čtvereční převýší cenu Fiatu Punto, je rekonstrukce Obecního dvora. Dvanáct bytů ve třech historických budovách a jedné novostavbě se společnou zahradou v privátním dvoře navrhl italský architekt Ricardo Bofill. Hotovy by měly být v příštím roce. Byty s cenami blížícími se dvěma stům tisícům za metr jsou aktuálně k dispozici v Paláci Dlouhá, jehož rekonstrukci právě dokončila italská společnost FIM Group,

PRVNÍ DOJEM. Do bytu musíte přijít a zkoprnět. *„Velký obývací pokoj je předpokladem, že se do bytu zamilujete,“* říká Olena Yakubovych, která se specializuje na rekonstrukce historických bytů v centru metropole.

CO NEJDRAŽŠÍHO JE V PRAZE K MÁNÍ:

- Penthouse v Paláci Dlouhá – cena za 450 metrů čtverečních bytu s velkou terasou a s panoramatickým výhledem na Pražský hrad a Staré Město převyšuje sto milionů korun.
- Janáčkovo nábřeží 39 – cena za unikátní rezidenci s více než 400 metry čtverečními, která zabírá celé patro, pravděpodobně převýší sto milionů korun. V palácovém domě na Smíchově žila například herečka Nataša Gollová nebo generál Rudolf Medek.
- River Gate (Janáčkovo nábřeží 23 a 25) – cena za metr čtvereční bytů se bude pohybovat kolem 150 tisíc. Budoucí majitele by mohly oslovit velkorysé společné prostory.
- Obecní dvůr – v centru Prahy vyroste 12 bytů, kde se cena za metr čtvereční bude pravděpodobně šplhat ke 200 tisícům korun.
- Vápencová 1 – horní byt v Praze 4 s unikátními výhledy na Hrad a Vyšehrad stojí kolem 80 milionů korun.
- Quadrio – byty v novostavbě u Národní třídy s cenami 120 až 170 tisíc za metr čtvereční šly na odbyt tak dobře, že si ty nejlepší nakonec developer nechal.
- 12 Lofts – moderní byty v blízkosti americké ambasády, které navrhl architekt John Eisler, stojí kolem 40 milionů korun.
- Bubeneč Gardens – nový developerský projekt v Dejvicích aspiruje na to, stát se novostavbou s jedněmi z nejdražších bytů v Praze.



JAKO Z AMERICKÉHO FILMU. Z vily v pražské Troji můžete pozorovat město z hrany bazénu. Stačí maličkost – zhruba 170 milionů korun.

S MĚSTEM NA DLANI. Devízou bytu za sto milionů v právě dokončeném Paláci Dlouhá je opět výhled na město z velkorysé terasy. Rezidence čítá více než čtyři sta metrů čtverečních.

která se specializuje na rekonstrukce historických domů.

Přestože jsou Češi v bydlení konzervativní a oblíbenou „první republiku“ už nikdo nepostaví, byty za desítky milionů korun nemusejí nutně nést patinu historie. *„Ve světových metropolích jsou těmi nejluxusnějšími nemovitostmi výjimečné penthousy v nově postavených budovách. Mnohé z nich jsou uměleckými dílem a ikonami z rukou těch nejslavnějších architektů. Praha je specifická historickými skvosty, proto má bydlení v centru šarm. Ale i tady vyrostlo v posledních letech pár velmi zdařilých moderních projektů,“* soudí Ilona Mančíková ze společnosti FIM Group. Miroslav Šibal z kanceláře Lexxus Norton považuje za takovou novostavbu projekt XY Hřebenky od architekta Radovana Hubičky. *„Tady bylo možné dosáhnout ceny jako za byt v historické Praze. Poslední patra nabízejí třistametrové penthousy s vlastním bazénem, přestože projekt má ještě jeden společný. Jsou tu obrovské terasy a krásný výhled na Prahu, i když ne na Hrad,“* dodává. Poslední volný penthouse tu vychází na 47 milionů.

Osmnáct bytů s cenami 115 až 170 tisíc za metr čtvereční v novém (převážně administrativním) komplexu Quadrio, který dokončuje společnost CPI u Národní třídy, se prodávalo tak dobře, že ty nejlepší stáhl developer z prodeje a nechal si je. Na jeden z nejdražších rezidenčních projektů aspiruje i originální novostavba ve vilové čtvrti v Praze 6 Bubeneč Gardens, která nabízí sedm atypických bytů. Podle makléřů ale není správné ptát se, jestli je luxusem historie, nebo spíš moderna. Pro někoho jsou luxusem empírová okna, pro jiného bazén na terase. Ani cena za metr není tím pravým indikátorem. *„I v tomto segmentu platí, že klient kupuje nejdříve srdcem, rozum přichází na řadu až následně,“* podotýká Miroslav Šibal. ●

HANA BOŘÍKOVÁ • borikova@mf.cz

FOTO • archiv, Tomáš Novák