Zdroj: E15
Datum: 01.06.2012
Odkaz: **http://www.e15.cz**
Str.: 2
Rubrika: Příloha - Bydlení s puncem historie

Klíčová slova: Lexxus (2), Peter, Višňovský

Genius loci k nezaplacení

Prodávat byty v bývalém lochkovském pivovaru by mohla být radost. Slyšet z úst klienta spontánní překvapený výdech, když se před ním otevře loftový prostor s historickými klenbami či stropními trámy – pravda, překrytými sádrokartonem – či původním zachovalým schodištěm, je pro makléře příslib, že tu dneska nemusí být zbytečně.
Bytový komplex, který nabízí takové libůstky, jako jsou rezidence v rekonstruované původní věži či střešní okna s výhledy na cihlové pivovarnické komíny, zůstává ale i několik měsíců po kolaudaci téměř ze dvou třetin prázdný.

Udička pro romantiky

Developer projektu – společnost Euro Ventures – propaguje byty v projektu Lochkov Lofts jako splněný sen těch, kteří požadují komfort ve vysokém standardu za rozumnou cenu a přitom touží po netypickém bydlení – bytu či loftu v Praze s osobitou atmosférou. Naladit zájemce, který se vydal do vesničky vzdálené pár kilometrů od Barrandova, má za úkol vzorový byt. Čtyřicetimetrový světlý obývací pokoj s výhledem do parku se staletými kaštany a menší ložnice působí příjemně. Designérka dala v tomto případě přednost jednoduchosti před okázalostí. Občas se prý stane, že klient koupí zařízený vzorový byt a developer nechá zařídit jiný. V tomto případě ne. Osmdesátimetrové dvoukákáčko vyjde na čtyři miliony. U ostatních bytů už musí klienti zapojit fantazii. Než se najde zájemce, zůstávají bez povrchů i bez sanity.
Ale nevadí. Většina z nich okouzlí netypicky řešeným prostorem a originálními prvky, které odkazují k původnímu účelu budovy. Snad každý byt ve staré části – kromě tří rekonstrukcí developer přistavěl ještě jednu novostavbu – je jiný. Ovšem ty prostornější a nejkrásnější loftové byty se vyšplhaly nad pět milionů korun. Zdá se, že to něco, co tu nezafungovalo, je cena – průměr tady osciluje nad padesáti tisíci korunami za metr. Makléři tvrdí, že lidí, kteří mají peníze, je stále dost. Už si ale velmi dobře rozmýšlejí, za co své miliony utratí. Ceny požadované developerem v možná až příliš klidné lokalitě – ve vesnici zatím není ani konzum, menší centrum s obchody přislíbil developer v některé z dalších etap – si zřejmě vyžádají více času.

Cena vítězí

Ukazuje se, že byty s kouzlem historie samy o sobě nejsou zárukou kasovního trháku. Ani byty z dalšího pivovaru, který se proměnil na rezidence, nehledají majitele právě lehce. Internetovým stránkám projektu A7 Holešovický pivovar, který získal ocenění v roce 2009 v soutěži Best of Realty, vévodí jedno slovo: sleva. Velkorysé 130metrové lofty v místech, kde se vyráběl tmavý ležák Měšťan, stojí kolem deseti milionů korun – tedy před slevou.
Pokud ale investor nastaví dobrou cenu, může neobvyklý interiér váhavého kupce přesvědčit. Nedávno uspořádala realitní kancelář, která prodává projekt Dobříšský pivovar, den otevřených dveří. Makléřky provádějící početné skupiny komplexem, který vznikl přestavbou parostrojního pivovaru z roku 1879, si připadaly jako na zámku. Výsledkem jediného perného dne je deset podepsaných kupních smluv. Snad ještě více je ale potěšily pozitivní reakce místních, kteří přišli na "kukačku". Projekt totiž neměl moc dobrou pověst, přestože jej nelze označit jako neúspěšný. Sedmdesát bytů se prodalo už před lety. Stavební firma (a zároveň developer, který historický objekt na břehu rybníka Papež rekonstruovala) ale skončila i s rozvětvenou strukturou řady dceřiných firem v insolvenčním řízení, což znamenalo několikaleté uspání dokončeného projektu. Ve výběrovém řízení pořádaném insolvenčním správcem zvítězila společnost BPI, která se pustila do prodeje zbývajících 45 jednotek.
Firma nasadila sympatické ceny, které musejí vyvolávat v majitelích příbytků, kteří je koupili před lety mnohem dráž, smutek. Třeba devadesátimetrový loftový byt 3+kk vybavený poměrně kvalitní keramikou, obklady i kuchyní nabízí za 2,3 milionu korun. Nejdražší dvoukákáčko tady vychází na necelé dva miliony korun. Faktem ale je, že současný majitel nemusel na rozdíl od zkrachovalého developera kalkulovat s pořizovacími náklady na rekonstrukci stoletého objektu.

Historie si ještě počká

V roce 2009 oznámil největší tuzemský rezidenční developer – společnost Central Group, že kupuje areál Nuselské mlékárny s tím, že jej přestaví na byty. Firma tehdy viděla v revitalizacích brownfildů velký potenciál – brownfieldy nemají tolik nepřátel jako výstavba na zelené louce. Jenže už po roce bylo všechno jinak. Central Group odstoupila od smlouvy s tím, že projekt byl příliš malý. Navíc by jej prý prodražilo vyčištění území. Okruh developerů, kteří dají přednost staré budově, jíž vdechnou čerstvého ducha, tak zůstal i nadále chabý. V podstatě se omezuje na luxusní segment orientované developery, kteří se pouští do rekonstrukcí starých činžáků v historickém centru města, nebo investory, kteří skupují brownfieldy kvůli pozemkům – často se tak děje v bývalých průmyslových čtvrtích. Staré objekty většinou strhnou a vyčistí parcely od zátěží. Odměnou jim je, že nemusejí budovat novou infrastrukturu, navíc tato místa bývají velmi dobře dopravně obsloužená. Rezidenčních projektů, které by z původních budov zachovaly více než jen ojedinělé fragmenty, je pomálu. "Revitalizace starších areálů je v první řadě daleko nákladnější než novostavba. Kromě toho je svázaná většinou podmínkami památkářů. Větší rozvoj takových projektů lze očekávat, až jejich finální cenu budou ochotni zájemci zaplatit," říká Peter Višňovský, ředitel kanceláře Lexxus. V dohledné době to ale asi nebude. Navíc klienti si jsou ochotni připlatit za vysoké stropy, dvoukřídlé dveře a zdobnou fasádu jen v případě, že nejsou překážkou komfortu bydlení. "Za absenci výtahu, balkonu, dobrého výhledu, garáže naopak ne. Současné nároky klientů se posouvají více k racionálním požadavkům na komfort než ‚pozlátku' štukových fasád," říká Višňovský.

Velmi pěkné, ale chci výtah

Uzavřený areál starobylého mlýna ze 16. století v pražském Hloubětíně je jedním z projektů, u kterých sázka na kouzlo historie vyšla. Osmdesátka bytů, které vznikly v původní vile, sýpce, mlýnici a čtyřech novostavbách, se prodala za ceny 45 až 60 tisíc korun za metr čtvereční. "Původní objekty jsou velmi pěkné – klienty skutečně zaujal projekt především svou jinakostí a historií. Jakmile ale přišla řada na výběr konkrétního bytu, vítězily spíše praktické možnosti novostaveb (výtah, moderní dispozice a balkon či terasa)," vzpomíná ředitel kanceláře Lexxus, jež projekt Kejřův Mlýn prodávala.

Foto: Rozumně nastavné ceny. Devadesátimetrový loftový byt 3+kk v projektu Dobříšský pivovar prodává společnost BPI za 2,3 milionu korun
Foto: Téměř dvě třetiny volné. Ceny prostornějších a nejhezčích bytů projektu Lochkov Lofts stojí více než pět milionů korun. Několik měsíců po kolaudaci čeká většina bytů na nového majitele
Foto včetně titulní strany bonus group