

# Marina Island: další sázka na bytový nadstandard



Author: Petr Bým | Published: 17.04.2015

Pro pražský rezidenční trh to znamená další posílení nabídky v segmentu nadstandardního bydlení, respektive bytů v cenách nad 60 000 Kč za „čtverec“. Pro analytiku je projekt Marina Island zase dalším důkazem toho, že bytová výstavba v metropoli se - vedle toho, že zřetelně nabírá na obrátkách - tak trochu polarizuje. Hodně se mluví o „superlevných“ bytech, méně už je ale frekventovaná informace o poměrně vysokém tržním podílu bytů dražších. Podle statistik společnosti Trigema se mj. loni se byty v cenách nad 60 000 Kč za užitný metr na odbytu podílely 27 % (rok předtím to bylo jen 23 %) a jednotky o dispozicích 4 + kk a větší 13,9 %.

## Park i ptačí perspektiva

Marina Island je komplexem pěti budov, které celkem nabídnou 341 bytových jednotek o dispozicích 1 + kk až 7 + kk (o rozměrech 40 až 350 metrů čtverečních a cenách v rozpětí 70 000 - 90 000 Kč za metr plochy). Developer - je jím dvojice společností Daramis Group a Lighthouse Group - je rozdělil do tří různých kategorií, a to podle jejich výškového umístění: přízemní kategorie townhouse nabízí především hodně prostoru, penthousy v nejvyšších patrech budov zase velkolepé výhledy, když jednotky v 2. až 11. patře mají v nabídce už „jen“ nadstandardní úroveň. Tu u všech bytů v Marina Island reprezentují například vysoké stropy, prostorné terasy nebo přípravu pro instalaci klimatizace. Obyvatele komplexu budou mít také k dispozici privátní park.

Co se lokality týká, hlavně Lighthouse se pohybuje na důvěrně známé půdě: jeho Prague Marina a Prague Marina Office Center jsou víceméně na dohled od domů Marina Island. Počítá se s tím, že projekt, navržený architektonickým ateliérem Moshe Tzur Architects, projektovaný firmou AED project a realizovaný stavební společností Porr, bude ve dvou etapách dokončen v průběhu roku 2017. Prodej už probíhá a jak už bylo zmíněno, podle developerů je zájem značný.

## Nedostatkový přepych?

Holešovický projekt na trh zjevně přichází v pravý čas. Už loni prodej nových bytů v hlavním městě dosáhl rekordní úrovně - číslo 5 950 předčilo i výsledky nejlepšího „předkrizového“ roku 2007, kdy nové majitele našlo 5 356 bytových novostaveb. V lámání rekordů přitom pražský trh pokračuje. V prvním čtvrtletí se prodalo 1 850 bytů, což představuje meziroční nárůst o 37 %. V pozadí jsou zjevně dva „celorepublikové“ faktory (ochota populace investovat a samozřejmě i rekordně levné hypotéky, jejichž úročení už úspěšně atakuje hranici 2 % a v prvních třech měsících o ně byl rovněž rekordní zájem), což mj. dokládá i bilance trhu s novými byty v Brně - tady je vývoj podobný, ovšem nárůst dokonce přeskočil latku 50 %. V Praze se nyní nabízí kolem šesti tisícovek bytových novostaveb, což je víceméně roční a na první pohled dostatečná „zásoba“, podle některých odborníků se ale na trhu brzy projeví pokles výstavby v období recese. Obavy ze

slabé nabídky nedávno vyjádřil i Prokop Svoboda z realitní kanceláře Svoboda & Williams, která se na luxusní rezidence specializuje a kterou údajně horší vyhlídky motivovaly k vlastnímu developmentu: „Nabídková nouze v našem segmentu tak trochu trvá. Viděli jsme to na prodeji bytů v komplexu Quadrio. Prodal se ani ne za rok!“ Raketový odbyt rezidencí v Quadriu možná stojí i za rozhodnutím CPI rekonstruovat na luxusní bydlení (ovšem k pronájmu) historicky dům na Hradčanech, přičemž Skanska Reality má stejný záměr (v tomto případě ale prodejní) s Hendlovým dvorem na pražské Hanspaulce. A podle už zmiňovaných statistických šetření Trigemy je dnes v hlavním městě 15 projektů, kde se průměrná cena za metr čtvereční užité plochy pohybuje nad 100 000 Kč, celkem jde o asi 200 bytů.

Tato čísla a podobné projekty pro duo Daramis - Lighthouse a jejich záměr nejsou ani tak varováním či konkurenční hrozbou, jako spíše další argumentem pro tvrzení, že současná Praha je tím správným místem pro bytový luxus a nadstandard.

---

17.04.2015 08:00, Petr Bým