

Rezidenční luxus: za co se platí?



Author: SF / Petr Bým | Published: 26.02.2008

„Je to byt, který svou lokalitou, velikostí, standardem provedení, dispozicí a kvalitou příslušenství odpovídá nárokům nejvyšší příjmové skupiny obyvatelstva,“ nabízí svou definici nejvyššího segmentu bytové výstavby Tomáš Duda z realitní kanceláře Professionals. Podle jeho názoru je tedy ve hře mnoho parametrů, a to včetně architektonického provedení. Mnoho realitních makléřů ovšem tvrdí (a je to už takřka okřídlené úsloví), že zařazení do kategorie „luxus“ a tedy i příslušnou cenu zajistí jenom „lokalita, lokalita, lokalita“. Jaroslav Novotný z realitní kanceláře RAK s takovým názorem sice nepolemizuje, ale upozorňuje na to, že movití kupci očekávají více než jenom atraktivní místo: „Přívlastkem luxusní se možná trochu plýtvá. Řada developerů či prodávajících nabízí takzvané luxusní provedení, které je ve skutečnosti luxusní jen tím, že se nabízí trochu jiný standard než obvykle. Klient, který požaduje skutečný luxus, však poptává nejen vysoký standard použitých materiálů a zařizovacích předmětů, ale i další parametry. Mezi ně patří třeba rozsah služeb zajištěných v domě, jako jsou ostraha, kvalitní výtah, úklid, recepční služba, garáže, donáška nákupu, případně další služby. Důležitá je nepochybně i lokalita, a to včetně okolí domu, sociální skladba obyvatelstva v daném místě a dopravní dostupnost. Dlužno dodat, že takto vybavených nabídek, byt i dílčím způsobem, mnoho na trhu není.“

T. Duda ovšem upozorňuje na jednu velmi podstatnou věc, a to je rozdíl mezi lokalitou a ostatními hledisky či parametry: „Na cenu mají vliv všechny uvedené faktory, mezi lokalitou a dalšími parametry je ovšem jeden rozdíl. Je to nemožnost lokalitu změnit. Vše ostatní se změnit dá.“ Ondřej Diblík z realitní kanceláře Lexxus upozorňuje na ještě jeden důležitý aspekt: „Luxusní byt bych přirovnal k luxusnímu automobilu: design, kvalitní materiály, dokonalé zpracování, komfort, dostatek prostoru, dobrý výhled a také - odpovídající vysoká cena.“ Marketingoví odborníci se totiž dnes všeobecně shodují v tom, že ve vyspělých zemích se dnes spíše než užitná hodnota toho či onoho produktu kupuje „pocit“ či „emoce“ - pro kupce je tedy i vědomí toho, že si pořizuje něco, nač „průměrný“ občan nedosáhne, velmi podstatný.

Jenom na Malé Straně?

„Jde o unikátní byty. Jedná se o dům, který již od 14. století spoluvytváří historické jádro Prahy v památkově chráněném území Malá Strana. V druhé polovině 18. století zde při své návštěvě Prahy pobývali Wolfgang Amadeus Mozart a Ludwig van Beethoven. Unikátnost domu tkví hlavně v tom, že jde o klidnou a bezpečnou lokalitu v samém srdci staré Prahy,“ definuje kvalitu bytů v paláci u jednorozců M. Friš z Unistavu. Dobrá lokalita okořeněná navíc čímsi, čemu se říká genius loci, je nepochybně dobrým prodejním argumentem. Historická zástavba je proto typickým místem pro výstavbu luxusních rezidencí. Ale nemusí to být pravidlem, záleží na tom, kde se nachází v relaci k celkové zástavbě - podle T. Dudy většina těch, kteří jsou ochotni zaplatit za svůj byt násobky průměrných cen, chtějí žít v centru města. Jaroslav Novotný to potvrzuje a upozorňuje ještě na další aspekt: „Nemyslím si, že by luxusní bydlení bylo omezeno pouze na historické centrum nebo historické lokality. Dost často bývají i v těchto centrech nešťastná místa, zatížená provozem a aktivitami, které parametry luxusu potírají.“

Podle Novotného se proto „luxus“ v Praze teritoriálně neomezuje jen na Malou Stranu či Staré Město: „Metropole má více lokalit, které mají luxusní charakter a které jsou mimo jeho historické centrum, například části Prahy 2, 5, 4 a 6, ale i třeba některé lokality v Praze 7 či 9. Stejně je tomu i v ostatních místech a městech v ČR.“ Jeho názor potvrzuje i O. Diblík: „Praha má obrovský potenciál v obnově původních historických domů v centru města, většinou však bez možného parkingu. Luxusních rezidenčních novostaveb v centru již mnoho nevznikne v důsledku nedostatku vhodných pozemků. Luxusní projekty se proto přesouvají dále od centra do nových, dříve například průmyslových lokalit jako jsou Karlín, Smíchov, Žižkov či Pankrác.“

Co stojí luxus?

„Průměrná cena metru čtverečního se v tomto segmentu unikátních luxusních bytů pohybuje kolem 140 tis. Kč,“ říká Michaela Císařová z realitní kanceláře Home Sweet Home, která byty v paláci Beethoven prodávala. V pražských poměrech to rozhodně není cenová úroveň nevídaná. Díky vysoké poptávce v minulém roce, kterou poháněla hlavně snaha vyhnout se vyšší sazbě DPH a také předpokládanému nárůstu úročení hypotečních úvěrů, se dnes v Praze průměrná cena bytů pohybuje podle různých odhadů už kolem 40 000 Kč za metr, pro luxus se ovšem musí do kapsy sáhnout hlouběji. „V extrémních případech se ceny luxusních rezidencí mohou vyšplhat až na 250 000 korun za metr,“ tvrdí T. Duda. J. Novotný z RK Rak je střídmejší: „Začneme-li Prahou, tak ceny takzvaných luxusních bytů vidím od hranice zhruba 100 000 korun za jeden metr čtvereční plochy. Samozřejmě je důležité vědět, co vše se v této ceně skrývá. V ostatních městech a lokalitách je tato počáteční hodnota luxusu jistě nižší a bude se odvíjet od velikosti poptávky. Míra tohoto snížení může být i více než 40-50 %.“

Podle Novotného se nejdražší byty jen málokdy kupují jako investice: „Na investici jsou klienty požadovány byty nižšího standardu než luxusní, ty jsou totiž na trhu lépe obchodovatelné.“ Ředitel kanceláře Professionals to potvrzuje: „Tyto byty většinou kupují ti, co v nich chtějí skutečně bydlet. Jako investice mohou být luxusní rezidence v mnoha případech nevýnosné.“ Podle jiných názorů ale obvykle jejich majitelé nepřijdou zkrátka. „Investice do tohoto druhu nemovitostí je výnosná v každé době,“ říká Friš, který odhaduje, že roční zhodnocení těchto výjimečných nemovitostí se může pohybovat mezi 5 - 8 %. Podle O. Diblíka je luxusní byt pro své majitele především demonstrací vysoké životní úrovně a společenské prestiže, ale investiční faktor hraje rovněž roli: „Kupují je obvykle klienti, kteří si je mohou dovolit a obvykle neřeší, kdy budou v bytě skutečně bydlet. Nebývá to jejich jediná nemovitost a k takovým investicím přistupují velmi pragmaticky. Jedná se totiž o dobře uložené peníze.“

Ani odborníci se tedy v názorech neshodnou - příčinu je třeba mj. hledat v tom, že jde o segment bytové výstavby vysloveně exkluzivního rázu, takže na trhu probíhá jen velmi málo transakcí. To samozřejmě neposkytuje prostor pro kvalifikovanější odhady už v případě nákupních cen, natož pak případných výnosů. „Podle našeho odhadu se luxusní byty na celkovém obchodu s rezidenčními realitami podílejí zhruba 5 % ,“ říká Ondřej Diblík z kanceláře Lexxus.

Více informací k tématu se můžete dozvědět na diskusním setkání „Rezidenční projekty: Tržní cena vs. užitná hodnota“, které se koná ve čtvrtek 28.2.2008 od 11:30 do 13:30 hodin (registrace 11:00-11:30 hod.) v hotelu Adria, Václavské nám. 26, Praha 1. Více informací o programu naleznete na [webu diskusí](#).

26.02.2008 09:21, SF / Petr Bým