

Rezidence Kolovrátek: v polích za městem, ale stále v Praze

Author: SF / Petr Bým | Published: 06.05.2010

Codeco, které vzniklo v roce 2004, je veřejnosti laické i odborné známé především svým rozmáchlým projektem Nové Vysočany, jehož první stavby už stojí či se budují v okolí stanice metra Kolbenova (méně už se ví, že společnost například vlastní a pronajímá filmové ateliéry o rozloze 13 000 metrů čtverečních). Kromě toho má ovšem ve svém portfoliu řadu rezidenčních projektů, k nimž patří i Kolovrátek. Ten tvoří tři menší bytové domy o čtyřech nadzemních podlažích, které jsou umístěny na okraji Kolovrat, do zástavby moderních rodinných domů. Projekt nabízí celkem 43 bytů v dispozicích od 1 + kk až po mezonetový 4 + kk, k tomu také dva menší nebytové prostory.

Dopravní dostupnost Kolovrat odpovídá lokalitě. Pokud pomineme automobil a dálnici D1, pak je v tomto ohledu nejsilnějším argumentem projektu železniční trať Praha - Benešov s rychlou taktovou dopravou (ve špičce nabízí spojení 4x za hodinu) a se zastávkou právě v Kolovratech. Problémy Kolovrátek nemá ani s jinou infrastrukturou. Obec, která se může chlubit kořeny sahajícími až do 13. století, dnes má s přilehlými Lipany tři tisíce obyvatel a tomu také odpovídá kompletní nabídka služeb a obchodů. Kolovraty se přitom stále rozvíjejí, počítá se s totiž dalšími dvěma tisícovkami obyvatel.

V Praze i na venkově

„Projekt Codeco koupilo už se stavebním povolením. S objemy a umístěním staveb jsme tedy mnoho nemohli dělat, naši architekti se proto snažili vylepšit hlavně vnitřní dispozice,“ vysvětluje skoro omluvně genezi projektu jeho manažer Jiří Maxa. Omlouvat se přitom není za co - původní i codecovští architekti na Kolovrátku odvedli velmi slušnou práci navenek i uvnitř.

Tři domy tvoří neuzavřený obdélník, za sympaticky vstřícné gesto k obci lze považovat jeho otevření směrem k už existující zástavbě. K té se Kolovrátek vůbec chová empaticky. Projektanti v relaci projektu k okolí zvolili osvědčenou střední cestu. Kolovrátkovské trojdomí ho respektuje uměřenou velikostí i sedlovými střechami. Přitom ale minikomplex svou výškou i hmotou tvoří dominantu lokality, která ovšem své okolí nijak nezastiňuje. Nijak křiklavá není ani trojbarevná omítka kombinovaná s přiznaným betonem. Domy také odpovídají dobovým ekologickým požadavkům, spadají do už úsporné energetické kategorie B.

Možná ještě lépe vypadá Kolovrátek zevnitř. Společné prostory mají odpovídající proporce a totéž v ještě větší míře platí pro byty. K jejich vnitřním dispozicím víceméně není co dodávat. Obytné prostory jsou funkční, dostatečně velké (v relaci k podobným projektům spíše nadprůměrně) a prosvětlené, každý byt má terasu či balkon, některé i předzahrádky. Architekti mysleli na úložné prostory i na zvýšenou potřebu větrání u kuchyňských linek, které jsou zpravidla umístěny blízko oken. Jako všude by se i tady samozřejmě našel jistý prostor pro výtky: k některým bytům patří jen venkovní stání, vjezdy do podzemních garáží jsou někdy opticky příliš patrné, také Kolovrátek občas trpí syndromem spořivosti v podobě společných koupelen a toalet, některým bytům (zvláště kategorie 3 + kk) by možná slušelo více oken. Drobné vady na kráse ale nic nemění na tom, že Kolovrátek svou kvalitou řadu svých konkurenčních projektů předčí a navíc má jednu výhodu navíc: je v Praze, ale zároveň na venkově. To je kombinace, kterou ocení zvláště ti, kteří jsou spěchem, hlukem a ruchem Prahy unaveni, ale nemohou ji z těch či oněch důvodů opustit.

Cesty k zákazníkovi

„Je stále těžší komunikovat projekt, který je pouze na papíře; mnohem lépe to jde s projekty, kde už započala stavba a které - v ideálním případě - mají vzorový byt či alespoň klientské centrum s modelem a dalšími podrobnými informacemi. Potenciální klienti jsou mnohem opatrnější než dříve a preferují projekty, které si mohou osahat; u takových projektů totiž vidí větší pravděpodobnost jejich úspěšného a včasného dokončení,“ tvrdí Kamila Čadková z agentury Crest Communications. Kolovrátek je z tohoto hlediska ideální. Projekt je už kompletně dostavěn, zájemce se může se vším seznámit v „reálu“ včetně vybaveného vzorového bytu. Prodejce ho k návštěvě láká víceméně standardními cestami. „Vsadili jsme hlavně na internet. Billboardy a plošnou reklamu v tiskových médiích nepovažujeme za příliš efektivní,“ říká Martin Jan, ředitel marketingu Codeca. Z obvyklých marketingových vzorců Kolovrátek poněkud vybočil a to direct-mailingem v blízkém okolí Kolovrat. Podle Jana byl rozsev 50 000 letáků efektivním krokem, hodně z prodaných bytů koupili právě místní.

Skutečností ale je, že se dnes byty prodávají nelehko. „Dříve jedna transakce zabrala dva tři měsíce, nyní je to dlouhodobý proces tak na půl roku. Lidé hodně porovnávají, sledují už i provozní náklady, opatrnější jsou i co se týká způsobů plateb,“ konstatuje M. Jan. Připojuje zajímavý postřeh: 90 % prodaných kolovrátkovských bytů bylo placeno v hotovosti. Na hypotéky se v dobách recese kupuje minimálně, zatímco dříve tak podle odhadu M. Jana bylo financováno kolem 70 % nákupů rezidencí. Ze 43 bytů v Kolovrátku je prodána zhruba třetina, přitom nabízet se začaly už na podzim roku 2008. Právě tady má jinak úhledné přadeno codecovského Kolovrátku svou možná jedinou viditelnější vadu.

Znamení doby: cena

V Praze je dnes několik tisíc nových bytů bez majitele. Přitom recesí i hypotečními bankami podvázaná poptávka se určitě hned tak nezmátří. A ti, co i dnes nakupují, mají ve skutečně nebývale široké nabídce hotových bytů podle všeho jako základní kritérium výběru cenu. Proto se dnes zlevňuje a proto dnes řada developerů nové projekty překresluje ve snaze nabídnout tytéž dispozice za ceny nižší než v minulosti (zjevná přednost Kolovrátku, totiž velkorysé rozměry bytů, se tak paradoxně může stát nevýhodou).

Skoro se zdá, že v Praze se jakousi magickou cenovou hranicí stane 50 000 Kč za metr čtvereční plochy bytu - kdo půjde pod ní, má na úspěch velkou šanci, zatímco nad touto úrovní už bude třeba nabízet více než jen „byt“.

Jak je na tom v tomto ohledu Kolovrátek? „Průměrnou cenu pro projekt nemáme stanovenou. Každý byt je jiný, je třeba porovnávat ceny za konkrétní bytové jednotky,“ říká Martin Jan. Za 1 + kk o rozměrech 44 metrů čtverečních se stometrovou předzahrádkou se v Kolovratech platí 2,8 mil. Kč, na druhém konci cenového žebříčku je tady třeba 4 + kk o ploše 120 metrů za 6,2 mil. Kč. To jsou ceny zjevně nad zmíněnou „hranicí“ a v pražském kontextu a vzhledem k lokalitě je lze označit za ambiciózní. Nedávno instalovaný nový generální ředitel Codeca Petr Fanta ve svých vyjádřeních pro média spekulace o dalším poklesu cen už hotových rezidenčních projektů odmítl s poukazem na relativně vysoké náklady, za které byly realizovány. Prodej Kolovrátku tak možná bude během na delší trať. Ale možná také ne. Lokalita je podle kalkulů developerů vysoce atraktivní a v Kolovratech se bude stavět dál. Byty tady chystá například kolínská pobočka síť Century 21 Bonus, nízkoenergetické rodinné domy zase společnost Polyxena Capital.

Tématu marketingových nástrojů pro rezidenční development se bude věnovat diskusní setkání „Rezidenční development: o marketingu nově“, které Stavební fórum pořádá dne 12.5.2010. Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete [na webu diskusí](#).

06.05.2010 08:00, SF / Petr Bým