

# Barevné Letňany: efektivní odpověď na volání trhu



Author: SF / Petr Bým | Published: 23.06.2010

Letňany na severním okraji Prahy určitě nejsou nejvyhledávanější rezidenční lokalitou metropole, ale staví se tady poměrně hodně. Důvod je nasnadě: levné pozemky, jejichž reálnou hodnotu nepochybně zvýšilo nedávno dobudované metro. Celá oblast se i díky tomu rychle rozvíjí, když motorem rozvoje nepochybně je letňanské výstaviště, které sem láká tisíce návštěvníků. Vedle toho ale oblast má i dnes žádané „konzumní“ zázemí v podobě velkého obchodního centra, které rovněž nabízí příležitosti, jak trávit volný čas, ať už se jedná o multikino, či aquapark. Tomu odpovídá silná stavební aktivita v celé lokalitě. Byty tady vedle Trigemy staví například Central Group, hned šest kancelářských budov zase Hochtief. V Leňanech se ovšem stavělo už před rokem 1989, takže vedle staré zástavby, do níž byla postupně zabudována řada průmyslových podniků, vzniklo ještě panelové sídliště.

## Mezi starým a ještě starším

Právě na dělicí linii starých a panelových Letňan Trigema Holding staví rezidenční minikomplex Barevné Letňany. Developer ho koupil už s územním rozhodnutím, které ovšem počítalo se čtyřmi domy. Po nezbytných úpravách projektu ale zbyly jen tři. „Ve stavbě čtvrtého, podle plánu Zeleného domu, nám zabránily problémy s majitelem pozemku,“ konstatuje M. Malínský. Barevné Letňany ve finální verzi tedy představují tři objekty: Červený dům s 94 bytovými jednotkami zkolaudovaný loni, Žlutý se 74 byty, který je ve stavebním finiši, a Modrý, který dnes prezentuje jenom stavební jáma a s jehož dokončením se počítá příští rok a kde bude 91 bytů. Naposled zmíněný dům je také dnes jediný „volný“, s jeho prodejem se začalo nedávno.

Tři domy tvoří vrcholy trojúhelníka, který se rozkládá na ploše 22 000 metrů. Na ní přitom zbyl i potřebný prostor na dvě rekreační zóny, kde bude park i dětské hřiště. „Jsme dohodnuti s obcí, že po dokončení jejich úpravy tyto pozemky převezme. To se dnes už podaří jen málokdy, obce šetří a na údržbu nemají peníze,“ konstatuje M. Malínský.

Vnější vzhled domů určitě zaujme. Jde sice o klasické domovní hranoly, architekt Daniel Smitka, s kterým Trigema dlouhodobě spolupracuje, ale jejich hmotu - především terasami, balkony, uskočenými fasádami apod. - kaskádovitě rozčlenil do vizuálně atraktivního tvaru. Příjemný dojem podtrhuje ještě různobarevnost fasád, jednotlivé domy ovšem své názvy celkovým barevným dojmem sledují velmi decentně. Komplex na jedné straně sousedí a panelákovým, povětšinou tradičně šedivým sídlištěm, na druhé se starými Letňany, které mají vesnický charakter. Svou hmotou, výškou (od 5. do 8. pater) i tvarem jsou objekty Barevných Letňan jakýmsi evolučním přechodem mezi banální masivní hmotou panelových

bloků a pestrou přízemní zástavbou staršího data.

## Účelná úspornost

Snaha o zajímavý vizuální dojem projektu přitom architekta nesvedla k samoučelnosti. Tvary domů do značné míry kopírují vnitřní uspořádání bytů a mj. snad každá místnost má díky tomu alespoň dvě rovné volné stěny - to majitelé bytů ocení při jejich zařizování. Roztříštění plochy pláště budov navíc napomáhá odstínění jednotlivých teras a obytných prostorů tak, aby se pokud možno co nejvíce minimalizoval přímý kontakt se sousedními byty. Požadavky na klid a intimitu, které lze v takové intenzivní zástavbě požadovat, tak architekt spíše překračuje.

Respektování uživatelského komfortu je patrné všude. „Přestože vnější vzhled domu je velmi členitý, jeho vnitřní struktura je velmi jednoduchá, přehledná a pro uživatele v podstatě výhodná,“ komentuje projekt Modrého domu architekt - designér Lukáš Fictum ze společnosti MS Architekti.

Některé parametry bytů samozřejmě odpovídají kategorii, kde se projekt pohybuje - a to je podle developera střední segment. Předsíně jsou hlavně u menších bytů skromné, totéž platí pro koupelny a minimální jsou i společné prostory domů. Naposled zmíněné je ovšem i výhodou, která se odráží jak na ceně, tak i na uživatelské kvalitě - chodby i výtahy jsou prakticky vně budovy, což se určitě pozitivně podepíše na akustických poměrech v obytných prostorech.

## Cena na prvním místě

„Zkusili jsme i reklamu v televizi,“ říká k podpoře prodeje ředitel Malínský. Jinak „promotion“ projektu tvořil celkem tradiční mix reklamy na internetu, v tiskových médiích, na billboardech a v neposlední řadě i oslovení bývalých klientů firmy. Právě tímto nástrojem firma podle slov svého managementu úročí své specifické uspořádání. Součástí holdingu Trigema je totiž jak divize developmentu, tak stavební firma a trigemovský řetězec pokračuje realitní kanceláří a správcovskou firmou. Díky tomu všemu je firma se svými klienty permanentně v kontaktu.

Barevné Letňany nabízejí celkem 259 bytů v dispozicích 1 + kk až 4 + kk v ploše 32 - 105 metrů čtverečních. V prodeji je už jen Modrý dům, ovšem i ten je už ze dvou třetin obsazen. V pozadí tohoto, zvláště dnes úctyhodného rozměru předprodejů (dům bude dokončen až v příštím roce) je jistě jak renomé developera a kvalita stavby, tak především cena, která je dnes nejen v Letňanech hlavním kritériem výběru poptávajících. „Tvrzení, že v Praze nelze stavět byty s cenou pod 50 000 korun za metr čtvereční bytové plochy, je mýtus,“ tvrdí Marcel Soural. Barevné Letňany jsou převedením jeho slov do hmatatelné podoby. Zatímco I. etapa projektu kalkulovala s 49 000 Kč za metr, v II. developer prodával metr bytu za 47 600 Kč a ve III. (tedy v Modrém domě) za 46 000 korun, když zaváděcí ceny klesly dokonce na 42 000 korun. Přitom je řeč o cenách včetně DPH vypočítaných tak, že se prodejní cena bytu včetně balkonu a sklepa dělí čistou podlahovou plochou bytů (tedy bez započítávání plochy balkonu a sklepa). Kupec musí ještě počítat se 180 000 Kč za garážové stání a sklepní kóji.

Tržní úspěch, založený hlavně na atraktivní ceně, samozřejmě nemusí nic nebo nijak zvlášť mnoho vypovídat o stavební kvalitě či užitné hodnotě. V případě Barevných Letňan to ovšem zjevně není právě jenom cena, která poptávku přitahuje. Úplný recept na prodejní úspěch v tomto případě zní „únosná cena + solidní kvalita + slušná lokalita“.

---

23.06.2010 09:08, SF / Petr Bým