

Central Group vede, Ekospol ztrácí: Žebříček top 20 pražských developerů

Central Group vede, Ekospol ztrácí

-TEXT- JAN NĚMEC

Méně bytů než loni se v Praze naposledy prodalo v roce 2012. Tedy v době, kdy se Česko začínalo zotavovat z nejhroší ekonomické recese za poslední desítky let. Celkový počet prodaných nemovitostí se v roce 2018 podle údajů společností Trigema, Central Group a Skanska Reality zastavil na čísle pět tisíc. To je o pět set méně než v roce 2017.

Sestupný trend v prodeji nových bytů v metropoli pokračoval už čtvrtým rokem v řadě. Vedle toho realitní trh zažil výrazný milník: průměrné ceny novostaveb od roku 2017 vzrostly o čtvrtinu a vůbec poprvé překročily hranici 100 tisíc korun za metr čtvereční. Ještě před několika lety tato částka představovala hranici luxusního bydlení.

Analýza Trigemy, Skansky a Central Group ukazuje, že silnější z pohledu prodeje byla loni první polovina roku. Během prvních dvou čtvrtletí 2018 se prodalo přes 55 procent z celkového počtu bytů. „Druhou polovinu roku ovlivnila opatření centrální banky a rostoucí úrokové míry z hypoték,“ vysvětluje zpomalení předseda představenstva Trigemy Marcel Soural.

Právě krok centrální banky, která od října bankám nakázala nedávat hypotéku lidem s nižšími příjmy, bude mít nejspíš na pražský trh vliv i letos. Že by neměli komu byty prodávat, o to ale developeri nemusí mít obavy. Stále větší podíl nových nemovitostí na trhu v posledních letech skupují investoři. Podle šéfa společnosti Finep Tomáše Pardubického se jejich podíl pohybuje až kolem 40 procent.

Jak si vedly v roce 2018 v Praze jednotlivé developerské firmy? Týdeník Ekonom ve spolupráci se serverem Cenovámapa.org sestavil žebříček dvacátky největších developerských společností podle počtu prodaných bytů za loňský rok. Při výpočtech Cenovámapa.org vychází z veřejných cenů developerů: během roku započítává rezervované byty a zároveň od celkového součtu odečítá ty, které zájemci vrátili zpět developerovi. V minulosti některé developerské společnosti část bytů „prodávaly“ dvakrát. Jinak řečeno, započítávaly znovu i prodeje vrácených bytů, čímž uměle navyšovaly statistiky. Právě o tyto nepřesnosti jsou statistiky Cenovámapa.org očištěny.

Vedle toho žebříček zahrnuje i ty byty, které developeri vůbec nezařadili do veřejné nabídky. „Kulminovala poptávka na trhu a developeri často v předprodejích komunikovali s klienty ze svých dřívějších projektů. Každý větší developer má seznamy potenciálních zájemců. Kvůli vysoké poptávce se tak stávalo, že u některých projektů došlo k „předprodeji“ řady bytů ještě předtím, než byl projekt oficiálně zařazen do prodeje, a takto prodané byty se již nedostaly do ceníků, které developeri zveřejňují na svých stránkách a které sledujeme i v našich datech a analýzách,“ vysvětluje šéf serveru Milan Roček.

Vítězové a poražení

Už několikátým rokem v řadě dominuje pražskému developerskému trhu s poměrně výrazným náskokem společnost Central Group Dušana Kunovského s více než 700 prodanými byty. Ani pořadí na dalších místech není nijak překvapivé: v první pětce žebříčku dále figurují známá jména jako Finep (495 bytů), Skanska (300 bytů), Vivus (255 bytů) a PSN (231 bytů). Šestici developerů, kteří loni prodali více než dvě stovky jednotek, pak uzavírá společnost YIT s 216 byty.

V případě YIT přitom do celkových počtů prodaných bytů nejsou započteny jednotky, které společnost prodala jednorázově. „Developer YIT, který prodal celou první fázi projektu Ranta Barrandov nemovitostnímu fondu, pro něj pak návazně zajišťuje veškerý servis i prodej bytů. Pokud bychom započítali tento jednorázový prodej, poskočil by YIT s celkovým prodejem 349 bytů na třetí příčku pořadí,“ doplňuje Milan Roček.

Z důvodu jiné metodiky pak v top 20 nefiguruje například pražská skupina T.E. „My jako realizovaný prodej

► **Ještě před několika lety se většina bytů prodávala, když byly ve výstavbě. Dnes je 60 až 70 procent nabídky vykoupeno „z papíru“.**

počítáme situaci, kdy je podepsána smlouva o smlouvě budoucí a jsou složeny peníze. Rezervaci považujeme za příliš rané stadium a okamžik skutečného prodeje, tedy podpis kupní smlouvy, zase více za logické vyústění předchozího procesu než za nový prodejní úspěch. Viděno touto optikou jsme v loňském roce prodali necelých 100 bytů," vysvětluje partner T.E. Martin Hubinger.

Z horních pozic pak zmizeli někteří hráči, kteří se tam řadili v minulých letech. Týká se to třeba společnosti Daramis. „Daramis svoje projekty vyprodal, a loni tak neměl co nabízet," vysvětluje šéf serveru Cenovámapa.org. Až na tříadvacátou pozici v žebříčku klesl Ekospol, kterému po vyprodání osmé etapy projektu Panorama Kyje zůstal v nabídce pouze bytový dům Michelské zahrady, kde je k máni už jen méně než polovina jednotek.

Skutečnost, že někteří stavěři vyprodají většinu bytů v ještě nepostavených projektech, je v posledních letech běžná. Nebylo tomu tak ale vždy. „Ještě před několika lety se většina bytů prodávala, když byly ve výstavbě. Dnes už je 60 až 70 procent nabídky vykoupeno takzvaně z papíru, tedy v době, kdy developer ještě ani nezačal stavět," říká Milan Roček.

Vstříc investorům a jejich nájemníkům

Z údajů serveru Cenovámapa.org je možné vedle samotných počtů prodaných bytů vyčíst také další zajímavé informace - například průměrnou výměru prodaných jednotek nebo průměrnou cenu za metr čtvereční, kterou jinak někteří developéři neuvádějí.

Ze statistik mimo jiné vyplývá, že se developéři přizpůsobují poptávce po nejžádanějších menších bytech. U více než poloviny firem z první dvacítky žebříčku činila průměrná velikost prodaných bytů 60 metrů čtverečních a méně.

Je to dáno i tím, že v kurzu jsou v posledních letech investiční byty. A investoři poptávají nejčastěji právě menší jednotky, většinou o dispozicích 2+1, které jsou na trhu nájmu nejžádanější.

Tento trend se nicméně v příštích letech nejspíš změní. Vysoké ceny nemovitostí v kombinaci s přísnou regulací hypoték zapříčinily, že na vlastní bydlení v Praze už běžná rodina ze střední třídy nemá dostatek peněz. Stále více domácností tak bude odkázáno na bydlení v podnájmu. A to podle šéfa skupiny Finep Tomáše Pardubického v budoucnu zvýší poptávku i po větších nájemních bytech 3+1.

„Dnes v nabídce naprosto dominují malé byty. Nabídka pro čtyřčlennou rodinu je omezená. Naše úvahy pro

další vývoj trhu jdou tedy i touto cestou," říká Pardubický. Jinými slovy, developéři budou více stavět větší (a dražší) byty, které nakoupí investoři a budou je nabízet rodinám k pronájmu.

O malé byty s ještě menší výměrou kolem 30 až 40 metrů čtverečních nicméně bude zájem i nadále u jiného typu investorů, a sice provozovatelů ubytování přes internetové platformy jako Airbnb. Už nyní se této poptávce někteří developéři přizpůsobili.

Většina developerů odhaduje letošní růst cen novostaveb zhruba na pět procent. Jen výjimečně předpovídají stagnaci.

„Velký čtyřpokojový byt developer rozseká na malé jednotky a z domu, kde bylo dříve 16 bytů, je najednou dům s více než 40 byty," vysvětluje princip Milan Roček. U těchto bytů si navíc developéři, typicky třeba společnost Acord Invest, účtují také v průměru nejvyšší částky - často 150 tisíc za metr čtvereční i více.

Ceny porostou méně než loni

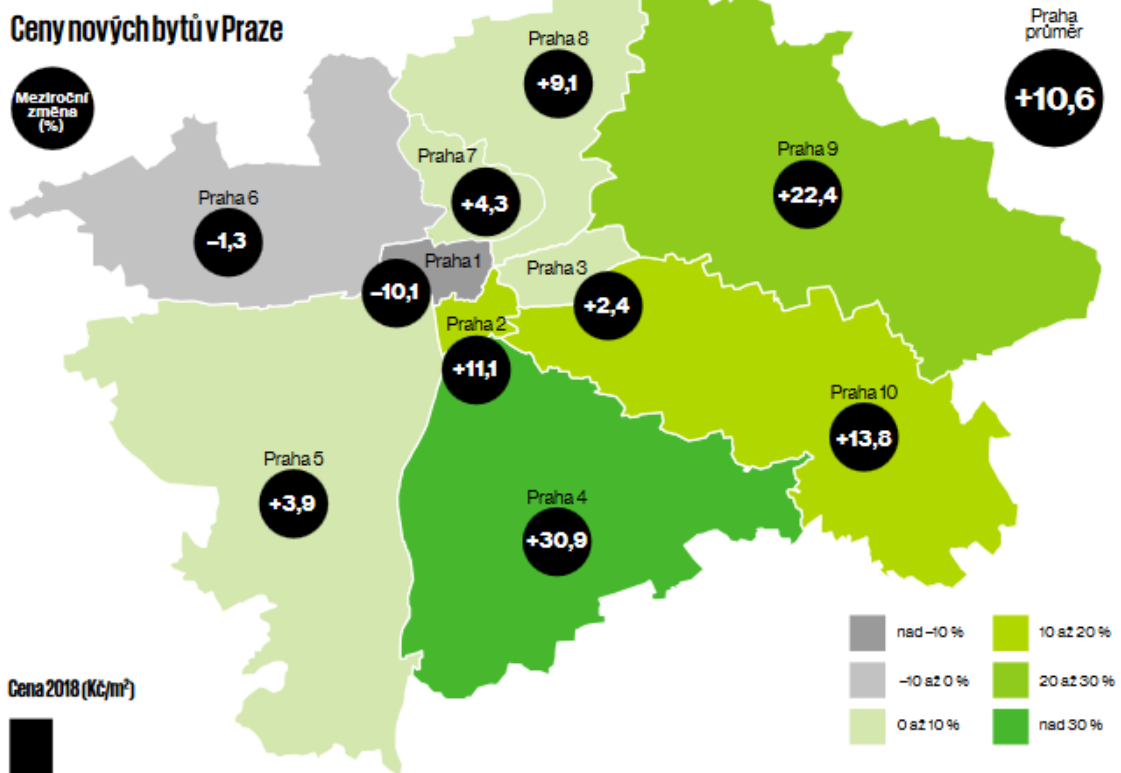
Odpověď na otázku, která zřejmě každého zájemce o vlastní bydlení trápí nejvíc, tedy o kolik letos opět podraží nemovitosti, bohužel ani letos nebude potěšující. Týdeník Ekonom developerské společnosti oslovil s dotazem, jaký vývoj cen bytů ve svých chystaných projektech očekávají. Všichni oslovení developéři bez výjimky tvrdí, že byt nebude zdražování tak výrazné jako v minulých letech, rozhodně k němu letos opět dojde.

„Za normálních okolností by se mohlo zdát, že ceny rostou již dlouho a je čas, aby se růst zastavil. Nicméně kvůli vysokým stavebním nákladům a komplikované legislativě se obáváme, že ještě může přijít další navýšení. Například stavební náklady během posledních dvou let vzrostly o více než pětinu," vysvětluje obchodní ředitel skupiny Crestyl Viktor Peška.

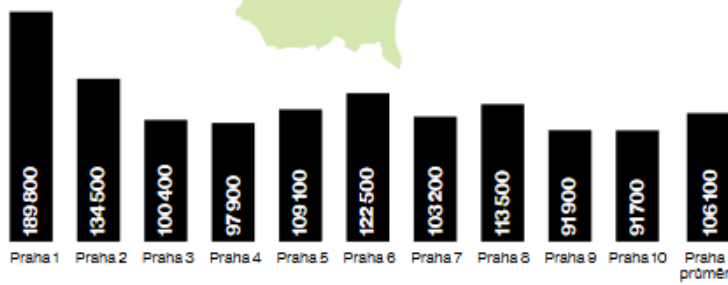
A jak vysoké zdražení bude? Naprostá většina developerů odhaduje letošní růst cen novostaveb zhruba na pět procent. Výjimečně některé společnosti, jako například Vivus nebo Penta Real Estate, zmiňují, že ceny budou stagnovat nebo se zvýší jen nepatrně o jednotky procent.

TEMA ČÍSLA

Ceny nových bytů v Praze



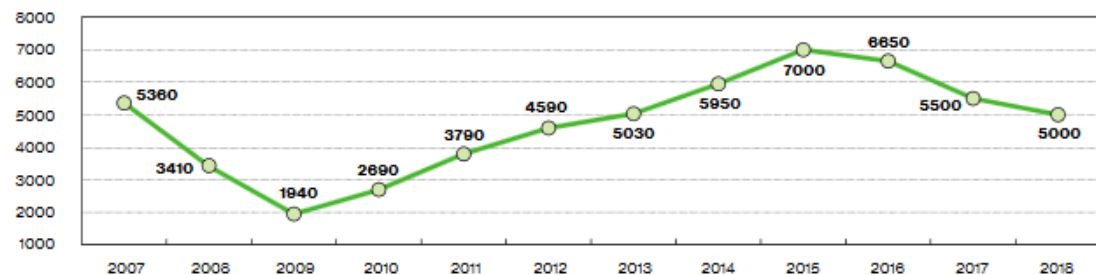
Cena 2018 (Kč/m²)



Pozn.: Údaje se vztahují k listopadu a prosinci daných let, jde o nabídkové ceny developerů.

ZDROJ: DELOITTE, ASOCIACE DEVELOPERŮ

Roční prodeje nových bytů v Praze



ZDROJ: TRIGEMA

Žebříček top 20 pražských developerů

-TEXT- JAN NĚMEC -FOTO- ARCHIV FIREM

1 Central Group: Lidr trhu chystá projekt na Zličíně

Developerská společnost Central Group Dušana Kunovského vévodí pražskému trhu nových bytů už několik let v řadě. Výjimkou nebyl ani loňský rok, kdy si firma udržela téměř pětinnový tržní podíl. Jejím neúspěšnějším projektem z hlediska prodejů byly loni Jižní výhledy ve Stodůlkách, kde je v nabídce poslední etapa s plánovaným dokončením letos v říjnu. Následovaly byty Petrohradská ve Vršovicích, jimiž developer díky menší výměře cílil především na mladší generaci a investory. Třetím nejprodávanějším byl projekt Nad Modřanskou roklí v pražském Kamýku. Celkem firma za byty utržila zhruba 4,5 miliardy korun, což je o půl miliardy méně než v roce 2017.

V letošním roce developer plánuje dát do nabídky přibližně 800 bytů, celkové prodeje včetně už dříve uvedených bytů očekává v rozmezí 800 až 1000 jednotek. „Nejzajímavějším projektem bude Park Zličín přímo u metra B, který dohromady nabídne více než 500 bytů,“ říká mluvčí firmy Radek Ježdík. Co se cen týče, Central Group odhaduje zdražení oproti loňsku zhruba o pět procent.

2 Finep: Návrat na Barrandov

Druhé místo pražského žebříčku developerů patří i v tomto roce další ryze české skupině Finep. Ta loni prodala přes 490 nových jednotek, za něž podle mluvčího Davida Jiruška utržila 2,1 miliardy korun. „Ve srovnání s rokem 2017 se jedná zhruba o 10procentní nárůst počtu prodaných jednotek. Finep tak na klesajícím trhu zvýšil svůj tržní podíl,“ konstatuje Jirušek.

Mezi neúspěšnější patřily byty a rodinné domy v rámci projektů Britská čtvrť a Malý háj. Vedle toho Finep dokončil poslední etapy projektů Prosek Park a Nad Přehradou v Hostivaři, kde prodával byty jak do osobního, tak do družstevního vlastnictví. Krom toho se firma vrátila na Barrandov, kde začala prodávat byty další etapy projektu Kaskády Barrandov.

Ve všech zmíněných lokalitách Finep nabízí byty i letos, celkem chce ve stávajících i dosud neupřesněných nových projektech prodat zhruba 500 nových bytů. Také Finep očekává letos zdražování, ceny by podle Davida Jiruška měly růst asi o pět procent.

3 Skanska Reality: Začátek expanze v Kolbence

Společnost Skanska Reality v roce 2018 prodala tři stovky bytů, přičemž hlavními tahouny byly dva projekty. Prvním z nich je čtyřetapová výstavba bytů pod názvem Port Karolína u Rohanského nábřeží v Karlíně, která se přehoupala do třetí fáze. Druhou vlnkovou lodí Skansky má být →



Central Group

1

Počet prodaných bytů (2018): 729

Průměrná velikost bytů (m²): 57,1

Průměrná cena (tis. Kč/m²): 93,4

Nejúspěšnější projekt 2018: Jižní Výhledy



Finep

2

Počet prodaných bytů (2018): 495

Průměrná velikost bytů (m²): 60,1

Průměrná cena (tis. Kč/m²): 91,5

Nejúspěšnější projekt 2018: Kaskády Barrandov



Skanska Reality

3

Počet prodaných bytů (2018): 300
Průměrná velikost bytů (m²): 71,4
Průměrná cena (tis. Kč/m²): 95,1
Nejúspěšnější projekt 2018: Port Karolina



Vivus

4

Počet prodaných bytů (2018): 255
Průměrná velikost bytů (m²): 59,5
Průměrná cena (tis. Kč/m²): 82,9
Nejúspěšnější projekt 2018: Rezidence Osadní, Vivus Uhřetěves



PSN

5

Počet prodaných bytů (2018): 231
Průměrná velikost bytů (m²): 46,6
Průměrná cena (tis. Kč/m²): 125,1
Nejúspěšnější projekt 2018: Palác Dlážděná

další několikaetapová výstavba, tentokrát poblíž metra B v Kolbenově ulici. Developer tu staví první fázi rozsáhlého projektu čtvrti Emila Kolbena, který má po dokončení nabídnout zhruba tisícovku nových bytů.

Jaké plány má firma na letošek? „Významným milníkem bude představení druhé etapy čtvrti Emila Kolbena a zahájení výstavby komorního projektu Čertův vršek,“ říká mluvčí Skansky Barbora Hantonová. Vedle toho se firma vydává také za hranice Prahy – cenově dostupnější byty chce postavit v Libčicích nad Vltavou. V pražských projektech Skanska počítá se zdražením v jednotkách procent.

4 Vivus: Výstavba v Uhřetěvesi bude pokračovat

Developerská společnost Vivus, patřící do skupiny Pankrác vlastněné miliardářem a bývalým tenistou Milanem Šrejem, loni prodala podle statistik serveru Cenovámapa.org přes 250 nových bytů, tedy zhruba stejný počet jako v roce 2017, vykazala ovšem téměř o třetinu vyšší tržby. Za prodeji stojí dva hlavní projekty: Rezidence Osadní v Holešovicích a víceetapový projekt Vivus Uhřetěves.

Letos plánuje Vivus podobné prodeje jako v roce 2018 – prodávat bude třetí a čtvrtou etapu uhřetěveského projektu, vedle toho bude pokračovat prodej dalších bytů v Holešovicích, konkrétně v rámci několika bytových domů Vivus Argentinská. Ceny podle marketingového manažera Miroslava Oceláka budou stagnovat či růst jen minimálně.

5 PSN: Úspěch s luxusními byty v Dlážděná

Skupina PSN realitního magnáta Václava Skály se zaměřuje především na rekonstrukce a přestavby starších budov, často na zajímavých adresách. Výsledkem jsou dražší, obvykle menší byty s průměrnou cenou přes 120 tisíc korun za metr čtvereční. Loni PSN prodala přes dvě stovky jednotek hned v několika projektech: rezidencích Soběslavská na Vinohradech, U Sv. Václava ve Vršovicích a U Náplavky na Smíchově. „Nejprodávanější byl Palác Dlážděná, který nabízí spíše luxusnější bydlení v centru Prahy. Další úspěšný projekt má název Vbloku. Jedná se o menší jednotky na Malvazinkách s cílením na mladší klientelu, která se chce v bydlení osamostatnit,“ říká marketingová specialista PSN Aneta Sklenářová.

Letos PSN plánuje zahájit až pět nových projektů a prodat kolem 300 bytů. Nejvýznamnějším má být Depo Grébovka s menšími byty na Vinohradech za ceny od 2,7 milionu. Růst cen bytů v Praze letos PSN odhaduje na pět až osm procent.

6 YIT Stavo: Finské bydlení v Praze

Developer proslulý finskými názvy projektů loni podle obchodní ředitelky Dany Bartoňové prodal 340 bytů a dosáhl obrátu přes jednu miliardu korun. Podstatnou část představoval prodej celé etapy projektu Ranta Barrandov nemovitostnímu fondu, což server Cenovámapa.org do statistik nezahrnul. V opačném případě by se YIT posunulo o tři příčky výše.

„Z pohledu atraktivity, rychlosti prodeje a dosažených cen byl loni nejúspěšnější projekt Koru Vinohradská. Velice dobře se stále prodávají další etapy projektu Suomi Hloubětín, kde jsme za loňský rok měli etapu Lahti vyprodanou z 82 procent, stejně dobře si vedou etapy Salo a Porvo vyprodané z poloviny,“ říká Dana Bartoňová.

Letos plánuje YIT zahájit výstavbu 500 nových bytů. Odehrávat se bude především v Hloubětíně (osmá etapa Suomi Hloubětín s názvem Pori). Na začátku letošního roku už byla zahájena výstavba projektu Ranta Barrandov. YIT chce také zahájit revitalizaci budovy Meopty v Košířích, kde vyroste projekt Parvi Cibulka. V roce 2019 developer počítá s růstem cen asi kolem pěti procent.

7 AFI Europe: Brownfield v Kolbence ožije

Izraelská developerská skupina AFI Europe loni prodala bezmála dvě stovky bytů, přičemž jejím nejúspěšnějším projektem byly stejně jako o rok dříve bytové domy Tulipa Třebešín. „Jedná se o rozsáhlý development na pomezí Žižkova a Strašnic, který nám v několika etapách umožňuje postavit cca 750 bytů. V loňském roce jsme kompletně doprodali druhou fázi Tulipy Třebešín, pokračovali v prodeji třetí fáze a uvedli na trh dalších 155 bytů čtvrté fáze,“ konstatuje ředitel AFI Europe pro Česko Doron Klein.

V budoucnu má mezi klíčové projekty patřit AFI City v Kolbenově ulici na bývalém brownfieldu. „Rezidenční část projektu má název Tulipa City a je rozdělena do dvou fází, přičemž v loňském roce jsme kompletně doprodali první fázi a pokračovali v prodeji druhé fáze,“ dodává Doron Klein. Co se cen týče, počítá AFI Europe jen s minimálním růstem v řádu jednotek procent.

8 Penta: Luxus v Dejvicích a Na Ořechovce

Developerská „odnož“ investiční skupiny Penta prodávala loni jediný bytový projekt s názvem Rezidence Waltrovka. Svůj vstup na rezidenční trh si ale firma pochvaluje. „Roky 2017 a 2018 byly z našeho pohledu velmi úspěšné, zájem o bydlení od naší společnosti předčil naše očekávání.“ →



YIT Stavo

6

Počet prodaných bytů (2018): 216

Průměrná velikost bytů (m²): 60,3

Průměrná cena (tis. Kč/m²): 89,4

Nejúspěšnější projekt 2018: Koru Vinohradská



AFI Europe

7

Počet prodaných bytů (2018): 174

Průměrná velikost bytů (m²): 73,4

Průměrná cena (tis. Kč/m²): 77,8

Nejúspěšnější projekt 2018: Tulipa Třebešín



Penta Real Estate

8

Počet prodaných bytů (2018): 128

Průměrná velikost bytů (m²): 77,2

Průměrná cena (tis. Kč/m²): 103,2

Nejúspěšnější projekt 2018: Rezidence Waltrovka



Avestus Real Estate

9

Počet prodaných bytů (2018): 131
Průměrná velikost bytů (m²): 76,7
Průměrná cena (tis. Kč/m²): 72,0
Nejúspěšnější projekt 2018: Modřanský Háj



Crestyl

10

Počet prodaných bytů (2018): 93
Průměrná velikost bytů (m²): 106,4
Průměrná cena (tis. Kč/m²): 126,2
Nejúspěšnější projekt 2018: Dock



JRD

11

Počet prodaných bytů (2018): 87
Průměrná velikost bytů (m²): 74,9
Průměrná cena (tis. Kč/m²): 91,4
Nejúspěšnější projekt 2018: Green Port
Strašnice, Na hvězdárně Třebešín

V těchto dvou letech jsme dokončili a předali přibližně 450 bytových jednotek," říká mluvčí Penty Ivo Mravinac.

Letos chce firma zahájit prodej bytů ve dvou projektech vznikajících v Praze 6. „Jedná se o projekt Victoria Palace na Vítězném náměstí zhruba s 90 byty a projekt Na Ořechovce s dalšími asi 60 byty," upřesňuje Ivo Mravinac. Projekty mají cílit na movitější zájemce, ceny se budou pohybovat nad 100 tisíci korunami za metr čtvereční. Penta počítá s cenovou stagnací.

9 Avestus: Deset let v Modřanech

Společnost Avestus Real Estate loni prodala bezmála stovku bytů a třicetku rodinných domů, vedle toho se firma orientuje i na stavební parcely. „V našem rezidenčním portfoliu se v současnosti nachází jediný projekt, kterým je Modřanský Háj. Jeho výstavba byla zahájena v roce 2010 a do současnosti zde bylo dokončeno 13 bytových domů," vysvětluje manažer rezidenční výstavby firmy David Kříž. S Modřany jako hlavním projektem počítá firma i v letošním roce, přičemž zaměřit se chce letos na rodinné domy - chce jich prodat čtyři desítky. „Nyní je ve výstavbě dalších devět bytových domů, 16 rodinných domů, pět dvojvil a tři prémiové vily. Naplánovaná je i výstavba 46 rodinných domů v rámci etapy Modřany Villas," popisuje Kříž. Cenový růst nemovitostí v Praze by podle něj neměl překročit pět procent.

10 Crestyl: Úspěch i mimo Prahu

Developer orientovaný především na prémiové bydlení si loni mezinárodně polepšil jak z pohledu prodeje, tak tržeb. „I v roce 2018 vede projekt Dock, ale velmi dobře jsou na tom i projekty Berounská Brána, Vysoký Újezd nebo Neugraf," tvrdí obchodní ředitel skupiny Crestyl Viktor Peška. Právě posledně zmiňovaný Neugraf staví Crestyl ve spolupráci s developerem UBM Bohemia Development. Aby nedošlo ke zdvojení vykazovaných prodejů, jsou byty z tohoto projektu zahrnuty ve statistikách spolupracující firmy.

Letos plánuje Crestyl uvést na trh stovky nových bytů. „Chceme představit dva nové rezidenční projekty v Praze 10 a v Praze 6 a novou etapu projektu ve Vysokém Újezdě u Prahy. Dohromady nabídnou 600 nových bytů. Nejvýznamnější podíl na prodejkách očekáváme u projektů v Praze 10 a v Praze 6 a u projektu v Berouně," říká Viktor Peška.

11 JRD: Nízkoenergetické bydlení ve Strašnicích

Developerská skupina Jana Řežába dlouhodobě sází na nízkoenergetické bydlení. Energeticky úsporných bytů

loni prodala zhruba devět desítek, meziročně zvýšila tržby o 15 procent. „K nejúspěšnějším projektům patřily Green Port Strašnice, Na Hvězdárně Třebešín nebo Kratochvíle Stochovská,“ upřesňuje obchodní ředitel JRD Pavel Krumpár.

Pro letošek má JRD smělejší plány. „Plánujeme prodat nejméně 180 nových bytových jednotek v celkové hodnotě přes 900 milionů korun. K nejrozsáhlejšímu projektu bude patřit Green Port Strašnice, v jehož areálu realizujeme tři bytové domy celkem se 156 energeticky pasivními byty, nebo nový obytný komplex v Michli celkem se 140 byty, který je zatím v přípravě,“ popisuje Krumpár. JRD počítá letos s růstem cen nemovitostí řádově v jednotkách procent.

12 **Metrostav:** Pokračování Bytů na Vackově

Více než 80 bytů s průměrnou cenou 88 tisíc korun za metr čtvereční. Taková je loňská bilance společnosti Metrostav Development, jejíž hlavním projektem byla Rezidence Hadovitá v pražské Michli. Pro letošek má Metrostav ambicióznější cíle, a to především díky pokračování úspěšného projektu Byty na Vackově. „V nabídce je 342 bytů v pěti domech projektu Byty na Vackově. Jedná se o pokračování úspěšných, již dokončených a vyprodaných etap výstavby na Žižkově. Výstavba bude dokončena v roce 2021 a předpokládáme, že zhruba polovinu těchto bytů prodáme v letošním roce,“ plánuje generální ředitel firmy Metrostav Development Ondřej Buršík. Vedle toho by se v nabídce měly objevit i zbrusu nové projekty, které jsou zatím ve fázi příprav. Metrostav odhaduje letošní růst cen na dvě až tři procenta.

13 **Horizon Holding:** Bydlení od „mistra Bum“

Další ze zástupců izraelského developementu na českém trhu, společnost Horizon Holding, loni doprodala třetí a čtvrtou etapu projektu Rezidence Modřanka. Vedle toho firma zahájila prodej poslední, třetí etapy projektu Velká Brána v Horoměřicích, která je nyní téměř vyprodaná. „Loni se nám podařilo získat stavební povolení pro 800 bytů v projektu s názvem Zahálka. První etapu realizujeme dohromady se společností Karlín Group, pro letošek máme v plánu pokračovat v nastavené rychlosti prodeje, to znamená téměř 100 bytů. Zároveň do prodeje spustíme druhou etapu úspěšného projektu Rezidence Čámovka.“ říká generální ředitel Horizon Holdingu Yishay Furman. Pro zájemce o luxusní bydlení chystá firma malý butikový projekt v Karlíně.

14 **Acord Invest:** Luxus v malém

Developer Acord Invest se specializuje na rekonstrukce bytových domů ve staré zástavbě Prahy, které přeměňuje →



Metrostav Development

12**Počet prodaných bytů (2018): 87****Průměrná velikost bytů (m²): 55,4****Průměrná cena (tis. Kč/m²): 87,7****Nejúspěšnější projekt 2018: Rezidence Hadovitá**

Horizon Holding

13**Počet prodaných bytů (2018): 84****Průměrná velikost bytů (m²): 73,1****Průměrná cena (tis. Kč/m²): 71,8****Nejúspěšnější projekt 2018: Rezidence Modřanka**

Acord Invest

14**Počet prodaných bytů (2018): 83****Průměrná velikost bytů (m²): 30,0****Průměrná cena (tis. Kč/m²): 174,7****Nejúspěšnější projekt 2018: Casa Royal**



Natland Real Estate

15

Počet prodaných bytů (2018): 76

Průměrná velikost bytů (m²): 71

Průměrná cena (tis. Kč/m²): 78,0

Nejúspěšnější projekt 2018: Čakovický park



RS Development

16

Počet prodaných bytů (2018): 70

Průměrná velikost bytů (m²): 60,7

Průměrná cena (tis. Kč/m²): 122,1

Nejúspěšnější projekt 2018: Rezidence
Mlýnská strouha



Odien Group

17

Počet prodaných bytů (2018): 68

Průměrná velikost bytů (m²): 63,0

Průměrná cena (tis. Kč/m²): 66,7

Nejúspěšnější projekt 2018: Rezidence Veselská

na luxusní bydlení. V řadě projektů přitom „zmenšuje“ původní rozlehlé byty na více menších jednotek – průměrná velikost bytů prodaných v loňském roce byla pouhých 30 metrů čtverečních. Z toho plynou i nadstandardní ceny jednotlivých bytových jednotek, které loni přesahovaly 170 tisíc korun za metr. Mezi loňské nejúspěšnější projekty patřila například Casa Royal na Vinohradech.

15 Natland Real Estate: Bydlení v Čakovících

Téměř vyprodáno, hlásí výsledky společnosti Natland Real Estate za loňský rok. Ta loni prodala bezmála 80 nových bytů, a to převážně ve svém největším projektu s názvem Čakovický park. „Současně jsme nabízeli projekt Lipenecký park, který kombinuje bytový dům s rodinnými domy, ale zároveň i luxusní rezidenci v Praze-Bubenci,“ dodává předsedkyně představenstva firmy Jana Sečkářová.

Letos by podle ní developer rád zopakoval loňský výsledek. „Předpokládá to nicméně dokončení přípravy nového projektu a jeho uvedení na trh. V této souvislosti intenzivně pracujeme na přípravě atraktivního polyfunkčního komplexu v centru Prahy,“ dodává Sečkářová. S ohledem na umístění nových projektů v širším centru Prahy počítá Natland Real Estate s mírným růstem cen.

16 RS development: Sázka na Plzeň

Velmi úspěšným projektem skupiny RS development v hlavním městě byla Rezidence Alba, kterou se podařilo během roku ze dvou třetin vyprodat. Větší plány má nicméně firma v Plzni, kde buduje Rezidenci Mlýnská strouha. „Co se týče objemu, za nejúspěšnější projekt můžeme považovat Rezidenci Mlýnská strouha v Plzni, kde dnes ze 206 jednotek zbývá asi jen 40,“ upřesňuje mluvčí firmy Libor Pokorný.

Pro letošek zatím developer zveřejnil pouze plány na pokračování výstavby v Plzni. „Plánujeme prodat opět vyšší desítky bytů. Významný pro nás bude doprodej jednotek v plzeňské Rezidenci Mlýnská strouha. V plánu máme uvést do prodeje i další projekty, podrobnosti jsou ale prozatím interní záležitostí, takže nechceme předbíhat,“ naznačuje mluvčí. S ohledem na růst cen stavebních prací i převís poptávky nad nabídkou firma letos plánuje mírně zdražení, a to i u stávajících projektů.

17 Odien Group: Bydlení v letňanské Avii

Společnost Odien Group loni pokračovala v dalším rozvoji na pozemcích v Letňanech, kde buduje velký víceetapový projekt Rezidence Veselská. Jeho první fáze byla dokončena už v roce 2017, druhou etapu Odien Group zkolaudovala

(a kompletně vyprodala) loni na podzim. V současnosti tak zbývá několik posledních desítek bytů z fáze třetí.

Do budoucna má developer v Letňanech další velké plány. Na pozemcích bývalé továrny Avia chce postupně vybudovat novou čtvrť minimálně se 2500 byty. Do první etapy chce investor vložit šest až osm miliard korun.

18 UBM Bohemia: Spolupráce s Crestylem

Nadnárodní společnost UBM Development, známá především díky hotelovému developmentu, se pustila také do projektu v Praze. Konkrétně jde o rezidenční výstavbu s názvem Neugraf, na níž firma spolupracuje s developerem Crestyl. Projekt Neugraf vyrůstá v ulici Grafická na pražském Smíchově a celkem bude po dokončení obsahovat přes 170 bytů v 10patrovém domě.

19 Sekyra Group: Čekání na Smíchov City

Jediným projektem o sobě loni dala vědět společnost Sekyra Group, která prodávala v Praze byty v Modřanech. Celkem zhruba 50 prodaných jednotek tak kompletně připadá právě na projekt Tandem Modřany.

Daleko odvážnější a velkorysejší plány má ovšem Sekyra Group letos a v dalších letech. „Doprodáváme projekt Riviéra Modřany s 279 byty. Po získání stavebního povolení plánujeme v tomto roce začít s výstavbou a prodejem první etapy projektu Smíchov City se 420 byty,“ popisuje mluvčí firmy Lenka Šmídová. Hudbou vzdálenější budoucnosti je pak projekt Rohan City v Karlíně, jehož vizualizaci firma představila na začátku března.

Také Sekyra Group letos plánuje mírné zdražení, které by se mělo pohybovat kolem pěti procent.

20 Geosan: Letňany hlásí ze dvou třetin vyprodáno

Klíčovým loňským artiklem byl pro Geosan Development projekt Element Letňany, který firma staví ve stejnojmenné pražské čtvrti. Po svém dokončení v letošním roce má nabídnout celkem 107 bytových jednotek, z nichž polovinu firma loni prodala. Vedle toho Geosan Development doprodal a zkolaudoval všechny zbývající byty v projektu Rezidence Vrchlického v Praze 5.

„Jako velmi úspěšný hodnotíme také komorní projekt Rezidence Neklanka poblíž pražského Anděla, se kterým jsme vstoupili na trh v závěru loňského roku. Navzdory tomu již oslovil řadu zájemců, takže aktuálně je celkem ze 31 bytů první fáze prodáno šest bytů,“ pochvaluje si ředitel společnosti Geosan Development Petr Beneš.



UBM Bohemia Development

18

Počet prodaných bytů (2018): 61

Průměrná velikost bytů (m²): 62,7

Průměrná cena (tis. Kč/m²): 135,5

Nejúspěšnější projekt 2018: Neugraf



Sekyra Group

19

Počet prodaných bytů (2018): 54

Průměrná velikost bytů (m²): 53,5

Průměrná cena (tis. Kč/m²): 78,0

Nejúspěšnější projekt 2018: Tandem Modřany



Geosan Development

20

Počet prodaných bytů (2018): 52

Průměrná velikost bytů (m²): 57,6

Průměrná cena (tis. Kč/m²): 74,9

Nejúspěšnější projekt 2018: Element Letňany