

# Rezidence Kampa - luxusní jistota



Author: SF / Petr Bým | Published: 24.11.2011

V Praze je dnes podle statistik developerské společnosti Trigema v nabídce nových bytů celkem 7 200 položek, z toho 2 600 představují byty už dokončené. Zatímni výsledky prodeje projektu Rezidence Kampa ve světle těchto čísel rozhodně nejsou špatné a lze počítat s tím, že v dohledné době (projekt je na trhu tři roky) majitelé nových bytů zaplní celý dům na rohu pražské Všehrdovy a Říční ulice. Ovšem nejspíš jenom virtuálně. „Mezi kupci převládají občané Česka a Slovenska. Jde o klienty velmi movité, hodně jich žije v zahraničí, obvykle vlastní více nemovitostí a nákup bytu v tomto projektu pro ně většinou představuje dlouhodobou investici,“ říká Iva Nováková z JLLS.

## Spolehlivost a jistota

Bohatí lidé zvláště v těchto dobách hledají příležitosti pro výhodné a minimálně rizikové investice. Luxusní byty v atraktivních lokalitách evropských metropolí jimi určitě jsou. Rezidence Kampa je - v tomto úhlu pohledu - nabídkou vsuktu výhodnou. Ceny (pohybují se od 150 do 300 tisíc Kč za metr plochy) jsou nižší než leckde jinde. „Dražší naše byty ale být nemohou, Praha není Londýn!“ - lakonicky vysvětluje cenové úvahy investora Martin Kodeš, obchodní ředitel developerské sekce J&T. Zájem o luxusní byty ale v české metropoli existuje - například sedm bytů v nedaleké vilové Rezidenci Švédská je už vyprodáno. I na pražském bytovém trhu platí obnošená pravda: luxus a láce se dobře prodávají za všech okolností. V projektu J&T se přitom nejlépe a jako první prodaly byty dražší, tj. větší a ve vyšších patrech. Celý projekt zjevně spadá do oněch 10 % „obratu“ pražského rezidenčního trhu, který podle statistik společnosti Ekospol představují investiční nákupy.

## Vydražená odúmrť

„Vzhledem k nedostatku takto atraktivních lokalit v centru Prahy je Rezidence Kampa naprosto originálním projektem, jenž není porovnatelný se současnou nabídkou na rezidenčním trhu,“ tvrdí Martin Kodeš. Přitom podle něj firma J&T přišla k neorenesančnímu domu u Kampy víceméně náhodou - v elektronické dražbě státního majetku, kde figuroval jako odúmrť (majetek, který zanechal zůstavitel bez dědice a který obvykle připadá státu).

Historie domu spadá až do druhé poloviny 19. století - byl postaven v předpolí malostranského parku

Kampa v roce 1892 jako činžovní dům podle projektu architektonické a stavební firmy Jechenthal & Hněvkovský. Celková rekonstrukce a částečná přestavba šestipatrového domu podle projektu studia Loxia nebyla snadná. „Dům byl v hrozném stavu, možná patnáct let se o něj nikdo nestaral,“ přibližuje úskalí, na které developer narážel, M. Kodeš. Stáří a poloha domu si především vyžádaly zajistit jeho statiku, což obstaraly jednak injektáže pod základy domu, jednak ocelové nosníky a systém nerezových táhel o délce dvou kilometrů. Nutné bylo i odstranění dřevěných stropů napadených dřevomorkou.

Další komplikací pro stavebníka byla skutečnost, že dům je památkově chráněn. „Pod tvrdou kuratelou“ památkářů bylo proto nutné zachovat řadu originálních stavebních detailů (fasáda, štuková výzdoba, okna), případně je nahradit replikami a samozřejmě respektovat celkové dispozice domu. Zásadnější změny rekonstrukce přinesla jen pro patro nejvyšší, kde byl původní ateliér rozdělen na tři byty, a první nadzemní podlaží, kde je umístěno technické zázemí domu včetně parkovacího systému s 13 místy. „Vzhledem k tomu, že jsme počet bytů v domě zvýšili jen minimálně, kapacita parkoviště je více než dostatečná,“ vysvětluje M. Kodeš.

## Efektivní investice

Výsledkem dvouletých příprav a zhruba roku a půl stavebních prací je kompletně renovovaný dům, kde současnost navenek reprezentuje pouze výtah v prosklené šachtě (nové jsou i vitráže na schodištích, svým stylem ale zapadají do historického stylu domu). Rezidence Kampa dnes nabízí svým obyvatelům 25 bytových jednotek v různých dispozicích od 1+kk až po 3+kk, když rozloha jednotlivých bytů se pohybuje v rozmezí 30 - 120 metrů čtverečních. Byty využívají systému centrálního vytápění, v některých z nich je i klimatizace, každá jednotka má možnost individuální regulace teploty. Interiéru bytů dominují parketové podlahy, repliky historických dveří, rozlehlá okna s atraktivními výhledy a v některých z nich jsou zachovány i původní klenby. Některé z bytů byly novým majitelům předány jako sui generis polotovary. „Většina z nových majitelů má vlastní architekty, kteří jejich bytům dávají definitivní podobu,“ říká I. Nováková.

„Projekt není nijak závratně ziskový. Myslím, že dosahujeme stejné úrovně marží jako třeba Central Group či FINEP,“ komentuje M. Kodeš ekonomickou stránku projektu. Stavební náklady podle něj nepřesahovaly částku 150 mil. Kč (oproti původním předpokladům je ovšem nároky na památkovou ochranu objektu zvýšily o 30 %), k nim je nutné přičíst ještě výdaje na nákup samotného objektu a na pořízení náhradních bytů pro nájemníky. Investor je nicméně s efektivitou projektu spokojen a podle slov M. Kodeše hodlá developerská odnož J&T ve svém angažmá v segmentu vyššího středního a luxusního bydlení pokračovat: „Nezbývá nám ostatně nic jiného - laciné byty stavět neumíme!“

---

24.11.2011 08:56, SF / Petr Bým