

# Ilona Monferini Mančíková, FIM Group: Dostáváme se na stejná čísla jako před krizí



Author: Petr Bým | Published: 13.02.2013

## Obvykle se říká, že luxus, respektive jeho odbyt, není závislý na hospodářských cyklech, tedy zejména na krizi. Platí to i luxusní rezidence?

Částečně ano. Náš segment utrpěl krizí stejně jako ostatní, pouze v menší míře. I my jsme po roce 2007 zaznamenali menší poptávku. A trvalo téměř dva roky, než se situace zlepšila. Dnes se dostáváme na stejná čísla jako před krizí - mluvím spíše o celkovém objemu transakcí než o jejich počtu, což je pro náš segment důležitější. Pozitivní vývoj přičítám dvěma věcem: trh se mírně pročistil, v developmentu dále pokračují jen ti, kteří mají dobré know-how, nabídka luxusního bydlení tak není nijak zvláště široká, máme méně konkurence. Na druhé straně naši klienti nepatří k těm, jejichž příjmy a záměry krize nějak silně zasáhla. Je to skoro naopak - v krizi tito zákazníci investují právě do nemovitostí, přesněji řečeno do nemovitostí kvalitních adresou a provedením. Více než dříve pro ně nákup luxusní rezidence představuje dobře uložené peníze.

## Nedávno kdosi prohlásil, že i dnes se byty prodávají, ale v porovnání s minulostí déle, obtížněji, za nižší ceny a také jiným zákazníkům?!

Co se zákazníků týká, tady k nějaké zásadní změně nedošlo. Převážná část naší klientely je stále tuzemská. Určitě se ale prodává déle. Klasická obchodní transakce dříve trvala tak měsíc, klient přišel na prohlídku maximálně dvakrát, pak se už uzavírala smlouva. Dnes své návštěvy opakuje, rozmyšlí se, porovnává různé nabídky, do jednání vstupují právní zástupci, dlouze se diskutují právní aspekty smlouvy. Jednání tak běžně trvá dva až tři měsíce. Více než dříve chce klient také vidět, co kupuje, chce si ověřit kvalitu. Proto také náš dnes nejdražší projekt začínáme nabízet až nyní, kdy je dokončen. Co se cen týká: my jsme je od roku 2007 nesnižovali, ale také jsme je nenavýšovali tak, jak jsme původně předpokládali.

## Mluvila jste o tom, že se trh pročistil, tedy že vám ubyla

## **konkurence. Ale právě dnes do segmentu luxusních rezidencí vstupují noví hráči jako Penta či J & T?!**

To je pravda, navíc jsou to zkušení investoři, rozhodně nic nedělají nahodile. Ale taková konkurence je zdravá - minimálně pro klienta. Pro nás je to impuls ke zlepšování.

## **Co vlastně podle vás rezidenční luxus je, v jakých cenových relacích se v Česku pohybujeme?**

Stěží hledat nějaké obecné pravidlo. Luxusní může být byt v centru stejně jako vila na okraji Prahy. Hlavním měřítkem je kvalita architektury, použitých materiálů a provedení prací. Cenu také ovlivňuje orientace bytu, pěkný výhled, terasa či balkon, možnost parkování přímo v domě. Třeba to je zejména v centru Prahy považováno za opravdový luxus, ceny se pohybují nad jeden milion korun za stání. FIM Group se zaměřuje hlavně na byty v historickém centru. V aktuálním projektu Palác Dlouhá nabízíme byty za ceny od 100 000 korun za metr čtvereční, to je ale cena za hrubou stavbu, klient má velkou flexibilitu v individuálním dokončení. Naopak u projektu Míšeňská 7 začínáme na 160 000 korunách za metr plochy. Tento projekt ale lze jen stěží porovnávat s jinými. Exkluzivní je nejen lokalita, ale i historie objektu, pak samozřejmě vysoký standard provedení - tady také nabízíme hotový byt včetně vestavěných skříní, kompletního osvětlení či domácího inteligentního systému.

## **Ne-luxusní segmenty pražského bytového trhu si dnes na nějakou přehnanou poptávku nemohou stěžovat. A vy právě nyní startujete velký projekt Odkolek, který svým rázem zjevně míří právě někam do segmentu střední kvality a cen?!**

Slovo start není tak úplně na místě. Vhodných objektů v centru Prahy prostě není nekonečné množství, musíme se rozhlížet i jinde. A lokalita či objekt Odkolek v rámci Vysočan určitě patří k těm lepším, okolí tvoří park a viladomky, dopravní obslužnost je dobrá. Jsem přesvědčena, že by se takový projekt v tom středním segmentu rozhodně neztratil. Navíc máme zkušenosti z revitalizace průmyslových brownfieldů z Itálie. Inspirováni jedním z tamních projektů chceme i tady nabídnout vedle zajímavé architektury také nízkooenergetický standard, což je podle mého jediný možný směr, jak v budoucnu v tomto segmentu novostaveb uspět. Detaily projektu ale ještě řešíme. Řadu let trvala změna územního plánu, aktuálně pracujeme na územním rozhodnutí. Je to pro nás nová výzva a zkušenost, uvidíme.

## **Máte podobný projekt také Holešovicích?!**

Mluvíte o areálu Polák v Dělnické ulici - ten projekt jsme koupili a přepracovali. Tady jsme o krok dále, máme už územní rozhodnutí, které ale upravujeme.

## **Které vaše projekty jsou v pokročilejším stupni realizace?**

Právě teď na trh uvádíme ten už zmíněný projekt Míšeňská 7. Nákladná rekonstrukce byla i extrémně náročná vzhledem k povaze a stáří domů, museli jsme se vyrovnat i s náročnými požadavky památkářů. Projekt je už dokončen i zkolaudován. A jak jsem už říkala, teprve nyní ho uvádíme na trh. Pro nás jako investora je to z finančního hlediska zátěž, jsme ale přesvědčeni, že ocenit kvalitu tohoto projektu je možné až po dokončení. Naproti tomu v Paláci Dlouhá, což je celkem 14 000 metrů čtverečních bytové a komerční plochy, nabízíme byty v hrubém stavu s tím, že už rekonstruované jsou všechny společné části domu, včetně technologií, hotový je parkovací systém i recepce. Realizace projektu je velmi náročná, dům samotný představuje hodně komplikovanou stavební strukturu, kromě jiného má pět separátních schodišť. Navíc jsme se zavázali umožnit divadlu, které tady sídlí, zachovat provoz po velkou část doby výstavby. S prodejem jsme ale spokojeni. Jak stavba pokračuje, poptávka se akceleruje, klienti dnes prostě chtějí něco vidět. Dokončení plánujeme na druhou polovinu léta, polovina bytů je už prodána.

## **Máte také čistě komerční, respektive kancelářsko-obchodní projekty, třeba Havlíčkova Plaza či Pařížská 26. Ty budete prodávat nebo si je ponecháte?**

Dům v Pařížské je pro nás prestižní výnosová nemovitost stejně jako Havlíčkova Plaza. Nicméně jako každý investor nevyklučujeme prodej - pokud přijde zajímavá nabídka.

---

13.02.2013 08:17, Petr Bým