

Text: Alena Dušková / Foto: Archiv

ČINŽÁKY S PUNGEM LUXUSU

Co je to ideální bydlení? Jedni nedají dopustit na novostavby – milují čisté linie, moderní technologie a možnost navrhnout si domov od základů podle vlastních představ. Druzí zase vyhledávají atmosféru starých domů, barevné vitráže, zajímavé architektonické prvky, vysoké stropy a genius loci oblíbených čtvrtí, které dýchají historií. Právě pro ně dnes developeři a architekti s citem mění činžovní domy v místa, kde se setkává styl, luxus a komfort s respektem k minulosti.





Klasicistní dům v Havelské ulici v Praze. Staví na kontrastu historických prvků s těmi novými. Jednotlivým elementům jsou pak použity materiály – kov, sklo a beton.

Adresa Havelská 27. Dům s namodralou fasádou a motivem letícího ptáka ve štítu v samotném centru Prahy. Za současnou podobou budovy, jejíž počátek sahá až do 14. století a která prošla postupem dalších století různými proměnami, stojí architektonické studio Qarta Architektura. Dům před lety přebíralo v zuboženém stavu, samotná rekonstrukce trvala devět let. Argumentů pro přestavbu bylo v případě tohoto historického objektu hned několik.

„V domě v posledních desetiletích neproběhla zásadní adaptace původních bytových jednotek, z toho důvodu stav bytů neodpovídal požadavkům moderní doby. Některé měly například toalety dostupné jen na společné pavlači,“ říká jeden z autorů projektu, archi-

tekt Jan Havel. V havarijním stavu bylo také technické zařízení, stoupačky i střešní krytina. Jak Havel podotýká, k rekonstrukci bylo třeba, vzhledem k umístění ve středu města i historickému charakteru domu, přistupovat mimořádně citlivě. Nakonec se rozhodli pro metodu založenou na postupném odhalování a estetizování historických vrstev. Ty architekti postavili do kontrastu s novými architektonickými prvky, přičemž jednotícím elementem se staly použité materiály – kov, sklo a beton.

Tento princip studio využilo v celé rekonstrukci. Od nových podlah v románských sklepech přes přiznané zbytky gotického lomeného ob-



Standard dnešní doby nedokáže být implantován do historické stavby bez nutných stavebních zásahů, podobně i v historii docházelo k přestavbám a adaptacím původních staveb pro potřeby tehdejších obyvatel.



louku na fasádě po klasicistní krov. Povrchy v interiérech tvoří škrábané omítky odhalující vrstvy předchozích výmalieb. Historický relikv se tak proměnil v nový estetický element. Havel přitom vnímá symbiózu mezi historií a novodobou intervencí jako ideální řešení. „Standard dnešní doby nedokáže být implantován do historické stavby bez nutných stavebních zásahů, podobně i v historii docházelo k přestavbám a adaptacím původních staveb pro potřeby tehdejších obyvatel,“ míní. Havel s kolegy se rozhodli zachovat především historické zámečnické prvky zábradlí schodiště, původní okenní výplně či tesařské konstrukce stropů a krovu. Stejně tak nechťeli příliš měnit původní prostory, zejména přímo do Havelské ulice. Právě odvaha nebát se radikálních řešení je zku-

šeností, kterou si nakonec přenesli i do dalších projektů. „Protože pokud zachováme cennou část historické budovy, dokážeme jejím novým výrazem přispět k rozmanitosti architektury, o kterou by nám mělo jít,“ dodává Havel. Dům se pro potřeby lidí otevřel znovu roku 2022 a řadí se mezi povedené ukázky, jak obratně se dá se starou zástavbou pracovat. Projekt se ucházel o Českou cenu za architekturu roku 2023.

Obrození břevnovského činžáku

Podobně povedenou renovací činžovního objektu v původně zanedbaném stavu je i dům ve Šlikově ulici na pražském Břevnově. Stojí za ním studio BY architects, které na svoji příležitost čekalo přibližně dva roky. „Důležitá je loka-



lita, charisma a možnost proměny, tedy určitá provozní flexibilita, zkrátka celkový potenciál domu,“ říká architektka Markéta Zdebská, proč při volbě objektu spolu s investorem vyčkávali. Jejich záměrem bylo zachovat tradiční uliční fasádu, ale modernizovat zadní část domu. „Respektovali jsme zachovalou profilaci uliční fasády a přizpůsobili jí vikýře do ulice. Do dvora se nabízel přijít s něčím novým vzhledem k požadavku na terasu ke každému bytu a novému tubusu výtahu,“ vysvětluje Zdebská s tím, že v zadní části zvětšili okna odbouráním parapetů. Výtah umístili do polohy, kde nezabírá světlo do společných prostor.

I BY architects se při rekonstrukci snažili kombinovat původní a nové prvky: „Analyzovali jsme hodnoty v domě. Zachovali jsme kamenné schodiště a historické zábradlí. Nové prvky jsme vkládali buďto v klasické formě – například v podobě historizující dlažby, dubových parket, kazetových dveří, nebo naopak v moderních materiálech, koupelnovém vybavení, dveřmi se skrytou zárubní, mosazným kování.“ Práce na domu ve Šlikově ulici skončily v loňském roce. Je v něm nyní deset bytů. Podle Zdebské se jednalo o poměrně náročnou kompletní přeměnu objektu. „Museli jsme vše zvládnout v co nejkratším čase, protože z hlediska financování bylo potřeba byty co nejdříve začít nabízet,“ konstatuje s tím, že se prodej bohužel kryl s obdobím ruské invaze na Ukrajinu, což s sebou přineslo ochlazení trhu. „To bolelo ve výsledku ze všeho nejvíce,“ přiznává. Zároveň se ale i tento projekt dočkal nominace na Českou cenu za architekturu a vybojoval třetí příčku v Estate Awards v kategorii Rekonstrukce v roce 2024. Velmi pozitivní reakce sklízeli i na sociálních sítích.

Klíčové parametry u prémiových nemovitostí zůstávají dlouhodobě neměnné. Dobrá adresa, atraktivní výhled, balkon nebo terasa, správná orientace vůči světovým stranám, kvalitní řemeslné standardy.

Domy s příběhem táhnou

Výkyv na trhu realit, který přinesl konflikt na Ukrajině, se postupně narovnal a momentálně realitní agentury zaznamenávají opačný trend. Poptávka po podobných bytech nejen v metropoli je podle realitní kanceláře Luxent zaměřující se na prémiové nemovitosti velmi vysoká. „Pražský trh s luxusními byty v historické zástavbě prochází v současnosti obdobím, které lze charakterizovat jako paradoxní kombinaci extrémní poptávky a dramaticky limitované nabídky, zejména pokud jde o kvalitní byty,“ říká Zdeněk Jemelík, Senior Sales Specialist Luxent – Exclusive Properties.

Ačkoliv na jednu stranu fenomén bytových domů s příběhem nabývá na popularitě, je podle Jemelíka třeba rozlišovat mezi počátečním marketingovým efektem a faktory, které ve finále rozhodují o úspěšné transakci. „Jde o mimořádně účinný marketingový nástroj, který dokáže nemovitost okamžitě odlišit od konkurence a generuje až o 40 procent více počátečních dotazů než standardní nabídky,“ potvrzuje oblibu domů s odkazem starých časů. Historické okolnosti, architektonický význam či spojení s významnou osobností podle Jemelíkových slov vytvářejí emocionální pouto mezi potenciálním kupujícím nemovitostí ještě předtím, než ji fyzicky navštíví. „Jakmile opadne prvotní okouzlení, vstupují do hry racionální faktory, které jsou pro konečné rozhodnutí zcela klíčové,“ dodává.

Prokop Svoboda, majitel agentury Svoboda & Williams, doplňuje, že klíčové parametry u prémiových nemovitostí zůstávají dlouhodobě neměnné. „Dobrá adresa, atraktivní výhled, balkon nebo terasa, správná orientace vůči světovým stranám, kvalitní řemeslné standardy,“ vyjmenovává některé z nich.

„Zároveň platí, že luxus může mít mnoho subjektivních podob – pro někoho je zásadní poloha ve středu města, výhled na Hrad, zlaté kliky

a terasa s jacuzzi. Jiný klient si bude nemovitost vybírat podle ekologických parametrů, někdo chce dům nabitý technologiemi, pro komunitu expatů je klíčová dostupnost kvalitní mezinárodní školy. Pro produktivní lidi je zase nejdůležitější čas – vše, co jim ho dokáže ušetřit, se počítá jako dobrá investice,“ vysvětluje.

Řada klientů si proto buduje realitní portfolio, které zahrnuje rodinnou vilu na periferii, byt pro občasné užívání v centru města, nemovitost na horách nebo bungalov u moře.

Převažují bohatí Češi

Dominantní kupní sílu rekonstruovaných bytů ve staré zástavbě podle zkušenosti Jemelíka z agentury Luxent tvoří zejména Češi. „Segment luxusních bytů a vil v lokalitách, jako je centrum Prahy, Vinohrady, Dejvice či Bubeneč, který byl dříve doménou převážně zahraničních investorů, dnes z významné části obsazují čeští klienti,“ říká. Tito zákazníci reprezentují novou generaci úspěšných podnikatelů, vrcholových manažerů a profesionálů, kteří vnímají kvalitní nemovitost nejen jako místo pro bydlení, ale také jako prestižní záležitost a bezpečnou investici. Zvýšený zájem o bydlení v prestižních lokalitách se propisuje i do ceny. Ta přesahuje 200 tisíc korun za metr čtvereční. „V případě prémiových nemovitostí ve zcela exkluzivních lokalitách, jako jsou například vinohradské činžovní domy v blízkosti náměstí Míru, secesní budovy na Letné či kompletně zrekonstruované domy na Smíchově v blízkosti Anděla a nábreží, ceny často atakují hranici 280 až 300 tisíc korun za metr čtvereční,“ uvádí Jemelík. Podle Štěpána Gjuriče, majitele realitní kanceláře RE/MAX Horizont, platí, že trh s luxusními nemovitostmi je dlouhodobě nejstabilnější. „U rekonstrukcí star-

Dům ve Šlikově ulici na pražském Břevnově. Úprava zadní části domu pomohla vytvořit terasu u každého bytu.



ších domů je klíčové, aby byl luxusně pojat skutečně celý projekt. Nikoliv jen interiér jednoho či dvou bytů na půdě,“ doporučuje. Kupující takových nemovitostí mají totiž vysoké nároky a jim musí odpovídat každý jednotlivý prvek v celé nemovitosti.

Realitní bestsellery

Na zvýšenou poptávku a vidinu dobré návratnosti peněz vložených do činžovních domů



reagují i developeři. „Investice do nemovitostí obecně dávají smysl – a v případě starší zástavby to platí dvojnásob. Je to sice často složitější cesta, ale výsledkem je výjimečné bydlení s charakterem, které si najde své klienty,“ potvrzuje ředitel developmentu PSN Štěpán Smrčka. Pro PSN nejsou rekonstrukce historických činžovních domů novinkou, věnují se jim už přes třicet let. „Je to dlouhodobá a cílená strategie, ne módní vlna. Máme za sebou desítky projektů a pořád nás to baví. Náročnost těchto rekonstrukcí vyvažuje fakt, že pracujeme s výjimečnými stavbami v atraktivních lokalitách,“ říká Smrčka. Kromě Prahy se developer soustředí na Brno a Pardubice a zvažuje rozšíření aktivit i do zahraničí.

Délka rekonstrukce podobných domů nejčastěji závisí na rozsahu opravy. Obvykle se podle developerů pohybuje mezi jedním až třemi a půl lety. Byty ve starých zástavbách ovšem představují dobrou investici i pro kupující. „Hodnota investice do starých budov versus novostaveb závisí na spoustě detailů. Především je potřeba zdůraznit, že po kompletní rekonstrukci je dříve starý dům v centru města v podstatě úplně nový. Cena takového domu je pak výrazně vyšší než novostavby na okraji města,“ uvádí Ondřej Křivanec z investiční skupiny Fidurock. Investici do tohoto typu nemovitosti doporučuje všem, kteří chtějí udržet hodnotu svých peněz s výnosy nad inflaci. „Najít staré nemovitosti se skrytou hodnotou, získat je a následně správně přestavět je přesně to, co Fidurock dělá. Skrytá hodnota spočívá především v místě, možnosti navýšit počet podlaží a komplexní

renovaci budovy. Navíc naše dlouhodobé zkušenosti naznačují, že proces povolování je mnohem předvídatelnější a úřady jsou těmto projektům obecně nakloněny,“ konstatuje Křivanec.



Atraktivitu nemovitostí ve starší zástavbě zvyšuje i kompletní infrastruktura, dopravní a občanská vybavenost, služby, parky, restaurace. Také tyto faktory mají vliv na prodejní i nájemní hodnotu, tedy i na výnos. „Navíc je méně problémů s nepříznivými územními plány a věci obvykle postupují rychleji, protože pravidla jsou dobře známá. Tyto lokality se pak často nacházejí v oblastech, kde je vy-

soká poptávka po bydlení, díky čemuž máte zajištěn stálý zájem a obsazenost, což přispívá k rychlejší návratnosti investic,“ vysvětluje Ondřej Krívanec z Fidurocku.

Ikonické Vinohrady

Jednoznačně nejpoptávanější pražskou čtvrtí jsou Vinohrady. „Zůstávají jednou z nejlepších čtvrtí v Praze a troufám si říct, že i na světě,“ říká Krívanec. „V této lokalitě je obecně nedostatek atraktivních bytů stejně jako například v Dejvicích. Staré Vršovice jsou také vynikající a časem uvidíme stále více atraktivních projektů v Nuslích,“ míní.

Výjimečnost těchto lokalit spočívá v tom, že kombinují žádané služby, pohodlnou dopravu i živé komunity. „A navíc jsou vysoce vyhledávané jak rezidenty, tak i investory. Rekonstrukce ale probíhají i s přeměnou na hotelové provozy, servisované apartmány nebo Airbnb, a to v nejužším centru města,“ uvádí Krívanec.

I historické budovy ale mají svou Achillovu patu. Nevýhodou je, že se nikdy nedá přesně odhadnout, v jakém stavu skutečně jsou. „Každý starší dům může být plný překvapení. Technický stav bývá často horší, než jak vypadá na první pohled,“ netají se Smrčka z PSN.



Rezidenční bydlení v Antonínské 2 v Brně. Dům disponuje 52 bytovými jednotkami.



Rekonstrukce činžovního domu Pecháčkova 6 na pražském Andělu.
Tradiční secesní prvky propojuje s trendy současného bydlení.



Atraktivitu nemovitostí
ve starší zástavbě zvyšuje
i kompletní infrastruktura,
dopravní a občanská vybavenost,
služby, parky, restaurace. Také
tyto faktory mají vliv na
prodejní i nájemní hodnotu,
tedy i na výnos.



Zásadní je proto precizní příprava, pečlivé stavební průzkumy a průběžná komunikace s památkáři. „Výzvou jsou také těžko předvídatelné náklady – proto je důležité počítat s rezervou a být připraven na nečekané,“ vysvětluje Smrčka.

Nejluxusnější projekty v segmentu činžovních domů ovšem podle Prokopa Svobody vznikají mimo hlavní developerský trh. Často se jedná o malé a exkluzivní investice. „Jádro trhu s prémiovými byty se odehrává zejména v segmentu rekonstrukcí historických objektů a půdních vestavb v bytových domech. Vyloženě prémiové, špičkové realitní projekty vznikají téměř výhradně na úrovni soukromých rezidencí a malých investičních portfolií,“ vysvětluje Svoboda s tím, že mezi developery jsou podobné projekty spíše výjimečné.

Takovým ojedinělým projektem je třeba nedávno dokončený VII. dům na Malé Straně, na jehož obnově se podíleli i významní čeští architekti. Podobný příběh je také rezidence Římská 35. „Tyto projekty developeri nabízejí ve špičkovém řemeslném a materiálovém provedení a noví vlastníci si mohou finální podobu bydlení doladit,“ doplňuje Svoboda. Stále se ale jedná o velmi limitovanou nabídku. ●