

Skanska spouští svůj největší bytový projekt v Česku.

Postaví v pražských Malešicích přes tisíc bytů

Martina Marečková

martina.mareckova@hn.cz



Více než tisícovka nových bytů postupně vznikne v průmyslové lokalitě v Praze-Malešicích. Developer Skanska Residential dává do prodeje prvních 124 bytů svého dosud největšího rezidenčního projektu Habitat. První domy při ulici Černokostelecká budou stát začátkem roku 2027, celý projekt by měl být dokončen do deseti let.

„Stavíme na brownfieldu a zvelebíme území, které tam dosud leželo ladem,“ řekl HN Petr Michálek, generální ředitel Skanska Residential. „Přetvoříme tuto část Malešic ve zcela novou čtvrť, která nebude čistě bytová, ale nabídne i řadu komerčních prostor a občanské vybavenosti.“

Výstavba bude probíhat nejméně v pěti etapách, přičemž investice do první z nich podle Michálka vyjde přibližně na jednu miliardu korun. Každá další etapa bude stát rovněž miliardu. Průměrná cena bytů je asi 130 tisíc korun za metr čtvereční.

„Habitat je typickou moderní čtvrtí, která bude ve své době patřit k těm nejpokrokovějším,“ komentoval Filip Pokorný, hlavní architekt projektu z ateliéru Chapman Taylor. Ten je generálním architektem projektu.

Skanska klade důraz na udržitelné stavění, domy budou vybavené fotovoltaickými panely, zeletí mezi domy a na jejich střeších přispěje k ochlazení území v letních parnech. Počítá se rovněž s využitím dešťové vody a tzv. šedé vody. Obyvatelé tak mohou uspořit téměř polovinu pitné vody.

Z pohledu energetiky vycházejí první bytové domy oproti legislativ-

nímu standardu z roku 2024 úsporněji o 45 procent a Skanska doposud v tomto ohledu lepší budovy v neúspornější kategorii PENB-A nepostavila.

Ve skladbě prvních bytů převažují ty o dvou až třech pokojích. Skanska očekává, že většina kupujících bude v bytech i bydlet a netroufá si odhadnout, jaký podíl jednotek si pořídí investoři na pronájem.

„Habitat je rodinnějšího, klidnějšího charakteru. Vzhledem k množství zeleně a okolnímu prostředí si myslím, že tady bude větší poměr rodin s dětmi,“ míní Pavel Tomek, projektový manažer Skanska Residential.

Ke stanici metra Depo Hostivař to budou mít obyvatelé více než 10 minut pěšky, blíže je zastávka autobusu a tramvaje Malešická továrna.

Developer je otevřený diskusi s velkými investory, kteří kupují celé nájemní bytové domy. „Vzhledem k tomu, že tato lokalita je velmi dobře dostupná veřejnou dopravou, může být zajímavá i pro provozovatele nájemního bydlení,“ uvedl Michálek.

Zkušeným investorům nájemního bydlení by Skanska byla ochotna prodat dům nebo celou etapu, ale cíleně to neplánuje. To ovšem nebude případ prvních bytů aktuálně v prodeji, ale až plánovaných domů, na které developer ještě nemá stavební povolení.

Habitat tedy primárně cílí na koncové uživatele, kterých bude v projektu bydlet kolem 2500. Součástí první etapy bude dům o 13 nadzemních podlažích doplněný dvojicí čtyř-

a šestipatrových objektů. Ateliér Chapman Taylor navrhl podobu prvních tří etap. „Na ty další máme v úmyslu dělat architektonickou soutěž a území tím zpestříme,“ řekl Tomek.

Kromě Chapman Taylor se na projektu podílí projektantská společnost Afry, která má rovněž architektonické ambice, a to podle Tomka už samo o sobě vytváří tvůrčí napětí.

„Ze zpětné vazby od našich klientů víme, že lidé už nehledají jen čtyři stěny, ale hledají místo k životu a o veřejná prostranství kolem domů se více a více zajímají,“ říká Michálek. Proto se Skanska i v Malešicích velmi zaměřila na zeletí a veřejnou vybavenost včetně parků a hřišť.

Developeri i makléři od začátku roku pozorují výrazný nárůst poptávky po bytech v Praze. „Prodeje novostaveb, které byly od roku 2022 výrazně utlumeny, nyní zažívají téměř raketový vzestup a dominují současnému trhu,“ komentuje Kateřina Poláková, vedoucí rezidenčního oddělení v poradenské firmě Knight Frank.

Developeri tak postupně pouští na trh připravené projekty, které čekaly na příznivější čas. Poptávku nakoplo hlavně zlevnění hypoték, i když bylo mírné. V Praze je podle posledních dostupných údajů k prodeji necelých šest tisíc nových bytů. Jejich průměrná cena je 152 425 korun za metr čtvereční.

Zájemci mohou vybírat nové bydlení v zavedených čtvrtích širšího centra, například v Praze 9, ale i v relativně nových lokalitách, jakou je zmíněný Habitat. „Odvaha developerů, motivovaná potřebou rozšiřovat výstavbu do dříve méně atraktivních lokalit, nastavuje nový standard v těchto oblastech,“ doplnila Poláková.

Oživení pociťují i projektové firmy, což platí i o chystaných pozemních stavbách, jež byly v minulých letech v útlumu. Ukazuje to průzkum CEEC Research. „V privátním sektoru přibudou investiční záměry zejména v rozvoji bydlení, což ovlivní zásobu projektových prací v oblasti pozemního stavitelství,“ píše se v analýze.



Jdou do prodeje Habitat Malešice – první domy při ulici Černokostelecká budou stát začátkem roku 2027. Foto: Skanska