

Přestavba kanceláří na byty. Recept na zmírnění realitní krize?

[Realitní trh](#)

13.02.2019



Autor: [Monika Lukešová](#)

Bytů je hlavně ve [velkých městech stále nedostatek](#). A poptávka pořád převyšuje nabídku. Jenže byty není kde brát. Developeři stále zápolí se zdoluhavými povolovacím procesy a ani secondhandových bytů není na trhu tolik, aby

pokryly poptávku. Částečně by realitnímu trhu mohlo ulevit předělání kanceláří na obytné byty. Jenže takový projekt není úplně jednoduché zrealizovat. Přitom na západě je to naprosto běžná praxe.

Ne každá kancelářská budova se hodí na k tomu, aby se z kancelářských prostor staly obyvatelné byty se smysluplným rozložením.

„Takovou přestavbu si dovedu představit jen u kanceláří staršího data vzniku, a to buď kancelářské objekty ze socialistické éry, nebo naopak budovy, které byly v 90. letech přestavěny z rezidenčních na kancelářské (například činžovní domy v oblasti Vinohrad a Smíchova). Jelikož tyto budovy nemohou vyhovovat moderním kancelářským standardům, je jejich přestavba zpět na rezidenční účely velmi vhodnou volbou, pokud se nejedná o budovy v zatížené lokalitě. V takových případech pak spíše dochází ke konverzi na jiné účely, typicky na krátkodobé ubytování nebo hotely, jak vidíme například v Legerově ulici, která není pro bydlení ideální lokalitou,“ vysvětluje Ondřej Vlk ze společnosti Colliers.

Jenže ani kancelářských prostor není mnoho. Ondřej Vlk dále dodává, že neobsazenost kanceláří se pohybuje těsně nad 5 % – takže se podle něj obtížně shánějí prostory i pro kancelářské nájemce.

Povolování staveb trápí rezidenční i komerční projekty

Developery stále trápí [zdlouhavý proces povolování staveb](#). Sice jsou snahy o to, aby byl stavební zákon zjednodušen, ale je to otázka několika let. Dále si stěžují na malou ochotu samosprávy dát zelenou novým projektům.

„Nápad, že by se z kancelářských projektů staly ze dne na den najednou projekty rezidenční, není příliš realistický. Brání tomu nejen fakt, že komerční a rezidenční projekty jsou často koncipovány pro zcela jiné lokality, ale i třeba to, že developerů, kteří by byli zaměřeni na oba segmenty podnikání najednou, na trhu zase tolik není. Obdobné problémy s povolováním mají navíc podle našich informací nejen projekty rezidenční, ale také ty komerční. To je mnohdy způsobeno celkovou nechutí veřejnosti, včetně sousedů nově vznikajících developerských projektů, uvádět v život cokoliv nového. Hledají se naopak spíše jen důvody, proč to nejde,“ říká Radek Polák, mluvčí společnosti Trigema.

Jeden projekt už je ve výstavbě

Jeden z prvních velkých projektů u nás vznikne příští rok. Do přestavby původní továrny na letecké přístroje, v níž naposledy sídlily kanceláře Micron se pustila Pražská správa nemovitostí (PSN). V rámci přestavby z kanceláří na byty budou podle společnosti vybudovány nejen lofts s výměrou od 41 m², ale také nadstandardní penthousy s výměrou až 795 m².

Investoři se ale do přestaveb kancelářských budov na bytové domy nehrnou. „Pro investora bude pro vyhodnocení atraktivity investičního záměru důležitý vstupní investiční náklad za nákup původní nemovitosti, možná rizika z hlediska územního

plánu a ostatních regulativ (vč. památkové ochrany) a samozřejmě náklad na remodelaci. Z hlediska intenzity poptávky a aktuální výše průměrné prodejní ceny m2 bytových jednotek jsou tyto parametry v současné době i pro nejbližší další období pro investory příznivé,“ uvedl k tématu Miroslav Herain z RE/MAX Commercial.

Každopádně přestavět kancelářské objekty na byty je jednou z možností, jak ulevit [přetíženému realitnímu trhu](#) ve velkých městech, ale pravděpodobně se najde málo investorů, kteří se do takového přebudování pustí.