

Sophisticated Living

Bydlení

pro náročné

Text: Tereza Regnerová

Foto: Liliová Property, s.r.o.

Poptávka po pražských nadstandardních rezidenčních projektech roste nezadržitelným tempem. Zůstává však nenaplněna. Navzdory vysokému zájmu ze zahraničních i tuzemských řad, stále u nás chybí dostatečné množství projektů, které by si zasloužily přívlastek exklusivní. Předzvěstí tohoto zatím ještě plně nerozvinutého nemovitostního segmentu je pár pilotních projektů, které se pomalu začínají vyjímat na pražském nemovitostním trhu. Tyto zářivé výjimky svou kvalitou, originalností a inteligentní citlivostí projevující se v každém detailu mnohdy dokáží zastínit své zahraniční konkurenty.

The demand for luxury residential projects in Prague is growing and the supply is desperately trying to keep up. Despite the high levels of interest from Czech and international buyers, the number of local projects that deserve to be called exclusive is still wanting. Only a few pilot projects of this somewhat underdeveloped segment of Prague's real estate market are foreshadowing the change that is about to come. With their quality, originality and intelligent sensitivity for detail, these shining exceptions often overshadow their competitors in the rest of Europe.

LUXUSNOST A EXKLUSIVITA

Slovo luxus se v mnoha obdobích objevuje téměř na každé reklamě či textu, který má souvislost s prezentací rezidenčních projektů. Jsou ale všechny tyto projekty opravdu luxusní? Pod pojmem luxusní bydlení lze zahrnout širokou škálu rezidenčních projektů rozličné kvality. Luxus může mít více podob. Někdo za luxus považuje satelitní domky na okraji velkých měst, které paradoxně doplňují na svou vyčleněnost, jiný zas vyzývá luxusní projekty, jejichž nápadná křiklavost přehlušuje základní užité funkce a při detailnějším ohledání mnohdy odhalí své nedostatky. Na druhou stranu lze luxus objevit i v jednoduchém průměrném projektu, který umožňuje svým uživatelům žít plnohodnotný život bez přítomnosti okázalých gest.

Zcela odlišnou kategorií tvoří exklusivní bydlení. To na rozdíl od projektů označovaných za luxusní je spojeno s originální jedinečností

LUXURY AND EXCLUSIVITY

The word luxury appears in variations in almost every commercial or text that aims to promote residential projects. But are all these projects truly luxurious? 'Luxury living' is a term that can be applied to a wide array of residential projects of varying degree of quality. For some, luxury means living in a row home in the satellite neighborhoods on the outskirts of the city that, paradoxically, suffer from their exclusiveness or rather isolation. For others, luxury translates into eye-catching homes whose ostentatious garishness does not leave room for basic practical needs and, at closer look, reveals painful shortcomings. On the other hand, luxuriousness can be found in a simple, average looking project that allows its inhabitants to live full-fledged life without pretentious gestures.

Exclusive living is an entirely different category. Exclusivity is, unlike luxury, connected to distinctiveness, originality and above all, limited quantity. The quality of exclusive living is beyond the means of ordinary individuals. Only select few have the chance to indulge in the conveniences of exclusive homes that are

a kapacitně limitovanou výjimečností. Kvalita exklusivního bydlení není dostupná obyčejným jedincům. Pouze pár vyvolených má možnost vychutnat si výdobytky nadstandardního bydlení, které jsou nedílnou součástí privilegovaného životního stylu. Exklusivita ale nutně neznamená provokující nápadnost hraničící až s patetickou výstředností. Nadstandardní životní styl bývá často překvapivě spojován s velkou dávkou kultivovanosti. Ta se projevuje v absenci potřeby dávat na obdiv svůj výjimečný stav. Kvalita života v podání „privilegovaných“ je často spatřována právě v jeho jednoduchosti, která je ale plně podpořena kvalitními produkty a materiály. V dnešní době zahlcené uměle vytvořenými materiály a bezduchými produkty sériové výroby znamená kvalita založená na přírodních a ručně vyráběných produktech často paradoxně tu nejvyšší možnou metu exklusivity.

an essential part of the life style of the privileged. Exclusivity does not necessarily mean provocative conspicuousness that can go too far. Surprisingly, exclusive life style often comes hand in hand with refinement. Refined life style manifests itself in the lack of desire to be admired as exceptional. The quality of life of the privileged is seen precisely in its simplicity that is supported by materials and products of high quality. In today's world, inundated with artificial materials and soulless mass-manufactured goods, it is paradoxically the quality of natural, hand-made products that people aspire to and expect from exclusive living.

THE POWER OF THE VIBE

There are places that you enter and just know. You feel good and often cannot explain why. It's a vibe that is impossible to put into words. There is no recipe for creating the right spell-binding feeling. You either feel it or not. There is no need to stress how important this feeling is in a place as special as one's home. The joint project of Coast Capital Partners and EPIC, Liliova 8 is one of the few projects that definitely do not suffer from the lack of vibe. The location in the very heart of Prague that combines easy access to the center with beautiful architecture and a magnificent view already makes the value of this project hard to measure. Additionally, Liliova Street creates an enviable oasis in the middle of the busy tourism of the Old Town. The two adjacent properties, originally from the seventeenth century, find themselves in an environment characterized by consistency and similar level of quality and style. This allows the residents of Liliova 8 to feel a sense of historical building while enjoying the advantages of the 24 hours security in the project.

SENSE FOR DETAIL

Project Liliova owes its final shape to the many wonderful details that were the primary focus of the creators. As one of the residents confirmed, people recognize quality precisely thanks to the meticulous execution of each and every detail. This is why she decided to buy one of the apartments. „Despite the fact that I had no intentions to buy property in Prague, the project blew me away so completely that I could not resist and after seven years of living abroad, I returned to the Czech metropolis,” said the owner of the apartment in Liliova calling the project uncompromising and adding: “Project Liliova 8 is not only comparable with exclusive residences in any of the world's major cities, it often surpasses them as far as the level of quality.”

The impact of the carefully crafted details is also accentuated by the choice of natural materials and hand-made elements. For example, the hallways in the entire building feature light marble imported from Spain and the painstakingly renovated staircase is made out of special sandstone. The touch of a human hand is obvious due to the creators' use of traditional craftsmanship all around the project.



SÍLA ATMOSFÉRY

Jsou místa, kam vstoupíte a zkrátka víte. Cítíte se dobře a tento svůj pocit kolikrát ani nedokážete odůvodnit, natož pak verbálně zhodnotit. Neexistuje zaručený recept, jak docílit vytvoření té pravé strhující atmosféry. Někde zkrátka je a jinde zas není. Její důležitost, zvláště na takovém speciálním místě jakým je domov, netřeba příliš zdůrazňovat. Společný projekt společností Coast Capital Partners a EPIC, Liliova 8 patří mezi ty vyvolené projekty, které rozhodně absencí atmosféry nestrádají. Už samotná lokalita historického jádra Prahy zahrnující snadnou dostupnost do samého centra architektonických skvostů Prahy a úchvatný panoramatický výhled má nesčitatelnou hodnotu. Liliova ulice je navíc zasazena na unikátním místě, které vytváří jakousi pomyslnou oázu klidu uprostřed rušného turistického dění. Bezprostřední okolí těchto dvou na sebe navazujících domů ze 17. století se vyznačuje stejnou úrovní kvality a plně koresponduje se stylem a úrovní projektu. Umístění rezidence zaručuje i další podstatnou výhodu a tím je začleněnost do svého okolí. Obyvatelé projektu Liliova 8 se i přes 24 hodinový bezpečnostní systém necítí jako v izolovaném ghettu, ale mají možnost vychutnat jedinečnost a pravou atmosféru staré Prahy.

SMYSL PRO DETAIL

Projekt Liliova vděčí za svou výslednou podobu jednotlivým detailům, na které je kladen velký důraz. Jak potvrdila jedna z obyvatelk rezidence, právě díky preciznímu vypracování jednotlivých detailů se pozná kvalita projektu. A ta jí také nakonec přesvědčila ke koupi jednoho z apartmánů. „Přestože jsem původně v Praze žádnou nemovitost pořizovat nezamýšlela, projekt mě natolik uchvátil, že jsem jeho svodům neodolala a po sedmi letech strávených v zahraničí jsem se opět vrátila do české metropole,“ tvrdí majitelka luxusního apartmánu, která Liliovu nazvala projektem nedělalajíc žádné kompromisy.“ Projekt Liliova 8 je srovnatelný s exklusivními nemovitostmi světových metropolí a mnohé z nich svou úrovní i převyšuje,“ dodala. Preciznost jednotlivých detailů podtrhuje také výběr přírodních materiálů a ručně zpracované prvky. Například chodby v celém domě zdobí světlý mramor dovezený ze Španělska, schodiště je vyrobeno ze speciálního pískovce a na jeho renovaci bylo třeba nesčetného počtu hodin intenzivní práce. Dotyk lidské ruky se díky častému využívání řemeslných prací objevuje v celém projektu poměrně často.



NENÁPADNÁ OKÁZALOST

Projekt je podle majitelky nového apartmánu rovněž citlivý k původnímu architektonickému ztvárnění. Citlivá je i rekonstrukce, která plně koresponduje s bezprostředním okolím. Jako kontrast pak působí dokonalá technologie, kdy například klimatizaci, kotelnu i rozvod vody po celém domě řídí počítač, který kontroluje i osvětlení chodeb. Původní měšťanská stavba ze 17. století má zachovanou masivní dřevěnou vstupní bránu. Další dominanty tvoří privátní zahrada a soukromá galerie určená pouze místním obyvatelům. Nezapomíná se i na tak důležité aspekty jako je hudba a vůně. Tlumené, sotva postřehnutelné zvuky píana se linou celým domem a spolu s jemnou květinovou vůní dotváří a podtrhují celkovou atmosféru projektu. Svou dekorativní úlohu zde zastává i decentně dekorovaný stříbrně-bílý nábytek z Versace Homme Collection umístěný v lobby a v dalších veřejných prostorech celého domu. Samozřejmě součástí místního bydlení je kompletní servis, který funguje 24 hodin denně, sedm dní v týdnu a v rámci svých služeb zajistí pro obyvatele cokoli - od večere v renomovaných podnicích, přes čistírnu, úklid až po zaparkování automobilu. Vedle 34 bytů té nejvyšší kategorie jsou v Liliově 8 také 2 projekty typu penthouse, z nichž jeden zabírá rozlohu až 1000 m² a rozprostírá ve třech patrech vzájemně propojených výtahem.

EXKLUZIVNĚ V ČESKÝCH LUŽÍCH A HÁJÍCH

Po exklusivních rezidenčních nemovitostech panuje v Česku stále velký hlad. Nedostatek nabídky neúměrný poptávce v sobě skrývá velký potenciál pro další roky. Je to jedna z oblastí na českém nemovitostním trhu, která ještě není saturována. „Je zde jen několik projektů, a mohly by se spočítat na prstech jedné ruky, které se dají nazvat a zařadit do kategorie exklusivního bydlení. Aby se Česká republika vyrovnala úrovni světových metropolí, má v oblasti exklusivního bydlení stále co dohánět,“ říká Jarrod Epps, vedoucí rezidenčního oddělení společnosti King Sturge. Greb Gibb, finanční ředitel společnosti CERES Group, vidí zásadní rozdíly ve srovnání českého a světového trhu. „Navzdory současnému cenovému růstu exklusivních bytových prostor v Praze zůstávají jejich ceny ve srovnání s exklusivními projekty v zahraničních metropolích stále nízké.“ Podle Jaroslava Žižky, ředitele prodejce společnosti Svodoba & Williams, skutečný rozvoj exklusivních nemovitostí na tuzemském trhu začal až počátkem tohoto roku. „V současné době je nabídka v řádu desítek takovýchto nemovitostí, v plánu je přibližně deset dalších rezidenčních projektů splňujících kritéria exklusivního bydlení,“ upřesňuje Žižka. Těch pár příkladů exklusivního bydlení vzniká podle Martijna Kanterse, vedoucího výzkumného oddělení společnosti DTZ přestavbou historických budov



DISCREET FLAMBOYANCE

According to the owner of the new apartment, the project is also sensitive to the original architectural structure and the renovations took into account the immediate historic surroundings. The sensitivity, however, did not prevent the builders from upgrading the utilities to the top notch level with the air-conditioning, plumbing and heating system controlled by one central computer that also manages the lights in all public spaces within the building. The designers also preserved the massive wood entry door that originally decorated this bourgeois house built in the seventeenth century. Another highlight is the private garden and a gallery for residents' use only. Other important aspects

such as music and smell were also considered. Subtle, unobtrusive sounds of piano and gentle flowery smell fill the public spaces and complement the overall soothing atmosphere. The lobby and other public spaces are furnished with unassuming silver-white furniture by Versace Home Collection.

Living at Liliova 8 comes with complete service from the concierge personnel and the developers staff. It covers anything from ticket reservations, select VIP restaurants to any other request. Apart from the 34 apartments of the highest category, Liliova 8 offers also 2 Penthouse suites, one of them featuring 1000 m² triplex apartments connected by an elevator.

v centru města. „Prodejní ceny nadstandardních projektů jsou srovnatelné s cenovou hladinou obdobných produktů v západní Evropě,“ dodává. Zmiňované projekty se nacházejí na území hlavního města a jak Kanter potvrdil, fakt, že exklusivní bydlení je dominantou Prahy je dán především úrovní příjmu, která je příliš nízká, aby udržela zájem o tento typ projektů v dalších destinacích. Výjimku tvoří pár měst s vyšším potenciálem jako jsou Karlovy Vary a částečně i Český Krumlov.

PRAHA A ZASE PRAHA

Praha je kromě statutu hlavního města unikátní svou pověstnou architekturou, jež z ní činí atraktivní turistickou destinaci přitahující zahraniční investice. Má v rámci střeoevropského kontextu pověst nejvíce bezpečného a solidního místa pro investice, proto když se zahraniční investoři rozhodnou investovat ve střední Evropě, zpravidla zamíří nejdříve do Česka. Co se týče jednotlivých lokalit v rámci české metropole,



Praha je kromě statutu hlavního města unikátní

svou pověstnou architekturou,
jež z ní činí atraktivní
turistickou destinaci
přitahující zahraniční investice.

Prague's unique character has been shaped by its beautiful architecture which makes it a popular tourist destination and an attractive place for foreign investors.



poptávka po bytech v luxusním segmentu se soustřeďuje převážně na centrum hlavního města, a to zejména na tradiční rezidenční lokality. Jedná se o rekonstruované objekty na Starém Městě, Malé Straně, Vinohradech nebo o novostavby v jiných zajímavých místech s dobrým výhledem na pražské panorama. Zpravidla jde o typické městské domy s výborným dopravním spojením a zajištěným parkováním.

Také vilové oblasti na prestižních adresách Prahy – jako jsou Hanspaulka, Ořechovka, Baba, Vinohrady nebo Trója – jsou u takové klientely velmi žádané. Obecně však záleží na osobním vkusu a specifických požadavcích každého klienta; každá národnost má své specifické požadavky na styl bydlení. Velkou část klientely nadstandardních projektů

tvoří cizinci. Většina z nich pochází z Velké Británie a Irska. Zbytek tvoří převážně občané ze Spojených států amerických a z Ruska. V současné době se ale podle Žižky zvyšuje i počet českých klientů, kteří díky rostoucí ekonomické úrovni pomalu začínají projevovat zájem o exklusivní nemovitosti

Téměř výhradně se u nejdražších nemovitostí jedná o koupi k vlastním účelům nebo o dlouhodobé uložení peněz. „Nejluxusnější nemovitosti jsou úzce cílené na zhruba 3% populace a nejsou vhodné jako „buy to let“ investice. Naopak díky svému charakteru a limitovanému počtu jsou to velice jisté konzervativní investice, zvláště v dnešní bouřlivé době finanční krize,“ říká Žižka.

Více info na: www.liliova8.cz

EXCLUSIVELY IN THE LOVELY LANDS OF BOHEMIA

People in the Czech Republic are literally hungry for exclusive residential living. The imbalance between demand and supply creates a great opportunity for the upcoming years as this is one of the segments of the real estate market that is not saturated. „There are only a few projects that can be included into the category of exclusive living and you could count them with the fingers on one hand. There is a lot of catching up to do before Czech Republic reaches the level of other metropolises,“ says Jarrod Epps, head of the residential department at King Sturge. Greg Gibb, Investment Director of CERES Group concurs, “Despite the recent growth in prices of exclusive luxury apartments in Prague, they are in fact still significantly lower than other unique high end residences in major capital cities around the World. According to Jaroslav Žižka, director of sales at Svoboda & Williams, true growth of exclusive residences on the local market started only at the beginning of this year. „Today the supply of this kind of real estate is limited to a few dozen and currently there are about ten more planned projects that satisfy the criteria of exclusive living,“ elaborates Žižka. The few examples of exclusive residences are usually created, according to Martijn Kanter, head of the research department of DTZ, by renovation and conversion of historic buildings in the

city center. „The prices of this high category of projects are comparable with the price range of similar products in Western Europe,“ says Kanter. The above mentioned projects are located in the Czech capital and, as Kanter confirms, the fact that this particular market is basically limited to Prague is due mainly to the lower income in other cities where projects like this can hardly find a buyer. Two towns with a higher buying potential are exceptions to this rule - Karlovy Vary and partially, Český Krumlov.

PRAGUE, PRAGUE AND ONLY PRAGUE

Besides being the capital city, Prague's unique character has been shaped by its beautiful architecture which makes it a popular tourist destination and an attractive place for foreign investors. In the context of Central Europe, Prague has a great reputation as a secure and stable place to invest. Once they decide to bring their business to Central Europe, foreign investors frequently first come to Prague. As far as the particular locations inside Prague, the buyers of luxury residences focus on the historic center, mainly on the traditional residential neighborhoods. Properties here include reconstructed buildings in the Old Town, Mala Strana, Vinohrady or brand new constructions in interesting locations with great views. These residences are usually typical urban buildings that are easily accessible and offer sufficient

parking space. Buyers are also looking at prestigious residential neighborhoods that feature single family homes or villas such as Hanspaulka, Ořechovka, Baba, Vinohrady or Trója.

At the end it all depends on the specific requirements of each individual client. People in different countries have different ideas about the style of living. Most of the clients that focus on luxury and exclusive living are foreigners, coming mainly from Great Britain and Ireland, with the rest of them being from the US and Russia. However, the number of Czech buyers at this level is currently growing, according to Žižka; their interest in exclusive real estate is gradually increasing mainly due to the rising buying power. With the highest priced real estate, clients are looking to buy for their own use or to invest their money for the long term. “The most luxurious properties are aimed at approximately 3% of the population and are not suited to be used as “buy to let” investment. However, thanks to their character and limited number, these properties make for a very secure and conservative investment, especially in today's turbulent times of financial crisis,“ says Žižka.

More info on: www.liliova8.cz

