

Na vlnách Dolfin Real Estate

On the waves of Dolfin Real Estate

Dolfin Real Estate se za dobu své desetileté existence postupně dokázala prosadit na brněnském a posléze i na pražském rezidenčním trhu.

Osvém pohledu na tuzemský realitní trh i o společnosti, kterou založil společně s obchodním partnerem Charlesem D'Agayem, se rozpovídal rodilý Francouz Raphael Boussier.

V loňském roce jste oslavili 10. výročí. Proč jste se rozhodl podnikat právě v České republice?

Když jsme v roce 2005 jako čerství absolventi ekonomické fakulty Dauphine Paris přesídlili do Brna, byla Česká republika v porovnání s ostatními zeměmi východní Evropy méně v kurzu. Nás ale zaujal velký potenciál trhu s historickými budovami v centru měst, který v té době neměl jinde obdobu. Už od počátku našeho podnikání jsme se zaměřili právě na stávající rezidenční projekty, které jsme po kompletní renovaci vrátili zpátky na trh. Když jsme se etablovali na brněnském trhu, rozšířili jsme v roce 2009 portfolio našich nemovitostí i do hlavního města. Dnes má Dolfin Real Estate více než 40 000 m² rezidenčních projektů rovnoměrně rozprostřených v Brně i v Praze.

Začínal jste v Brně, kde i nadále rozvíjíte své aktivity. Jak vnímáte pražský a brněnský trh? Můžete jmenovat vaše nejvýznamnější projekty?

Pro počátky našeho podnikání se historické a širší centrum Brna jevílo jako ideální místo. Oproti Praze, kam jsme v roce 2009 rozšířili naše aktivity, zde nebyla ještě tak rozvinutá konkurence, jak ze strany místních, tak i zahraničních investorů, což umožňovalo i větší nabídku nemovitostí. Navíc ceny byly také mnohem příznivější pro začínající podnikatele, stejně tak i časový prostor, zajišťující dostatečné množství času pro seznámení se s brněnským trhem a kvalitní rozvoj našich projektů. Naším prvním projektem byla rezidence Veveří 44. Za zmínku stojí jeden z nejluxusnějších projektů své doby, Kunzova 6 z roku 2008, situovaný 300 m od vily Tugendhat. Několik projektů jsme prodali investorům, například dvě budovy na třídě Kapitána Jaroše. S významným francouzským developerem Sogeprom jsme spolupracovali na polyfunkčním objektu na Mojmírově náměstí. Donedávna byla situace v Brně mnohem komplikovanější než v Praze a bylo zde složitější najít nové projekty. Letos se blýská na lepší časy, už jsme zakoupili jeden brněnský projekt a chystáme se uzavřít další smlouvu o koupi.

A co pražské projekty?

Naším záměrem je udržet rovnováhu mezi aktivitami v obou městech. Do Prahy jsme se přesouvali postupně,

prvním pražským projektem byla Šumavská 16. Z aktuálně dokončených projektů bych jmenoval Budečskou 6, která je již z poloviny prodána, nebo Radlickou 48. Začínáme s rekonstrukcí projektu Dukelských hrdinů 10, který bude zahrnovat 2 400 m² pronajímatelných prostor.



V prvním kvartálu chystáme rekonstrukci projektů v ulicích Na Švihance a Korunní na Vinohradech. Začínáme se zaměřovat na větší a kvalitativně nadstandardní projekty. V tomto duchu se ponese plánovaná luxusní rezidence v Myslíkově 8, zahrnující 25 bytových a komerčních jednotek o celkové ploše 2 700 m².

Uvažujete o rozšíření svého portfolia i do jiného než rezidenčního segmentu? Plánujete expandovat i mimo Prahu a Brno?

Naším hlavním záměrem jsou rezidenční nemovitosti. Přesto máme ve svém portfoliu industriální haly v Jindřichově Hradci. Projekt o rozloze 30 000 m² a přílehlé prostory slouží k pronájmu. Chystáme zde i novou halu. Do budoucna



pavelsikorphoto.com



RAPHAEL BOUSSIER



Trh je aktuálně velmi dynamický. Poslední projekt v Radlické ulici jsme prodali za necelých šest měsíců. Průměrně se celý projekt prodá či pronajme do roka od dokončení rekonstrukce. Oproti Brnu se pražské ceny mírně zvedají. Lidé mají větší nároky na kvalitu bydlení a jsou ochotni si více připlatit. Populární jsou malé startovací byty, ale i středně velké jednotky pro menší rodinu o velikosti 2+kk, od 60 do 80 m². V poslední době jsme také zaznamenali – poprvé od krize – zvýšení poptávky po velkých bytech přes 100 m² na prodej i k pronájmu. Asi 30 % našich klientů si pořizuje nemovitost za účelem investice. Většinu kupujících tvoří místní obyvatelé. Zájem zaznamenáváme i ze strany cizinců, kde převažuje ruská klientela.

TEREZA REGNEROVÁ

Dolfin Real Estate has managed, during its ten years' existence, to assert in the Brno market and ultimately also in Prague's residential market.



▲ Šumavská 16,
Praha

◀ Budečská 6,
Praha

se rozhlížíme po projektech v dalších regionálních a větších městech.

Ministerstvo pro místní rozvoj připravuje regulaci počtu realitních makléřů. Jaký mají realitní makléři na tuto iniciativu názor? Jak to může ovlivnit podmínky pro jejich práci?

Uvítám jakoukoli aktivitu, která umožní ochranu klientů před amatéry, povede ke zvýšení důvěry a větší profesionalitě na trhu. Měl jsem bohužel možnost potkat se s řadou neprofesionálních makléřů, kteří nemají potřebné znalosti jak o zákonech, tak i o nabízené nemovitosti, a nejsou často schopni odborné pomoci. Česká republika je jednou z posledních zemí, která své makléře nikterak nereguluje. Například ve Francii jsou velmi tvrdé podmínky pro tamní makléře včetně povinnosti pojištění profesionální odpovědnosti.

Jak vnímáte současnou situaci na tuzemském realitním trhu? Jak se vám na trhu daří?

▼ Dukelských
hrdinů 10,
Praha



Raphael Boussier, a native Frenchman, expanded upon his views upon the local real estate market as well as the company he founded together with his business partner Charles D'Agaye.

Last year, you celebrated your 10 year anniversary. Why did you decide to start business in the Czech Republic?

When we moved to Brno in 2005, being fresh graduates from the Faculty of Economics Dauphine Paris, the Czech Republic was, in comparison with other East European countries, less popular. However, our interest was buoyed by the considerable potential of the market with historic buildings in city centres that had no parallel at that time anywhere else. We have been, since the very beginning of our business activities, focused on existing residential projects that we put back onto the market after total renovation. Once we were established in the Brno market, in 2009 we also expanded the portfolio of our properties to the capital. Today, Dolfin Real Estate has more than 40,000 sq m of residential projects spread evenly between Brno and Prague.

You started in Brno, where you keep expanding and developing your activities. How do you view the Prague and Brno markets? Can you outline your most significant projects?

The historic and broader centre of Brno seemed an ideal place for the commencement of our business activities. Compared with Prague, where we expanded our activities in 2009, competition in Brno was not that yet developed, with either local or foreign investors, and that also then allowed for a bigger offer of properties. Moreover, prices there were also much more favourable for commencing entrepreneurs as well as a time frame for giving us sufficient time for becoming acquainted with the Brno market and for the quality development of our projects. Our first project was the Veverí 44 Residence. Worth mentioning is also one of the most luxurious projects of its time, Kunzova 6 from 2008, which is situated 300 m from the Tugendhat Villa. Several projects were sold to investors, for instance two buildings in Kapitána Jaroše

Street. With the significant French developer, Sogeprom, we co-operated on a poly-functional building at Mojmírovo Square. The situation in Brno has been, until recently, much more complicated than in Prague and was more difficult to find new projects there. Better times are coming this year though. We have already purchased one Brno project and are preparing to conclude yet another purchase contract.

And what about Prague projects?

Our intention is to maintain a balance between our activities in the two cities. We are progressing to Prague gradually. The first project in Prague was Šumavská 16. As for those presently completed projects, I would mention Budečská 6, which is already 50% sold out, and Radlická 48. We are commencing reconstruction of the Dukelských hrdinů 10 project which will cover 2,400 sq m of rental premises. In the first quarter, we are preparing the reconstruction of projects situated in Na Švihance and Korunní Streets in Vinohrady. We are beginning to focus on larger and above standard quality projects. The planned luxurious residence in Myslíkova 8, which includes 25 residential and commercial units, with a total area of 2,700 sq m, will proceed in this way.

Are you also considering expanding your portfolio to other sections and not just the residential segment? Are you also planning to expand outside of Prague and Brno?

Our main objective covers residential real estate. However, our portfolio does include industrial buildings in Jindřichův Hradec. The 30,000 sq m project and its adjacent premises are prepared for lease. We are also preparing a new hall there. As for the future, we are looking for projects in other regional towns and also other larger towns.

The Ministry for Regional Development is preparing regulation for the number of real estate brokers. What is the realtors' opinion with regards to this initiative? How will this influence the conditions for their work?

I appreciate any activity that allows us to protect our clients from amateurs and which (is to allow us for clients' protection from amateurs) will lead to increased confidence and trust and promote a higher professionalism in the market. Unfortunately, I had an opportunity to meet a number of unprofessional brokers, who had no sufficient knowledge about laws and regulations as well as the offered property and are often unable to help professionally. The Czech Republic is one of the last countries with no regulated real estate industry. In France, for instance, they have very strict conditions for local brokers, including the obligation of professional liability insurance.

How do you see the current situation in the local market? How are you yourselves progressing in the market?

The market is currently very dynamic. The last project in Radlická Street sold within six months. On average, the whole project can be sold or leased within one year from the completion of the reconstruction. Compared with Brno, prices in Prague are showing a slight increase. People exert higher demands for housing quality and are willing to pay more. What are becoming increasingly popular are small starter apart-



ments as well as medium sized units for the smaller family with a layout of one bedroom + kitchenette sizes ranging from 60 to 80 sq m. We have also lately noted – for the first time since the crises – increased demand for larger apartments being over 100 sq m, both for sale and lease. Approximately 30% of our clients acquire property for investment. Most buyers are local citizens. We also see significant interest from foreigners with these being dominated by Russian clientele.

Radlická 48, Praha

TEREZA REGNEROVÁ