

Crystal Prague: kanceláře v unikátním balení



Author: SF / Petr Bým | Published: 23.03.2011

„Rádi bychom začali stavět v druhé polovině roku. Předpokládáme, že stavba si vyžádá dobu osmnácti měsíců.“ - takto se stran termínu výstavby kancelářské budovy Crystal Prague vyjádřil Petr Babulík, předseda představenstva společnosti GES REAL. Někdy v roce 2013 by tak nabídka na pražském trhu administrativních prostor měla dostat injekci takřka 12 000 „čtverců“, když něco málo v parteru zbude i na obchod a služby.

Malý vinohradský mrakodrap

Crystal Prague vyrostle na Vinohradské třídě v bezprostřední blízkosti dopravního uzlu Želivská. A v těsném sousedství paláce někdejšího Strojimportu a nové budovy Stavební spořitelny ČS, s nimiž bude vytvářet další „pobočné“ náměstíčko, kterých má Vinohradská už dnes několik, například nedaleké náměstí Jiřího z Lobkovic.

Budova má zvláštní tvar jakési nepravidelné robustní pyramidy s mohutným zářezem a snižující se výškou, která klesá směrem ke staré zástavbě. Tu jinak Crystal se svými 60 metry výrazně převyšuje, zatímco v relaci k objektu Strojimportu (dnes Palác Stimb) je stejně výrazně nižší (ten má 90 metrů). „Unikátní tvar budovy a její šachovnicová fasáda dodávají stavbě dynamiku, čirost a lehkost, čímž se podpoří síla hmotné kompozice,“ vysvětluje architekt Radek Lampa z Ateliéru 15. Podle něj - poněkud překvapivě - nezvyklá a k okolí přímo disharmonická architektura budovy ani u stavebních úřadů, ani u památkářů či občanských iniciativ nevyvolala větší odpor, byť schvalovací procesy nebyly krátké ani snadné - projekt se 13x přepracovával.

Výjimečný a nepravidelný tvar budovy stojí v pozadí variabilní komerční nabídky. Crystal bude nabízet 13 pater kanceláří v plochách od 1300 metrů čtverečních až po exkluzivních 300 metrů v patře nejvyšším (ve standardu A). Všechny prostory přitom lze použít jako tzv. open-space nebo jako uzavřené kanceláře (jejich minimální rozměr 2,4x5,2 metru vychází z šíře fasádního modulu 1,2 metru). V průměru hodlá developer pronajímat metr čtvereční za 16,50 - 17,50 eur na měsíc. Investice Crystal představuje nemalé - pozemek o rozloze 2 000 metrů developera stál 190 mil. Kč, stavební náklady jsou odhadovány na 500 mil. Kč (generálním dodavatelem je Metrostav).

Šance pro Crystal

„I přes pozitivní signály to nevypadá, že by česká ekonomika jela v příštích dvou až třech letech rychlostí vlaku TGV. Takže je otázkou, zda bude potřeba více bankéřů, právníků, účetních, auditorů či lidí

pracujících v reklamě.“ - říká Petr Urbánek, jedna z nejvýraznějších postav tuzemského developmentu. Tato skeptická prognóza před český kancelářský development příliš růžové perspektivy nestaví. Tím spíše, že Praha - 90 % tuzemského trhu kanceláří - dnes nabízí 2,7 mil. metrů čtverečních prostor třídy A a B, z čehož je takřka 14 % neobsazených. Prázdnota v pražských kancelářích sice pomalu mizí, ale skutečně pomalu - loni se pronajalo přes 200 tis. metrů kvalitních kanceláří (roční přírůstek kapacit činil ani ne 50 000 metrů), ale lví podíl na tom měly renegociace či pouhé přesuny firem z jedné lokality do jiné.

„Otec“ komplexu River City Prague tato čísla zná a zná také trh, dvou prognostickou střídmost navíc opírá o značné zkušenosti. Na druhou stranu: sám Petr Urbánek, respektive firma M2 Real Estate, s kterou spolupracuje, připravují pro Prahu kancelářské projekty, které podle kusých zpráv budou kapacitou představovat nejméně čtyři či pět budov rozměrů Crystalu.

O nové kanceláře zkrátka v Praze zkrátka bude nějaký zájem vždy a developeři s tím mohou počítat. Zvláště pokud nabídnou něco výjimečného ať už provedením, nebo lokalitou. „Třetí městská část je nejmenší pražský trh,“ upozorňuje Eduard Forejt ze společnosti Jones Lang LaSalle na významnou výhodu projektu GES. Konkurenční kvalitou i cenou srovnatelných kanceláří je v metropoli hodně a staví se další, ale právě v Praze 3 nikoli. Celou nabídku tady představuje jen 111 tis. metrů čtverečních a takových budov, které na jednom patře nabízejí tisíc a více metrů, je málo. Palác Crystal tak díky tomu i díky prestižní adrese nebude mít na vinohradsko-žičkovském subtrhu mnoho soupeřů. A může počítat ještě s jednou konkurenční výhodou.

Architektura jako prodejní argument

„Žijeme ve světě čísel. Kvalita architektury je faktor, který zájemci o nájem kanceláří příliš nevnímají,“ tvrdí Radim Passer. Jeho slova s výhradou potvrzuje i Eduard Forejt: „Osobní vkus ve sféře komerčního developmentu má podstatně menší váhu než třeba v oblasti rezidencí. Ale jistě - pokud si bude nájemce vybírat mezi dvěma ekonomicky a lokalitou srovnatelnými objekty, může přijít ke slovu i architektonická kvalita.“ Crystal právě na to zjevně sází. Takřka s jistotou lze předpokládat, že práce Ateliéru 15 potenciální zájemce o nájem upoutá a že právě architektura bude nikoli nevýznamným argumentem jejich volby. Polohou, tvarem, fasádou a výškou bude palác Crystal nepochybně jednou z pražských lokálních dominant, nepřehlédnutelný a snadno zapamatovatelný. Zvláště v záplavě konkurenčních kancelářských budov obvykle banálního, nevzrušivého vzhledu.

Nájemci se samozřejmě hledají už dnes. GES nehodlá Crystal financovat sám - kromě vlastních zdrojů v rozsahu 40 % investice společnost počítá s bankovním úvěrem a banky zase počítají s jistou úrovní předpronájmů. Něco se už údajně pronajalo a na obzoru je navíc nájemce přinejmenším pohledem realitního trhu úctyhodný. „Ano, ta jednání probíhají,“ připouští Petr Babulík možnost pronajmout 3 000 metrů čtverečních Crystalu televizní stanici Prima. Skupina GES je jejím 50% majitelem. Lze tak nejspíš předpokládat, že jednání dospějí k úspěšnému konci. Pak by se mělo začít stavět.

23.03.2011 08:00, SF / Petr Bým