

# Robert Neugröschel, Unibail - Rodamco: „Psí kost“ už nestačí



Author: Petr Bým | Published: 11.01.2013

## Nedávno jste pro novou část CČM získali zelený certifikát BREEAM Excellent. Předcházely tomu jistě vyšší náklady a následovat bude zákonitě vyšší nájemné. Akceptují to nájemníci, mají zájem?

Ano, nájemné je vyšší, ale nájemníci to přijali naprosto bez problémů. Všechny nové prostory už jsou plné. Dnes je sice při všech prognózách na místě především opatrnost, ale přesto věřím, že zákazníci naše odhady i očekávání obchodníků potvrdí. Je také na místě říci, že my nájemné v CČM zvyšujeme průběžně. Také v poslední době sjednáváme kratší nájemní smlouvy, většinou na pět let namísto standardních deseti. Ekonomicky je to sice částečně méně jisté, ale poskytuje nám to potřebný prostor pro změny. Retail je na rozdíl od jiných komerčních nemovitostí velmi živý, musíte držet krok s dobou, vnímat nové potřeby nájemníků a společně s nimi pak hlavně přání zákazníků.

## Mění se skutečně tak rychle?

Jistě. Když postavíte kvalitní kancelářskou budovu a najdete do ní kvalitní nájemníky, můžete nejméně deset let v klidu odpočívat. Tempo inovací nákupních center je nesrovnatelně vyšší a navíc se stále zrychluje, dnes musíte s něčím novým přijít každých pár let.

## Týká se ta potřeba inovací i architektury nákupních center?

Ano. Například my jsme druhou etapu CČM původně plánovali jako dvoupodlažní, ale nakonec dostal přednost koncept jednopatrový. Jiná je také vnitřní dispozice. Nákupní centra dlouho vystačila se systémem „psí kosti“ - dlouhý a spíše užší mall a na jeho obou koncích větší prostor s magnety, tedy atraktivními značkovými, pokud možno, velkoplošnými obchody. S tím už dnes ale nevystačíte. Druhá etapa CČM proto zákazníkům nabídne velký nákupní okruh, patřičně prostorný a prosvětlený. Za pár let to možná

bude zase jinak. S tím je třeba počítat už při projektování - základní stavební struktura, skelet budovy musí být dostatečně flexibilní.

**Hodně se mluví o nových trendech, které mají podobu nákupních center zásadně změnit: vyšší věk zákaznické obce, poptávka po „zábavě“ i nové nabídky v podobě autosalonů či bankovních poboček, dokonce se o centrech mluví jako o budoucím středobodu života obce, jako o komunitním středisku?!**

Víte, můžete si leccos vymyslet, ale koneckonců rozhodující je to, co chce zákazník. A ten hledá především produkt, obchodní nabídku. Jeho přání odráží mix nájemníků a ten se pochopitelně mění. Dnes například přibývá obchodů s módou, už nutností jsou bankomaty, permanentně je třeba inovovat i nabídku gastronomickou a služby; začínáme například nabízet poštovní služby, vyhledávaný je i servis cestovních kanceláří.

**V některých OC se poslední dobou objevují i obchody s erotickým zbožím?!**

Abych pravdu řekl, když to nemusí být, tak je do našich nákupních center nevezme. Ale rozhodující je přání zákazníka. To platí i pro herní automaty. Tu a tam se tomu prostě nevyhnete.

**Mění ale tato nová nabídka základní podobu center?**

Do jisté míry. Dnes musí být nákupní centra prostornější a v nich více světla, odlišné jsou vnitřní dispozice, k tomu připočtete hudbu, vůně. A čas jistě přinese i další změny. Jak už jsem říkal, musíme být velmi pružní a reagovat na požadavky doby. A tuto nutnost respektovat už při výstavbě.

**Podle některých odborníků ovšem pro nová nákupní centra u nás už není prostor.**

To není pravda. Pokud chcete poskytovat opravdu kvalitní služby a v tom spektru, které dnes trh požaduje, s malým prostorem nevystačíte. Investice do výstavby jsou ohromné a pokud nenabídnete takový mix obchodů a služeb, jaký trh žádá, nevrátí se. Přitom základní struktura nákladů je stejná u malého i velkého centra, jenže na plochu, řekněme, menší než 35 000 čtverečních metrů, to, co dnes zákazníci chtějí, prostě neumístíte. Dnes požadovaný kompletní a univerzální mix vyžaduje adekvátní prostor.

**Ale i statistiky ukazují, že trh je nasycen, žádná bílá či nepokrytá místa už nejsou k dispozici!**

Je to tak, ale to neznamená, že se vývoj, respektive development zastaví. Ta čísla znamenají jedno jedině: přichází doba vzájemného vytlačování, konkurenčního boje v rámci jedné lokality či spádové

oblasti. Nová centra budou muset nabízet více než ta stará a ta zase budou v zájmu přežití muset procházet redesignem i redevelopmentm, aby držela krok s dobou. A proto, jak už jsem několikrát říkal, se výhodou, ale i nutností stane flexibilní architektonické řešení, které se ovšem musí spojit s pružností provozovatele i nájemníků. Kdo toto nebude respektovat, ten skončí. Už dnes je u nás pár center, které jsou na odpis.

## Vy zcela nový projekt plánujete v Bubnech. Jak tam pokračujete?

Ten obchod ještě stále není dotažen do konce. Jak ale víte, ve vlastnické struktuře našeho partnera, tedy společnosti Orco, právě nedávno došlo k zásadní změně. Věříme, že i za účasti CPI s Radovanem Vítkem v čele se nám bude spolupracovat dobře.

## Na první pohled ale Bubny nejsou nijak ideální lokalita?!

Podívejte se, nákupní centra a obchod vůbec jsou samy o sobě významnou hybnou silou vývoje měst, ony atraktivní lokality vytváří vlastními silami. Pozemky bývalého nádraží v Bubnech jsou dnes sice pusté a zanedbané, ale když bude důvod, lidé tam přijdou. Konkurence v okolí není nijak silná, představuje ji snad jen OC Harfa, takže pokud bude nabídka dobrá - a v tomto ohledu máme opravdu značné zkušenosti -, pak by se měl dostavit i úspěch a následně rozvoj celé oblasti. Je to trochu paradoxní: obecně se výstavba nákupních center dnes čím dál víc kritizuje, ale většina lidí do nich ráda chodí, a tím z nich dělá jakési motory rozvoje té či oné lokality. Když jsme před lety začali na Černém mostě stavět naše nákupní centrum, bylo to místo, kde doslova lišky dávaly dobrou noc. Dnes je to atraktivní část města, kde je živo a kam lidé rádi zavítají. A kde i rádi bydlí - ceny bytů tady oproti 90. létům stouply na trojnásobek.

*Zelené certifikáty budou předmětem diskusního setkání časopisu Stavební fórum „NEARLY ZERO“ - prakticky a polemicky, které se koná ve čtvrtek 24.1.2013 od 11:30 do 13:30 hodin v hotelu Adria, Václavské náměstí 26, Praha 1. (více informací na <http://www.stavebni-forum.cz/...e-24-1-2013/>)*

---

11.01.2013 08:39, Petr Bým