

FIVE! - kancelářský originál pro Smíchov



Author: Petr Bým | Published: 03.09.2014

Pražský kancelářský trh se v tomto roce vyznačuje poměrně rušným životem. Především ožila výstavba, a to bez ohledu na to, že na první pohled je administrativních prostor v metropoli více než dost. Na druhý je ale zřejmé, že projekty nové, tj. především technologicky pokročilejší, s poptávkou a obsazováním nemají větší problémy (viz Florentinum či River Garden). Hlavně proto se stále objevují další slibné projekty, k nimž bezesporu patří i FIVE!. Jeho majetková budoucnost je trochu nejistá, protože jde o pozůstalost po společnosti Hochtief Development, která v květnu oznámila svou rezignaci na aktivity v ČR. Nicméně nový majitel se dříve či později jistě najde - požadavkům doby podle všeho odpovídá jak provedení projektu, tak i lokalita.

Vzpomínka na vozovnu

Výrazným prvkem projektu je jeho už vzpomínaná průčelní původní fasáda, která vytváří jakousi optickou podnož nové sedmipodlažní budovy. Přitom hmota posledního patra ustupuje ve směru šikmých střech, což spolu s předsazeným, skleněným pláštěm hmotu FIVE! dobře integruje do okolní zástavby.

Hlavní vstup do objektu bude z ulice Na Valentince. Z hlediska dispozice je objekt navržen jako podélný pětitrakt se dvěma středními chodbami. Vstupní prostor pro administrativu tvoří hala s centrální recepcí a na ni navazující vertikální jádro se schodištěm a výtahy. Každé patro je navíc obsluhováno jedním únikovým schodištěm. Dispoziční řešení jednotlivých pater umožňuje členění na několik nájemních celků o velikosti od 150 do 1 400 metrů čtverečních. Celkově FIVE! rozšíří pražskou nabídku moderních kancelářských ploch o 10 573 metrů čtverečních. Doba jeho vstupu na trh je ale vzhledem k zmíněným okolnostem trochu nejistá, z tohoto hlediska je nejspíš docela podstatné, že projekt už má pravomocné územní rozhodnutí.

Atraktivní Praha 5

Kancelářští konzultanti, sdružení v Prague Research Forum, se sice před časem - u příležitosti kvalitativní reklasifikace - dohodli, že mezi hodnocená kritéria lokalitu nezařadí, protože jde o parametr příliš

subjektivního rázu, ale snad to bylo rozhodnutí příliš opatrné. Realitní trh, kancelářský nevyjímaje, teritoriální umístění nemovitosti vnímá velmi citlivě. Přitom je zájem o různé lokality určován nejen jejich věcnou kvalitou (tj. stavem infrastruktury), ale podléhá i módě od ní se odvíjející rozdílné prestiži. Soudě podle míry neobsazenosti v jednotlivých pražských čtvrtích, jak ji ke konci I. čtvrtletí zmapovala společnost Cushman & Wakefield, Smíchov je na tom v tomto ohledu poměrně dobře. Zatímco v té době průměrná míra neobsazenosti v Praze činila 13,7 %, u smíchovských kanceláří to bylo jen 10,6 %, zatímco třeba v Holešovicích či Vysočanech „vacancy“ činila 31,5 %, respektive 27,4 %.

Od té doby prázdných kanceláří ještě přibylo. Na konci června jich bylo už 14,6 %, což je nepochybně hlavně důsledek nové výstavby (v období duben - červen se nabídka posílila o 73 000 metrů čtverečních), ale ta právě v 5. městské části není nijak velká. Celková výměra moderních kancelářských ploch v Praze přesáhla na konci druhého čtvrtletí 2,96 mil. metrů čtverečních a podle odhadů realitní kanceláře Professionals na konci roku překročí psychologickou hranici 3 miliony metrů čtverečních. Přesto všechno se FIVE! na trhu nejspíš uplatní více než dobře, smíchovská konkurence není velká a přitažlivost této části Prahy naopak poměrně silná. Druhou věcí je, že celkově se očekává intenzivnější boj o nájemníky, což by mohlo způsobit pokles nájemného.

Vývoji na pražském trhu kancelářských prostor se bude věnovat i tradiční podzimní konference Stavebního fóra. V programu Real Estate Market - Autumn 2014, která se koná 23. října v hotelu Angelo, je této problematice věnován zvláštní panel, v němž vystoupí Olga Humlová (HB Reavis), David Musil (Penta), Martin Skalický (REICO ČS) a Lenka Šindelářová (DTZ).

03.09.2014 08:00, Petr Bým