

Keystone: počátek oživení kancelářského developmentu?

Author: SF / Petr Bým | Published: 31.03.2010

Keystone bude stát na hranicích staré zástavby pražského Karlína, na křižovatce ulic Šaldova a Pobřežní. V osmi nadzemních podlažích nabídne celkem 6 500 metrů čtverečních kancelářských a komerčních ploch. Právě publikovaná analýza společnosti King Sturge přitom potvrzuje naděje developera - zahraniční investoři se dnes zajímají především o prvotřídní kancelářské budovy. Keystone je ovšem svým způsobem atraktivní a výjimečný i jinak, a to počínaje projektem samotným, přes jeho architekturu a lokalitu až po způsob financování.

Pražská kancelářská premiéra

„Podle našich průzkumů je letos Keystone první zahájenou stavbou administrativní budovy v Praze,“ prohlásil při inauguraci projektu M. Miškovič a jeho slova potvrzují i dostupné údaje. Podle těch bude v roce 2010 v Praze (a jinde se u nás administrativní budovy dnes nestaví, jak nedávno zdokumentovala poradenská společnost Jones Lang Lasalle) zahájena výstavba jen zhruba 50 000 „čtverců“ nových kancelářských prostor. Lví podíl na tom bude mít právě Karlin Group. Ta vedle projektu Keystone počítá pro letošní léto také se zahájením druhé etapy projektu Corso II B. Jejich plocha celkem pokryje téměř 50 % předpokládaného objemu výstavby kancelářských prostor v české metropoli.

Za zmínku stojí i lokalita. Keystone stojí na „konci“ starého Karlína a zároveň na počátku Karlína „nového“, tedy Rohanského ostrova, navíc v místě, kde bude stát most spojující pravobřežní Prahu s Holešovicemi. Keystone je prvním komerčním objektem, který fakticky zahajuje revitalizaci Rohanského ostrova. V lokalitě snad dlouho nebude hrát sólo. Právě v uplynulých dnech radní hlavního města odsouhlasili plán na urbanistický rozvoj Rohanského ostrova. Jeho praktickým důsledkem je, že Konsorcium Rohan, v němž většinu má Sekyra Group, může začít stavět. Konečně Keystone je unikátní také architekturou. „Zákazníkům už dnes nestačí čirá kancelářská plocha. Lidé tráví spoustu času na pracovišti, a tak na kanceláře a administrativní budovy pohlížíjí stále více jako na místa, se kterými by se rádi identifikovali a cítili se v nich jako doma,“ říkají autoři projektu ze švýcarského ateliéru EM2N. V tomto případě tvůrci inspiraci našli v pražské kubistické architektuře, která představuje světový unikát. „Krytalická“ fasáda budovy v pražské administrativní šedi určitě představuje oživení více než vítané. „Myslím, že Keystone spolu s nedalekou budovou Amazon budou dvě nejhezčí kancelářské budovy v Praze,“ míní M. Miškovič.

Místo úvěru faktoring

Co dnes tuzemské developery zajímá bezesporu nejvíce, je otázka financování. Banky - hlavní zdroj projektového financování - už přinejmenším před delším časem výrazně „utáhly kohouty“ a jejich požadavky na vlastní kapitál investora a úroveň předprodeje či předpronájmů jsou pro leckteré projekty víceméně nesplnitelné. Alternativní zdroje financování ale zatím český development příliš nepoužívá - tak například realitní leasing u nás loni zaznamenal meziroční pokles hodnoty o 72 %. Keystone bude financován ještě více výjimečnou cestou - faktoringem (ten je založen na odkupu pohledávek před dobou jejich splatnosti faktoringovou společností, která zároveň financuje závazky prodejce těchto pohledávek). „Bylo to rychlejší, pružnější, ale také dražší!“ - tolik Milorad Miškovič k volbě slovinské faktoringové firmy NBL Factoring a pokračuje: „Tuzemské banky mají dnes směrem k developerským projektům velmi málo proaktivní přístup. Od počátku roku sice pozorujeme jisté změny, ale zase jen ve dvou případech: u České spořitelny a UniCredit. Problém je mimo jiné i v tom, že v Praze, respektive Česku je v nabídce bankovních

služeb velmi slabá konkurence.“

S předpronájmy Keystone nemá potíže. Jeho výstavbu zajišťuje společnost Průmstav ze skupiny Vinci Construction. Ta se také stala prvním a hlavním nájemcem objektu, když si zde pronajala 4 000 metrů čtverečních. Celkové investiční náklady jsou odhadovány na 300 mil. Kč. Keystone není žádným megaprojektem, jeho start je ale bezesporu dobrým signálem pro trh, který dnes podle všeho dá více na pocity a nálady než na „tvrdá“ ekonomická data. Ta ovšem nezní příliš příznivě. Podle DTZ je v Praze zhruba 115 000 metrů čtverečních kancelářských prostor v různém stádiu výstavby, v případě 27 000 čtverečních metrů je stavba pozastavena. Zatímco v roce 2008 se v metropoli postavilo 333 000 metrů čtverečních kancelářských ploch, loni to bylo už jen 161 700 čtverečních metrů. A letos snad jen už zmíněných 50 000 metrů. Celkem je v současnosti v hlavním městě 2,7 milionu čtverečních metrů kanceláří, z toho je neobsazených 12 %.

Architekti švýcarského ateliéru EM2N o projektu Keystone (autory jsou architekti Mathias Miller a Daniel Niggli)

... dnešní uniformní globální architekturu vnímáme velice skepticky. Snažíme se, aby naše vlastní architektura byla specifická a kontextuální. Kdykoli připravujeme nový projekt, prozkoumáme místní podmínky a usilujeme o to, aby výsledné řešení vstupovalo do dialogu s daným místem. Když jsme přijeli do Prahy, objevili jsme český kubismus a zjistili jsme, že je opravdu úžasný a unikátní. Třebaže tento směr vznikl už na začátku minulého století, dokáže nabídnout dnešní architektuře nové impulzy.

... budova má plošky připomínající krystal. Jednotlivé šikmé povrchy fasády dokáží zachycovat a odrážet světlo a barvy z okolí. Barvy nás zajímají méně než to, jakým způsobem použité materiály a povrchy odrážejí světlo. V hlavní části budovy používáme pololesklé hliníkové panely a sklo nad základnou z hrubého betonu a zkoumáme tu a mísíme smyslové a taktilní vlastnosti různých materiálů. Ve vstupní části budovy dovádíme stejné téma odrazů ještě dál, a to tak, že používáme na podlahy nerezovou ocel s teracem a na stěny a stropy nerezovou ocel s benátským štukem.

... věříme, že zákazníkům už dnes nestačí čirá kancelářská plocha. Lidé tráví spoustu času na pracovišti, a tak na kanceláře a administrativní budovy pohlížejí stále víc jako na místa, se kterými by se rádi identifikovali a cítili se v nich jako doma. Objevují se nová řešení pracovišť a jejich kvalita je stále důležitější. Zároveň investoři začínají být unavení stále stejnými skleněnými krabicemi bez tváře a chtějí vytvářet budovy se specifickým charakterem. Města si říkají o kvalitnější architekturu. Navíc dnes existuje megatrend ekologických řešení. Podle nás by konečným cílem měla být architektura s nulovými emisemi CO₂, specificky vyvíjená v každém jednotlivém kulturním kontextu.

31.03.2010 08:00, SF / Petr Bým