

Cube/Koospol & Co: kancelářské relikty v nových časech



Author: SF / Petr Bým | Published: 30.08.2010

„Je to unikát!“, tvrdí Frank Loehrig z investičního fondu Pramerica o budově, která původně byla sídlem „pézetky“ Koospol. V mnohém ohledu tomu tak je. Zajímavé jsou už okolnosti jejího vzniku. Budova, jejímiž autory je trio architektů V. Fencl, S. Franc a J. Nováček, je součástí pozoruhodného souboru administrativních budov, které se v Praze v průběhu 70. let minulého století postavily pro potřeby podniků zahraničního obchodu (PZO - odtud „pézetky“). Trochu záhadné nasměrování značné části nevelkého stavebního potenciálu Československa těch let na potřeby státem monopolizovaného zahraničního obchodu - a také dobově nezvyklá kvalita staveb - má jednoduché vysvětlení. „V roce 1977 shořel Veletržní palác, kde mnoho pézetek sídlilo. Ty na rozdíl od jiných podniků či stavebníků disponovaly devizami a mohly proto nakupovat v zahraničí,“ vysvětluje Ivan Bareš, někdejší pracovník tohoto sektoru. Budova Koospolu má své místo i v odborné literatuře, hlavně pro originální konstrukční řešení stavby. Jde o kubus rozměrů 60×60 metrů, umístěný na železobetonovou desku, stojící na čtyřech podporách ve výši 12 metrů nad přízemím budovy. Uvnitř budovy je atrium 30×30 metrů, které ze tří stran obepínají kancelářské trakty o hloubce zhruba 15 metrů (to se víceméně srovnává s aktuálními hygienickými normami). Výjimečné je ale třeba i bezprostřední okolí budovy - z jihu je sice tvoří nepříliš atraktivní panelová a novější zástavba a rušná komunikace, z opačné strany ji ale obklopuje zelený pás Divoké Šárky a vodní nádrž Džbán.

Hodnotné relikty?

„V kontextu doby tyto budovy spolu s některými ambasádami a hotelem Intercontinental představovaly vrcholy tehdejší české architektury,“ komentuje kvalitu budov někdejších pézetek architekt Michal Šourek ze společnosti MSG Holding. Podle něj ale nikoli všechny obstály v příslovečné zkoušce času: „Koospol je ale docela zajímavá budova, ale tak trochu doplácí na své okolí - to je nezáživná periferie, kde je veškerý život koncentrován na blízkou komunikaci.“ To platí i pro některé další budovy tohoto druhu, které byly až na výjimky (např. budova Omnipolu v Nekázance) umístěny na okraji vnitřní Prahy, ovšem téměř bez výjimky na stanicích metra (tou je třeba někdejší Kovo, dnešní Tokovo, u Libeňského mostu a také právě Koospol/Cube, situovaný do Velešlavína - ten by ovšem „na metru“ měl být od roku 2014), což je dnes jejich evidentní výhoda.

Zatímco architekti mají pro administrativní budovy ze 70. let slova uznání, makléři jsou střízlivější. „Tyto objekty můžeme rozdělit na dvě skupiny: úspěšné rekonstrukce a méně úspěšné zachování statu quo. Do té první skupiny patří například holešovické Tokovo, ale také pankrácká budova City Empiria, někdejší Motokov. Budovy jako Strojimport či Centrotex zatím spíše působí dojmem, že se je jejich vlastníci snaží

zakonzervovat než je dlouhodobě zlepšovat," říká Pavel Skřivánek z King Sturge s tím, že zásadní rekonstrukce je pro tyto stavby a jejich úspěch na trhu nezbytností. Víceméně stejný názor má i Radka Novak z Cushman & Wakefield: „V těchto budovách jsou problémy se zastaralými technologiemi i stavebními materiály, neefektivními plány pater a nedostatkem parkovacích míst. Z velké části se tyto nedostatky dají odstranit, ale jen za cenu celkové rekonstrukce.“ Oba odborníci se shodují i v tom, že stáří, respektive historie a tradice těchto staveb potenciální klienti nevnímají pozitivně, spíše naopak. „Obvykle se proto historie budovy nijak nezduřazuje, patrná je snaha spíše existující stav a design budovy využít a upravit podle aktuálních požadavků trhu,“ tvrdí P. Skřivánek.

Příležitost pro každého

„Cena za metr čtvereční a měsíc je 11,50 eur, správcovský poplatek činí 2,50 eur, za parkovací místo, kterých je celkem 400, se platí 35 eur měsíčně,“ vypočítává Martin Turzo ze společnosti Strategic Property Investors, která má obsazení Cube nájemníky na starosti, a dodává: „Vnímáme situaci na trhu, nabízíme proto standardní pobídky jako nájemní prázdniny či příspěvek na úpravu pronajatých prostor.“ Minimální doba pronájmu je pět let, minimální plocha pronájmu ale stanovena není. „Snažíme se být maximálně flexibilní,“ komentuje to Turzo. Porovnání nabídky s posledním reportem společnosti Jones Lang LaSalle (JLLS) ukazuje, že Cube je se svou cenou na spodní úvratí pražských cen, které se pohybují v intervalu 13 - 21 eur (vnější město - centrum) za metr plochy měsíčně.

Významným obchodním argumentem - vedle ceny - jistě bude hlavně zmíněná rekonstrukce. Ta zahrnuje jak budovu samotnou (vytvoření jednotného vstupu do objektu, výměna některých schodišť, srovnání úrovně podlah v jednotlivých patrech, přístavba severní „gastronomické“ terasy), tak její okolí (rozšíření chodníků). Investor předpokládá její ukončení v březnu příštího roku.

Pramerica budovu ve Vokovicích koupila v roce 2005. Tehdy byla nájemcem 2/3 objektu Citibank, ta se ovšem nedávno odstěhovala. Obsadit 20 000 metrů čtverečních v sedmi patrech (16 000 metrů v hlavní budově, už zmíněném kubusu, zbytek v podélné přízemní podnoži, kde původně bylo servisní zázemí a obchody) v současné situaci není snadné, neobsazenost kancelářských budov se v Praze pohybuje kolem 14 %. Prázdna je nicméně už jen třetina budovy - novými velkými nájemníky se staly například fitness řetězec BBC či česko-arabská televize HETV. Za tím podle M. Turza stojí i netradiční systém hledání nájemníků: „Nemáme, jak bývá zvykem, jednoho či dva exkluzivní makléře zvučných jmen, nabídku zprostředkování nám může učinit v podstatě každý.“ (Turzo sám přitom v Česku pracoval v King Sturge, tedy ve společnosti, která takovým exkluzivním agentem pro obsazování podobných budov často bývá.).

Fond Pramerica, který je součástí Corporation Prudential Financial, má v Praze celkem deset nemovitostí. Cube kupoval v dobách největšího realitního boomu; pořizovací cena je „neověřitelná“, ovšem určitě převyšovala její současnou úroveň. „Na návrat této investice si budeme muset počkat delší čas,“ říká na toto téma F. Loehrig, který nevyklučuje prodej objektu dalšímu investorovi.

Kancelářská rachitis končí?

„My stále věříme rezidencím a administrativním budovám!“ - tak dnes vidí situaci na trhu komerčních realit Tomáš Gürtler z Raiffeisenbank. Podle P. Skřivánka zhruba 65 % komerčních administrativních budov stojí v Praze, ovšem na tomto trhu se toho v současnosti z hlediska rozšiřování nabídky mnoho neděje. Jediným letošním přírůstkem pražských kapacit je zatím 28 000 metrů čtverečních budovy Filadelfia v michelském BB Centru. Nedávná analýza JLLS v této souvislosti upozorňuje na skutečnost, že už v následujícím roce na pražském kancelářském trhu vznikne určitá mezera v nabídce. Stejně tak v JLLS odhadují, že Praha je v cyklickém vývoji nájemného už na konci sestupného oblouku (viz graf). Cube tedy přichází ve vhodnou dobu. Narůstající optimismus po takřka dvouletém ochrnutí trhu konečně dokládá i nedávné přeprodání spekulativního projektu Rohan BC či zahájení stavby smíchovského Lyra Office Building společností Immorent, který rovněž zatím nemá žádné nájemce - spekulativní projekty ještě nedávno byly víceméně tabu. „Stran nejbližšího vývoje českého realitního trhu jsme mírnými optimisty. Předpokládáme, že oživení

developerských aktivit, které už pozorujeme, je a bude nejvíce patrné právě v Praze," říká Jan Kovařínský, investiční konzultant King Sturge.

Kancelářské nájemní hodiny JLLS ukazují, že Praha se právě nachází před obdobím růstu.

„Pézetky“ očima architekta Pavla Hřebeckého

V Praze 80. let bylo mnoho krásných staveb, magických zákoutí a tajemných míst s úžasnou atmosférou, ale to vše se vztahovalo jen a pouze k historické architektuře. Pomyslná mapa tehdejší soudobé architektury byla něco jako poušť. Až na pár výjimek, k nimž patřily právě „pézetky“. Jako studenti architektury jsme tehdy tyto stavby demonstrativně NE-obdivovali. Byly pro nás příliš okázalé, strojené, příliš dominantní, výtvarně strnulé a také odtržené od běžného života a naopak viditelně spjaté s režimem. Ale zároveň v nás přece jen probouzely profesní vzrušení a návštěva v některé z těchto budov pro nás byla vždy zážitek. Kde jinde u nás bylo v té době možné vidět sklo od podlahy ke stropu či celoprosklenou fasádu a řadu jiných kvalitně a na úrovni provedených prvků skutečně moderní architektury? Nebyla to sice světová architektura s velkým A, ale určitě alespoň její odlesk.

Centrotex / Merkuria / Motokov / Strojimport

Některé z administrativních staveb pro tehdejší organizace zahraničního obchodu „nemusím“ dodnes, blízké jsou mi naopak některé stavby architekta Zdeňka Kuny (nejznámější z nich je budova Strojimportu na Vinohradech, sídlo Omnipolu v Nekázance a mrakodrap Motokov na Pankráci). Jistě je to i proto, že jsem u něj studoval, ale hlavně pro jeho způsob práce - bez předsudků, s citem i s odvahou. Architekt Kuna poctivě a takřka sochařsky pracoval s hmotou budov, hledal jejich optimální tvar a výraz odpovídající potřebám a okolí stavby, přitom se nenechal svazovat žádnou výtvarnou ideologií. Zároveň ve složitém a zpolitizovaném prostředí důsledně prosazoval kvalitu architektonickou i stavební a snažil se být jakousi protiváhou mocné betonářsko-panelové lobby.

Dnes - s odstupem a znalostí toho, co se v evropských metropolích stavělo ve stejné době - jsem mnohem méně kritický a v budovách pézetek vidím hodnoty, které jsem dřív neocnil. Většina těchto staveb má svou kvalitu, originální autorský vklad a potvrdila právo na existenci v organismu města.

30.08.2010 08:00, SF / Petr Bým