

Jindřišská 16: česká kancelářská premiéra Immofinanz



Author: SF / Petr Bým | Published: 01.03.2012

Premiéru na území České republiky měl ovšem Immofinanz už v roce 2002. Dnes u nás vlastní a provozuje celkem 28 komerčních nemovitostí, zejména obchodních (řetězec Stop-Shop) a kancelářských, v celkové hodnotě 625 mil. eur. Toto české portfolio se na celkových investicích na burze kotované společnosti podílí takřka 7 %. Dominantním působištěm firmy je Rakousko a v regionu postkomunistické Evropy Rusko, Rumunsko a Polsko.

Nicméně i v Česku je společnost velmi aktivní. Dnes chystá výstavbu logistického parku a především vedle Jindřišské 16 připravuje další kancelářský projekt v pražské Jungmannově ulici, pro který nyní žádá stavební povolení a kde hodlá podle předběžných kalkulací investovat 20 mil. eur. Projekt Jindřišská 16 s přímočarým místopisným názvem pro Immofinanz představuje investici o něco vyšší - 25 mil. eur, tedy zhruba 600 mil. Kč.

Za zmínku stojí, že poměrně banální neoklasicistní dům na rohu ulic Jindřišské a Politických vězňů má zejména pro starší generace jistý půvab - v poválečném období to bylo jedno z kulturních center Prahy, protože tady sídlily tvůrčí skupiny České televize. Po roce 1989 stavba spíše chátrala, aby ji pak v rámci prodávané části realitního portfolia ČSOB získaly společnosti Immofinanz a Lordship. „Chtěli jsme ale za projekt převzít plnou odpovědnost, a tak jsme minulý rok podíl našeho partnera odkoupili,“ osvětluje majetkovou genezi projektu E. Zehetner.

Historický šarm a hi-tec

Budova s šesti nadzemními podlažními (původně zjevně pouze třípodlažní) bude v rámci rekonstrukce do značné míry rozšířena - k původnímu půdorysu budovy bude dostavěno nové lomené křídlo. Zastřešen bude i dosavadní dvůr, což vytvoří vysoké atrium, kde bude jako estetický a ekologický prvek využita zezeň. „Chtěli jsme vytvořit udržitelnou budovu, která by kombinovala šarm historické budovy se špičkovou technologií a kvalitními materiály,“ vysvětluje Richard Doležal z ateliéru DaM, který je autorem architektonického návrhu. Dodává, že v některých ohledech byla jejich práce limitována právě nutností zachovat původní prvky, nicméně spolupráce s památkáři byla dobrá a potřebná povolení byla získána „v překvapivě krátké době“. Nepochybně i proto, že budova sama není žádným architektonickým skvostem.

Historická patina nicméně projektu esteticky prospívá a je také v pozadí v našich poměrech takřka kuriózní nabídka. Respektování původních dispozic v některých částech budovy vedlo ke vzniku malých samostatných kanceláří, když větší část 6 000 čtverečních metrů kanceláří tvoří u nás stále populární „open-space“. Kupodivu nebylo stáří objektu na překážku dosažení udržitelných a zelených standardů - projekt také bude usilovat o certifikát LEED Gold. „Třeba v oblasti tepelných ztrát nám původní a zachovávaná podoba budovy spíše pomáhala, například relativně malými a nepočtenými okny,“ konstatuje architekt Doležal. (Zmíněná slova padla na novinářské prezentaci projektu - stává se pomalu dobrým zvykem, že developer při takových příležitostech už nezapomíná na autory projektu.)

Kdo dřív přijde ...

V centru Prahy - co se týká nových kanceláří - v následujících letech půjde tak trochu o závod s časem. Přímo na Zlatém kříži či jeho nejbližším okolí se bude dokončovat (nebo rozšiřovat) hned několik projektů v tomto nebo příštím roce: Diamant na Václavské náměstí (3 500 metrů čtverečních), Slovanský dům (8 000) a projekt Na Příkopě 14, který nabídne 7 000 metrů čtverečních. K tomu v nejbližších dalších letech přibude komplex COPA Centrum na Národní, Florentinum na Florenci a Verdi na Václavském náměstí, pokud společnost Floweast překoná odpor veřejnosti i odborníků k tomuto projektu. To bude představovat dalších zhruba 100 000 metrů čtverečních „áčkových“ kanceláří v samém srdci české metropole (čistá loňská absorpce trhu činila 120 000 „čtverců“).

Z tohoto hlediska je projekt Jindřišská 16 se svými přibližně 7 000 metry a plánovaným dokončením v létě příštího roku jen malou kapkou, ovšem hodně specifickou - která by bez problémů měla přilákat bonitní klientelu. „My nezávodíme s ostatními. Jsme přesvědčeni, že budeme mít úspěch, protože Jindřišská 16 je svým způsobem unikátní,“ tvrdí Eduard Zehetner. Proto se také v Jindřišské staví na spekulativní bázi, dojednán zatím není žádný nájemník. „Projekt financujeme z vlastního kapitálu. Nepotřebujeme tedy žádné úvěry, ani příjmy, které by mohly přinést sjednané předpronájmy,“ říká E. Zehetner.

Immofinanz se zjevně nehodlá podbízet ani cenově - pro lokalitu standardních 24 euro za metr čtvereční a měsíc se má platit i v Jindřišské 16. Jistý bonus ale developer nabízí, a to v podobě nízkých provozních nákladů. Ty by neměly překročit úroveň 100 Kč na metr a měsíc. Možná ještě větším prodejním, resp. nájemním argumentem ale bude už zmíněný certifikát LEED Gold. Skutečně prestižní nájemci zahraničního rodokmenu už totiž na zelených etalonech trvají - a Praha v tomto ohledu ještě trochu pokulhává. Pražská kancelářská premiéra Immofinanz se tak nejspíš skutečně „slibně“ strefuje do budoucí poptávky.

01.03.2012 08:00, SF / Petr Bým