

Glosář Eduarda Forejta: jak je důležité mítí výhled



Author: Eduard Forejt | Published: 28.05.2015

Exkluzivita budovy a výhled z budovy jsou i nadále jedním ze zásadních parametrů, které nájemce zvažuje při volbě nového umístění svého sídla. Ani v dobách krize firmy na tento faktor nezapomínaly, ať už šlo o podvědomý impulz či vědomé zohlednění výhledu coby hodnotícího prvku s exaktní váhou. Navíc se pocit „nadřazenosti“ nevyhne nikomu, kdo vysoko položená patra obývá. Dokonce bych se nebál tvrdit, že dávná touha člověka po dobytí vrcholů je i prvotním podnětem pro stavbu výškových budov, byť ji dnes zaměňujeme za argument efektivního využití pozemku, respektive místa jako takového. Důležitost výhledu může potvrdit i zkušenost Břetislava Horáka, majitele vizualizačního studia, který opakovaně, dalo by se říci s železnou pravidelností, dostává za úkol vymyslet pohled z budoucí kancelářské budovy tak, aby byl vidět Pražský hrad (je-li to samozřejmě fyzicky možné).

Výhled byl, je a bude jedním z hlavních obchodních trumfů či artiklů kancelářských budov. To potvrzuje i obvyklý zájem vedení společnosti na tom, aby jejich vlastní kanceláře a reprezentativní prostory firmy byly umístěny co nejvýše a mohly tak na návštěvníka učinit patřičný dojem. Výšková budova tak vždy těží z toho, že nabízí lepší výhled než ostatní budovy v jejím okolí, a dobrý architekt tuto výhodu ještě umocní umístěním teras vysoko nad střechy okolních domů.

Jsou zde však i jistá úskalí, která s sebou výškové budovy nesou. Jedním z nich je například nemožnost použití vnějšího stínění objektu žaluziemi. Developeři tento handicap obvykle řeší zvýšenými náklady na fasádu a především na její skleněné prvky, které musejí stejně efektivně zabránit průniku tepla ze slunečního záření jako na normálních budovách venkovní žaluzie. Podobně je tomu i u otvíravých oken: vítr a tlak vzduchu nepřejí ani žaluziím ani jejich otevření, a tak ty nejvyšší budovy většinou nedisponují ani jedním z těchto prvků.

Jiným úskalím pak může být problém s lidmi, respektive s těmi, kteří trpí strachem z výšek. Jsou-li v rozhodovací komisi nájemce, je logicky mrakodrap pro nové sídlo rovnou zapovězen. Pro ty, kteří nevyznávají adrenalin jako životní filozofii, ale jako zaměstnanci bez rozhodovacích pravomocí se zkrátka musí s výškou budovy smířit, zatím u nás nabídla nejelegantnější řešení holešovická budova Lighthouse. Tady se problém vyřešil tak, že polovina pater je designována s parapety, které pohled do hloubky záměrně blokují.

Také řešení vertikální komunikace je u výškových budov samozřejmě náročnější, neboť výtahy rozvážejí v jedné linii všechny uživatele budovy naráz. I tady je nutno sáhnout po sofistikovaném řešení ovládacího systému výtahů, který musí být tím nejlepším, co může výrobce nabídnout. V opačném případě bude fronta na výtah dosahovat až před dům.

Výhled je - stejně jako lokalita a dopravní dostupnost - jedním z nejzásadnějších faktorů při výběru kanceláří a potažmo zadání pro stavbu výškových budov. Není to však případ jen výškových budov. Stejný přístup nájemce sledujeme i při výběru nízkopodlažních komerčních nemovitostí. Jsou domy, které jsou na správném místě, ve správný čas a prakticky nemají žádnou „developerskou“ chybu, ale přesto se těžko na trhu uplatňují právě kvůli nehezkému výhledu do sousedního dvorku či na oprýskané fasády okolních domů.

Autor je ředitelem rozvoje obchodu poradenské realitní společnosti JLL.

28.05.2015 08:00, Eduard Forejt