

Využití komerčních prostor v bytových projektech

- Anketa:**
1. Jaký podíl mají komerční prostory ve vašich aktuálních bytových projektech?
 2. Komerční jednotky jsou určeny k prodeji, nebo je pronajímáte?
 3. Který typ obchodníků či poskytovatelů služeb má o tyto provozovny nejčastěji zájem?



Ján Horváth
generální ředitel
Real Estate, CTR
group

1. Je to různé, situace se liší projekt od projektu a vždy záleží na konkrétní lokalitě. Ale obecně můžeme říct, že podíl komerčních prostor je do deseti procent celkové plochy projektu. Výjimkou je náš projekt Viktoria Žižkov Center, který je téměř v centru Prahy, takže je zde podíl komerce logicky vyšší – administrativa a maloobchod tvoří zhruba 25 procent celkové plochy. Komerční prostory, ať už retail nebo provozovny typu kaváren, restaurací či fitness centra, chápeme jako vhodné doplnění bytové funkce a snažíme se je navrhovat ve všech našich projektech.

2. Opět záleží na situaci a konkrétním projektu a lokalitě, v našem případě také na tom, zda samotné byty v projektu jsou určeny k prodeji či pronájmu. Dalo by se říci, že v nájemních projektech pronajímáme i komerční prostory a naopak, když byty prodáváme, většinou odprodáváme i komerční jednotky.

3. Tady je určujícím faktorem hlavně celková výměra konkrétních ploch. V případě větších ploch, řádově ve stovkách čtverečních metrů nebo i více než tisíc metrů čtverečních, jsou nejčastějšími zájemci společnosti provozující supermarkety jako například Lidl, Billa či Tesco. U menších ploch je potom skladba zájemců pestřejší, od kaváren, restaurací, lahůdek, pekařství až po optiku nebo v případě centrálnějších částí měst i pobočku banky.



Naďa Ptáčková
generální
ředitelka,
Skanska Reality

1. Komerční prostory jsou součástí téměř každého bytového projektu, který vyvíjíme na větším rozvojovém území. Nicméně jsou v objemu jednotek procent a jedná se spíše o doplňkové služby v mikrolokalitě. Nicméně uvědomujeme si, že je důležité zlepšovat infrastrukturu míst, kde vytváříme domovy, a to nejen pro nově příchozí, ale i pro stávající obyvatele.

2. Komerční prostory, které nabízíme v rámci bytových projektů, jsou vždy určeny k prodeji. Výstavbou a provozováním nájemních nemovitostí se nezabýváme zejména z důvodů dlouhodobé návratnosti vložené investice a také dalším nákladům souvisejícím s údržbou a opravami.

3. Z převážné většiny si tyto prostory kupují menší a střední podnikatelé a provozovatelé služeb.



Zdeněk Soudný
PR manažer,
Finep

1. Podíl je vždy individuální a vychází z dané lokality, jejího širšího okolí a potřeb lidí, kteří zde žijí (nebo žít budou). Snažíme se ve smyslu zodpovědného rozvoje daného území a jeho dalšího života koncipovat komerční prostory tak, aby nabízely

široké spektrum služeb či produktů, vzájemně se existenčně neohrožovaly a aby měly dlouhou životaschopnost. V projektech společnosti Finep se podíl komerčních prostor pohybuje v řádech jednotek procent, maximálně ale přibližně do výše deseti procent.

2. Nemáme na to jednotné pravidlo, postupujeme individuálně, a to s ohledem na výše uvedené, především na dlouhodobou životaschopnost takového veřejného prostoru.

3. Základ tvoří provozovny s doplňkovým sortimentem – potraviny, domácí potřeby, drogistické zboží a podobně. Významný podíl zaujímají také služby, především restaurace, kavárny, kadeřnictví, kosmetické salony, chovatelské potřeby, ale také služby veřejného zájmu – praktičtí i odborní lékaři.



Dušan Kunovský
předseda
představenstva,
Central Group

1. Podíl komerčních prostor v rezidenčních projektech vždy závisí na konkrétní lokalitě a jejím urbanismu. Máme projekty v širším centru Prahy, kde komerční prostory zabírají přibližně třetinu přízemí, ale u velkých lokalit tvořených mnoha domy to naopak bývají třeba jedna až tři pečlivě vybrané jednotky v budově, která se nachází v centru takové lokality. To je třeba příklad Zličína nebo Letňan. Do budoucna plánujeme i takové pro-

jekty v širším centru, kde na vhodný mix komerčního využití vyčleníme všechny prostory v přízemí.

2. Nabídku komerčních prostor v našich rezidenčních projektech koncipujeme tak, aby byla pro investory nebo provozovatele služeb co nejsnazší. Jako kapitálově silná společnost si můžeme dovolit prostory nejen prodávat, ale i dlouhodobě pronajmát, a to až na dobu pěti let s možností dalšího prodloužení.

3. Největší zájem evidujeme od obchodníků, jejichž sortiment souvisí s vhodným doplněním občanské vybavenosti lokalit, a provozovatelů gastronomických služeb. Jednáme také s některými retailovými řetězci a franšízami.



Katarína Harcová
obchodní
a marketingová
manažerka,
Sidi Prague

1. Komerční prostory v našem projektu ByTy Malešice se nacházejí výlučně v přízemním podlaží. Zabírají plochu o výměře necelých 5700 metrů čtverečních.

2. V první etapě projektu jsou prostory k dispozici jak k pronájmu, tak i k prodeji. Druhá etapa je prozatím jen na prodej.

3. Vzhledem k nedostatku služeb v lokalitě Malešic jsou námi nabízené komerční prostory perspektivní pro menší podnikatele ale i pro větší společnosti. Prostory jsou vhodné pro jakýkoliv podnikatelský záměr.