

# Amádeus Real políčil na zákazníky hlavně mimo Prahu



Author: Jiří Hlinka | Published: 22.10.2005

K návratu lidí do center měst chce přispět developer Amádeus Real několika svými realizacemi. Boj proti obchodně-zábavním střediskům v prstencích měst začal takřka neviditelně před deseti dvanácti lety, kdy skupoval - často z konkurzní podstaty - množství zajímavých pozemků a budov. Například ve středu Plzně, Ústí nad Labem, Liberce nebo Hradce Králové. Chytře si počkal, až opadne nejsilnější vlna zájmu o centra spoléhající na zákazníky-řidiče, aby ukázal své trumfy v podobě objemově menších, ale výčetem služeb a širší sortimentu dostačujících projektů.

Obchodní stránku nestaví Amádeus Real na zkušenostech ze zahraničí. Ve vlastnictví má například tradiční střediska v Praze-Spořilově, Lukách nebo v Ládví. Nemusí se proto spoléhat na průzkumy poradenských firem - informace o preferencích klientů (nejen těch sídlištních) z oblasti obchodu, zábavy či leisure má takříkajíc z první ruky. Developer vybočuje rovněž v segmentu offices, neboť kancelářské plochy zabírají v projektech Amádeus Real maximálně stovky čtverečních metrů. Dostateční množství na region, příliš málo na statistiky dělané z Prahy.



Spektrum aktivit Amádeus Real ještě před několika lety rozšiřovala logistika. Developer dokonce uvažoval, že se toto odvětví stane jeho profilovým. Václav Klán ale přiznává, že konkurenční zápolení s mezinárodními firmami jej stálo zbytečně mnoho sil. „U skladů platí, že zahraniční nájemce skoro vždy požaduje zahraničního developera,“ tvrdí Klán. Proto svůj základní projekt na pomezí Liboce a Ruzyně prodal zahraniční společnosti. Areál, který ještě před třemi lety nesl jméno Regata, vstoupil do povědomí jako Westpoint Distribution Park.

V metropoli se developer dále podepsal např. pod polyfunkční objekt ve Vodičkově ulici 19. Ačkoliv více než Amádeus se proslavil Martin Kotík, který dům projektoval. V portfoliu developera je budova ve Vodičkově ulici poměrně charakteristická: nachází se ve středu města, parter + tři další podlaží o 1100 m<sup>2</sup> jsou vyhrazeny maloobchodu (aktuálně designové restauraci), 4. a 5. patro s plochou kolem 550 metrů čtverečních administrativě a v 6. patře vznikl luxusní byt s výměrou 110 m<sup>2</sup> + 140 m<sup>2</sup> terasy.



Nějakou dobu úspěšně funguje i smíšené centrum Sever na rohu centrálního Mírového náměstí v Ústí nad Labem. Také Sever mixuje několik funkcí: obchod, včetně menšího supermarketu, se nachází na 3600 m<sup>2</sup> a kanceláře zabírají 200 metrů čtverečních. Na bytové jednotky potom připadá 300 m<sup>2</sup>. Jak ale Václav Klán přiznává, právě v Ústí se naučil přistupovat k bytům velmi opatrně. Zájem byl mnohem vlažnější, než developer předpokládal. To se ostatně potvrzuje i v případě městského projektu ve čtvrti Buková, kde je z 215 bytů prodána necelá třetina. Amádeus Real tedy u Severu postupuje opačně než majitelé domů v řadě větších měst - byty rekolauduje na kanceláře.

„Zjistili jsme, že zájem je hlavně ze strany pojišťovacích společností nebo lékařů, kteří chtějí mít ordinace tam, kde pulsuje život,“ vysvětluje Klán, který vítá záměry AM Development postavit [část nového centra](#). Zároveň ale varuje před přílišným optimismem - města v severních a západních Čechách sice nejsou ještě plně obsazena developery, kupní síla obyvatel ovšem vylučuje nákladnější projekty. O jeden takový - s rozpočtem kolem 400 milionů korun - se Amádeus pokoušel v Chomutově, kde jej nakonec odmítli občané. Nyní nové centrum realizují [Huts Development](#).



Příští měsíc bude slavnostně otevřen jeden z profilových projektů Amádeus - obchodní centrum Omega v Brně. Na objektu v proluce na náměstí Svobody pohořeli developeři formátu Unistavu: ten odmítl respektovat výsledky architektonické soutěže, čímž se připravil o možnost získat územní rozhodnutí, respektive stavební povolení. Amádeus do projektu vstoupil před dvěma lety a původní vítěze soutěže - architektky Kubu a Pilaře - nechal zpracovat fasádu a skleněné prvky v objektu. Zájem nájemců (celkem bylo k dispozici 2.850 m<sup>2</sup> retailu) byl vzhledem k umístění logicky značný. Budova spojí náměstí s ulicí Poštovská, čímž vznikne velmi frekventovaná obchodní pasáž Alfa. Nyní je obsazených asi 90 % prostor, ve spektru nájemců jsou firmy Delvita nebo Droxi. Na byty a kanceláře připadá 650 čtverečních metrů. Rozpočet se pohybuje kolem 160 milionů korun.

Tradici řeckých písmen v názvech obchodních center drží Amádeus Real také u libereckého objektu. Stavba multi-used centra Delta začala tento měsíc a developer proinvestuje - bez částek na výkup pozemků a domů pod stavbou - kolem 230 milionů korun. Sedmipodlažní objekt bude mít velmi výraznou fasádu. Od 3. nadzemního podlaží bude opláštění perforováno v abstraktních tvarech. Oblá nároží a vzezření odkazují až ke 30. letům. Jde však o drobné citace, duch objektu bude jistě moderní a odpovídající aktuálním potřebám nakupujících a nájemců. Ostatně tyto požadavky přiměly developera ke spolupráci s jedním architektonickým ateliérem - karlovarským studiem Hangár.

„Nemám čas stále někomu vysvětlovat, jak velké mají být prostory pro zásobování, kam má být sypán odpad a kde může mít provozovna kadeřník nebo kavárna,“ říká Václav Klán a důrazně upozorňuje: „Architekt by měl automaticky přemýšlet o umístění kas, počtu prodavaček nebo metrech čtverečních, které lze pronajmout. Například pražský Palác Euro sice posbíral spoustu cen za fasádu, ale řešení interiérů odsuzuje investora k ohromným ztrátám na ušlém zisku.“



Delta je jedním z řady developerských příspěvků maloobchodu v Liberci. Jen za posledních patnáct let zde vyrostly obchodní dům Balon, víceúčelový objekt za kinem Lípa, Palác Syner nebo centrum Babylon. Ve výhledu jsou nákupní a zábavní centrum na místě současného areálu Textilany, který chce developovat firma Hollandia. Jiná nizozemská společnost - AM Development - chystá rozsáhlou přestavbu prostoru mezi terminálem MHD a Domem kultury a Soukenným náměstím. V plánu je kulturní a nákupní areál Fórum Liberec. Na Šaldově náměstí vyrostě multifunkční budova, jejímž developerem bude pravděpodobně izraelská firma Plaza Centers a podoba vzejde z připravované architektonické soutěže. Naopak těsně před dokončením je polyfunkční dům se supermarketem, kancelářemi a čtyřmi desítkami bytů mezi ulicemi Na Bídě a Lipová od developera Lipová Development. Na stotisícové město pořádná porce komerční plochy...

Delta od Amádeus Real má časovou výhodu. Otevření je plánováno září 2006 a práce mají obsáhnout i kompletní rekonstrukci památkově chráněného domu U Zeleného stromu, který je Deltou obkroužen a jakoby chráněn. Čtyři nadzemní podlaží pojmu obchody, restaurace a služby na 5.500 čtverečních metrech. Páté patro nabídne 750 m2 prvotřídních kanceláří.



Konkurence není milosrdnější ani v dalším cílovém městě Amádeus Real - v Plzni. Developer získal lukrativní pozemky kolem Americké třídy a komplex bývalých městských lázní na Denisově nábřeží v 90. letech. Teprve letos začali být z parcely vedle obchodního domu Tesco vytlačováni stánkoví prodejci a developer zveřejnil podobu a název budoucího smíšeného centra. Bude se jmenovat Aréna, ačkoliv půdorysem jde spíše o obdélník se zaoblenými rohy. Jeho jádro má tvořit skleněné atrium spojující všechna nadzemní podlaží.

Celková kapacita je dimenzována na cca 10.000 čtverečních metrů. Převažující má být obchodní funkce, vyloučen není ani masivní příbytek kancelářských ploch. Záleží to na vývoji poptávky v Plzni a rovněž na rychlosti konkurence: CTP Invest je nachystán okamžitě po podepsání předpronájmu spustit Axis Office Park a Acred Group už před více než rokem zveřejnil záměr vystavět Business Center Avalon s 12.000 m<sup>2</sup> administrativy.



Amádeus Real nebudou mít dvakrát v lásce ani stánkaři v Hradci Králové. Už na jaře 2006 začne stavba čtyřpatrového vícefunkčního centra Atrium, které je situováno - jako v Plzni - v těsném sousedství obchodního domu Tesco na Dukelské třídě a které okupují trhovci. „Komplex s obřím atriem by měl přispět k oživení města a měl by být protiváhou obchodním centrům na okrajích Hradce,“ citovalo zástupce developera Jiřího Langra regionální vydání Mladé fronty Dnes.

Rozpočet komplexu s výraznou - barvou i strukturou - fasádou dosáhne pravděpodobně až 380 milionů korun. Sympatické je, že se zachováním té kvalitnější, zastřešené podoby tržiště počítá Amádeus Real i v novém centru, a to na ploše 850 m<sup>2</sup>. Retail má být umístěn na cca 5.500 čtverečních metrech a kanceláře v nejvyšším patře o 1.100 m<sup>2</sup>. Netradičně developer plánuje i vznik fitness centra a bowlingové dráhy na střeše komplexu.



Konečně posledním, a dosud jen opatrně komunikovaným projektem, je obchodní centrum Permon v Ostravě. Také zde Amádeus Real získal parcely v centru, na ulici 28. října v blízkosti známého hotelu Imperial. Půdorys obchodního domu je zamýšlen jako trojúhelníkový, kdy tři až čtyři hlavní části centra svírají mezi sebou skleněné atrium. Podlažní plochy mají mít 5.000 čtverečních metrů, zatím nejsou ve hře jiné než retailové funkce.

Majitel Amádeus Real Václav Klán nepopírá, že jej poměrně často navštěvují investoři a jiní developeři s nabídkou na koupi každého z výše popsaných projektů. „Není mým cílem prodávat,“ říká Klán. „Snažíme se postupovat jinak než všechny developerské firmy, jejichž zaměstnancům ne vždy záleží na budoucnosti projektů. My chceme postavit, obsadit a ke všestranné spokojenosti provozovat.“ Tvrdí to přesto, že equity by mu pomohla snadněji překonávat váhavý postoj bank úvěrujících retailové projekty. Přesto zůstává optimistou. A záměry jiných developerů nevnímá jako konkurenci, pokud se snaží o to hlavní - vrátit lidi do center měst.

Stavební fórum přivítá na mailové adrese [redakce](#) vaše názory nebo komentáře. Čtenářské reakce budou zveřejňovány pod články.

---

22.10.2005 15:15, Jiří Hlinka

Stavební  
forum