

Michaela Tomášková: Rozvojová území jsou teď naše hlavní parketa

■ Největší český developer bytů Central Group má v Praze nakoupené pozemky na mnoho let dopředu, a to hlavně ve velkých brownfieldech. O výstavbě bytů jinde proto neuvažuje. „Náklady jsou v Praze i regionech víceméně totožné, ale prodejní ceny jsou v metropoli samozřejmě výrazně vyšší. Takže dokud budeme mít dostatek příležitostí v Praze, nemá smysl směřovat do regionů,“ říká výkonná ředitelka Michaela Tomášková.

EB Kolik pozemků dohromady Central Group v Praze vlastní? Kolik bytů by se na nich dalo odhadem postavit?

V současnosti v Praze vlastníme téměř 40 pozemků pro výstavbu bytových projektů. Vzniknout na nich může až 20 tisíc bytů. Velkou část našich pozemků tvoří rozlehlá rozvojová území, na kterých jednou vyrostou nové městské čtvrti. Jen osm našich největších brownfieldů má dohromady 510 tisíc metrů čtverečních.

EB Koupili jste v nedávné době také nějaké pozemky takzvané na zelené louce?

V poslední době jsme se zaměřili na akvizice velkých rozvojových území. Je to další logický krok ve vývoji firmy. Od výstavby rodinných domů přes bytové domy k větším bytovým projektům až po celé nové městské čtvrti s hodnotným veřejným prostorem, veřejnou zelení, komerčními zónami, které ožíví přízemí a okolí bytových domů. To je teď naše hlavní parketa, zde chceme uplatnit své zkušenosti. Na takových velkých projektech spolupracujeme s před-



Foto: central group

ními českými architekty a chystáme i spolupráci se zahraničními architektonickými studii.

EB Jaké jsou tři největší projekty, na jejichž přípravě aktuálně pracujete?

Aktuálně nejbliž realizaci je Rezidence Park Kavčí Hory, kterou pro nás navrhl architekt Josef Pleskot. Jde o unikátní stavbu, která z vítězila v konkurenci deseti dalších návrhů v rámci architektonické soutěže. Přinese na zanedbaný brownfield v sousedství nejvyšší pražské budovy City Tower klasický metropolitní život. V první etapě vzniknou asi čtyři stovky luxusních bytů, ale také množství

Hlavním architektem je Jakub Cigler, který také zpracovává podobu veřejného prostoru. Počítáme s tím, že zde vznikne velká pěší osa s vodními prvky a chceme, aby veřejný prostor lákal lidi k trávení volného času venku.

Vůbec největším naším pozemkem je Westpoint v Praze 6, kde nyní funguje skladový areál, na kterém už proběhla veřejná urbanistická soutěž. I tu vyhrál Jakub Cigler a připravuje projekt pro dva tisíce bytů. Probíhá zde změna územního plánu, takže je to ještě běh na dlouhou trať.

EB Zmínila jste projekt bytových věží na Kavčích Horách. Z UNESCO zaznívají hlasy, že další výškové budovy mimo pankrácký Pentagon jsou nepřípustné...

UNESCO dalo doporučení, aby se v této oblasti stavěly budovy maximálně 70 metrové. Tomu jsme také uzpůsobili soutěž a náš projekt má v nejvyšším místě 68 metrů. Tím, kdo bude rozhodovat o stavbě, nebude UNESCO, ale místní úřady. Pražští památkáři nám opakovaně vydali kladné stanovisko k dokumentaci pro územní rozhodnutí, které v druhé instanci potvrdilo i ministerstvo kultury.

EB Kterí architekti se budou podílet na podobě budoucí Parkové čtvrti?

Hlavním architektem je Jakub Cigler. Ve spolupráci s ním jsme vyzvali dvacitku předních architektonických ateliérů a nakonec jsme vybrali osm z nich a budeme realizovat celkem 15 architektonických konceptů, které složí pestrou vnější tvář čtvrti. Mezi architektonickými ateliéry, se kterými spolupracujeme, je Aulík Fišer, Bogle, Loxia, Šafr Hájek, CMC, Chybík Kristof, Jakub Cigler. Architekti a samozřejmě také náš interní architektonický tým.

EB V lokalitě mají vzniknout i komerční jednotky – obchody, služby, restaurace. Budete jejich prodej či pronájem zajišťovat vlastními silami? V tak velkém >>

|| Nadále chceme být významným investorem. Letos ještě máme v hledáčku jednu velkou a několik menších akvizic.

obchodů a restaurací a prostor pro služby, mateřská škola se zahradou, množství zeleně, sad nebo bylinková zahrada.

Na veřejném prostoru je založen také projekt Parkové čtvrti v severní části nákladového nádraží na Žižkově. Zde by mohlo vzniknout 2100 až 2600 bytů.

» **objemu už byste se pomalu stali nejen rezidenčním, ale i retailovým developerem.**

Prostory pro obchody a restaurace se snažíme komponovat do velké části našich projektů. Obvykle je prodáváme. V projektech, které jsou pro nás strategicky důležité, chceme mít vliv na jejich obsazení i dlouhodobě. Takže vybíráme kvalitní a prověřené provozovatele s předem určeným předmětem podnikání a zároveň je smluvně zavazujeme k dlouhodobému fungování. Příkladem je Residence Garden Towers, kde máme tři komerční prostory. Zatím jsme obsadili první z nich, kde brzy otevře designová italská kavárna.

Ríkáte to sice v žertu, ale my opravdu jsme poměrně významným hráčem na pražském trhu komerčních nemovitostí. Jako jedni z mála máme bohatou a po celé Praze rozloženou nabídku komerčních prostor v novostavbách bytových domů, což je pro nájemce nebo kupce komerčních prostor atraktivní. Kupují totiž prostor pro podnikání v místě, kde mají jistotu značného množství dobře situovaných obyvatel. Díky tomu, že provozujeme řadu areálů, které postupně připravujeme na výstavbu, tak jsme jedním z předních pražských pronajímatelů béčkových kancelářů a provozních prostor a skladů v různých továrních areálech.

» **Plánujete na Žižkově také nějakou občanskou vybavenost v podobě školky, školy či zdravotnického zařízení?**

S městskou částí jsme se dohodli, že preferuje vznik mateřské školy. Vybudujeme zde tedy šestitřídní školku se zahradou, kterou zdarma převedeme na městskou část. O využití komerčních prostor v parteru budou také svým způsobem rozhodovat místní lidé. Chceme zjistit, jaké jsou preference místních a prostory potom přednostně nabídnout právě provozovatelům těchto zařízení. Uvidíme, zda to budou restaurace, obchody nebo zdravotnická zařízení.

» **Už jste vyřešili, jak naložíte s další nedávnou akvizicí – vysílací věží v Olšanské ulici?**

Sídlo zatím Cetin stále využívá a ještě nějakou dobu tomu tak bude. Jak dál tedy zatím řešíme.

» **Jaké konkrétní plány máte v Zálesí u Thomayerovy nemocnice v Praze 4?**

Tam zvažujeme koncept dlouhodobého ubytování. V blízkosti vznikne stanice metra trasy D a lokalita i náš připravovaný projekt, jak věříme, bude atraktivní pro různé manažery zahraničních firem.

» **Nakolik koordinujete své záměry se společností Reflecta Development, která je dalším velkým developerem v této lokalitě?**

Reflecta koordinuje zájmy vlastníků sousedních pozemků a my s ní samozřejmě také koordinujeme náš záměr tak, aby navazoval a aby například cesty vedly logicky k budoucí stanici metra.

» **V posledních dvou letech jste nakupovali pozemky v ostrém tempu. Hodláte v příštím roce zvolnit?**

To určitě ne. Nadále chceme být významným investorem. Letos ještě máme v hledáčku jednu velkou a několik menších akvizic. V posledním roce jsme se hodně zaměřili na Prahu 3, kde vidíme obrovský potenciál. Do budoucna ale už spíš chceme hledat lokality v jiných oblastech Prahy, aby naše nabídka byla pestrá nejen z hlediska segmentů, ale i lokalit.

» **Jen osm našich největších brownfieldů má dohromady 510 tisíc metrů čtverečních.**

» **Proč pro vás nejsou, alespoň v současné době, atraktivní jiné lokality než ty v hlavním městě?**

Development je lokální byznys. Je třeba znát místní prostředí a poměry. Už ve fázi nákupu pozemků je to o velké znalosti lokality a podnikatelského prostředí, aby vám neunikla žádná příležitost. Mimo Prahu jsme v minulosti působili, ale musím říci, že jsme nebyli podobně

úspěšní jako tady. Je to logické, náklady jsou v Praze i regionech víceméně totožné, ale prodejní ceny jsou v metropoli samozřejmě výrazně vyšší. Takže dokud budeme mít dostatek příležitostí pro podnikání v Praze, nemá smysl směřovat do regionů. Tam se nyní hojně přesouvají menší developéři, kteří nemají tak velkou zásobu pozemků a projektů.

» **Nedávno jste vyhlásili architektonickou soutěž pro studenty. Co vás k tomu vedlo?**

Pořádání architektonických soutěží pro studenty je cestou, jak podpořit mladé talenty v oboru. Chceme ocenit nejen ty, kteří přicházejí s originálním pohledem, ale i ty, kteří hledají co možná nejučelnější řešení, proto jsme letos vyhlásili dvě kategorie Kreativní a inovativní bydlení a Praktické a efektivní bydlení. Věříme, že získáme hodně návrhů. Ve hře jsou nejen zajímavé finanční ceny, pro vítěze obou kategorií po 100 tisících korun, ale také prestižní stáž u architekta Josefa Pleskota.

Denisa Holajová



Foto: central group

Michaela Tomášková

Vystudovala Právnickou fakultu Univerzity Karlovy v Praze, obor právo a právní věda. Hned po studiích nastoupila v roce 2004 do společnosti Central Group, kde se v roce 2007 stala vedoucí právní skupiny. Nyní působí jako výkonná ředitelka a vedoucí oddělení práva a auditu.