

# Smíchov

David Friday

Z kdysi zaprášené křižovatky s několika opuštěnými budovami, parkovišti a tržištěm se z Anděla stalo centrum veškerého dění na Smíchově.

Od počátku 90. let se jeho rozvoj ani na okamžik nezastavil.

SMÍCHOV z dob komunismu vyšel jako industriální čtvrť, byl tu i funkční pivovar a železniční nádraží, ale dnes je tato oblast charakterizována především tím, že je blízko centra, s dopravními spojnícemi a na hranicích Malé Strany, se svahy porostými zelení.

„Lidé tu bydlí rádi, protože je to velmi blízko Malé Strany, a za zlomek ceny,“ říká Frank Hanečák. Kromě toho sem zájemce přilákala i základní infrastruktura a školy. „Poblíž francouzské školy jsme například zařídili bydlení řadě manažerů z Francie.“

Rozvoj obytných částí pokračuje, ale po určitou dobu býval ve stínu komerčního boomu v okolí Anděla. „Hotel Mövenpick byl jedním z prvních komerčních projektů. Podle mě měli ti lidé hodně odvahy, když se rozhodli otevřít ho na místě, které se teprve začínalo rozvíjet,“ říká Hanečák. „A potom už se to valilo jako sněhová koule.“

Radnice Prahy 5 v oblasti novou rozvoj podporovala, nazývala vše „novou tvář Anděla“. Ale první riziko nesl hlavně develope-

peři, kteří tu viděli ohromný potenciál.

ING, UBM, Carrefour a Karimpol byli mezi prvními odvážlivci. Zlatý Anděl ING byl první dokončenou kancelářskou budovou, po něm následoval Nový Smíchov Carrefouru. Největší projekt, který se v jednotlivých fázích ještě stále rozrůstá, zabral 25 000 m<sup>2</sup> půdy poblíž Anděl City UBM. Podle ředitelky UBM Margundy Schuhy se kancelářské prostory pronajímaly snadno, byly lákavé pro firmy jako Pfizer, která se zapojila ve druhé fázi, a Cetelem ze současné třetí fáze. Společnost také předpokládá, že podobný úspěch budou mít i obytné prvky projektu.

Martin Prokeš z Karimpolu s tím souhlasí. „Neměli jsme žádné poříze udát všechnen prostor, který jsme v Anděl Parku měli. Je to ta nejlepší oblast, na jaké jsme kdy nějaký projekt měli. Poptávka po Smíchově je pořád obrovská.“ Mezi hlavní nájemníky Anděl Parku patří Johnson & Johnson, Mafra nebo CAC Leasing.

Smíchov Gate Immoconsultu, otevřený tento měsíc, vykazuje známky podobného sebevědomí. „Přimo na Smíchově je asi 100 000 m<sup>2</sup> kancelářské plochy, která je už dokončená nebo se právě dokončuje. Pokud započítáme i nejbližší okolí, je to ještě o něco víc. A 40 000 m<sup>2</sup> z tohoto množství bylo dokončeno v posledních dvou letech,“ říká Cory Hrnčířik, vedoucí výzkumu u CBRE. „Tady trend řidičů developeři, postupovali podle hesla „když to postavíte, oni přijdou“. Celková neobsazená plocha v této čtvrti činí necelých pět procent, to je jedno z nejmenších čísel v celém městě,“ dodává.

Radnice Prahy 5 si také dala pozor, aby neopakovala chyby, k nimž došlo na Západě, říká Hanečák, ředitel Hanexu. „Nechtějí mít z Anděla striktně obchodní čtvrť, takže dohlížejí na to, aby tu přibývaly i obytné prostory, aby oblast žila nejenom přes den, ale také večer a v noci. Smíchov již urazil od chvíle, kdy hotel Mövenpick otevřel své dveře, velmi dlouhou cestu a ještě zdaleka není u svého cíle.“ ■

Once a dusty intersection with some abandoned buildings, parking lots, and a few market stalls, Anděl has become the hub of activity for the Smíchov district. Since the early '90s, its development has refused to abate.

DESPITE Smíchov's industrial character as it emerged from Communism, including a functioning brewery and railway station, its proximity to the center, transportation connections and border with Malá Strana, including a very green hillside, began to prevail.



“Residential became popular due to its being so close to Malá Strana at a fraction of the price,“ says Frank Hanečák, director of Hanex. Aside from that, he adds, basic infrastructure was a draw as were all the schools. “We placed a lot of executives from France near the French school, for example.”

While residential development continues, it was for some time arguably in the shadow of the commercial boom around Anděl. “Hotel Mövenpick was obviously one of the earliest



Magnet na developery • A mag