



V administratívach je oživenie, ale chýbajú kvalitné priestory

Najviac moderných kancelárskych priestorov sa nachádza v Bratislave, avšak, vzhľadom na to, že kvalitných administratívnych priestorov je v poslednom období nedostatok, stále je priestor na vznik ďalších. Posilnený dopyt spôsobil aj oživenie a výstavbu niektorých projektov v Košiciach i v Žiline. Vyplýva to z výskumu poradensko-realitynej spoločnosti CB Richard Ellis, ktorá zároveň upozorňuje, že v hlavnom meste Slovenska sa spomaľuje rast objemu kancelárií.

Spomalenie, ale pohyb zostáva
Väčší záujem o kancelárske priestory mimo Bratislavu potvrdzuje aj spoločnosť Colliers International. „Tie však nedospunujú dostatočným počtom kvalitných kancelárskych priestorov,“ dodáva Michaela Horeličanová, konzultantka pre prenájom kancelárskych priestorov v Colliers International. „Napríklad v Žiline sa neevduje žiadna kancelárska budova s výmerou viac ako 10 000 m² v štandarde A. V Bratisla-

ve je trend relokácie do nových priestorov, čiže nastáva obdobie, keď by majitelia starších developmentov mali zvážiť investovanie do štandardov, ako aj do fasády a napríklad spoločných priestorov.“ Aj napriek spomaleniu rastu objemu kancelárií sa v hlavnom meste Slovenska uskutočňuje najväčší pohyb v administratívnom segmente. Podľa združenia Bratislava Research Forum (BRF), ktorého členmi sú spoločnosti Cushman & Wakefield,

CB Richard Ellis a Colliers International, dosiahla ponuka kancelárskych priestorov za 4. kvartál roku 2010 1,367 milióna štvorcových metrov. Vyše 60-percent z nej tvorili priestory v štandarde A. Zvyšok patril nehnuteľnostiam s B štandardom. Podľa BRF dosiahli transakcie za posledné tri mesiace minulého roka výmeru 53 500 štvorcových metrov, čo predstavuje takmer 45-percentný nárast oproti tretiemu kvartálu 2010. Údaje zahŕňajú

prenájom a predaj celkovej podlažnej plochy. Akvizície za celý minulý rok sa dostali na úroveň zhruba 154-tisíc štvorcových metrov. Podľa predstaviteľov poradenských spoločností tento údaj predstavuje signál vysokej aktivity v oblasti kancelárií. Dôvodom je transakčný nárast o približne 90-tisíc štvorcových metrov oproti vlaňajšku.

Porovnanie s Európou

Bratislava má výrazné postavenie aj v porovnaní s hlavnými mestami krajín strednej a východnej Európy. S číslom takmer 2 500 m² kancelárskych priestorov na tisíc obyvateľov sa približuje k priemeru západných štátov. Až po Bratislave nasleduje Praha s vyše 2 000 m² kancelárskych priestorov na tisíc obyvateľov, po nej Varšava, Sofia, Budapešť (všetky mestá približne s 1 500 m²/tisíc obyvateľov), Bukurešť (okolo 600 m²/tisíc obyvateľov) a Kyjev (500 m²/tisíc obyvateľov).

Tieto údaje pochádzajú zo spoločnosti Colliers International, ktorá ponúka aj mapu cien mesačných prenájmov administratívnych nehnuteľností v Európe, na Strednom východe a v Afrike. Z nej vyplýva, že najvyššie nájomné za priestory v najvyššom štandarde v najlepších lokalitách (tzv. prime rent) dosahujú v tomto regióne kancelárie v londýnskom West Ende. V európskom priestore si možno za najnižšiu cenu prenajať kancelárie vo francúzskom meste Montpellier. Mesačný prenájom štvorcového metra kancelárskych priestorov tu stojí 13 eur. Bratislava sa s priemerným mesačným nájomom 14 – 16 eur/m² umiestnila v jeho tesnej blízkosti. Neobsadenosť kancelárskych priestorov v Bratislave je 13,6 %, výnosnosť sa pritom pohybuje okolo 9 %. Najnižšiu cenu mesačného nájmu administratívnych budov v rámci EMEA regiónu má mesto Durban v Juhoafrickej republike – 10 eur/m².

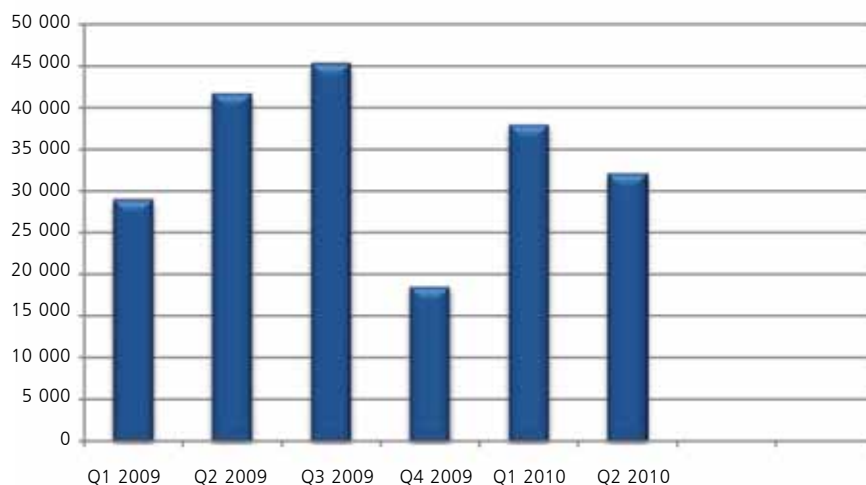
Úspešná budova a priestor

Úspech administratívnej budovy však nespočíva len v počte štvorcových metrov. Kľúčový je výber lokality. „Ide najmä o vhodnú časť mesta, či obchodnú zónu, alebo samostatne stojacu budovu,“ hovorí Andrew Thompson, managing partner v spoločnosti Cushman & Wakefield. „Viaceré spoločnosti uprednostňujú obchodnú zónu. Dôležitý je prístup autom, blízkosť mestskej hromadnej dopravy, ale aj dostupnosť služieb. Netreba zabúdať ani na viditeľnosť budovy a strategické umiestnenie loga firmy. Vzhľad a lokalita budovy by mali odzrkadľovať charakter nájomníka.“



Prírastok administratívnych budov podľa oblastí mesta v Bratislave

Zdroj: Colliers International



Zmena v objeme administratívnych budov v Bratislave

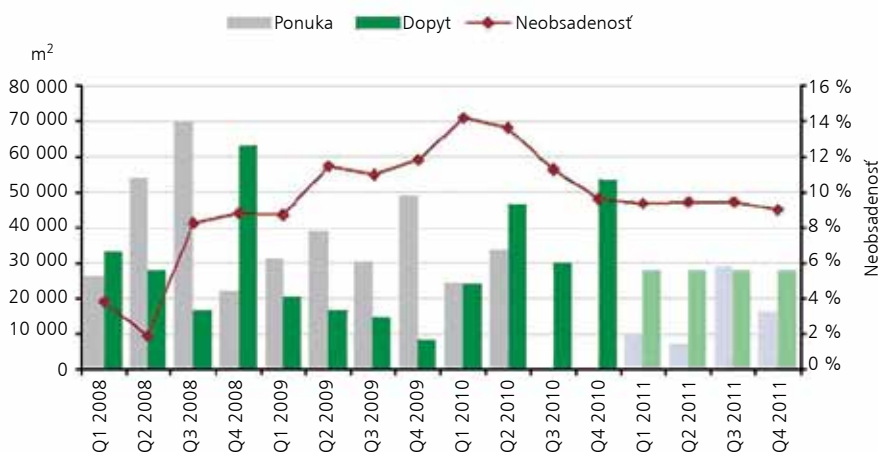
Zdroj: Colliers International



Na otázku, čo všetko by mal obsahovať úspešný administratívny priestor, poradenské firmy jednoducho odpovedajú: mal by ponúkať všetko, čo klient požaduje. Požiadavky sú však v jednotlivých prípadoch veľmi individuálne. „V poslednom období veľa klientov trvá na tom, aby mala budova otvárateľné okná – ak projekt túto ich požiadavku nespĺňa, dokážu danú budovu vylúčiť z ponuky už pri prvotnom výbere,“ hovorí Oliver Galata, vedúci oddelenia kancelárskych priestorov v CB Richard Ellis. „Väčšina spoločností uprednostňuje moderné reprezentatívne priestory, ktoré urobia na prvý pohľad dobrý dojem. Klienti vyhľadávajú v menšom rozsahu open spa-

ce kancelárie, napríklad pre striktné danú organizačnú štruktúru, keď pracovníci rôznych oddelení nemôžu sedieť v jednej miestnosti, pretože by sa navzájom mohli rušiť. Naďalej však evidujeme aj požiadavky na otvorené kancelárske priestory.“ Spomenuté relokácie prinášajú aj koncept efektívneho kancelárskeho priestoru. Ide o priestor podľa požiadaviek nájomníka, ktorý si možno prenajať za výhodných podmienok. „Základom vnútorného členenia priestoru je dobre riešený pôdorys, ktorý umožňuje vysokú flexibilitu priestoru pre neustále sa meniace potreby spoločnosti,“ zdôrazňuje Michaela Horeličanová. „Rozloha komunikačných koridorov

spájajúcich jednotlivé priestory by mala byť čo najmenšia. Zabezpečená musí byť aj optimálna vnútorná klíma pracovného prostredia i dostatočný prísun prirodzeného svetla. Samozrejmosťou je technický štandard v podobe pripojenia priestorov k hlasovej a dátovej sieti, vybavenie miestnosti dvojitou podlahou pre efektívne vedenie káblových rozvodov a audiovizuálne prezentačné zariadenia.“ Úspech administratívnej budovy sa odvíja aj od efektívnej správy majetku, za ktorou je tím property manažérov, ich skúsenosti a aktívny prístup k riešeniu problémov. „Neodmysliteľnou súčasťou prosperujúceho fungovania je aj dôveryhodný a partnerský vzťah medzi developerom a vlastníkom,“ dodáva Andrew Thompson.



Výhľad ukazovateľov kancelárskeho trhu v Bratislave

Zdroj: CB Richard Ellis, Slovensko



ich význam často prekrýva. Pojmy zelený, či trvalo udržateľný sa používajú ako synonymá, aj keď rozdiely medzi nimi pritom sú. Jedno majú však predsa spoločné: naznačujú „zelený“ stavebný koncept a snahu o energetickú efektívnosť.

Celosvetový trend trvalej udržateľnosti sa však neobmedzuje len na vyššiu energetickú efektívnosť. Nová generácia manažérov spoločností a korporácií čoraz viac preferuje kvalitné priestory, ktoré splňajú aj ďalšie ekologické a ekonomické aspekty. „Práve zelené alebo modré budovy, ako ich v blízkom Rakúsku či Nemecku označujú, sú viac ako len nehnuteľnosti priaznivé vo vzťahu k životnému prostrediu,“ hovorí Rastislav Badalík zo spoločnosti EcoPoint. „Ako komplexné stavebné diela zohľadňujú záujmy všetkých užívateľov: majiteľov, nájomcov, stavebníkov i verejnosti. Popri čisto ekologických faktoroch zdôrazňujú zdravotné, sociokultúrne i ekonomické aspekty. Stávajú sa jedným z faktorov produktivity. Zároveň vďaka efektívnejšiemu odpadovému hospodárstvu a znižovaniu závislosti od obmedzených a drahých fosílnych zdrojov znižujú aj náklady na svoju prevádzku.“

Klienti pri hľadaní nového sídla čoraz častejšie formulujú ekologické požiadavky, ale nájomcovia si ešte nezvykli zhrnúť svoje požiadavky pod pojem zelené alebo modré budovy. „Pre mnohých je tiež novinkou informácia, že úroveň týchto

vlastností budov sa hodnotí environmentálnymi certifikátmi,“ doplnila Michaela Horeličanová.

Modrá je viac než zelená

V súčasnosti sú na Slovensku realitné nehnuteľnosti podchytené predovšetkým energetickou certifikáciou, širší záber chýba. Vo viacerých krajinách uznávané certifikáty DGNB (nemecký trh), LEEDS či BREEAM u nás nie sú všeobecne známe, a preto nájomcovia ani nevedia, že môžu niečo také požadovať. Ale už sa objavujú prvé lastovičky v tomto smere aj u nás. Len nedávno ohlásili developeri výstavbu prvých takto certifikovaných budov. Jedna administratívna budova – BBC1+ pribudne v Bratislave a ďalšia, pod názvom EcoPoint, vyrastie v Košiciach. A práve EcoPoint ide ďalej ako klasické „zelené“ budovy. Prináša aj socio-kultúrne aspekty a právom ho možno označiť za prvú slovenskú modrú budovu.

„Termín modrá budova sa postupne začína používať pri takto koncipovaných

stavebných dielach v susednom Rakúsku a Nemecku. Orientácia na trvalú udržateľnosť sa tu prejavuje zohľadňovaním všetkých troch aspektov: ekonomických, ekologických i sociálno-kultúrnych. Začína sa už vo fáze projektových príprav a myslí aj na užívateľov – zamestnancov, teda na vnútornú pohodu a kvalitné pracovné prostredie,“ prízvukuje Rastislav Badalík. V Rakúsku i v Nemecku sú modré aj obchodné centrá, rezidenčné komplexy, administratíva, ale dokonca aj škôlka. Budúcnosť teda patrí tým nehnuteľnostiam a developerom, ktorí už pri prvých načrnutých líniiach nového projektu budú rozhodovať ekologicky, ekonomicky a najmä s ohľadom na konečného užívateľa. V prípade administratívnych nehnuteľností teda nielen v intenciiach developera, správcu a ich firemného klienta, ale aj jeho zamestnancov.

Ľudo Petránky

Foto: Dano Veselský

V administratívach je oživenie, ale chýbajú kvalitné priestory

Najviac moderných kancelárskych priestorov sa nachádza v Bratislave, avšak, vzhľadom na to, že kvalitných administratívnych priestorov je v poslednom období nedostatok, stále je priestor na vznik ďalších. Posilnený dopyt spôsobil aj oživenie a výstavbu niektorých projektov v Košiciach i v Žiline. Vyplýva to z výskumu poradensko-realitynej spoločnosti CB Richard Ellis, ktorá zároveň upozorňuje, že v hlavnom meste Slovenska sa spomaľuje rast objemu kancelárií.