

Narastajúci kancelársky trh v Bratislave

Author: Ing. Jana Bobelová | Published: 11.04.2008

Bratislava sa stáva mestom, kde spomedzi miest stredoeurópskeho regiónu neustále rastie trh s administratívnymi priestormi. Kým ešte pred niekoľkými rokmi postačovali firmám kancelárie v okrajových častiach mesta, s príchodom investorov rástli nároky. Najväčšími požiadavkami sú dobre vybavené priestory čo najbližšie k centru mesta s dostatkom parkovacích miest. Práve touto témou sa zaoberalo [diskusné stretnutie na tému „Štandard kancelárskych priestorov“](#), organizované Stavebným fórom.sk. Dňa 10.4.2008 sa v priestoroch Art Hotelu William v Bratislave uskutočnil odborný seminár, ktorý otvorili v poobedňajších hodinách Oliver Galata (CBRE), Marek Vrbovský (HB REAVIS GROUP), Karol Hederling (DeTelmmobilien - Slovakia) a Marián Bujalka (ASP).

Prvého slova sa ujal Oliver Galata (CBRE), ktorý zanalyzoval trh s kancelárskymi priestormi v Bratislave a v krátkosti zhodnotil jednotlivé projekty administratívnych budov. Na základe štatistík poukázal na celkovú plochu moderných kancelárskych priestorov, ktorá predstavovala až 750 tisíc m². V roku 2007 prišlo na trh 125 tisíc m² kancelárskych priestor a predpokladá sa v najbližších rokoch neustály rast. Priemerná výška nájomného v Bratislave sa pohybuje medzi 9-14 eur m² na mesiac. Oliver Galata (CBRE) upozornil na faktory vplyvajúce na cenu za prenájom kancelárskych priestorov, medzi ktoré patria najmä veľkosť klienta, dĺžka kontraktu a meno spoločnosti. V rozprave pokračoval predstavením a zhodnotením priemerných cien za prenájom u jednotlivých projektov ako napríklad pri projekte Aupark Tower, Apollo Business Center II, Park One, Trade Center II a pod. Projekt Park One zhodnotil Galata ako jeden z najlepších v Bratislave. Čo sa týka projektu Lindtner III, ten bol ohodnotený ako najpopulárnejší nielen z dôvodu plnej vybavenosti ako napríklad reštauráciou, parkovacími miestami a pod. Cena za prenájom je fixná, ktorá predstavuje približne 10,50 eur za m² a preto je vždy plne prenajatý, zdôraznil momentálny stav Oliver Galata.

Po zhodnutí situácie následne pokračoval Marek Vrbovský (HB REAVIS GROUP), ktorý upozornil na medzinárodné kritériá štandardu administratívnych budov a na zatriedenie kancelárskych priestorov do tried typu A, B, C. Priestory typu „A“ sú priestory najvyššej kvality lokálne dostupné, s najmodernejším dizajnom. Výraznú rolu však zohráva vybavenie a parkovanie. Dodal, že kancelárskym priestorom typu „B“ zvyčajne chýba dostatok parkovacích miest a u triedy „C“ chýba veľkosť, kvalita alebo lokalita, aby mohli byť zatriedené do A alebo B triedy. Z dôvodu obrovského rozmachu trhu administratívnych priestorov bola vypracovaná nová klasifikácia pre „Moskovský trh“, podľa ktorej sa moderné administratívne priestori na základe objektívnych kritérií rozdeľujú do troch kategórií A, B+, B-. Pre klasifikáciu trieda A, B+ a B- by budova mala spĺňať všetky relevantné kritériá odhliadnuc od 1 „Must“ a 4 „Optional“, všetky ostatné budovy sú klasifikované ako C.

Téma diskusného stretnutia sa dotýkala aj vybavenosti a efektívneho využitia kancelárskeho priestoru, na ktorú reagovali svojimi príspevkami Karol Hederling (DeTelmmobilien - Slovakia) a Marián Bujalka (ASP). Predstavitel' spoločnosti DeTelmmobilien - Slovakia poukázal na rôzne formy dizajnu kancelárie, ktoré rozčlenil do „meeting pointov“ tzv. stretávacích miest, zasadačiek, pracovných miest a do „Think tank“, ako pracovného priestoru určeného pre prácu vyžadujúcu vysokú mieru koncentrácie v malých skupinách. Na základe optimalizácie v závere zhodnotil plusy a mínusy „open space“ tzv. otvorených kancelárií. Podľa neho, open space prispieva k lepšej spolupráci medzi jednotlivými zamestnancami a hlavne k proporcionálnemu zníženiu nákladov (nájomné, kúrenie, upratovanie... atď.) Za negatívum považuje Hederling najmä hlučnosť a zvýšenú práceneschopnosť zamestnancov.

Panel ukončil Marián Bujalka (ASP) z pohľadu facility managementu, kde vysvetlil operatívne sťahovanie a dislokáciu zamestnancov a pracovísk, ako aj samostatný modul sťahovania. Vymenoval varianty sťahovania, ako napríklad výber ľudí a majetku z pôvodného priestoru, umiestnenia ľudí a majetku do nových

priestorov a následná realizácia schválenej varianty. V ďalšej časti sa zameral na výber, sťahovanie cez sklad a umiestňovanie mobiliáru zo skladu. V závere stretnutia poukázal na spôsoby modelovania umiestnenia a vzájomnej kompozície zariadenia prostredníctvom 2D a 3D.

Na diskusnom stretnutí sa zišlo vyše 45 odborníkov, ktorí rozpúťali vyše 2 hodinovú diskusiu.

11.04.2008 15:20, Ing. Jana Bobelová

