

Kríza priniesla renesanciu kancelárskeho „béčka“

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 28.04.2009

Podnikateľ, pokiaľ je solventný a potrpí si na reprezentačnosť sídla svojej firmy, má v hlavnom meste Slovenska naozaj z čoho vyberať. Popri developeroch ako TriGranit či HB Reavis sa o túto hojnosť (ak nie o prebytok) kancelárskych priestorov postarali ďalší stredne veľkí či menší konkurenti, ktorých k takto orientovanému investovaniu priviedla návnada v podobe jeho rýchlej návratnosti garantovanej ekonomickým rastom.

Faktory pragmatického uvažovania

Tým, že na svojom území koncentruje najväčší počet obchodných i kancelárskych objektov, predstavuje Bratislava prakticky jediný rozvinutý trh s komerčnými realitami na Slovensku. Z krušných chvíľ, ktoré momentálne zachvátili mnohé prázdnotou zívajúce áčka, rady profitujú kvalitné béčkové budovy tvoriace približne 40 percent z celkového objemu 1,2 milióna m² kancelárskych plôch. Ich zdánlivo nižšiu „prestíž“ vyvažuje vyššia rentabilita vynaložených nákladov.

Dialektika krízy spočíva aj v tom, že recesiou jedného otvára dvere príležitosti druhému. Spomalenie stavebného ošiaľu v segmente office v dôsledku rastúcej ponuky a klesajúceho dopytu zvyšuje logicky hlad po priestoroch kategórie B, ktoré zaujmú tých, čo vyhľadávajú viac efektívnosť ako exkluzívu. Analýzy spoločnosti CB Richard Ellis (CBRE) za rok 2008 ukázali, že miera neobsadenosti 490-tisíc m² „béčkových“ priestorov bola na bratislavskom trhu len málo nad 6 percent.

Šancu tak dostávajú moderným spôsobom zrekonštruované administratívne celky kategórie B v širšom centre, pri ktorých sa kombinácia rozumnej ceny, výhodnej dopravnej dostupnosti a pohodlného parkovania stáva kľúčovým faktorom pragmatického uvažovania. „Vyšší štandard áčkových budov firmy často ani plne nevyužívajú, ale platia zaň. Moderné béčkove budovy pritom môžu priniesť porovnateľný štandard, pričom náklady môžu byť nižšie až o 30 percent. To je ako zabiť dve muchy jednou ranou,“ tvrdí šéf oddelenia kancelárskych priestorov CBRE Oliver Galat.

Bonusmi cena, dostupnosť i parkovanie

Do kúpy a následnej rekonštrukcie a modernizácie starších, z čias socializmu pochádzajúcich administratívnych jednotiek sa však developeri zatiaľ masovo nehrnú. Rozbor príčin by pokrýval určite obsah samostatného článku, všeobecne možno usudzovať, že takýto druh investovania im dosiaľ asi nepripadal veľmi efektívny. Sú však aj okamihy, keď sa doterajšia nevýhoda stáva prednosťou. Typickým protagonistom takéhoto trendu môže byť napríklad spoločnosť Globe Trade Centre (GTC), ktorá sa popri výstavbe rezidenčného komplexu Vinohradis zhostila v mestskej časti Nové mesto rekonštrukcie poštovej a telekomunikačnej budovy na Jarošovej ulici 1.

„Sme presvedčení, že podnikateľský sektor dokážeme zaujať novým kvalitným priestorom. Ved' Centrum Jarošova sa svojim naprojektovaným vybavením už teraz radí k jedným z mála projektov kategórie B+ porovnateľným s najvyššími štandardmi v oblasti administratívneho developmentu. Navyše zachováva viac ako rozumnú cenu. Tá sa pohybuje od 8,5 euro za štvorcový meter,“ hovorí obchodný a marketingový riaditeľ GTC pre Slovensko Jozef Šimek.

Fakt, že kategória B+ nemá v žiadnom prípade pejoratívne podfarbenie, dokladá už samotné vybavenie Centra Jarošova, kde by z budúcej celkovej prenajímateľnej plochy 11 000 m² malo pripadnúť obchodu a službám 900 m². K samozrejmemu štandardu patrí štruktúrovaná kabeľáž, klimatizácia, reprezentatívne

vstupné priestory či otvárateľné okná, ktoré tradične založení nájomníci považujú za alfu a omegu pracovnej pohody. Výhodná poloha v širšom centre, ako aj dostatok parkovacích miest na prilahlom parkovisku i v plánovanom samostatnom parkovacom dome sú jeho ďalšími nespornými bonusmi.

GTC - držiteľ viacerých ocenení

Spoločnosť Globe Trade Centre S.A. (GTC) patrí v súčasnosti medzi najväčších realitných hráčov strednej a východnej Európy. Aktívne pôsobí v 9 krajinách tohto regiónu - Poľsku, Slovensku, Maďarsku, Česku, Rumunsku, Srbsku, Chorvátsku, Bulharsku a na Ukrajine. V portfóliu projektov má zastúpené všetky základné realitné sektory - kancelárske budovy, nákupno-zábavné centrá a bytovú výstavbu, čo u developerov nebýva celkom bežné. GTC dodnes zrealizovala a vlastní komerčné nehnuteľnosti s rozlohou 200 000 m². Portfólio jej pozemkov na realizáciu nových komerčných a bytových projektov jej umožňuje potenciálnu výstavbu s celkovou rozlohou 1,3 milióna m².

Z viacerých ocenení, ktoré spoločnosť GTC počas svojho pôsobenia na trhu získala, treba spomenúť najmä titul CEE Developer of the Year - Developer roka v strednej a východnej Európe (za roky 2004 a 2007) na prestížnej súťaži Central & Eastern European Real Estate Quality Award. Zároveň ju na tomto podujatí poctili cenou CEE Outstanding Company of the Year - Význačná spoločnosť strednej a východnej Európy roka (za rok 2004). Tento rok padlo aj menovité uznanie, ktorého adresátom sa stal predseda dozornej rady spoločnosti GTC - Eli Alroy s titulom Najlepší odborník realitného odvetvia v regióne strednej a východnej Európy.

Foto - GTC Slovakia / key2b

1 - Centrum Jarošova: budúci stav

2 - Centrum Jarošova: terajší stav

28.04.2009 08:40, SF / Juraj Pokorný