

Európske banky sa pustili do prenájmov nových kancelárií



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 17.06.2010

V šesťmesačnom období október 2009 - marec 2010 si banky v Európe prenajali vyše 400-tisíc m² kancelárskych plôch, čo je oproti predchádzajúcim 6 mesiacom (apríl - september 2009) takmer dvojnásobok a naznačuje rastúci trend transakcií tohto typu. Dve tretiny z tohto objemu sa zrealizovalo v ťažiskových bankových centrách: v Paríži a v Londýne.

Ďalší trend: výstavba budovy na kľúč a jej nadobudnutie

Čo sa podpísalo pod takéto enormné oživenie trhu? Gigantické transakcie, v rámci ktorých si jednotlivé banky prenajali nad 10-tisíc metrov štvorcových. V Európe bolo uzatvorených 9 nájomných zmlúv takéhto rozsahu. Rekord drží jednoznačne Paríž, kde si banka Crédit Agricole prenajala neuveriteľných 80-tisíc metrov štvorcových, dokladuje štúdia Cushman & Wakefield (C&W).

„V Bratislave predstavoval za posledné dva kvartály podiel bánk a finančných inštitúcií na celkovom realizovanom dopyte zhruba 9 percent. V hlavnom meste SR patrili k najaktívnejším sektorom najmä v roku 2008 aj vďaka výstavbe nového sídla Slovenskej Sporiteľne,“ mieni Juraj Puchel, konzultant na prenájom kancelárskych priestorov v C&W na Slovensku.

V posledných mesiacoch sa začal presadzovať ďalší trend: banka si nechá postaviť budovu na kľúč a následne sa stane jej vlastníkom. Takáto prax je zatiaľ evidentná v Londýne a v Paríži, odkiaľ sa podľa štúdie C&W môže šíriť do krajín s nedostatkom kvalitných kancelárskych plôch kategórie „A“ spôsobenej zastavením výstavby po príchode svetovej krízy.

Podiel peňažných ústavov na kancelárskych prenájmoch rastie

„Na Slovensku a rovnako ani v Českej republike tento trend zatiaľ výrazne nepocitujeme. Veľa bánk sa snaží o konsolidáciu svojich realitných portfólií, zbavujú sa nepotrebných nehnuteľností a sťahujú sa do prenajatých priestorov. Tie svojou flexibilitou, často aj nižšou energetickou náročnosťou lepšie vyhovujú ich aktuálnym potrebám,“ mieni Radka Novak, vedúca kancelárskeho tímu v C&W.

Európske peňažné ústavy sa správajú - neraz v protiklade s priškrteným úverovým kohútikom - čoraz sebedomejšie a dravšie. Podiel bankových transakcií na totalite kancelárskych prenájmov sa v

dvojkvartáli október 2009 - marec 2010 vyšplhal na 11 percent. Sektor informačných technológií a telekomunikácií dopadol z tohto uhla pohľadu ako druhé najsilnejšie odvetvie.

„Za posledný rok zaznamenávame aj na Slovensku ako najaktívnejšie práve odvetvie informačných technológií. Firmy z tejto oblasti tvorili za uplynulý rok približne tretinu všetkých prenájmov,“ dodáva Puchel.

Smart Choice Office zorientuje klientov i developerov

Nestabilita, výkyvy a turbulencie na trhu s nehnuteľnosťami spôsobujú jeho výrazné premeny. V procese tejto sčasti spontánnej, sčasti živeľnej transformácie sa dnes v každom jeho odvetví kladie čoraz silnejší akcent na zákazníka. Tento očividný trend má ambíciu nasledovať aj nový program medzinárodnej realitnej spoločnosti Colliers International pod názvom Smart Choice Office.

Program Smart Choice Office ponúka okrem oficiálne zaužívanej kategorizácie administratívnych budov aj niečo navyše, čo tu dosiaľ chýbalo: totiž pohľad očami bežného nájomcu. Na základe odborných parametrov potom identifikuje budovy s prívlastkom „Smart“ - v preklade „chytré“. Definuje a garantuje dve úrovne parametrov - povinné kritériá a Smart kritériá, prostredníctvom ktorých posudzujú kancelárske nehnuteľnosti do značnej miery ich nájomcovia. Títo sledujú rozličné užívateľské kategórie ako výška nájmu či prevádzkové náklady.

Produkt Smart Choice Office si kladie za úlohu:

- sprehľadniť trh - zlepšiť orientáciu klientov v ponuke nehnuteľností,
- identifikovať administratívne budovy spĺňajúce stanovené Smart kritériá,
- pomôcť developerom už v procese plánovania projektu - čiže riešiť budovu tak, aby bola pre nájomcov atraktívna.

Nový koncept odštartuje Colliers International už v júni

„Smart budovy môžeme charakterizovať ako také, ktoré dosahujú definovaný štandard postačujúci pre nájomcu a v rámci lokality ponúkajúci aj prijateľnú Smart cenu,“ povedal riaditeľ spoločnosti Colliers International Ermanno Boeris. Ako spresnil, každá budova by sa mala už v štádiu plánovania navrhnuť spôsobom „Design to Cost“, čiže aby bola pre cieľovú skupinu nájomcov čo najefektívnejšia po stránke nákladovej, ako aj z hľadiska primeraného štandardu. Napríklad pre IT sektor musí byť určený iný typ budovy ako pre auditorské spoločnosti.

Hoci fakt, že na trhu existuje niekoľko kategorizačných úrovní administratívnych budov, prémiový program Smart Choice Office Gold zohľadní, prednostne bude orientovaný na objekty v štandarde triedy A. Na to, aby bola budova „Smart“, však musí, pokiaľ ide o požiadavky nových nájomcov, splniť balík ďalších kritérií: efektívny dizajn, dopravná obsluha, služby v jej vnútri i okolí, nižšie nájomné, ako stanovuje trhová výška, minimálny štandard obsiahnutý už v cene nájmu, dostatočná úroveň bezpečnosti, jazykové znalosti zamestnancov recepcie či absolvovanie auditu prevádzkových nákladov, ktorý garantuje ich reálnosť.

Partnerom programu, ktorý bude hodnotiť objekty z hľadiska technických kritérií, sa stala spoločnosť COFELY - európsky líder v oblasti energií, služieb a životného prostredia.

„Veríme, že týmto programom sprehľadníme trh administratívnych budov v Bratislave, pomôžeme zákazníkovi lepšie sa zorientovať a rovnako ponúkne majiteľovi budov relevantnú spätnú väzbu na ich budovy alebo služby,“ doplnil Boeris.

Program Smart Choice Office podľa tlačovej správy spoločnosti Kharisma oficiálne spustia v druhej polovici

júna 2010. Kritériá, ktoré musia Smart budovy spĺňať, ako aj výsledky auditov, bude možné sledovať na webstránke programu www.scoffice.eu.

Zdroje - Cushman & Wakefield, Kharisma

Grafy - Cushman & Wakefield

Ilustračné foto a vizualizácia - aireg.es, J&T

17.06.2010 09:18, SF / Juraj Pokorný