

# Dopyt po kanceláriách rastie, ich hodnotu zvyšuje certifikát LEED



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 19.01.2012

## Portál, ktorý neostal len pri svojej základnej ambícii

Dopyt po kanceláriách, ktoré disponujú najlepšou adresou na Slovensku - čiže v jeho hlavnom meste, je zo strany potenciálnych nájomcov z pochopiteľných príčin už dlhodobo silný. Portál Kancelarie.sk, ktorý deklaruje úsilie „poskytovať“ aktuálne, správne a transparentné dáta o trhu kancelárskych priestorov v Bratislave“, prináša takisto údaje o priemernej požadovanej výške čistého nájmu voľných kancelárií pre všetky tri štandardy. Tá vo 4. štvrťroku 2011 dosiahla v jednotlivých mestských častiach nasledovné hodnoty:

Lokalita	Nájomné štandard A+B	Nájomné štandard C
Bratislava I	12,0 €/m2/mesiac	7,6 €/m2/mesiac
Bratislava II	11,0 €/m2/mesiac	7,6 €/m2/mesiac
Bratislava III	10,6 €/m2/mesiac	7,4 €/m2/mesiac
Bratislava IV	10,0 €/m2/mesiac	7,1 €/m2/mesiac
Bratislava V	11,5 €/m2/mesiac	6,5 €/m2/mesiac

Ako sme informovali už vo vlaňajšom článku [Internet odštartoval novú éru v spôsobe prenajímania kancelárií](#), informatizácia slovenského kancelárskeho trhu sa posunula zas o krok ďalej. Z dosiaľ uvedeného je však zároveň evidentné, že špecializovaný portál Kancelarie.sk nezostal iba pri svojej základnej ambícii - vytvoriť jednoduchý, transparentný a verejne dostupný predajný kanál priamo medzi vlastníkom budovy resp. prenajímateľom a jej nájomcom. Ten, kto založí centrálnu databázu všetkých voľných kancelárskych priestorov, dá jej prehľadnú hierarchickú štruktúru a neustále ju aktualizuje, získava sám lepšiu orientáciu a nadhľad ohľadom ponuky a dopytu, čo môže využiť ako optimálne východisko pre ďalšie - nastavbové aktivity. A presne s takýmto spomínaný portál práve začal.

## Posledný kvartál 2011 - „zlatá žatva“ J&T Real Estate

Isteže nie všetci developeri dokončených administratívnych budov v slovenskej metropole prežívajú pocit relatívneho uspokojenia. K takýmto ale rozhodne nepatrí spoločnosť J&T Real Estate, pre ktorú sa posledný kvartál 2011 stal obdobím „zlatej žatvy“. V septembri sa jej podarilo odovzdať do užívania prvým nájomcom, medzi ktorými nechýbala ani poisťovňa Generali Slovensko, vyše 60 % najmodernejších kancelárskych priestorov „áčkového“ štandardu v práve postavenej 17-poschodovej administratívnej budove Westend Square, ktorou dotvorila novovznikajúcu biznis zónu Westend Business Park na Lamačskej ceste. V novembri si prenájom ďalších dvoch poschodí v zrekonštruovanej Tower 115 (bývalom Presscentre), predbežne najvyššej administratívnej veži na Slovensku, u nej zazmluvnila IBM - spoločnosť patriaca do portfólia jej najnáročnejších, ale tiež najprestížnejších klientov.

No a napokon v decembri získala J&T Real Estate na 5. ročníku súťaže CIJ Awards 2011 Slovensko za už citovanú budovu Westend Square prestížne ocenenie Best Office Development. O cenách v jednotlivých kategóriách rozhodujú formou online hlasovania desiatky zástupcov spoločností činných vo sfére developmentu či realít, ktorí sú zároveň čitateľmi Construction & Investment Journalu. Na úspech Westend Square plánuje spoločnosť - v jej tesnej blízkosti - nadviazať výstavbou ďalšieho administratívneho projektu Westend Quadrant, ktorý ponúkne viac ako 30 000 m<sup>2</sup> prenajímateľnej plochy. Ako vidno, na morálne povzbudenie a ochotu akceptovať „riziko podnikania“ často nie je potrebné oficiálne vyhlásenie o skončení krízy.

## **Budovu možno certifikovať v ľubovoľnej fáze realizácie**

Najnovšie trendy tak či tak naznačujú, že najlepšiu perspektívu nemajú visačky typu „kancelárske áčko“, ale budovy postavené v súlade s princípmi trvalo udržateľného stavebníctva. Medzinárodná realitno-konzultačná spoločnosť Colliers International vyrukovala ako jedna z prvých na Slovensku s ponukou služieb akreditovaného poradcu v oblasti LEED certifikácie, medzi základné devízy ktorej patria nižšie prevádzkové náklady, kvalitnejšie pracovné prostredie a v neposlednom rade zvýšenie hodnoty administratívnych budov.

„Slovenskí developeri si totiž začínajú uvedomovať, že zelené budovy prinášajú v porovnaní s bežnými budovami nielen možnosť vyššieho mesačného nájmu, ale aj vyššiu obsadenosť, dlhšie nájomné zmluvy, dlhodobo nízke prevádzkové náklady, lepší mix nájomcov a dlhšiu životnosť. To zvyšuje ich atraktivnosť a šance na kúpu inštitucionálnymi investormi,“ vyratáva prednosti trvalo udržateľných stavieb Martin Malovec, odborník akreditovaný pre LEED certifikáciu na Slovensku.

Americký LEED certifikát, ktorý patrí k najrozšírenejším certifikačným systémom na svete a teraz ho možno získať už aj u nás, zvyšuje investičnú hodnotu certifikovanej budovy. Ako Colliers International vo svojej správe uvádza, o certifikácii budovy sa dá uvažovať v ľubovoľnej fáze projektovania či výstavby, optimálne však ešte pred jej spustením. Na 100-bodovej škále v 6 základných kategóriách môžu budovy získať 4 úrovne hodnotenia: certifikovaný, strieborný, zlatý a platinový. „Body môže budova získať za zníženie spotreby energie na vykurovanie, progresívne technológie čistenia vody, využitie akreditovaného odborníka LEED v procese prípravy, ale aj za výber vhodného pozemku s dobrým dopravným napojením,“ spresňuje Malovec.

## **Nižšie prevádzkové náklady - vyššia predajná cena**

V porovnaní s bežnými kancelárskymi budovami vychádzajú prevádzkové náklady v certifikovanej budove nižšie, čo prenajímateľovi umožňuje zvýšiť jej predajnú cenu o 16 % a nájomné o 8 % až 10 %. Ako však riaditeľ Colliers International Ermanno Boeris zdôrazňuje, nájomca zelenej budovy v konečnom dôsledku neplatí viac: šetrí totiž na prevádzkových nákladoch, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou výslednej ceny za prenájom. Preto sa o zelené projekty na Slovensku začínajú čoraz viac zaujímať aj tu pôsobiace globálne

spoločnosti.

Prvým projektom na Slovensku, ktorý sa uchádza o certifikáciu LEED, je kancelárska budova BBC 1 Plus v Bratislave spoločnosti CA Immo, o ktorej sme sa už zmienili v článkoch [Rozvoj ekologického mesta predpokladá inteligentný ekosystém](#) a [Výstavba nových kancelárií v Bratislave sa konečne rozvíjala](#). Vzhľadom na jej výnimočnosť v slovenskom kontexte sa k nej v najbližšom článku opätovne vrátíme s novými, aktuálnymi informáciami.

Zdroje - Kharisma, J&T Real Estate, Colliers International

Obrázky - J&T Real Estate (1), Kancelarie.sk (2), CA Immo (3), Colliers International (4)

1) Westend Square

2) Výška nájmu voľných kancelárskych priestorov (graf)

3) BBC 1 Plus

4) Martin Malovec

---

19.01.2012 09:30, SF / Juraj Pokorný