

Nová Karolina Park: zpola plná sklenice



Author: Petr Bým | Published: 19.03.2015

Za své ostravské sídlo si tuto architektonicky zajímavou stavbu (jejími autory jsou Vít Máslo a David R. Chisholm), která je vstupní branou areálu Nové Karoliny směrem k centru severomoravské metropole, si vybraly společnosti jako například Česká spořitelna, UniCredit Bank, NESS Czech, ABB či AXA ASSISTANCE.

Pozoruhodným počinem byla akvizice ČS - v rámci celé transakce skupina Passerinvest odkoupila její starou budovu ve „starém“ centru Ostravy, kterou se jí ovšem podařilo vzápětí pronajmout městské části Moravská Ostrava. „Jednání byla tvrdá, město nakonec získalo skvělé podmínky, nájem za méně než čtyři eura na metr a měsíc - to pro nás ještě za daných okolností dávalo hraniční ekonomický smysl. Radost však máme z toho, jak vše proběhlo. Troufám si říci, že je to vzorový příklad pro spolupráci mezi privátním a komunálním sektorem,“ okomentoval R. Passer před časem pro SF tuto neobyčejnou směnu.

Pro developery, respektive majitele (Nova Karolina Park je společným podnikem společností Passeinvest Group, Gemo Olomouc a Multi Development) je jistě důležité i to, že se postupně naplňují se i „retailové“ prostory v přízemí této moderní budovy o šesti nadzemních podlažích - svou pobočku tady otevřela například už zmíněná Česká spořitelna nebo Raiffeisenbank a UniCredit Bank, když na konci loňského roku byla v budově inaugurována u nás dosud největší prodejna hodinek tradiční české značky Prim. Od dubna bude v provozu také restaurant, který budou moci využívat nejen nájemci, ale zejména široká veřejnost.

Nadějný výhledy

I pro letošní rok jsou vyhlídky administrativního Parku poměrně dobré. Na Ostravsku je konečně po letech recesních úbytí patrný růst pracovních příležitostí, řada firem jak výrobních, tak v oblasti služeb a zejména IT, přijímá nové zaměstnance a expanduje. A co se týká třeba IT sektoru, má společnost Passerinvest více než dobré reference. Například společnosti Microsoft či Hewlett-Packard jsou dlouhodobými nájemci v pražském BB Centru, přičemž pro další expanzi svých českých centrál si vybraly už zmíněnou budovu Delta - tu také víceméně kompletně obsadily. „Jsme velmi rádi, že se Nová Karolina Park postupně zaplňuje i přes dosavadní stagnaci ostravského realitního trhu. Svědčí to zejména o vysoké kvalitě budovy a atraktivitě lokality v centru města s výbornou dopravní dostupností. O pronájmu dalších prostor v těchto dnech velmi intenzivně jednáme,“ komentuje úspěšný rok 2014 a potvrzuje nadějný výhled do roku 2015 obchodní manažerka Nad'a Filina. Její optimismus se nepochybně opírá i o pružnou cenovou politiku, kterou i Passerinvest musí čelit konkurenci na trhu pražském i ostravském.

Slabá konkurence

V Ostravě se sice podle statistik „prime rate“ pohybuje kolem 11,5 eur za metr čtverečních a měsíc, ale podle R. Passera statistické údaje neodrážejí reálný život: „Pokud se objeví klient se zajímavým požadavkem - a to v Ostravě představuje výměru od 500 metrů čtverečních výše - na dlouhou dobu, pak mu musíme být schopni nabídnout mimořádné podmínky.“

Jako pozitivní faktor (pro pronajímatele) nepochybně působí skutečnost, že výstavba nejen kancelářských budov, ale i dalších komerčních realit je na Ostravsku v posledních letech výrazně utlumena. Loni tady nebyla dokončena žádná „administračka“ a v chodu jsou jen dva menší projekty: multifunkční budova ve Vědecko-technologickém parku o celkové výměře 5 300 metrů čtverečních a Administrativní budova Vratimovská (3 000), obě s předpokládaným dokončením v roce 2015.

Přesto je na kancelářském trhu - a na ostravské poměry - volných ploch poměrně hodně: podle údajů RRF jich na konci minulého roku bylo 44 000 „čtverců“. To představuje 21,1 % všech moderních kanceláří ve městě. Přitom čistá absorpce ostravského kancelářského trhu v roce 2014 činila 8 100 metrů čtverečních, na čemž právě passerovský Park měl lví podíl. Tím spíše lze o něm z hlediska obsazenosti mluvit pozitivně - jako o zpola plné sklenici.

19.03.2015 08:00, Petr Bým