

Save Rent: aliancia poradcu a developera v prospech klienta

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 19.10.2009

S najnovšou iniciatívou zameranou na pomoc firmám v znižovaní ich nákladov na prenájom kancelárskych priestorov vychádzajú v týchto dňoch spoločnosti CB Richard Ellis (CBRE) a Quinlan Private Golub (QPG). Save Rent - projekt nimi zastrešených inovatívnych služieb - nešetrí iba finančné prostriedky, ale i čas, ktorý je s nimi od nepamäti nerozlučne prepojený.

Joerg Kreindl (CBRE): Nadišiel čas zvážiť dlhodobé stratégie

Popredná konzultačná realitná spoločnosť CBRE a QPG - jednotka na scéne európskeho developmentu - si ako prostriedok na dosiahnutie tohto cieľa zvolili „zdôrazniť výnimočné príležitosti súčasného trhu“. Jeden aspekt iniciatívy, ktorým je webová stránka www.saverent.eu, ponúka rozličné modelové situácie, ktoré si firma môže naštudovať a následne ich aj využiť. Ide napríklad o použitie stimulačných a finančných nástrojov, ktoré umožnia presťahovanie nájomníka do nových, vysoko kvalitných priestorov aj pri nulových nákladoch.

V rovnakom čase načrtla CBRE aktuálnu situáciu na trhu s kancelárskymi nehnuteľnosťami v Bratislave. Jej prezentácia sa zmieňuje o potenciálnom posune dopytu a ponuky, ku ktorému by mohlo dôjsť v už nie vzdialenej budúcnosti, pokiaľ by pokračovalo odd'áľovanie výstavby nových projektov a obsadenosť kancelárií by stagnovala, prípadne by mierne rástla. Podľa štatistických výstupov poradenských agentúr tvoriacich Bratislava Research Forum je na trhu slovenského hlavného mesta v súčasnosti k dispozícii 1 223 000 m² moderných kancelárskych priestorov. Miera neobsadenosti 11,50 % a súťaživosť vo výške nájomného majú svoj dopad aj na ich očakávaný prírastok: ten sa presúva až na budúci rok.

„Veľa spoločností odkladá rozhodovanie o kancelárskych priestoroch až do poslednej chvíle. Súčasnú by sa dala jednoducho opísať ako výhodný čas na to, aby zvážili strednodobé a dlhodobé stratégie, pretože je pravdepodobné, že táto situácia sa v budúcnosti zmení. V tejto dobe je nájomné v Bratislave vo všeobecnosti považované za nízke, čo developerov odrádza od výstavby ďalších priestorov. To znamená, že v budúcnosti sa bude musieť zvýšiť. Dnes môžu firmy požiadať developerov, aby minimalizovali ich náklady na sťahovanie a vyžiadať si podmienky nájmu, ktoré im vyhovujú. S takými, ako je Quinlan Private Group, sa dá na požiadavkách nájomcu dohodnúť,“ poznamenal výkonný riaditeľ CBRE Joerg Kreindl.

Guy Speir (QPG): Iniciatíva prichádza v príznačnom období

Nosná idea webovej stránky www.saverent.eu sleduje trojakú úsporu: nájmu, času a peňazí potenciálnych nájomcov. Prvá vychádza z premisy, že v dôsledku obmedzenia špekulatívnych projektov na trhu strednej a východnej Európy sa v priebehu rokov 2009, 2010 a 2011 počet nových štvorcových metrov výrazne zníži. Za predpokladu stabilného až mierne rastúceho dopytu to spôsobí aj nárast jednotkovej ceny za prenájom. A to má byť práve parketa tímu Save Rent, ktorý dôsledným monitoringom dostupných priestorov dokáže nájomcovi poskytnúť riešenie minimalizujúce riziká dnešného trhu, návod ako dosiahnuť prakticky nulové náklady na premiestnenie do kvalitných kancelárií (zápočtom do nájomného, peňažným príspevkom), alebo mu ukázať možnosti rastu (najmä u projektov s niekoľkými fázami).

Početné odborné analýzy kancelárskeho segmentu, cenové mapy v konkrétnych lokalitách, dlhodobý vývoj na trhu - toto všetko nájde klient na jednom mieste: Saverent.eu. Komplexné kalkulácie po zodpovedaní troch otázok (veľkosť existujúcich priestorov, počet zamestnancov a termín súčasného prenájmu) už

zabezpečí tím Save Rent a poskytne riešenie šité na mieru. To je celé tajomstvo úspory času. Prioritným cieľom iniciatívy Save Rent je úspora peňazí - čiže predložiť klientom reálne možnosti na zníženie nákladov zvýšením efektívnosti svojich kancelárskych priestorov.

„Zdá sa, že táto iniciatíva s cieľom pomáhať spoločnostiam znížiť náklady na nájom a maximalizovať využitie komerčných priestorov prichádza v de facto príznačnom období. Od minulého roka môžeme pozorovať obrovskú zmenu v prístupe a postoji spoločností, rozhodnutia o finančných výdavkoch sú viac detailné a premyslené. Som presvedčený, že tie, čo teraz robia dlhodobé rozhodnutia, ocenia túto iniciatívu, ktorá je profesionálnou snahou zabezpečiť efektívnosť nákladov pre nájomcu a umožniť im premiestniť sa do kvalitných priestorov s potenciálom na expanziu do budúcnosti,“ vyhlásil Guy Speir, Leasing & Marketing Director QPG.

S reputáciou silného developera

Celý dnešok je napokon o informáciách. Dobrým základom na porovnanie môže byť prehľad trhov aj z iných regiónov. Údaje, ktoré vloží do systému Save Rent záujemca, však zostávajú dôverné (kedy hodlá pôvodnú nehnuteľnosť opustiť, zvažovaná nová lokalita, inštruktáž zo strany materskej spoločnosti atď.). Dosiahnutie nielenže uspokojujúci vývoj na realitnom trhu, ale priniesť pozitívne efekty aj do oblasti zamestnanosti a služieb - taký je všeobecný cieľ iniciatívy.

„O čo nám ide? Vyprovokovať nájomníka, aby nás vyskúšal. Predstavte si len, koľko ušetrí, keď sa presťahuje z 2 kancelárskych budov, kde sú 2 recepcie, 2 zasadačky, 2 serverovne, do jednej,“ vysvetlil lapidárne Guy Speir zmysel iniciatívy Save Rent založenej na trojslogane Save Rent - Save Time - Save Money. Jej kompetentnosť odôvodnil „pôsobivým“ zoznamom klientov, vyše 15-ročnými skúsenosťami a objemom 250-tisíc m², ktorý za ten čas realizovali. „Máme reputáciu silného developera, ktorý dokáže odhadnúť a naplniť potreby zákazníka,“ podotkol predstaviteľ QPG.

Na margo dočasného pozastavenia kancelárskeho projektu QPG priznal: „Emporia Towers bol pôvodne plánovaný ako špekulatívny projekt, teraz je však prekontrahovaný. Stojíme si za našim záväzkom zabezpečiť jeho financovanie, kvôli finančnej kríze je však lepšie zabezpečiť si vopred obsadenosť. Aby sme teda mohli spustiť výstavbu, potrebujeme zazmluvniť aspoň 40 až 50 percent plochy.“ Ako predstavitelia QPG potvrdili, v prípade Emporia Towers zatiaľ neexistujú predprenájom (zmluvy o budúcej nájomnej zmluve). Reálny začiatok výstavby preto vidia až v roku 2010.

Vizualizácie - Best Communications (projekty QPG)

1, 2 - Emporia Towers (Bratislava)

3 - Explora Business Centre (Praha)

19.10.2009 09:27, SF / Juraj Pokorný