

GTC: Vynovené Office Centrum Jarošova B+ už na jeseň tohto roku

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 01.02.2010

Možno dokonca povedať, že na zvyšujúci sa hlad po kvalitných priestoroch kategórie B ponuka zatiaľ paradoxne nie je - na rozdiel od objektov kategórie A - dostatočne pripravená. „Béčkové“ budovy tvoria pritom zhruba 40 percent z dnešného celkového objemu vyše 1,2 milióna m² kancelárskych plôch v Bratislave.

Záujem od začiatku roka výrazne stúpol

Samozrejme, sú aj výnimky, a práve o jednej z nich je reč. Avizovaná rekonštrukcia bývalej, z epochy socializmu pochádzajúcej poštovej a telekomunikačnej budovy na Jarošovej ulici v Bratislave - Novom Meste po trištvrte roku prešľapovania na jednom mieste konečne odštartovala. V prvej januárovej dekáde 2010 totiž developerská spoločnosť Globe Trade Centre S.A. (GTC), známa aj výstavbou rezidenčného komplexu Vinohradis, zahájila v interiéroch starej budovy búracie práce a - čo znie priam neveriteľne - povedať „hotovo“ má v úmysle do tohtoročnej jesene. Moderná administratívna budova, ktorej zaradenie do štandardu triedy B+ má byť jej kľúčovým tromfom, obohatí bratislavský trh v kancelárskom segmente o 10-tisíc m² vynovených prenajímateľných priestorov.

Podľa Jozefa Šimeka, obchodného a marketingového riaditeľa GTC Slovakia - dcérskej firmy Globe Trade Centre S.A., stanovenie ceny za prenájom bude dosť variabilné - v závislosti od veľkosti prenajatej plochy, dĺžky nájmu a ďalších vstupov. A čo momentálny záujem o Jarošovu? V tomto smere žiadne pochybnosti nemá: „Koncom minulého a najmä začiatkom tohto roka sa podstatne zvýšil, keďže úsilie o optimalizáciu nákladov firiem sa prejavilo aj v hľadaní moderných priestorov za adekvátne ceny. Celková plocha predbežnej obsadenosti nám tak umožnila začať s rekonštrukciou tohto administratívneho centra,“ dodáva Šimek.

Porovnateľný štandard - rentabilnejší modul

Ukazuje sa, že akvizícia budovy na Jarošovej ulici bola správnym ťahom spoločnosti GTC, ktorá dokázala v lokálnych podmienkach trhu objaviť prázdne miesto a vyplniť ho, čo svedčí o jej flexibilita a konkurenčnom náskoku. Napriek tomu, že „áčkové“ budovy boli už vlani na jar nútené znížiť nájom na 10 eur, developer verí, že im dokáže konkurovať viac ako rozumnou cenou - v priemere 8,50 eur za m². „Našou najväčšou devízou je, že sme kapitálovo silná firma s garanciami dokončenia projektu. Patríme medzi najlikvidnejšie realitné spoločnosti sveta, sme etablovanou skupinou aj v medzinárodnom ponímaní. Naši partneri sú spravidla renomované a silné spoločnosti a banky,“ vyhlásil Šimek vlani v rozhovore pre Stavebné fórum.sk.

Celá prestavba Office Centra Jarošova, ktoré sa technickým vybavením približuje k bežným kancelárskym budovám triedy A, si aj s rekonštrukčnými prácami vrátane kúpy objektu vyžiada spolu okolo 14 miliónov eur. Návratnosti investície napomôže nielen výborná dopravná dostupnosť v širšom centre mesta, nový parkovací dom pre vyše 200 áut, priestory pre obchody a služby (900 m²), ďalej štruktúrovaná kabeláž, klimatizácia či typický atribút tradičnej administratívy - otvárateľné okná v interiéri, no najmä a predovšetkým skutočnosť, že moderné kancelárske „béčko“ je v hlavnom meste SR stále nedostatkovou, v biznise komerčných nehnuteľností však čoraz žiadanejšou kategóriou.

Pokiaľ je totiž schopné stlačiť mesačné náklady o takmer tretinu nadol, firma sa môže fiktívnej prestíže či

exkluzivity vzdať a pokračovať vo svojom pôsobení v podstatne rentabilnejšom a efektívnejšom module. A treba už len dodať, že aj v porovnateľnom štandarde, ktorý nebude na rozdiel od „áčkovej“ budovy zbytočne preplácať, a pritom plne nevyužívať.

Globe Trade Centre S.A. (GTC)

- Jeden z najväčších realitných developerských hráčov nielen v strednej a východnej (CEE), ale aj v južnej a východnej Európe (SEE).
- Od svojho založenia (1994) sa podieľala na vzniku mnohých výnimočných projektov a v súčasnosti úspešne realizuje nielen viaceré luxusné rezidenčné projekty, ale i kancelárie a obchodno-zábavné centrá.
- Aktívne pôsobí v 9 krajinách regiónu - Poľsku, Maďarsku, Česku, Rumunsku, Srbsku, Chorvátsku, Bulharsku, Slovensku a na Ukrajine.
- V portfóliu projektov spoločnosti sú zastúpené všetky základné realitné sektory - kancelárske budovy, nákupné a zábavné centrá a bytová výstavba (vzácnosť).
- Vybudovala a vlastní komerčné nehnuteľnosti s rozlohou 200-tisíc m².
- Portfólio jej pozemkov na realizáciu nových komerčných a bytových investičných projektov umožňuje výstavbu s rozlohou 1,3 miliónov m².
- Počas svojho pôsobenia získala mnohé ocenenia:
 - § 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.
 - § ocenenie CEE Outstanding Company of the Year - Význačná spoločnosť strednej a východnej Európy roka (2004)
 - § ocenenie Najlepší odborník realitného odvetvia v CEE regióne predsedu dozornej rady spoločnosti - Eli Alroy.

Vizualizácie a foto - GTC Slovakia / key2b (1, 4, 5) a autor (2, 3)

1 - interiér budovy (kancelárie) po rekonštrukcii

2, 3, 4 - exteriér a interiér budovy na začiatku rekonštrukcie

5 - exteriér budovy po rekonštrukcii

01.02.2010 09:10, SF / Juraj Pokorný