

Kanceláře: menší budovy začínají být atraktivní



Author: SF/pb | Published: 15.09.2014

„Jde bez výjimky o projekty realizované na spekulativní bázi, tedy bez zajištěných předpronájmů. Developeři sázejí, na to, že tyto budovy jsou ideálním sídlem pro několik menších společností, případně pro koncern s několika dcerami. Nespolehají se proto nutně na jednoho kotevního nájemce nebo na desítky středních - pokud však přijde jeden větší nájemce, mají de facto obsazeno,“ říká Ryan Wray z DTZ. Svě tvrzení opírá například o nedávný předpronájem budovy Riverview na pražském Smíchově farmaceutické společnosti MSD. A na nedostatek nájemců si nemohou stěžovat ani nedaleké projekty River Business Center nebo River Office House.

Anonymitu střídá identita

Podle Pavla Domalewského z DTZ podobné menší projekty lákají poměrně pestré spektrum nájemců: od IT a obchodních firem, přes kreativní agentury až po finanční a poradenské firmy. Spojuje je jedno - chtějí sídlit v budově, kde budou mít svoji identitu a nebudou jedním z několika desítek nájemců, jak je příznačné pro velké administrativní objekty. „Domnívám se, že menší ‘office houses’ mohou být budoucností v těch lokalitách, kde je nedostatek volných ploch pro development a kde je vyšší neobsazenost kancelářských ploch. Takovéto budovy také zpravidla nabízejí výhodnější podmínky nájemcům - nižší nájem, rozsáhlejší pobídky a podobně,“ vysvětluje Pavel Domalewski.

I když se některé „malé“ kancelářské projekty jako Qubix, Meteor C nebo Tetris obsazují relativně pomaleji, je patrné, že začínají přitahovat i investory. Spíše ovšem lokální nebo oportunistické, tedy ty, kteří hledají příležitosti mimo zažité investiční standardy. Dokládá to i stoupající počet investičních transakcí v hodnotě mezi 5 - 20 miliony euro, mezi nimiž se objevují právě i menší kancelářské budovy.

Aktuální „malé“ kancelářské projekty

15.09.2014 08:00, SF/pb