

# Zmrtvýchvstání kancelářských budov



Author: Eduard Forejt | Published: 27.02.2015

Je ovšem na místě dodat, že český nájemce je mnohdy z pohledu požadavků na reprezentativnost svých kanceláří náročnější, než je například nájemce v Německu. Dnes již proto takřka každý developer nebo vlastník administrativních budov ví, že nájemce hned po lokalitě a penězích vybírá takřka jakýmkoli očima. Proto je po těchto dvou klíčových faktorech výběru prakticky nejdůležitějším faktorem pro výběr budovy architektura objektu a design společných ploch. Podle recepce, výtahů nebo toalet totiž nájemcův klient hodnotí „s kým má tu čest“. A zde leží i klíč k zastarávání budov.

## Začíná to v recepci

Obecně by se dalo říci, že po deseti letech je čas na zásadní obměnu přinejmenším recepce. Vše se ovšem odvíjí od toho, jak byla daná budova navrhována na samém začátku a zároveň jak bylo do drobných úprav a oprav investováno v průběhu života budovy. Jestliže recepce, výtahové lobby nebo toalety představují vizitku společností sídlících v budově, pak pokud se do nich průběžně neinvestuje, zastarávají natolik, že již po deseti letech nejsou schopny konkurovat novostavbám. Bohužel až teprve v tom okamžiku mnozí majitelé domů přicházejí na to, jak důležitá je údržba nemovitosti z hlediska jejího dalšího pronájmu.

Až nepochopitelné se navíc zdá, že ne jeden architekt vynaloží obrovské úsilí při tvorbě „krásna“ exteriéru objektu, ale recepci, která reprezentuje vizitku objektu, věnuje jen minimum času. Nejednou se nám stalo, že jsme recepci nových objektů navrhovali s jiným architektem, než architektem pracujícím na objektu jako takovém, nebo dokonce s Břetou Horákem, věhlasným to vizualizátorem. Naštěstí čas postupně developery i architekty poučil a ti dnes kladou stejný důraz na vnitřní prostory jako na fasádu.

### Vývoj pronájmů na projektu Hadovka Office Park

S technologiemi budovy je to podobně jako s designem. Průběžná údržba přináší méně selhání, a proto i méně nespokojených nájemců. Samozřejmě - zásadní změny technologií jsou natolik náročné, že je nelze realizovat za „chodu“, nicméně k jejich obměně by nemělo dojít dříve než 15 let od okamžiku kolaudace. Budovy, jež mají s technologiemi problémy dříve, doplácí na nižší kvalitu při výstavbě nebo nedostatečnou údržbu.

## Hlavním problémem je design

Při respektování výše uvedeného, probíhá „zmrtvýchvstání budov“ prakticky jako přes kopírák. Po delší době problémů se slabou poptávkou pronajímatel začíná realisticky hledat řešení jinde než v trhu samotném. Po ujištění, že budova není v lokalitě, kde nikdy administrativní budova stát neměla (a i to se u nás stávalo), přichází na řadu kritický pohled na stav budovy, technologií a jejího designu.

Protože jsme přece jen mladým trhem, v drtivé většině případů s technologiemi nebývá zásadní problém, a tak za potížími s pronájmem většinou stojí zastaralý design a opotřebování budovy, lépe řečeno viditelná únava společných ploch. Moudří majitelé do svých budov investují průběžně, avšak ti se obvykle nesečkávají se skomíráním pronájmu jejich objektů. Problémy vznikají logicky tam, kde se zapomíná na fakt, že jednou současní nájemci odejdou a ti noví nebudou mít k budově žádný, natož pak nostalgický vztah. Naopak chladnokrevně, nebo možná právě naopak emotivně porovnají budovu s novými, krásnými, dalo by se říci voňavými prostory v jiných budovách.

## Kouzelný proutek faceliftu

Příklady pozitivního dopadu „faceliftu“ recepce a společných ploch mnoho. Naše statistiky prokazují, že na samotný pronájem má pozitivní dopad už ohlášení plánované změny. Hezkým příkladem může být budova Diamond Point (sídlo Allianz naproti hotelu Hilton), která nedávno slavnostně otevřela novou recepci - podle mého názoru jde o jednu z nejpovedenějších revitalizací tohoto typu prostor. Nutno dodat, že Bořek Šípek, autor této transformace, dokázal ráz recepce zcela změnit, a to i při užití původního stropu a podlahy. Budova přitom zaznamenala zásadní převrat v oblasti pronájmu už jen díky tomu, že ohlásila plánovanou rekonstrukci.

### Vývoj pronájmů na projektu ROHAN

Jiným příkladem, tentokrát skutečného zmrtvýchvstání je Hadovka Office Park, která po vystěhování Siemensu a dalších společností stála takřka před existenčním problémem. Rozhodnutí majitele předělat recepci a okolí vstupů do objektu katapultovala tuto jednu z nejstarších kancelářských budov v Praze zpět do hledáčku potenciálních nájemců.

Aby ovšem nebyla řeč jen o budovách, kdy se na problémech s pronájmem podepsal pouze zub času, mohu uvést příklad projektu Rohan. Tomu se po kolaudaci vůbec nedařilo přilákat nájemníky, a to v situaci, kdy sousedící budovy byly bez problémů pronajímány. I zde došlo ke kritickému zhodnocení situace, a přestože byla recepci nová, došlo na její zásadní rekonstrukci. A opět se potvrdilo, jak citlivé téma pro pronájem je vstup do budovy a recepce samotná. Po změně designu recepce akceleroval pronájem tak, že budova v době kratší než dva roky od dokončení redesignu dosáhla snížení neobsazenosti z původních více než 80 % na současných 13 %.

A ještě jedna dobrá rada na závěr: nezapomínejme, že průměrná transakce pronájmu obvykle zabere 9 - 12 měsíců. I proto je potřeba plánované změny v objektu ohlásit co nejdříve, protože ovoce změn budete sbírat „až“ za rok.

*Autor pracuje jako ředitel rozvoje obchodu ve společnosti JLL.*

---

27.02.2015 08:03, Eduard Forejt