

# Starší kanceláře si udržují vysokou obsazenost



Author: SF/pb | Published: 15.04.2015

City Empiria, Cube Office Center, Rosmarin, Tokovo ... - všechny tyto kancelářské budovy byly postaveny v 70. letech XX. století. Přestože právě tyto ony by měly být nejvíce ohroženy převisem nabídky nových kanceláří, většina z nich podle poradenské společnosti DTZ nadále vykazuje nadprůměrnou obsazenost, stále nájemce a stabilní příjmy z pronájmů. Aspoň v porovnání s mnoha zcela novými administrativními komplexy, které se nájemci zaplňují velice pozvolna.

## Metro, láce, inovace

Podle odborníků z DTZ těží tyto budovy zejména z často skvělé polohy přímo na trasách metra nebo v dosahu jiného typu pražské MHD. To je v kombinaci s nižším nájemným a zřetelnou ochotou vlastníků investovat do modernizace dnes už skutečně zastaralých objektů, počínaje pláštěm a konče moderními technologiemi s pozitivním dopadem na snižování provozních nákladů, hlavní předností těchto budov, v nabídce řazených do kategorie B.

„V zásadě by tyto objekty šly přirovnat k vybraným ‘priorům’ po celé republice. Byly postaveny většinou jako reprezentativní stavby podniků zahraničního obchodu nebo stavebních firem. Typická je pro ně výrazná architektura dominující svému okolí. Právě zajímavost těchto staveb, jejich nekonformnost a industriální charakter vytvářejí genia loci těchto budov, které láká specifickou skupinu nájemců,“ konstatuje Lenka Vodrážková z DTZ.

## Staré láká mladé

Mezi nájemci starších administrativních objektů se velmi často objevují mladé firmy, kterým z nejrůznějších důvodů nevyhovují nejmodernější projekty - ať už výší nájmu, lokalitou, uniformitou (tj. vnímají je vesměs stejně jako „kompozici skla, oceli a betonu u silnice“), vysokým počtem dalších nájemců, strohým designem nebo rigidnějším přístupem k interiérovému řešení. Majitelé starších budov jsou navíc většinou velmi flexibilní co do délky nájemních kontraktů i stran potřeb expanze nájemců. Stejně jako v případě tzv. green buildings se firmy rády ztotožňují s příběhem nebo filosofií objektu. I proto v naprosté většině coby nájemci v těchto objektech převažují tuzemské firmy. A ze statistik DTZ vyplývá také poměrně časté obsazení takových budov veřejnými institucemi a úřady - nejen s ohledem na nižší nájemné, ale opět často také kvůli lokalitě a výborné dopravní dostupnosti.

O úspěchu na trhu ale rozhodují i jiné parametry než lokalita či výše nájemného. Nájemci dnes velmi citlivě vnímají kvalitu správy a přístup k nájemcům. „Ukazatelem jsou pro nás renegociace smluv, kdy spolehlivě poznáme, jak kvalitní je správa a přístup vlastníka - přejednání pak bývají velmi úspěšná a nájemci se z pečlivě udržovaných budov velmi neradi stěhují,“ říká Pavel Domalewski, vedoucí oddělení pronájmu kanceláří v DTZ a dodává, že právě toho jsou si pronajímatelé starších kancelářských nemovitostí dobře vědomi a podle toho se také chovají. Příjemné pracovní prostředí a různé typy služeb nezřídka nadstandardních fungují - nájemci se pak cítí komfortněji a jsou ochotni tolerovat případné technické nedostatky budovy.

## Modernizace lecco zmůže

Významné procento starších kancelářských budov v Praze už prošlo modernizací. Některé dokonce takovou, že jsou díky výměně vnějšího opláštění považovány za novostavby. Přesto se musí potýkat s technickými nedostatky, které jsou odrazem doby, kdy vznikaly: typicky se jedná o parking dimenzovaný pro menší typy automobilů či nevyhovující zázemí pro servisní organizace.

Jak ale dodává Lukáš Fiala, produktový specialista technické správy ve společnosti SSI, vždy záleží na ochotě majitele objektu investovat do provozu: „Setkáváme se i s takovými staršími objekty, u nichž je kvalita technologií a efektivita provozu srovnatelná s novostavbami. Velkou výhodou starších kanceláří navíc bývá, že vzduchotechnika a klimatizace nebyly projektovány na uzavřené pláště bez možnosti otevírat okna nebo dveře, jak je obvyklé v posledních letech. I to nájemcům vyhovuje a přitom to nemusí nutně znamenat vyšší provozní poplatky.“

---

15.04.2015 08:00, SF/pb