

Bratislavský trh s kancelárskymi priestormi sa rozrástol o ďalšiu budovu



Author: DTZ | Published: 25.05.2015

Výraznú investíciu si vyžiadala rekonštrukcia administratívnej budovy CUBUS v centre Bratislavy. Jej vlastníkom, nemeckým investičným fondom SEB, zavčas reagoval na trend, ktorý je významným nielen v Bratislave, v Prahe ale aj v západnej Európe: nároky nájomcov sa zvyšujú s ohľadom na stále väčšiu ponuku moderných kancelárskych priestorov. Kedysi moderné budovy postavené medzi rokmi 1995 - 2005 už nemusia vyhovovať požiadavkám firiem, čo sa týka komfortu vnútorných priestorov, či výšky prevádzkových nákladov.

Číslo Kancelárskeho fóra hovorí jasne: V prvom kvartáli dosiahla miera neobsadenosti v Bratislave takmer 234 000 m², čo predstavuje 13,4 % z celkovej výmery kancelárskych priestorov v hlavnom meste. Najvyššie miery neobsadenosti budov dosiahli kancelárske priestory štandardu B+ (17,7 %), štandardu B (14,3 %), budovy triedy C dosiahli 12,8 %. A práve moderné budovy triedy A boli schopné absorbovať neobsadenú plochu najrýchlejšie a dosiahli 8,8 % miery neobsadenosti.

Aby si CUBUS dokončený v roku 2007 udržal povest' špičkových kancelárskych priestorov, musel prejsť modernizáciou. Tá prebehla v réžii medzinárodnej poradenskej spoločnosti DTZ a zamerala sa na úpravu vnútorných priestorov, vstupného foyer, ale aj prevádzkových prvkov smerujúcich k ešte väčšej šetrnosti budovy k životnému prostrediu. Cieľom bola certifikácia BREEAM In Use, označujúca budovy s úspornou prevádzkou.

Nájomcovia aj na Slovensku udržateľnosť komerčného developmentu pozorne sledujú. Certifikácia je významným odporúčaním, ako spojiť firemnú filozofiu s čo najmenším dopadom chodu nehnuteľnosti na životné prostredie. Výsledkom je i vyšší komfort pre zamestnancov a konkurenčná výhoda v boji o nájomcov, bez toho aby kvôli nutným investíciám muselo dôjsť k zvyšovaniu nájomného.

„Veľmi mi to prekvapilo, v ako kvalitnom stave boli všetky technologické zariadenia objektu a všetko, čo súvisí so spotrebou energií. Vďaka tomu sme sa mohli sústrediť aj na ďalšie environmentálne prvky a zázemie pre nájomcov a dosiahnuť tak vysoké nároky na certifikáciu,“ hovorí Iva Petrová, ktorá stavebné práce za DTZ riadila. V priestoroch tak vzniklo napríklad zázemie pre cyklistov (vrátane spár s úspornými hlavicami), meria sa kvalita vnútorného prostredia (osvetlenie a hluk), zvýšil sa počet separovaných druhov odpadu na päť, alebo dokonca bol inštalovaný hmyzí hotel pre včely samotárky.

Certifikácia BREEAM In Use, ktorá sa udeľuje na rok, vyžaduje dodržiavanie tzv. Environmentálnej politiky budovy vrátane stanovených cieľov. Podieľať sa na nej môžu aj nájomcovia. V prípade CUBUSU zahŕňa hospodárenie s vodou, energiami, odpadom, efektívne používanie systémov vykurovania, klimatizácie a vetrania, používanie spotrebného materiálu šetrného k životnému prostrediu, ale rovnako naplnenie biodiverzity v okolí objektu. Rovnakou cestou kráča taktiež i ďalšia bratislavská administratívna budova z portfólia SEB - The Europeum.

Súbežne s prípravou na certifikáciu green building, ktorú získal v apríli 2015, CUBUS prešiel taktiež marketingovo-obchodnou premenou: z budovy výhradne pre jedného nájomcu (DELL) sa stala multi-tenant nehnuteľnosť, v ktorej nájde zázemie viac spoločností. Aktuálne je k dispozícii zhruba 2200 m² na najvyšších poschodiach. Podľa spoločnosti DTZ o uvoľnené priestory prejavilo záujem už niekoľko firiem - od start-upov až po veľké spoločnosti.

Aj vďaka hlavnému nájomcovi, ktorým je spoločnosť DELL s prenajatými zhruba 19 800 m², CUBUS mieri na spoločnosti z oblasti moderných komunikačných technológií a vývoja. Tomu nahráva aj skvelé technické zázemie budovy, vrátane kvalitných sietí, optických káblov, serverovní alebo dátových úložísk.

Podľa Kataríny Cihovej, ktorá vedie slovenskú kanceláriu DTZ, sa ponúka medzi nájomcami CUBUSU výnimočná synergia. Práve nové informačné a komunikačné technológie (ICT) sú ideálnym prostredím pre networking a úzku spoluprácu: „Myslíme, že i Dell okolo seba rád uvidí mladých, vývojárov, programátorov a ďalších kreatívov. Veríme, že je tu priestor pre kooperáciu, ktorá môže byť prospešná pre všetky zúčastnené strany. Veľmi radi by sme CUBUS za pár mesiacov videli ako reprezentatívne obsadené centrum novými nájomcami z oblasti informačných technológií. To v Bratislave ešte chýba.“

25.05.2015 08:48, DTZ