

PENTA

KANCELÁŘE POHLEDEM NÁJEMCE, PRONAJÍMATELE A INVESTORA

20.10.2015

Petr Palička

Penta Investments, s.r.o.



PŘÍLIŠ MNOHO KANCELÁŘÍ ?

- neobsazenost v Praze téměř 15 %
- jiná velkoměsta i větší (Barcelona, Amsterdam, Madrid – 18 %)
- nerovnoměrné rozdělení neobsazenosti
 - a) AAA - budovy snadno obsaditelné (jen 13 % trhu)
 - b) A budovy na dobrém místě – dobrá obsaditelnost
 - c) B - budovy zvyšující se neobsazenost, obtížné sehnat nájemce
 - d) C - budovy postupně se uvolňují nebo velmi nízké nájemné
- nájemníci přecházející po 5ti, 10ti a 15ti letech do nových budov – různé důvody
- nutnost budovy modernizovat (dobrá poloha), změnit účel jejich využití či přestavba na hotely (Citizen M), vývojová centra, ubytovny, případně byty
- v některých případech demolice (INVESTOR ?) a výstavba nové budovy

KANCELÁŘSKÁ ARCHITEKTURA

- efektivita je obvykle hlavním kritériem návrhu administrativních budov
- kombinace *ROZPOČET x EFEKTIVITA x LIMITY UP (x POŽADAVKY PAMÁTKÁŘŮ)* vytváří často výsledný vzhled budovy
- výsledkem vznik řady nezajímavých budov, chybí identita, nápad
- v minulosti několik výjimečných projektů, které nerespektovaly pouze ekonomiku, ale měly vyšší ambice
 - Např. Park Chodov,
 - Main Point Karlín

Pozitivní zkušenosti



Florentinum (výjimečná poloha) , Aviatica

- zájem nájemců o výjimečnost při zachování ekonomiky
- sázka na image, originalitu a budoucnost

TECHNOLOGICKÉ VYBAVENÍ ADMIN. BUDOV

- neustálý vývoj technologií – velké lákadlo pro projektanty
- zapojení masivní automatizace do návrhu projektu, computerizované budovy
 - adresné výtahy
 - automatické rozsvěcení s proměnnou identitou
 - automatické stahování žaluzií
 - automatická regulace teploty a vlhkosti
- požadavek na otvírání oken – konflikt s automatickými systémy
- čím dál tím složitější systémy MaR – problémy se zaregulováním

CERTIFIKACE

- několik systémů; nejznámější „LEED“ a „DREEAM“
- přidělování bodů za výsledky v různých kritériích:
 - ✓ energie, voda
 - ✓ vnitřní prostředí
 - ✓ znečištění, odpady
 - ✓ doprava
 - ✓ materiály
 - ✓ ekologie
 - ✓ řídicí procesy
- Certifikovaná budova nezaručuje budovu „ekonomickou“; zaručuje však budovu šetrnou k životnímu prostředí
- Nutno chápat jako marketingový nástroj označující kvalitní a moderní stavbu

OBLASTI A JEJICH BODOVÉ OHODNOCENÍ SYSTÉMŮ LEED A BREEAM PRO NOVOSTAVBU ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY

BREEAM		LEED	
Management	12	Lokalita	28
Zdraví a vnitřní prostředí	15	Hospodaření s vodou	10
Energie	19	Energie a ovzduší	37
Doprava	8	Materiály a zdroje	13
Voda	6	Kvalita vnitřního prostředí	12
Materiály	12,5	Inovace	6
Odpad	7,5	Místní priority	4
Využití půdy a ekologie	10		
Znečištění	10		
Inovace	10		
Celkem	110	Celkem	110

Děkuji za pozornost

... prostor pro diskuzi

Petr Palička

Managing Director

Tel: +420 225 101 102
prague@pentainvestments.com
www.pentainvestments.com

Penta Investments, s.r.o.
Florentinum, Na Florenci 2116/15
110 00 Praha 1