



Rekonstrukce kancelářských budov a příklady nového využití

Penta Investments

20.10.2016

Petr Palička

STAVEBNÍ FÓRUM

Kanceláře: redesign, revitalizace, rekonstrukce

CONTENT

- **Úvod**
 - O Penta Investments v real estate
 - Záměr v oblasti developmentu v Praze

- **Důvody k revitalizaci starších kancelářských budov na jiné užití**
 - Rekonstrukce administrativních budov v Praze
 - Přeměna kancelářských budov na hotely
 - Proměna továrny na hotel

Úvod



- Do oblasti real estate začala Penta investovat v roce 2005.
- Mezi nejúspěšnější stavby na Slovensku patří business centrum **Digital Park** (2009) a nákupní centrum **Bory Mall** (dokončeno 2015), v Čechách pak administrativní budova **Florentinum** (2013).
- **Brownfield Waltrovky**, bývalé továrny na letecké motory, koupila Penta od irské developerské společnosti Red Group v roce 2012 se záměrem proměnit území na novou rezidenční čtvrť s kancelářskými a obchodními prostory. V roce 2015 se úspěšně dokončila první kancelářská budova **Aviatica** a koncem roku 2016 budou dokončeny první **rezidenční jednotky**.
- Z plánovaných projektů lze zmínit především multifunkční projekt „**Prague Central Business District**“, na pozemcích okolo Masarykova nádraží, projektovaný společností Zaha Hadid Architects.

Záměr developmentu v Praze

„Každý projekt Penty je synonymem vysokého standardu a kvality. Do brownfieldů přinášíme život, do měst světovou architekturu. Všechno se silným akcentem na životní prostředí.“



Důvody k revitalizaci starších kancelářských budov



- Obvyklá doba technického a morálního zastarání kancelářské budovy je cca 15 let. Po této době je třeba uvažovat o revitalizaci objektu.
- Kromě již opotřebených povrchů a konstrukčních prvků krátkodobé životnosti (sanita, podlahy atd) nevyhovují obvykle výtahy, bezpečnostní systémy, kotle a další technologické prvky. Obvykle značný posun v estetickém hledisku.
- Současný standard jsou ekologické certifikáty, které starší kancelářské budovy nemají a mnozí současní nájemci je vyžadují.
- Při zvažování dalšího osudu budovy záleží na umístění objektu. U kancelářských budov platí, že čím atraktivnější je lokalita, tím větší smysl má rekonstrukce budovy na původní kancelářské využití, například Myslbek, Slovanský dům nebo City Center.

Důvody k revitalizaci starších kancelářských budov

- Modernizace 15 let staré administrativní budovy na původní kategorii se v základním rozmezí pohybuje mezi 15 – 25% původních stavebních nákladů v závislosti na stavu technologií, stavu opotřebení dané budovy a jejím předchozím technologickém standardu
- V některých případech se nevyplatí uvažovat o rekonstrukci na kanceláře kategorie A, ale budovu lze dále pronajímat v nižším standardu.
- Z důvodu nízkých nájmů a omezenému zájmu o kanceláře kategorie B a C, je třeba také zvažovat zda objekt demolovat či upravit na jiné využití. Vliv lokality.
- Vzhledem k typologii kancelářských objektů je nepravděpodobné využití pro bydlení. Často lze administrativní budovy upravit na hotely či ubytovací zařízení. Pro tyto úpravy jsou vhodnější spíše starší budovy, než moderní budovy (výška podlaží).
- Samostatným případem jsou historické budovy, pro které se nové využití hledá obtížně.
- Paradoxem jsou současné předpisy, které neumožňují rekolaudaci původně bytových domů upravených na kanceláře, zpět na bytové účely.

Rekonstrukce administrativních budov v Praze

Modernizace Myslbeku



- Rekonstrukce se vždy týká vstupních a společných prostor budovy, v ideálním případě i technologií budovy

Rekonstrukce administrativních budov v Praze Modernizace Myslbeku



- Rekonstrukce se vždy týká vstupních a společných prostor budovy, v ideálním případě i technologií budovy

Rekonstrukce administrativních budov v Praze Modernizace Myslbeku



- Rekonstrukce se vždy týká vstupních a společných prostor budovy, v ideálním případě i technologií budovy

Rekonstrukce administrativních budov v Praze Proměna budovy Živnobanky na galerii skla



- Historická budova v ulici Na Příkopech, sídlo bývalé Živnobanky

Rekonstrukce administrativních budov v Praze Proměna budovy Živnobanky na galerii skla



- Projekt moderní sklářské expozice pro budovu bývalé Živnobanky

Rekonstrukce administrativních budov v Praze

Administrativní budova City Center



- V administrativní budově City Center byly rekonstruovány prostory, hlavní recepce, vstupy, výtahové šachty a maloobchodní pasáž

Rekonstrukce administrativních budov v Praze Administrativní budova City Center



- V administrativní budově City Center byly rekonstruovány prostory, hlavní recepce, vstupy, výtahové šachty a maloobchodní pasáž

Rekonstrukce administrativních budov v Praze Administrativní budova City Center



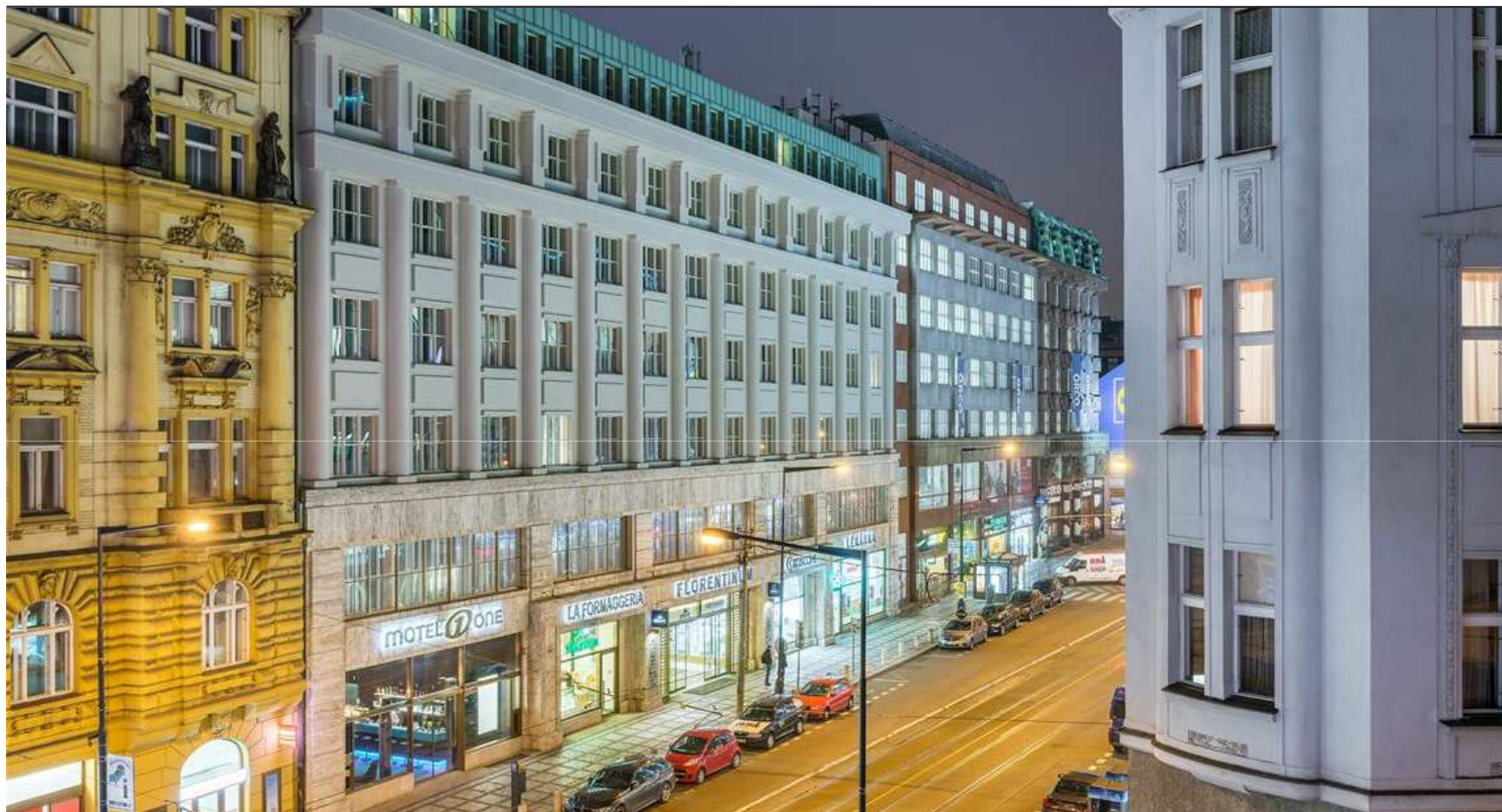
- V administrativní budově City Center byly rekonstruovány prostory, hlavní recepcce, vstupy, výtahové šachty a maloobchodní pasáž

Přeměna kancelářských budov na hotely Motel One v Praze



- Budova bývalého sídla Rudého Práva

Přeměna kancelářských budov na hotely Motel One v Praze



- Proměna budovy bývalého sídla Rudého Práva

Přeměna kancelářských budov na hotely Motel One v Praze



- Vstup do hotelu Motel One v Praze

Ekonomická rozvaha - budova Motel One Na Poříčí

- Modernizace administrativní budovy z 20.let minulého století.
- Nelze přebudovat na kancelářský objekt kategorie A. V případě vybudování kancelářské budovy kategorie B je v těsném sousedství několik konkurenčních projektů.
- Uspořádání konstrukčních prvků je vhodné pro přestavbu na hotel. Nelze přebudovat na byty.
- Při porovnání výnosu z nájemného za administrativní budovu kat. B a budget hotelu (lease kontrakt), je celkový výnos obdobný.
- Výhoda hotelu – 20 let lease kontrakt, plná obsazenost okamžitě.
- Nevýhoda hotelu – nelze prodat okamžitě, obvyklý požadavek min 3 roky track record.

- Rozvaha demolice a výstavba nové budovy x rekonstrukce stávající:
 - Objem cca 37 500 m³ – náklad na demolici cca 12 -15 mil Kč
 - Náklad na výstavbu nového objektu – cca 280 mil Kč + demolice
 - Náklad na rekonstrukci cca 65-70% z ceny nové - cca 190 mil Kč

- V této ekonomické úvaze nejsou zahrnuty skutečnosti, že na objektu jsou památkově chráněné prvky, takže demolice by byla velmi problematická a navíc by to byla škoda.

Přeměna kancelářských budov na hotely CitizenM v Londýně



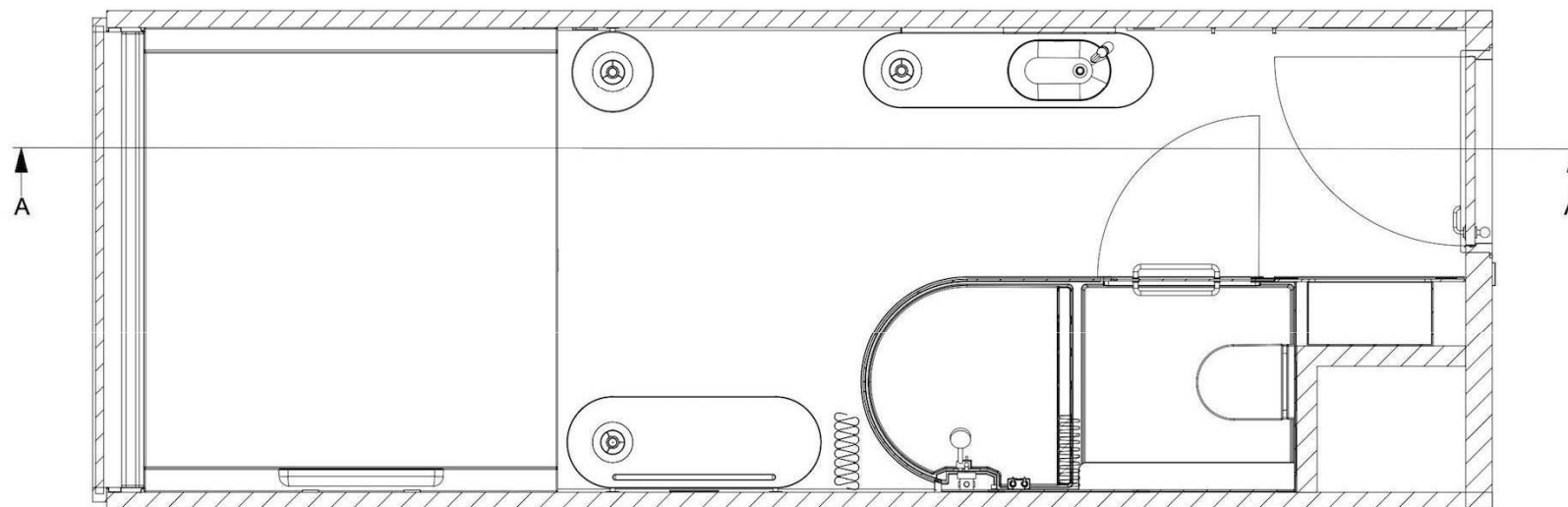
- Příklad hotelového řetězce, který záměrně využívá starých kancelářských budov pro své hotely.
- citizenM plánuje postavit modulární hotel místo kancelářské budovy Surrey House v Londýně

Přeměna kancelářských budov na hotely CitizenM v Londýně



- Modulární pokoje citizenM jsou smontované v evropské továrně a sešroubované přímo na místě. Každý pokoj je 14 metrů čtverečních a zahrnuje king-size postel a sprchu

Přeměna kancelářských budov na hotely CitizenM v Londýně



PLAN

- Půdorys modulového pokoje

Přeměna kancelářských budov na hotely CitizenM v Rotterdamu



- Přeměněná kancelářská budova na hotel v Rotterdamu

Přeměna kancelářských budov na hotely CitizenM v Rotterdamu



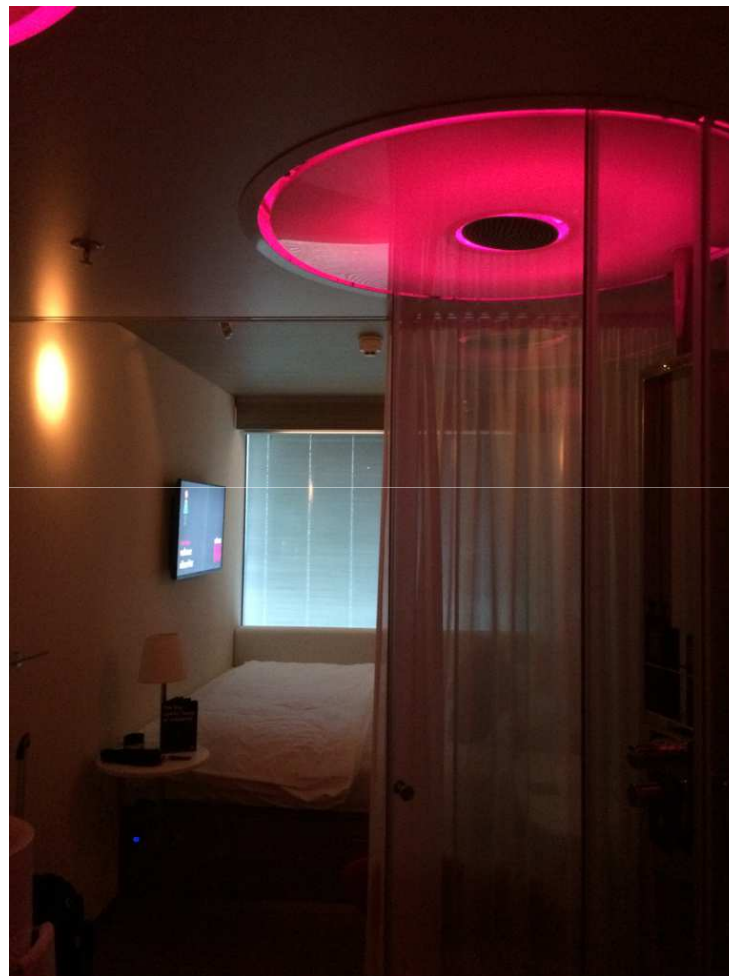
- Interiér pokoje hotelu v Rotterdamu

Přeměna kancelářských budov na hotely CitizenM v Amsterdamu



- Přeměna kancelářské budovy v Amsterdamu

Přeměna kancelářských budov na hotely CitizenM v Amsterdamu



- Interiér pokoje hotelu v Amsterdamu

Přeměna kancelářských budov na hotely Motel One v Mnichově



- Přeměna kancelářské budovy v Mnichově na Motel One

Přeměna kancelářských budov na hotely Motel One v Mnichově



- Přeměna kancelářské budovy v Mnichově na Motel One

Přeměna kancelářských budov na hotely Motel One v Mnichově



- Interiér pokoje hotelu v Motel One

Přeměna kancelářských budov na hotely Motel One v Mnichově



- Interiér hotelu v Motel One

Přeměna kancelářských budov na hotely Ruby Hotels & Resorts v Mnichově



- Art-Invest Real Estate získala administrativní budovu v Dachauer Strasse 37 na Stiglmaierplatz v Mnichově od mnichovské realitní společnosti. Budova je nyní v rekonstrukci a bude přestavěna jako 174-pokojový designový hotel řetězce Ruby Hotels & Resorts.

Přeměna kancelářských budov na hotely Ruby Hotels & Resorts v Mnichově



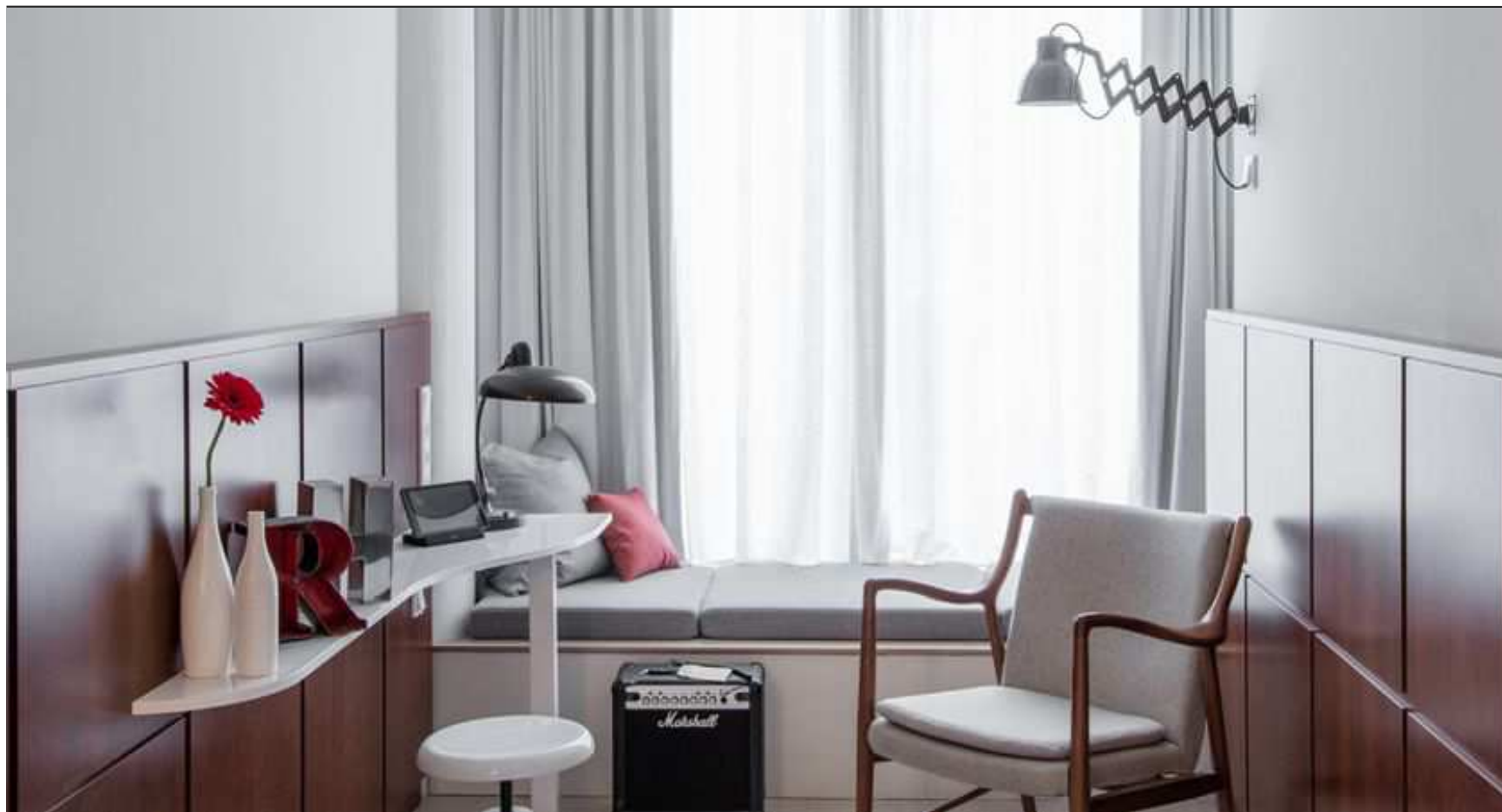
- Vizualizace pokojů plánovaného hotelu Ruby Hotels & Resorts.

Přeměna kancelářských budov na hotely Ruby Hotels & Resorts v Mnichově



- Vizualizace pokojů plánovaného hotelu Ruby Hotels & Resorts.

Přeměna kancelářských budov na hotely Ruby Hotels & Resorts v Mnichově



- Vizualizace pokojů plánovaného hotelu Ruby Hotels & Resorts.

Přeměna kancelářských budov na hotely Hotel Indigo, Helsinky



- Přeměna bývalé kancelářské budovy na ulici Bulevardi v Helsinkách, architekti: Soini & Horto

Přeměna kancelářských budov na hotely Hotel Indigo, Helsinky



- Interiér hotelu na ulici Bulevardi v Helsinkách, architekti: Soini & Horto

Přeměna kancelářských budov na hotely Hotel Indigo, Helsinky



- Interiér hotelu na ulici Bulevardi v Helsinkách, architekti: Soini & Horto

Přeměna kancelářských budov na hotely Hotel Perla v Praze



- Hotel Perla v Praze

Přeměna kancelářských budov na hotely Hotel Perla v Praze



- Interiér hotelu Perla v Praze

Přeměna kancelářských budov na hotely Hotel Perla v Praze



- Interiér pokoje hotelu Perla v Praze

Proměna továrny na hotel



- O-office Architekti přeměnili továrnu v moderní hotel ve městě Shenzhen v Číně

Proměna továrny na hotel



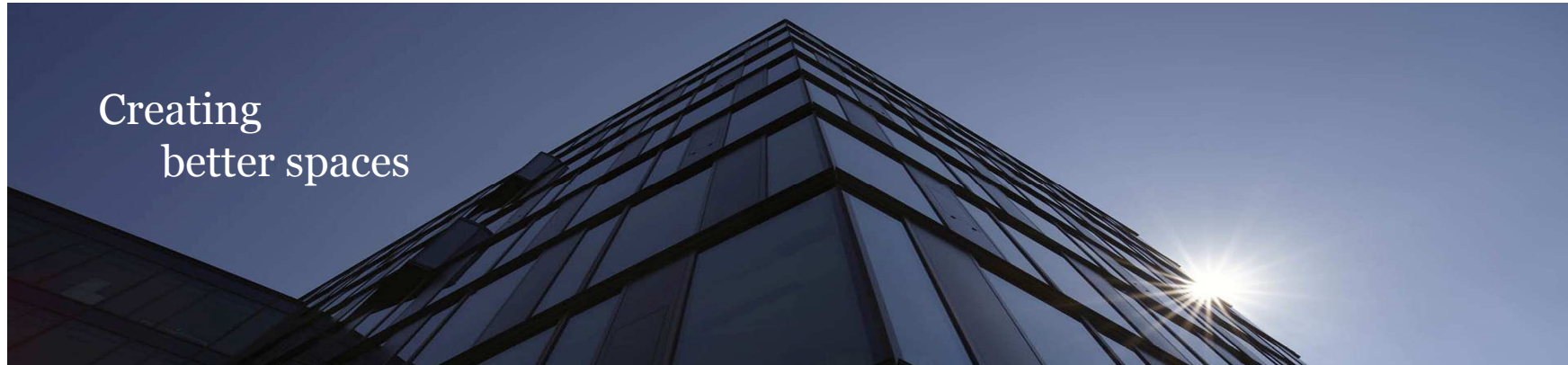
- O-office Architekti přeměnili továrnu v moderní hotel ve městě Shenzhen v Číně

Proměna továrny na hotel



- O-office Architekti přeměnili továrnu v moderní hotel ve městě Shenzhen v Číně

ZÁVĚR – POHLED DEVELOPERA



- Rozhodnutí o způsobu přeměny zastaralých kancelářských budov na nové využití závisí na mnoha aspektech – lokalitě, požadavcích trhu, prostorovém a technickém řešení budovy a dalších.
- S výjimkou historických budov je obvykle rozhodující ekonomické hledisko.
- V některých případech je nejvýhodnější demolice budovy a výstavba nové.

Děkuji vám za pozornost

Petr Palička

Managing director

Tel: +420 225 101 110

Fax: +420 225 101 160

prague@pentainvestments.com

www.pentainvestments.com

Penta Investments

Na Florenci 2116/15

110 00 Prague 1

Czech Republic