

Nájemníci upřednostňují hotové projekty postavené na klíč

Stejně jako poptávka po energeticky úsporných spotřebičích roste i zájem a povědomí o energetické náročnosti budov. „Nájemci sice stále upřednostňují ekonomicky výhodný nájem, ale kladou mnohem větší důraz na ekologické aspekty budovy,“ popisuje novodobý trend ředitel divize Správa majetku společnosti Hochtief CZ Zbyněk Malý.

Plus: Jaké tedy mají nájemci budov požadavky a jaké v současnosti pozorujete trendy?

Malý: Jednoznačně požadují levný nájem a levné služby v takzvaných áčkových budovách. Nájemníci nechtějí investovat, mají zájem spíše o projekty postavené na klíč, včetně vybavení. Velký důraz se klade na úspory v provozu, garantované ceny nájemného a na fixní ceny služeb, jako ostraha budovy, úklid, správa, ale i spotřeba elektřiny ve společných prostorách.

Plus: V posledních letech se setkáváme s pojmem informační model budovy (Building Information Modeling – BIM) neboli proces správy dat o budově během celého životního cyklu. Jak může BIM ovlivnit budoucnost administrativních budov?

Malý: BIM vytváří provozní model budovy, který zahrnuje nejenom 3D návrh, jak bude budova vypadat, ale umí i modelovat následnou podobu služeb. Provoz tak může být optimalizován již při návrhu, nikoli až v provozu. Zejména u velkých komplexů, kde si neumíme dobře vybavit provozní schéma v detailu, je BIM vhodným nástrojem. S BIM máme zkušenost například při projektu rozšíření centrály ČSOB v Radlicích.

Plus: Pokud zájemci nemají možnost pronajmout si moderní budovy s vysokým ekologickým standardem, do jakých budov se ještě vyplatí investovat a do jakých už ne?

Malý: Do zajímavých budov se obecně vyplatí investovat, protože samotné peníze nemají v současné době žádnou významnou hodnotu. Úrokové sazby jsou téměř na nule a do budoucna se situace spíše zhorší. Investice do majetku táhnou cenu nemovitostí vzhůru a zajišťují tak budoucí výnos. Ceny nemovitostí v České republice buď stagnují, nebo rostou. Investoři sami porovnávají výnosy a náklady a platí, že vždy

nemovitosti. Určitě ale nemá cenu investovat do nemovitostí s nejasnou budoucností nebo v ohrožených lokalitách, například povodněmi. Investor se vždy snaží minimalizovat náklady a maximalizovat výnos od nájemců. Platí tedy, že i s ohledem na měnící se ceny energie se bere stále větší ohled na maximální šetrnost budovy, ideálně pak s certifikací LEED a BREEAM.

Plus: Jaký je mezi nimi rozdíl?

Malý: Oba systémy se skládají z několika kategorií, například energetická účinnost, emise skleníkových plynů, zdraví a pohoda, využití pozemku, znečištění, nakládání s odpady i vodou. Certifikát BREEAM má na celém světě asi 110 tisíc budov. Ve střední Evropě se systémy certifikací budov teprve rozbíhají. LEED je americkým ekvivalentem. V zásadě mají oba systémy společné prvky, ale hlavní rozdíl je v procesu. Zatímco BREEAM vyžaduje zapojení kvalifikovaného posuzovatele, certifikace LEED může být dosaženo bez odborníka. BREEAM je přísnější, pokud jde o požadovanou dokumentaci. Za důležité se považuje například i umístění projektu a firemní struktura investorů, nájemců a dalších zainteresovaných stran.

Plus: Zvyšuje se s certifikátem hodnota objektu?

Malý: Jednoznačně, protože certifikované budovy nájemci zaručují kvalitu v parametrech, jako jsou zdravé a komfortní pracovní prostředí, nižší provozní náklady, ale i společenská odpovědnost. Majitel certifikované budovy pak může požadovat vyšší nájemné. Ekonomický výsledek je tak zajímavější, protože náklady certifikované budovy jsou o desítky procent nižší. Počáteční investice do udržitelných elementů je v rozmezí 2-8 procent, zatímco úspory během životního cyklu mohou dosáhnout až 20 procent ze stavebních nákladů. Certifikované budovy navíc dosahují



Zbyněk Malý

Plus: Hochtief sídlí již deset let v certifikované budově na Smíchově. Co pro vás jako správce budovy a zároveň hlavního nájemce certifikát BREEAM znamená?

Malý: Získaný certifikát dokazuje vysokou kvalitu objektu. V rámci certifikačního procesu je hodnoceno celkem devět kategorií jako použití materiálů, energetická náročnost budov, zdraví a kvalita vnitřního prostředí, dopravní dostupnost nebo hospodaření s vodou a nakládání s odpady. Co se týče správy budovy, musíme zohledňovat procesy vzájemící se k certifikaci i při běžné technické správě objektu.

Plus: Proč si jako stavební společnost nepostavíte své vlastní sídlo?

Malý: Chceme být pružní a efektivní. Pozice „nájemce“ v cizí budově hlavního sídla společnosti v Praze je výhodnější pro rychlou reakci na chování stavebního trhu. Několikrát se naše kanceláře rozšiřovaly o nové prostory a zároveň při ukončení některých zakázek se některé prostory opouštěly. Vlastnictví budovy v takové flexibilitě relativně omezuje. Nicméně v některých jiných regionech, například v Jihočeském či Západočeském kraji, budovy vlastní máme. Například máme stavební výrobní závod v Plané nad Lužnicí, stavební dvory a zázemí půjčoven v Českých Budějovicích a další. S ohledem na strukturu vlastních kapacit výrobní produkce v dané lokalitě je tato varianta vlastnictví výhodnější než pronájem.

Plus: Pane Malý, děkujeme Vám za rozhovor.