

PROPERTY MANAGEMENT

Robustní změny vlastnictví na trhu komerčních budov pokračovaly i v roce 2016 se všemi dozvuky, mezi které spadají zbrzdění revitalizačních aktivit nebo nejistota správců nemovitostí. Přesto očekáváme, že noví vlastníci, kterým jde o dlouhodobé držení aktiv, vnesou na trh nový vítr a dočkáme se vlny rekonstrukcí a modernizací starších budov retailových i kancelářských. Už proto, že relativně slabá výstavba komerčních nemovitostí v posledním období prakticky vymazala nabídku nových pronajimatelných ploch a revitalizace starších prostor je jednou z mála cest, jak vyhovět poptávce nájemců.

Nové retailové prostory se až na výjimky (Jablonec letos, Galerie Přerov a Aupark v Hradci Králové vloni, ohlášené projekty v Brně...) nebudují a pouze probíhá rozšíření některých obchodních center doplněné revitalizací. U dalších budov jsou expanze či revitalizace ve fázi schvalování nebo se připravují. To platí i pro starší kancelářské nemovitosti, které po zvýšení výstavby v minulých letech přišly o své nájemce.

Novým trendem je, že zejména čeští vlastníci mají tendenci správu budovy zajišťovat vlastním personálem. Zmenšuje se tak

prostor pro firmy zabývající se správou nemovitostí.

REVITALIZACE A TECHNICKÉ TRENDY

Pro revitalizaci starších nemovitostí nastává příhodná doba. Budovy z doby největšího boomu výstavby komerč-

ny obvykle se v rámci revitalizace nemění nosná konstrukce ani obálka budovy. Revitalizace se soustředí na vylepšení technického zařízení budovy, interiéru a vybavení objektu moderními technologiemi.

Podstatným prvkem vzhledu obchodních center a nákupních galerií je obecné zvýšení osvětlení veřejných prostor. Dobře osvětlený interiér s odpočinkovými místy a prvky pro zábavu má jasnou spojitost s obecným posunem ke konceptu zábavy, food&beverage a platformy pro dlouhodobější pobyt. Je to dáno tím, že obchodní prostory mají vlivem e-commerce menší význam pro prodeje, než tomu bylo v minulosti. Současně se však do obchodních center stále více stěhují výdejní místa klasických e-shopů (Alza, Notino), spojená se showroomem, za nimiž do nákupních domů míří noví zákazníci.

U kanceláří je stále větší význam kladen nejen na vzhled, ale i funkčnost prostor. Přejichod od standardních kanceláří k prostorám, které pro zaměstnance firmy poskytují formáty pro interakci, zábavu, inspirují ke společným aktivitám a poskytují i možnosti odpočinku, se stal obecným trendem a vlastně i standardem.

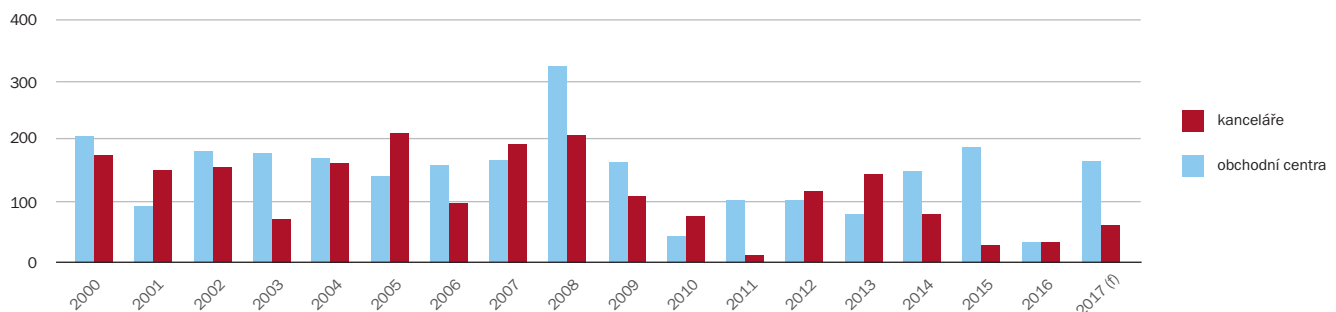
„Největší výzvou pro oblast property managementu v roce 2017 bude udržení pozice a nezávislosti této služby na trhu, přesvědčení vlastníka o přidané hodnotě a zvládnutí argumentace vlastníka, že nevidí rozdíl mezi Property managerem a šikovným Facility managerem, který si umí udělat pořádek ve vydaných/přijatých fakturách vlastníka nemovitostí.“

Radek Nehoda, Letiště Praha



GRAF Objem výstavby komerčních budov ČR (tis. m²)

Zdroj: CBRE



ních ploch v letech 2000–2008 se dostávají do fáze, kdy interiéry jsou vizuálně i fyzicky zastaralé a projevuje se i potřeba velkých oprav technologických zařízení.

Pokud mají starší budovy konkurovat nově postaveným, musejí nabídnout srovnatelný komfort a služby.

Jde o reakci na situaci na pracovním trhu, kde firmy obtížně hledají kvalitní zaměstnance, zejména u vysoce kvalifikovaných profesí. Snaží se proto zájemcům nabídnout bonus (např. v podobě wellness), který by je motivoval k práci právě pro ně.

Nejde však pouze o vzhled a prvky interiéru. Pro zajištění špičkové výkonnosti uživatelů kancelářské prostory musejí zajistit i výborné parametry vnitřního prostředí. Vedle zajištění tepelné pohody a ventilace jde o kvalitní osvětlení, akustickou pohodu či cirkulaci vzduchu, které mohou ovlivňovat produktivitu práce zaměstnanců v řádu až několika desítek procent.

Oceněním podobných investic se může stát dosud nepříliš známá certifikace WELL, která je obdobou certifikace LEED, nicméně je učena právě pro vnitřní prostředí budov. Certifikace se nezabývá pouze technickými aspekty zajištění vnitřního prostředí, ale posuzuje i chování uživatelů a způsob provozování prostor, které jsou důležité pro dlouhodobé zajištění standardu.

Posuzují se:

- kvalita ovzduší
- tepelný komfort
- světelné klima
- akustika
- ergonomie
- koncept aktivního pracovního prostředí
- uživatelský komfort
- či dopravní dostupnost a zázemí dané lokality

Vytvoření této certifikace předcházely dlouhodobé průzkumy za účasti významných univerzit, realitních firem i developerů. Z výsledků vyplynula hodnotící kritéria a metrika jejich vlivu na uživatele kancelářských prostor.

Výsledky těchto analýz jsou zajímavé samy o sobě. Kupříkladu akustika kanceláře může pohnout s produktivitou pracovníků až o 52 %!. Pokud takový vliv převedem na vyčíslené výkony, zjistíme, že náklady na zajištění kvalitního vnitřního prostředí jsou v porovnání s možným propadem výkonnosti zaměstnanců výbornou investicí. Náklady na mzdy tvoří přibližně 90 % nákladů nevyrobních společností. Každé procento propadu produktivity tedy znamená ztrátu téměř procenta výkonu firmy.¹

U nových budov se stále více prosazují sofistikované systémy řízení osvětlení, zastíňovacích prvků, dlouhodobé rekuperace (noc/den), sledování obsazenosti budovy a prostor a prvků Internetu věcí, které garantují vysokou efektivitu. Bohužel tento trend nadále prohlubuje deficit kvalifikovaných pracovníků provozu a údržby, pro které neexistuje systém vzdělávání a navíc se o ně přetahují projektční a dodavatelské firmy. Systémy tedy takřka nemá kdo kvalifikovaně řídit: Současně tento deficit nedovoluje nově projektované budovy řešit opravdu holistickým způsobem – jako jeden celek provozních, organizačních, technických, estetických, finančních i sociálních požadavků ne prostory – který by byl pro aplikaci nových technologií adekvátní.

Vidíme řadu dalších technických inovací. Z elektrických zařízení můžeme zmínit například kombinovaný jistič s (nefakturačním) měřením el. energie, který je možné osadit na místo běžného jističe. Na trh dále přicházejí kamerové systémy, které kromě klasického dohledu dokážou pracovníkům dohledu pomáhat například střežením konkrétních prostor / dveří s nastaveným alarmem, se sledováním odložených zavazadel, počítat návštěvníky, vytvářet heat-mapy podle pohybu a koncentrace návštěvníků atd. Svou účinnost soustavně zvyšují LED technologie svítidel, je proto možné používat je i na místech, pro která dříve nebyly

použitelné jako například osvětlení velkých prostor a veřejné osvětlení.

Rozvoj aplikací pro chytré telefony nabízí pro uživatele a vlastníky komerčních budov nepřehledné možnosti, od ovládání zařízení kanceláří, přes zadání výroby kávy přímo automatu, navigaci po budovách, v případě obchodních center také dříve nevídané marketingové možnosti. Spolupráce takových aplikací se systémy řízení nebo bezpečnostními prvky budovy zajišťuje uživateli zvýšení komfortu, ale i vyšší bezpečnost v budově.

Technologických novinek se objevuje velké množství a jejich trh je roztržštěný. Existuje mnoho start-up firem, které přicházejí s výbornými nápady, nicméně většina novinek zatím není vyvinutá natolik, aby mohla být plošně nasazena.

KONCEPT „GREEN LEASE“

Zatím prakticky nepoužívaný je koncept nájemní smlouvy, nazývaný Green Lease, který je založen na užší spolupráci vlastníka budovy s nájemcem. Artikuluje oboustranné úsilí na snižování energetické a materiálové spotřeby budovy souhrnem opatření, která mohou být investičního i organizačního charakteru.

Z hlediska vlivu budov na životní prostředí, ale i pro dlouhodobé vlastnictví, je výhodnější, když budova má delší životní cyklus – tzn. co nejdelší životnost za přijatelné náklady. Rozšířený princip developerské výstavby a komerčního využití nemovitostí mají pro dlouhodobý strategický náhled na budovu, který je pro garanci dlouhého životního cyklu nezbytný, spíše opačný efekt. Většina vlastníků vlastní budovu pouze zlomek její efektivní životnosti a dlouhodobou strategií se řídí jen část komerčních vlastníků (developerů a investorů).

Pro dlouhý životní cyklus by budova měla být realizována za použití kvalitních materiálů a co nejkročilejších technologií. Měla by být flexibilní, aby dokázala absorbovat změny nároků na její využití (například předvídat změny v nárocích na IT infrastrukturu) a mít rezervy třeba i v dopravní obslužnosti, která se může měnit v závislosti na změnách využití nemovitosti, ale i společenských změnách.

Koncept nájemní smlouvy Green Lease, která bere ohled na prvky udržitelného provozu budovy, předpokládá, že uživatel / nájemce budovy ve spolupráci s majitelem budovy / pronajímatelem udělají všechno pro to, aby budovu provozovali a užívali co nejšetrněji k životnímu prostředí. Green Lease obsahuje (v různém rozsahu a počtu) následující principy:

- Bude vypracován dokument, popisující obecně principy udržitelného provozu, který se obě strany zaváží respektovat. Může obsahovat i jednoduché povinnosti, jako je školení zaměstnanců, doporučení užívat hromadnou dopravu, pokyny ke správnému a důslednému třídění odpadu a obecné principy energetických úspor (například zhasínání světel);
- smluvní strany se zaváží k tomu, že veškerá zařízení, materiály a služby, které budou v budově používat, dodrží nějaký energetický nebo environmentální standard, který je smlouvou určen (například energetický štítek spotřebiče bude mít minimálně kategorii A, materiály, použité pro vybavení prostoru, budou recyklované/ rozložitelné/obnovitelné/místní);

¹ Dokladem tohoto trendu je například soutěž Zasedačka roku, která za tři roky své existence inspirovala některé firmy k vytvoření moderních kancelářských prostor. Každoroční vyhlášení výsledků je přehlídkou kreativních řešení, která pomáhají firmám i jejich zaměstnancům k posílení pozice na trhu.

- uživatelé nebudou zpochybňovat výběr dodavatele služeb nebo materiálů, pokud rozhodnutí o jeho výběru bylo ovlivněno kritériem udržitelnosti;
- smluvní strany se pravidelně vzájemně informují o spotřebě energie a objemu generovaného odpadu a dohodnou se na programu úspor, na kterých se budou podílet. Tento program bude pravidelně vyhodnocován a upravován pro další období;
- jedním z ustanovení může být závazek snížit například spotřebu osvětlení o XY % oproti stávajícímu stavu;
- dodavatelé služeb v budově (úklid, údržba a další) budou používat pouze ekologicky akceptovatelné přípravky a materiály. Práce se budou plánovat tak, aby se zbytečně nespotřebovala energie (například pouze opravdu nutné osvětlení při úklidu);
- při stavebních úpravách budou vlastníci a nájemci používat materiály šetrné k životnímu prostředí a technické principy, které vedou k úspornému provozu;
- smlouva by měla vyřešit povinnost nájemníka nechat (v případě jeho odstěhování) v prostorách své úpravy, které pomáhají nebo jsou součástí systému udržitelného provozu budovy.

Přestože jsou výše uvedená ustanovení ve svém důsledku výhodná pro obě strany, smlouva Green Lease se prosazuje ve zdejších podmínkách jen minimálně. Například i mezinárodní řetězce, které v západní Evropě velmi dbají na udržitelnost svého podnikání, v ČR tyto politiky nemají zavedené nebo je používají jen formálně.

BIM TECHNOLOGIE

Nové technologie se prosazují pomalu i v oblasti projektování staveb. Je to způsobeno nejen jejich pomalým pronikáním do oboru, ale i stále přetrvávajícím systémem výuky na odborných školách, které vychovávají projektanty bez dostatečného přesahu a směřování ke kooperaci s ostatními účastníky projektu a výstavby. Holisticky pojaté projekty, které by naplňovaly principy udržitelné architektury, jsou proto spíše výjimkami.

O prosazení BIM technologie* – informačního modelu budovy – se snaží několik developerů, nicméně snahy zatím končí na úrovni dodavatelů stavebních prací. Budeme muset počkat na dokončení těchto projektů, abychom zjistili, v jaké kvalitě a úplnosti se informační model dostane ke správci a majiteli budovy. Avšak vzhledem k tomu, že komunikace mezi projektanty, developery a správci nemovitostí o možnostech BIM modelu a potřebách správy budovy je minimální, jsou na místě určité obavy z výsledku.

BEZPEČNOST

Vraťme se však k provozu již postavených komerčních nemovitostí. Jednou z klíčových otázek v uplynulém období byla bezpečnost. Přestože je situace v České republice stabilní a klidná, riziko teroristických útoků doléhá i na zdejší veřejnost. Je proto na místě připravit se i na tyto scénáře.

Zvýšení rizika útoku na tzv. „měkké cíle“ (místa, kde se shromažďuje velké množství lidí a jsou málo zabezpečená), mezi které patří i komerční budovy a zejména pak obchodní centra, s sebou přináší nutnost zlepšení kvality zabezpečení a ostrahy. Obchodní centra mohou být

v hledáčku fundamentalistických islámských teroristů jako symbol „západního (dekadentního) způsobu života“. Kromě symbolického významu se stávají cílem z následujících důvodů:

- je zde vysoká koncentrace osob
- budovy jsou málo zabezpečeny proti útoku (stávající ochrana je zejména proti majetkové trestné činnosti)
- jsou veřejně známá, proto mediálně zajímavá

Seriozní bezpečnostní agentury ve spolupráci se správcem center přijaly už po prvních útocích v Evropě řadu opatření. Situaci dále reflektují i orgány státní správy a silové složky. Komunikace správců nemovitostí s Policií ČR se zjednodušila i díky práci Ministerstva vnitra ČR, které zpracovalo metodiku ochrany měkkých cílů a zřídilo i telefonní linku pro vlastníky a správce takových nemovitostí, která slouží ke konzultacím metodiky zabezpečení.

Správci nemovitostí se však nemohou spoléhat pouze na práci policie. Prověřování systémů technického zabezpečení a organizace evakuace osob nabylo na důležitosti a je nutné ho provádět důsledně a naprosto zodpovědně. Firmy zajišťující ostrahu měkkých cílů musejí věnovat zvýšenou pozornost výcviku svých pracovníků a vlastní organizaci. Stávající zaměření ostrahy na ochranu majetku se musí rozšířit o aspekt ochrany proti násilným a teroristickým činům. Potenciální teroristický útok může mít u nepřipravených budov a jejich ostrahy fatální následky.

Technologické vybavení ostrahy se vylepšuje s rozvojem nových postupů. Dnes je možné do jisté míry automatizovat dohled nad veřejnými prostorami prostřednictvím analýzy obrazu dohledových kamer, které kromě možnosti rozpoznávání neobvyklého chování a zapomenutých zavadel například zvládají počítat návštěvníky nebo sledovat vzorce jejich chování, ale i rozpoznávat obličeje. Některé takové technologie se však dostávají do rozporu se zákonem o ochraně osobních údajů, resp. jeho výkladem, který používá Úřad pro ochranu osobních údajů. Obdobně lze analyzovat i aktivity na síti wi-fi obchodních center.

Nedávný nárůst minimální mzdy zvyšuje náklady bezpečnostních firem na strážní službu. Zajištění bezpečnosti tak bude zcela jistě dražší než v minulosti. Souběh potřeby většího zajištění a zvýšení ceny pracovníků podle našeho předpokladu povede k nárůstu této služby o více než 10 %.

Náklady na bezpečnost, zejména u obchodních center, tvoří již nyní podstatnou část provozních nákladů. Jejich nárůst tedy zvýší celkový provozní rozpočet o více než 1 %. Avšak s ohledem na popsání rizika se úspory v této kapitole do budoucna nemusejí vyplatit. Ostatně, právě bezpečnost je dle průzkumu společnosti CBRE u návštěvníků jedním ze nejvyšše hodnocených faktorů.

PROVOZNÍ NÁKLADY

Výše zmíněné zvýšení minimální mzdy platí rovněž pro úklidové služby. Nedostatek kvalifikovaných pracovníků údržby a správy nemovitostí na trhu bude znamenat zvýšený tlak na mzdy, který se přenesou do provozních nákladů budov. Dá se očekávat, že růst mezd v oboru vzhledem k nedostatku kvalifikovaných pracovníků poroste rychleji než průměr (4,5 % meziročně v Q3/2016 dle Českého statistického úřadu). Tento trend neovlivní ani předpokládané uvolnění kurzu koruny.

* Pozn.: Technologie BIM umožňuje projektantům v rámci projektu do datového modelu budovy zadávat další informace, které v klasické „papírové“ dokumentaci jsou textovou částí projektu, ale součástí modelu mohou být i výpočty a souvislosti jednotlivých částí projektu. V úrovni dodavatele stavby je datový model doplněn o změny v rámci stavby a zejména o informace o instalovaných technologiích a jejich vlastnostech, včetně úpravy jednotlivých stavebních výpočtů podle reality. Ke správci budovy by se tak měl dostat detailní souhrn informací, zpracovatelný pomocí počítače.

ELEKTRINA A PLYN

Turbulentní vývoj zaznamenaly na konci minulého roku také ceny energií. Cena elektrické (silové) energie, která v posledních několika letech celkem pravidelně klesala, po propadu na začátku roku 2016 a nárůstu o více než 20 % na jeho konci skončila přibližně na stejné úrovni jako v roce předchozím. Plyn v roce 2016 prodělal ještě extrémnější vývoj, kdy cena komodity na samém konci roku a v porovnání s březnem byla více než dvojnásobná. V současné době se pohybuje nad úrovní roku 2015.

Všechny tyto faktory v souhrnu znamenají pro majitele a uživatele budov konec dlouhodobě uspokojivého poklesu nebo stagnace provozních nákladů. Turbulentní stav komoditního trhu pro správce a vlastníky nemovitostí také zvyšuje stres a riziko nevýhodného nákupu.

Taková chyba může v typickém rozpočtu například obchodního centra způsobit zvýšené náklady v řádu několika procent. Klidnější mohou být ti, kdo si cenu energií u dodavatelů na základě tendrů zafixovali.

Dá se tedy očekávat, že provozní náklady vlivem výše uvedených trendů budou po několika letech stagnace růst. Odhad se pohybuje mezi jednotkami procent až 10 %. Horší zprávou je, že z hlediska property managementu nevidíme možnost kompenzace tohoto vývoje jakýmkoliv úsporami nebo zvyšováním nájemného, vyjma prime lokalit u kancelářských novostaveb.

DANIEL ŠTYS
CBRE

ENGLISH SUMMARY

Robust change of ownership in the market of commercial buildings continued in 2016 with all the repercussions, including the slowdown of revitalization activities and the uncertainty of property managers. Nevertheless, we expect that new owners who are interested in the long-term holding of assets will bring a breath of fresh air to the market, and we will see a wave of reconstruction and modernization of older retail and office buildings, also because the relatively weak construction of commercial real estate in the recent period virtually wiped out the supply of new rentable spaces, and the revitalization of older spaces is one of the few ways to meet tenant demand."

A new trend is that especially Czech owners tend to provide building management with their own personnel. This reduces the space for companies engaged in real estate management.

An essential element of the appearance of shopping centers and shopping malls is a general increased lighting of public spaces. A well-lit interior with leisure areas and elements of entertainment can be clearly linked with a general shift towards the concept of entertainment, food&beverage and platforms for longer stays. This is due to the fact that with e-commerce, shopping facilities are less important for sales than they were in the past. However, an increasing number of dispensing points for classic e-shops (Alza, Notino) are moving to shopping centers, in connection with showrooms, which are visited by new customers in shopping centers.



Design & Consultancy
for natural and
built assets

Arcadis is the leading global Design & Consultancy firm for natural and built assets. We are **27,000** designers, consultants and engineers active in over 70 countries that generate **€3.3** billion in revenues.

We have branches in **Prague** and **Bratislava** with nearly **150** professional consultants.

Arcadis. Improving quality of life.
www.arcadis.com

Pavel Čermák
CEO
pavel.cermak@arcadis.com

Marian Heckl
Branch manager
in Slovakia
marian.heckl@arcadis.com

Arcadis Czech Republic s.r.o.

