

Slatina bude ještě zelenější

Slatina will be even greener

Areál Slatina v největší brněnské průmyslové zóně Černovická terasa poskytuje pronájem nebytových prostor, především kanceláří, skladů a venkovních ploch včetně kompletních služeb a zázemí.

Nyní je zde k dispozici 12 nájemních budov pro administrativu, skladování, lehkou výrobu, obchod a služby. V blízkosti dálnice D1 se zde nachází parkoviště pro zhruba 1 100 vozidel, veřejná čerpací stanice a několik menších objektů. Celkem tu je pronajato kolem 23 000 m² kanceláří a 16 000 m² skladů, 36 000 m² venkovních ploch. Na naše otázky odpovídal Ing. Luděk Beneš, člen představenstva společnosti AREAL SLATINA, a.s., s nímž jsme naposledy hovořili na počátku letošního roku.

V době, kdy jsme se naposledy setkali, nikdo netušil, že ekonomiku zbrzdí pandemie COVID-19. Jak ovlivnila vaše plány? Stávající budova GREEN BUILDING I (dále GB I) si drží stabilní obsazenost, která k 1. prosinci shodou okolností opět dosahuje 99,8 %. Druhou budovu GREEN BUILDING II (dále GB II) budeme kolaudovat 10. prosince. To sice odpovídá původnímu plánu ze září 2019, ale splnění tohoto termínu si vyžádalo a vyžaduje mimořádné pracovní nasazení našeho týmu a dodavatelů. Musím také zdůraznit velmi vstřícný a flexibilní přístup pracovníků financující banky Sberbank CZ, a.s. Vzhledem k tomu, že dostavba GB II plně začala 2. března, projekty, koordinace, financování, dodávky zařízení a prací byly schváleny a sjednány před tímto termínem. V harmonogramu výstavby jsme počítali s rezervami, ale ne s pandemií koronaviru. V jarní vlně nám dělaly největší problémy opožděné dodávky zařízení ze zahraničí. Technicko-technologická vyspělost budovy závislá na celcích a komponentech z Finska, Itálie, Německa, Francie, Švýcarska a USA měla za následek zpoždění harmonogramu výstavby. V květnu byla tato časová ztráta největší a dosáhla pěti týdnů. Do konce srpna se nám pomocí navýšení dodavatelských kapacit podařilo harmonogram výstavby srovnat, i když ne rovnoměrně. Povzbudivé však bylo, že veškeré zahraniční dodávky jsme měli na místě nebo u dodavatelů v ČR. Následně dorazila druhá vlna pandemie, která zásadně ovlivnila nasazení pracovních sil. Od konce září je stavba řízena operativně, doslova ze dne na den, podle dostupnosti jednotlivých profesí.

Nezabývali jste se myšlenkou stavbu zastavit, nebo její kolaudaci odložit?

Je jasné, že pokud by si to situace v souvislosti s řešením koronavirové epidemie vyžádala, nic jiného by nám nezbylo.



Nicméně jsme přijali mnoho organizačních a věcných opatření, abychom nákazou, popř. karanténou, výstavbu nezastavili, nebo zásadně neomezili. Ale zastavením stavby nebo posunutím termínu jsme se nezabývali.

Změnily se v důsledku pandemie požadavky klientů co do velikosti nebo uspořádání kanceláří i společných prostor?

Ano, změnilo. Nejsou požadavky na velké otevřené kancelářské plochy. Uspořádání a dispozice rozjednané v minulém roce se v důsledku pandemie změnilo. Z menších otevřených ploch předělených paravány, skříněmi, příčkami a květinami se stávají plnohodnotné kanceláře. Dále se výrazně snížily požadavky na společné relaxační prostory.

Jaký očekáváte vývoj? Hovoří se o variantě, že mnohé firmy budou určitou část (asi 20–25 %) zaměstnanců trvale posílat na home office...

S těmito názory se u našich klientů nesetkáváme. Důvodem zřejmě bude skutečnost, že našimi nejčastějšími zákazníky jsou firmy z oblasti strojírenství, stavebnictví, TZB, logistiky a instituce státní správy.

Do jaké míry lze – nebo jste připraveni – operativně měnit nároky a požadavky na prostor?

Naše budovy jsou vyprojektovány po modulech s prakticky největší možnou mírou rozčlenění bez nutnosti zvýšených nákladů na bezpečnost, obslužnost, topení, chlazení, výměnu vzduchu, osvětlení, regulaci, ovládání a kabelové rozvody. Tato výborná dělitelnost umožňuje vybudovat samostatné jednotky o výměře 17 m². Jsme na to tedy připraveni.

Vzhledem k nejasné budoucnosti kancelářského trhu: Plánujete budovy stále koncipovat jako kancelářské, nebo připadají v úvahu i jiné varianty?



Dnes jsou klienti náročnější, kladou větší důraz na určité bonusy. V první budově jste zajišťovali další služby nájemcům formou stravovacího zařízení aj. Co mohou očekávat nájemci druhé budovy?

Nájemci GB II, GB I a ostatních prostor i návštěvníci celého Areálu Slatina budou mít k dispozici rozšířenou nabídku služeb. Počet linek MHD, které staví před hlavním vjezdem do areálu, se rozšířil na osm spojů. Na vzrůstající zájem o internetový prodej reagujeme zřízením výdejny Zásilkovny a umístěním Alzaboxu. V lednu 2021 otevře obchodní řetězec Tesco prodejnu potravin Žabka. V prvním pololetí příštího roku zde budou postupně zřizovány ordinace praktického a odborných lékařů a dvě kavárny. Dojde k výraznému rozšíření jednoho ze tří hlavních gastronomických provozů včetně venkovního posezení se stánkem fast foodu. Rovněž navýšíme počet dobíjecích stanic pro elektromobily na šest míst.

Jak vypadají cenové relace nájmu v Brně? Nastaly nějaké posuny?

Ceny konkurence samozřejmě sledujeme, ale přesnou cenu včetně započítání všech příspěvků a pobídek neznáme. Výrazným aspektem je lokalita, provedení, kvalita, dopravní obslužnost a preference. Za nás mohu potvrdit, že v naší části města Brna mají kancelářské prostory kategorie A své zákazníky. Náš koncept budov, který klade důraz na kvalitu vnitřního prostředí, variabilitu prostoru, ekologii, dostatek parkovacích míst a služby nám umožnil navýšit cenu nájmu v GB II v průměru o 6 % ve srovnání s GB I.

Na reálném trhu se naplno projevují dopady první vlny pandemie. Lze identifikovat trendy, které se budou projevovat v následujících měsících?

Vidíme, že kancelářský trh zamrzl. Do potlačení pandemie a do plného rozjezdu ekonomiky se trh pronájmů kanceláří

Zatím se tím nezabýváme. V nové budově GB II máme smluvně pronajato 62 % pronajimatelné plochy, takže v následujícím období nás čeká ještě mnoho práce. Až v dalších letech uvidíme, jaká je, nebo není budoucnost kancelářského trhu. Domnívám se, že dojde ke korekci trendu směrem dolů, ale jen v jednotkách procent.

Projekt Areálu Slatina se dostal do podvědomí veřejnosti širokým využitím „zelených technologií“. Nicméně vývoj jde velmi rychle kupředu. Co si myslíte, že lze ještě vylepšovat?

Každé řešení či detail se dá stále vylepšovat. Máme-li však zůstat v rovině ekonomické návratnosti, tak odladěním GB II oproti GB I jsme se dostali na vrchol křivky zlomu. V minimalizaci celkové uhlíkové stopy, energetické náročnosti a hospodaření s vodou, při současné úrovni techniky, technologií a jejich cen již dalšího vhodného zlepšení nelze dosáhnout. Velké rezervy vidíme ve využití obnovitelných zdrojů v kombinaci s ukládáním energie. V našich podmínkách jde především o umístění solárních panelů nad parkovacími místy, neboli carporty a o malé vertikální větrné elektrárny. S carporty počítáme od začátku, ale toto jedinečné řešení na rozdíl od jiných umístění fotovoltaických panelů nemá podporu.

nenastartuje. V následujícím období se bude situace postupně vracet do normálu. Home office sice bude hrát výraznější roli v části oborů, ale administrativní práce se budou nadále odehrávat hlavně v kancelářích. Pro dosažení výborných výsledků týmové práce je nezbytný pracovní a sociální kontakt. Navíc home office potřebuje určitý typ prostředí a zázemí, které každý pracovník nemá.

Současným trendem je přesun Čechů do nájemního bydlení. Není to příležitost k jeho výstavbě? Jaký je váš názor na aktuální situaci?

Výstavba rezidenčního bydlení je dnes velice atraktivní. I my uvažujeme o doplnění naší nabídky o nájemní bydlení, ale bereme ho jako přirozenou součást prostoru, kde člověk bydlí, pracuje a relaxuje. Prostoru, kde člověk žije...

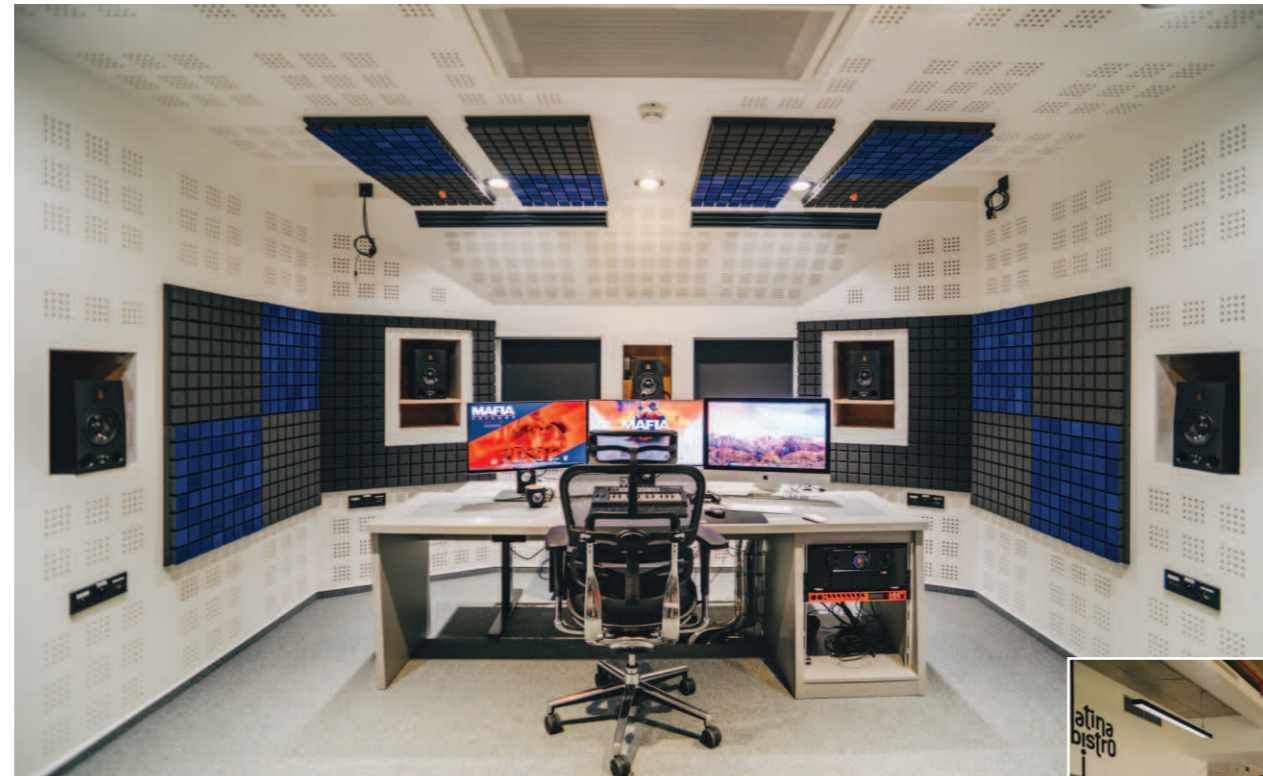
ARNOŠT WAGNER

The Slatina complex in the largest industrial zone Černovická terasa, Brno, provides leases of commercial premises, especially offices, storage facilities and outdoor areas, including comprehensive services and facility backgrounds.

Now there are 12 rental buildings for administration, storage, light industry, retail and services. Nearby the D1 motorway, there is a carpark for approximately 1,100 cars, a petrol station and several smaller buildings. In total, there are some 23,000 sq m of offices, 16,000 sq m of warehouses and 36,000 sq m of outdoor areas leased. Ing. Luděk Beneš, a member of the Board of AREAL SLATINA, a.s., with whom we last spoke at the beginning of this year, answered our questions.

When we last met, nobody had the slightest idea that the economy would be slowed down by the COVID-19 pandemics. How did it influence your plans?

The existing building GREEN BUILDING (hereafter referred to as GB I) remains stably occupied, reaching, by 1st December, coincidentally 99.8% occupancy yet again. The second building GREEN BUILDING II (furthermore referred to as GB II) will undergo final building approval on 10th December. This does correspond with the original plan from September 2019 but the meeting of this deadline required, and still requires, using our team's and supplier's total strength. I must also point out a very forthcoming and flexible approach from the workers of the financing bank, Sberbank CZ, a.s. considering the fact that the completion of GB II was fully commenced this year, on 2nd March. The projects, co-ordination, financing, supply of equipment and work were all negotiated and agreed prior to this date. We did account with reserves in the schedule of the development but not with the coronavirus pandemic. What caused us most problems in the spring stage were delayed supplies of equipment from abroad. The building's technically and technologically advanced level that depend on units and components from Finland, Italy, Germany, France, Switzerland and the USA delayed the schedule of the



development. This time delay was biggest in May, arriving at a five-week delay. Thanks to increased contractor capacity, we managed to balance the schedule of the development but not completely. What was, however, encouraging was that all the supplies from abroad were here with us or at suppliers' in the Czech Republic. When the second wave of the pandemic hit, it had a considerable influence on labour. As at the end of September, the construction is managed operatively, literally from day to day, according to the availability of the individual professions.

Did you consider stopping the construction or to postpone the final building approval?

It is certain that if the situation associated with the coronavirus epidemic required it, we would have no other option. Nevertheless, we have taken many organizational and material measures so that we didn't have to stop or considerably restrict construction via the infection. But we did not discuss the ceasing of the construction or the postponing of the deadline.

Did clients' requirements regarding the size or layout of the offices or common areas change due to the pandemic?

Yes, they did. There are no requirements for large open office areas. The layout and sizes negotiated last year changed due to the pandemic. The smaller open areas partitioned with screens, cupboards, partition walls and flow-ers turned into fully-fledged offices. The requirements for common relaxation areas also reduced considerably.

What development do you expect? They speak of the option that many companies will continue to place some or part of their employees (20-25%) to a home office...

We don't arrive at these ideas with our clients, perhaps because our clients are often companies from the area of mechanical engineering, civil engineering, TZB, logistics and state administration institutions.

To what extent can the demands or requirements for space be changed operatively and to what extent are you prepared to do so?

Our buildings are designed in modules with practically the largest possible level of segmentation without the need to increase costs for safety, servicing, heating, cooling, air exchange, lighting, regulation, control and cabling. This excellent segmentation allows for the creation of individual 17-sq m units. So, we are prepared for it.

With regards to the unclear future of the administrative market: are you planning to continue designing buildings as administrative or is there also a possibility of another variant?

We haven't dealt with this issue yet. We have contracts for the leasing of 62% of rental area in the GB II building, so



there is still a lot of work awaiting us in the following period. It won't be until years to come that we will see what the future of the administrative market is or isn't. I believe that the trend will be rectified downwards but only within percentage units.

The Slatina Complex project became known to the public due to the broad utilization of 'green technologies'. Nevertheless, the development progresses very fast. What do you think can still be improved?

Every solution or detail can still be improved. But if we are to remain in the level of economic return, then the varying of GB II from GB I brought us to the top of the reversal curve. With the minimalization of the overall carbon footprint, energy efficiency and water management and the current level of technology and their costs, it is impossible to achieve any further improvement. We see large reserves in the utilization of renewable resources in combination with energy storing. Under our conditions, it is mainly about locating solar panels above parking places or carports and about small vertical wind power stations. We have accounted with carports from the beginning but this

unique solution has no support in comparison with other locations of photovoltaic panels.

Today's clients are more demanding. They put more emphasis on particular bonuses. In the first building, you provided the tenants with further services via catering establishments and others. What can tenants of the new building expect?

There will be an extended range of services available for tenants from GB II, GB I and other premises, as well as visitors to the whole of the Slatina Complex. The number of public transport routes, which stop in front of the main entrance to the complex, was extended to eight lines. We responded to the increasing interest in online sales via Zásilkovna's hand out place and an Alzabox. In January 2021, Tesco will open the grocery's Žabka. A GP's surgery and surgeries of specialist doctors and two cafes will be set up here during the first half of next year. One of the three main gastronomic operations, including an outdoor seating area with fast-food stand will be considerably expanded. We will also increase the number of charging stations for electric cars to six.

What is the situation with rental prices in Brno? Has there been some progress?

We naturally monitor the competition's prices but we don't know the exact price inclusive of all allowances and incentives. A significant aspect lies in location, realization, quality, transportation services and preferences. On our behalf I can confirm that A class administrative premises in our part of Brno do have clients. Our concept of buildings, which puts the emphasis on the quality of the interior environment, space variability, ecology, sufficient number of parking places and services will allow us to increase rental prices in GB II on average by 6% in comparison with GB I.

The impact of the first wave of the pandemic can be fully seen within the real estate market now. Is it possible to define the trends that will show up in months to come?

We can see that the administrative market froze. The market of office rents will not begin until the pandemic is suppressed and the economy is fully functional. The situation will gradually return to normal. Home offices will play a more significant role in some segments but administrative work will continue being mainly done in offices. Working and social contact is important in order to achieve excellent team work results. Moreover, home offices require a certain type of environment and background which not every employee has.

The moving of Czechs into rental housing is a current trend. Isn't it an opportunity for its development? How do you see the current situation?

Development of residential housing is very attractive these days. We are also considering complementing our portfolio with rental housing but we consider it a natural part of space where one lives, works and relaxes. Space for living.

ARNOŠT WAGNER