

Koje su razlike u kvalitetu poslovnih zgrada i kako se one klasifikuju?

Tamara Kostadinović – Head of Market Research, CBS International, deo Cushman & Wakefield Grupe

Sa razvojem tržišta i izgradnjom većeg broja poslovnih objekata, često se postavlja pitanje o razlikama u kvalitetu poslovnih zgrada. Kada razmatraju poslovni prostor, zakupci postaju svesni da se poslovne zgrade razlikuju po kvalitetu i ceni, i kao takve se, generalno, klasifikuju kao zgrade klase A, klase B ili klase C. Razlika između svake od ovih klasifikacija varira u zavisnosti od tržišta, a zgrade klase B i C se, generalno, klasifikuju u odnosu na kvalitet zgrada klase A.



Najkvalitetniji poslovni prostori na tržištu smatraju se klasom A. Ovi prostori su novije gradnje i opremljeni vrhunskim instalacijama, klimatizacijom i tehničkim sistemima. Zgrade klase A estetski su najatraktivnije i nalaze se na dobroj lokaciji u okviru poslovne zone grada, lako pristupačne. Ovi prostori imaju zajedničko održavanje i profesionalno upravljanje. Mnogo višespratnica spada u ovu kategoriju; prostori unutar ovih objekata imaju veću fleksibilnost i veću visinu. Veliki centralni lobi, takođe, je tipičan za zgrade u ovoj kategoriji. Kao rezultat toga, oni privlače najkvalitetnije zakupce, a takođe, se izdaju po najvišim cenama zakupa.

Zgrade klase B obično nemaju iste visokokvalitetne instalacije, arhitektonske detalje i impresivno predvorje kao prostori klase A, ali, generalno, imaju dobru strukturu sa funkcionalnim sadržajima. Većina zgrada klase B je niže spratnosti i često se nalaze na nešto manje atraktivnim lokacijama. Još jedan faktor koji razdvaja zgrade klase A i B može biti i starost. Zgrade klase B su obično starije od zgrada klase A i mogu vremenom da se dožive izvesno propadanje, te im je potrebno renoviranje. Ima situacija da neke zgrade budu izgrađene kao zgrade klase A, ali vremenom mogu postati zgrade klase B nakon 10 i više godina, ili kada znaci istrošenosti postanu vidljivi.

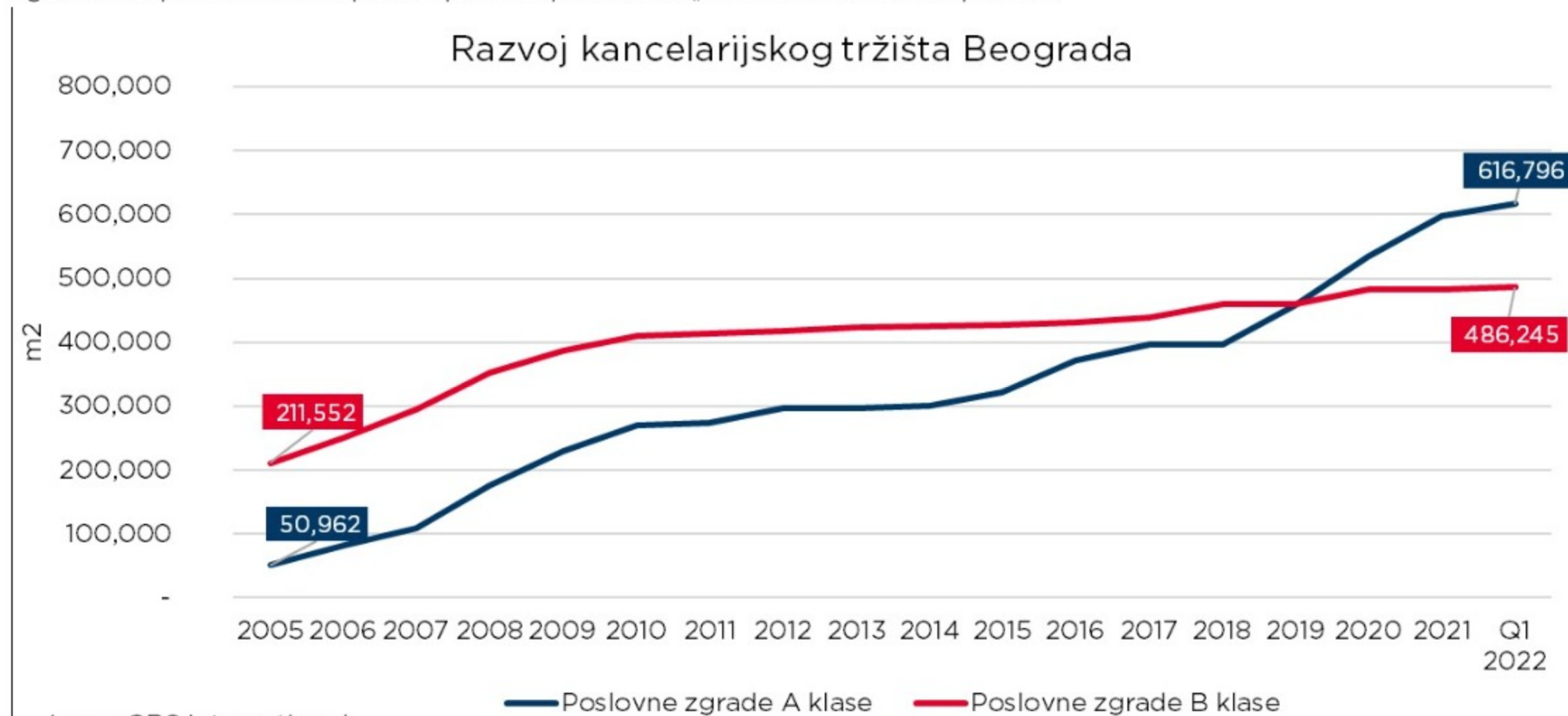
Najniža klasifikacija poslovnih zgrada je klasa C. To su starije zgrade, obično više od 20 godina, a nalaze se u manje atraktivnim delovima grada i zahtevaju značajno renoviranje. Arhitektonski, ove zgrade su najmanje poželjne, a građevinska infrastruktura i tehnologija su zastarele.

Ovo je opšte uputstvo za klasifikaciju zgrada, a jedna od najvažnijih stvari koje treba uzeti u obzir pri klasifikaciji zgrada je stepen razvoja kancelarijskog tržišta i veličina ponude, jer zgrade treba posmatrati u kontekstu ponude na tržištu, gde primera radi zgrada klase A na jednom tržištu može biti zgrada klase B na drugom tržištu.

Kada je reč o tržištu Beograda, od 1.103.000 kvadrata koliko iznosi ukupna ponuda modernog kancelarijskog prostora na kraju prvog kvartala 2022. godine, 55% su zgrade klase A, dok ostatak čine zgrade klase B. Treba napomenuti da se daleko snažnija razvojna aktivnost odvijala u segmentu klase A, sa izgradnjom brojnih poslovnih kompleksa, od kojih se većina nalazi na području Novog Beograda. U poslednjih 15 godina, kancelarijska ponuda u segmentu klase A je povećana više od 10 puta, dok je u klasi B samo udvostručena.

Izvor: CBS International

Uz razvoj tržišta u poslednjih nekoliko godina, promenila su se i očekivanja, sa zakupcima koji sve više zahtevaju radno okruženje koje može da privuče obrazovanu i visokokvalifikovanu radnu snagu, uključujući i milenijalce zaposlene na pozicijama, kao što su programeri, planeri, analitičari podataka, softveraši, zaposleni u gejming industriji, i slično. Sve je više kompanija koje čak i u svojim oglasima za posao koriste sopstveni poslovni prostor kao „dodatni benefit“ za zaposlene.



Dok su nekada radnici bili zadovoljni sa kompaktnijim radnim prostorom i izolovanim pojedinačnim kancelarijama, danas se veruje da je za kreativnost i produktivnost potrebno imati interaktivnije, kolaborativnije i društveno aktivnije kancelarijsko okruženje. Takođe, pored inspirativnog prostora, zaposleni preferiraju da imaju dodatne sadržaje i u okruženju poslovne zgrade, koji uključuju i zelene parkovske površine gde zaposleni mogu da borave, prostor za odmor i opuštanje tokom radnog dana, sa svim potrebnim sadržajima u kompleksu poput restorana, kafića, apoteke, prodavnice, banke i slično, što pruža zaposlenima više od radnog mesta.

To je ono što će u budućnosti definisati izgled radnih prostorija koji podrazumeva mobilnost, povezanost i dostupnost tehnologije u svakom kutku kancelarijskog prostora, prostore za odmor, opuštanje i zabavu. Ovakav pristup ljudima pruža mnogo više od radnog stola. U narednom periodu od ključnog značaja će biti da kancelarijski prostor bude dizajniran kao podrška izgradnji odnosa između ljudi i timova, uz kombinaciju sa povremenim radom od kuće.

Unapređivanje prostora u vidu dodatnih sadržaja je najviše karakteristično za poslovne zgrade klase A. Sa druge strane, sve je više primetan i trend planiranja i izgradnje novih kompleksa klase B na lokacijama van centralne poslovne zone, koje omogućavaju izgradnju biznis parkova sa mogućnošću uvođenja i dodatnih sadržaja za zakupce, po atraktivnijim komercijalnim uslovima, u odnosu na komplekse klase A.