

Evropa: nejlépe se podniká v Londýně a Paříži



Author: SF / pb | Published: 10.10.2008

„Praha se letos v žebříčku umístila na devatenáctém místě. Oproti loňskému roku zaznamenala pád o pět pozic a předběhla ji města jako Düsseldorf, Manchester, Lisabon, Hamburk, či Lyon. S výjimkou Lisabonu z nich není ani jedno hlavním městem - to potvrzuje trend sílícího zájmu o regionální města,“ říká Alexander Rafajlovič, analytik z pražské kanceláře Cushman & Wakefield. Tento trend je přitom podle něj patrný i v České republice, ale příčina propadu podnikatelské popularity Prahy to není. „Důvodů poklesu atraktivity Prahy je několik, obecně lze však říct, že hlavním důvodem je spíše zvýšení skóre ostatních měst. Tím dochází k relativnímu zhoršení vnímání Prahy mezi manažery. V souladu s loňským rokem se Praha umístila na 4. místě mezi městy s nejlevnější pracovní silou a v souhrnném žebříčku se umístila nejvýše ze všech zemí bývalého komunistického bloku,“ říká Radka Novak, vedoucí oddělení pronájmu kancelářských prostor z pražské kanceláře Cushman & Wakefield.

Vedoucí pozice Londýna, Paříže a Frankfurtu jako obchodní destinace se v blízké budoucnosti pravděpodobně nezmění. Ukazuje se však, že roste zájem o regionální města a to především díky nižším nákladům na pracovní sílu a jejímu relativnímu dostatku, když svou roli sehrávají často i investiční pobídky ze strany státu.

Hledá se nová lokalita

Praha si stále drží silnou pozici v hodnocení zájmu firem o územní expanzi. V příštích pěti letech u nás plánuje založit svou pobočku 34 „nových“ společností. Více firem - 44 - se chystá jen do Moskvy. Přitom země na východě Evropské unie zvažují firmy i v případě rozhodnutí o přesunutí či outsourcingu činností. Až 42 % firem, jež o podobném kroku uvažují, má namířeno právě do tohoto regionu, což už třetí rok v řadě představuje vůbec nejvyšší podíl na zvažovaných lokalitách. Za zmínku stojí výsledky průzkumu v relaci světová finanční krize - poptávka po kancelářských prostorech. Podle R. Novak by se v příštích letech neměla nějak výrazně snížit.

Zelené kanceláře

Letos byly v průzkumu firmy dotazovány rovněž na to, zda sídlí v ekologické, „zelené“ budově. V současné době se takto chová pouhých 15 % z dotazovaných společností, dalších 45 % o ekologické kanceláře má zájem (oceňovány jsou hlavně úspory energie a vody), naproti tomu 32 % firem, tedy takřka třetinu dotazovaných, zelené kanceláře nezajímají. Zhruba pětina respondentů je toho názoru, že největší bariérou k přesídlení je nedostatečná nabídka zelených budov či předpokládané vyšší nájemné.

Stavební forum

Kde se nejlépe podírá

Poradí 2008 (2007)	Město	Poradí 2008 (2007)	Město
1. (1)	Londýn	18. (17)	Lyon
2. (2)	Paříž	19. (14)	Praha
3. (3)	Frankfurt	20. (22)	Stockholm
4. (6)	Brusel	21. (21)	Birmingham
5. (4)	Barcelona	22. (23)	Budapešť
6. (5)	Amsterdam	23. (25)	Kóbenhavn
7. (7)	Řečtina	24. (24)	Vatikan



Pramen: European Cities Monitor 2008, Cushman & Wakefield

Výnosy z kanceláří stoupají

S prognózou odborníků ze společnosti Cushman & Wakefield o stabilní poptávce po kancelářských prostorách korespondují výsledky dalšího průzkumu. Společnost Jones Lang LaSalle nedávno publikovala zprávu o aktuálních výnosech z kancelářských ploch. Výsledky představují pro developery i investory dobrou zprávu: výnosy stoupají, v nižších kvalitativních třídách dokonce razantně. Vážený průměr výnosů z prvotřídních kancelářských prostor v Evropě se v průběhu 3. čtvrtletí 2008 zvýšil o 20 bazických bodů a nyní činí 5,25. Zároveň to představuje posun o 95 bazických bodů od 2. čtvrtletí roku 2007, kdy výnosy dosáhly svého dna. Ze 30 trhů, které společnost Jones Lang LaSalle v rámci tohoto výzkumu sleduje, se výnosy v průběhu daného čtvrtletí na 22 trzích zvýšily a na zbývajících osmi trzích zůstaly stabilní.

Nigel Roberts z Jones Lang LaSalle k tomu řekl: „Nadále přetrvává neshoda mezi cenovými očekáváním kupujících a prodávajících. Ti prodávající, kteří nepotřebují prodat, jednoduše stahují své nemovitosti z trhu a čekají na to, až se bouře přežene, zatímco ti, kteří by mohli uvažovat o koupi, nemají jasno ohledně hodnoty a nemají prakticky žádnou podporu ze strany dnešních trhů dluhového financování, což vede k výraznému poklesu počtu transakcí.“

Populární West End

Ve 3. čtvrtletí 2008 bylo zaznamenáno největší zvýšení (o 75 bazických bodů) v Dublinu, kde nyní výnosy z prvotřídních nemovitostí dosáhly 5,50 %, přičemž v oblasti West End v Londýně (5,00 %) a v londýnské City (6,25 %) byl zaznamenán nárůst o 50 bazických bodů. Na zbývajících 17 trzích, které zaznamenaly změnu výnosů, došlo k menším posunům o 10 až 35 bazických bodů. Stockholm (5,00 %) zaznamenal zvýšení o 35 bazických bodů a Bukurešť (6,00 %) o 30 bodů. Celá řada měst, včetně Edinburghu (6,25 %) a rovněž Barcelony (5,50 %) a Madridu (5,50 %), zaznamenala zvýšení o 25 bazických bodů. Mezi trhy, které zůstaly v průběhu dotyčného čtvrtletí beze změny, patří Frankfurt, Hamburk a Paříž. Trhy ve střední a východní Evropě, konkrétně v Moskvě (8,00 %), Praze (5,75 %) a Varšavě (5,75 %), byly rovněž stabilní.

Podle Tonyho Horrella ze společnosti Jones Lang LaSalle lze podobné změny očekávat i v nejbližší budoucnosti: „Výnosy se budou muset ještě zvýšit, mají-li přivést investory zpět a zvýšit tak aktivitu na všech evropských trzích. Očekáváme, že dojde k dalším korekcím cen i v roce 2009, přičemž budou pečlivě sledovány cenové rozdíly mezi jednotlivými trhy.“

Stavební forum

