

Kanceláře: poptávka v Praze relativně silná

Author: SF / pb | Published: 01.07.2009

„Samozřejmě, oproti prvním třem měsícům loňského roku, které však byly co do objemu uzavřených nájemních smluv rekordní, jde o značný pokles,“ konstatuje Martijn Kanters z DTZ, ale dodává: „Na druhou stranu si Praha a celá střední Evropa vedou lépe než města v západní Evropě, vyjma Frankfurt.“ Relativně dobré výsledky trhů administrativních ploch ve střední a východní Evropě se dají vysvětlit opožděnými dopady ekonomické krize v daném regionu, která se patrně odrazí až ve výsledcích následujících čtvrtletí tohoto roku. Pronajímatelé i nájemci v západní Evropě byli recesí a finanční krizí postiženi mnohem dříve.

Výjimečný Frankfurt

Ve Frankfurtu dosáhla realizovaná poptávka v 1. čtvrtletí objemu 140 500 m² kancelářských prostor, což je o 11 % více než tamní průměr za poslední čtyři roky. Na výsledných číslech se však velkou měrou podílela jedna „megatransakce“ - pronájem plochy 72 000 m². Na druhé pozici v tomto srovnání se překvapivě ocitla Budapešť, která dosáhla v 1. čtvrtletí 91 % čtyřletého průměru. Londýn City oproti tomu vykázal za první čtvrtletí vůbec nejnižší úroveň pronájmů za posledních třicet let. Podle studie zaznamenaly nejvýraznější propady v ročním srovnání také Moskva, Dublin a Miláno (90 , 79 a 74 %).

Hlavními trendy na všech trzích byly „prostorová“ konsolidace společností, redukce a racionalizace jejich provozů, což se odráželo na snižování počtu zaměstnanců a objemu pronajatých ploch. DTZ zaznamenala také časté přesuny relokace - do kvalitních prostor v neatraktivnějších částech měst. Poptávka se vzhledem k tomu všemu soustředila především na menší prostory, obzvláště na trzích, jako jsou Moskva, Madrid a Miláno.

V této souvislosti stojí za zmínku vývoj na trhu „bankovní poptávky“, která je pro administrativní budovy, respektive jejich pronajímatele více než významná. Kvůli světové ekonomické krizi poklesl za první čtvrtletí roku 2009 objem kancelářských prostor pronájemných bankami o 80 % oproti dlouhodobému čtvrtletnímu průměru. Nejvíce byly tímto poklesem zasaženy trhy v Londýně, Moskvě a Varšavě. Poradenská společnost Cushman & Wakefield v květnové zprávě European Banking Briefing očekává, že řada bank začne v průběhu nadcházejících 12 měsíců ve větší míře prodávat a zpětně pronajímat svoje nemovitosti s cílem získat kapitál, a to zejména ty banky, které obdržely významné finanční injekce ze státních zdrojů. Guy Douetil z Cushman & Wakefield k tomu řekl: „Bankovní krize vedla k fúzím, akvizicím a v podstatě znárodnění velkých bank v celé Evropě. Momentálně se nacházíme v nezmapovaných vodách, a dokud nebudeme znát přesný rozsah úbytku pracovních míst v bankách, a tedy objemu nadbytečných kancelářských ploch volných k novému pronájmu, je obtížné přesně předpovědět, jaký dopad to bude mít na hlavní finanční centra Evropy. Nemovitosti jsou však pro všechny banky významnou nákladovou položkou, a nejlepší pozici k překonání současné krize budou mít ty banky, které jsou připraveny spravovat svá portfolia efektivně.“

Poptávka i nadále slabší

Analytici DTZ očekávají, že poptávka po administrativních prostorách bude během roku 2009 ve většině evropských měst i nadále oslabovat. Na tento trend reaguje také nájemné, kde lze pro letošní rok předpovědět celkový propad mezi 5 - 15 %. V některých lokalitách jako Moskva, Kyjev, Dublin a Londýn by přepokládaný pokles úrovně nájemného měl být ještě výraznější. Praha sice vykázala nejvýraznější meziroční nárůst nájmu, ale ve druhém čtvrtletí byl zaznamenán mírný pokles a úroveň nájemného mohou ovlivnit také renegociace nájemních smluv, uzavřených v letech 2004 - 2005.

„Pokud se ekonomika propadne ještě hlouběji do recese, můžeme logicky očekávat i snížení poptávky ze strany nájemců a následně vyšší nabídku volných prostor, což povede ke snižování nájemného. Na druhou stranu, relativně menší množství nových plánovaných projektů změkčí následky snižování nájemného,“ odhaduje Bert Hesselink z pražské pobočky DTZ.

Firemní sféra šetří

Efektivita a optimalizace nákladů - v posledních měsících klíčová slova pro firmy bez ohledu na obor činnosti, obrat i počet zaměstnanců. Trvajících ekonomická stagnace nutí mnohé managementy přepočítávat výdajové položky, které ještě loni přehlížely. Patří mezi ně rovněž náklady spojené s pronájmem kanceláří. Nejnovější studie mezinárodní poradenské společnosti DTZ European Office Affordability Index (Index dostupnosti evropských kanceláří) uvádí, že průměrný nájemce ve významných evropských administrativních oblastech utratí 15 % výkonu (příjmu či podílu na obratu) jednoho zaměstnance za náklady spojené s pronájmem kanceláří.

„Ačkoliv rozdíl mezi náklady za pronájem kanceláří v jednotlivých městech nejsou hlavním motivem pro rozhodování o lokalitě, firmy je stále více berou v úvahu při rozhodování o budoucím umístění kanceláře,“ vysvětluje Bert Hesselink. Přitom ovšem z citované studie vyplývá, že právě ve Varšavě, Praze a Budapešti se nákladnost pronájmu kanceláří stává jistým problémem, nicméně v celosvětovém měřítku si však v tomto ohledu Praha nevede špatně. Podle nedávné studie DTZ Global Occupancy Costs - Offices (GOCO; Mezinárodní náklady na pronájem kanceláří), která se zaměřuje na celosvětové srovnání nákladů za pronájem kanceláří ve 114 obchodních centrech (městech) 49 zemí, se česká metropole umístila na 83. místě s náklady ve výši 4 340 eur za rok a pracovní místo (ke konci roku 2008). Tyto náklady zahrnují vše, co jde na vrub nájemci - tedy nájemné, náklady za služby a spotřebu energií, správu nemovitosti, daň z nemovitosti atd. I s průměrnou velikostí prostor (11,3 m²) připadajících na jedno pracovní místo je Praha pod světovým průměrem (13,5 m²).

01.07.2009 08:00, SF / pb