

Kanceláře, logistika: krize pokračuje

Author: SF / pb | Published: 01.09.2009

Jak ukazuje nedávná analýza poradenské společnosti King Sturge, možná nejvýznamnější segment komerčních nemovitostí - administrativní budovy - vývojem nájemného víceméně kopíruje trendy, které se dnes prosazují globálně v ekonomice celého světa. Jediným významným evropským městem, kde v uplynulém čtvrtletí nájemné kancelářských nemovitostí rostlo, byla bulharská Sofie, mezikvartálně šlo o nárůst o 10 %. Přitom jen ve čtyřech sledovaných evropských městech nájemné v kancelářích třídy A mezičtvrtletně stagnovalo (Brusel, Miláno, Kodaň a Záhřeb). Ve zbývajících evropských metropolích nájemné ve čtvrtletním srovnání pokleslo. Nejméně ve Varšavě (-3,8 %) a v Praze (- 4,3 %), nejvíce v Oslu (-16,6 %) a v Moskvě (-17,7 %).

Střední Evropa: nižší poptávka tlačí nájem dolů

Nájemné v klíčových metropolích střední a východní Evropy bude vystaveno většímu tlaku na snížení, jehož příčinou je nižší poptávka po kancelářích a nižší objem uskutečněných nájemních transakcí. Nejvýraznější korekce zatím prošly nájemné ve Varšavě - meziročně ke konci prvního pololetí klesly o 27 % - a v Moskvě se ve stejných časových relacích propadly dokonce o 42 %. „Nájemné v Praze bylo dlouhodobě stabilní, ke snížení o zhruba 5 % došlo až v druhém čtvrtletí. Snížení není plošné, vždy závisí na lokalitě a kvalitě budovy. Skokové snížení nájmů kancelářských nemovitostí, k jakému došlo třeba ve Varšavě či Moskvě, neočekáváme. Zatímco nejvyšší nájemné kancelářů v centru Prahy je dlouhodobě mírně nad úrovní 20 eur za metr čtvereční, nájemné u nejlepších budov v centru Varšavy se loni v létě vyšplhalo až ke 30 eurům za metr, od té doby však kleslo o 27 %,“ říká Pavla Marková z týmu kancelářských nemovitostí pražské pobočky King Sturge.

Korekce cen napříč Evropou

Napříč evropským kontinentem dochází také ke korekci cen kancelářských nemovitostí, které jsou k dispozici na realitním investičním trhu. Od poloviny roku 2008 se yieldy zvýšily v průměru o 140 bazických bodů. Nejnižší yieldy mají nyní kancelářské nemovitosti v Kodani (5,00 %), následují nejlepší londýnské lokality West End (5,50 %) a City (6,75 %), dále Paříž (7,50 %) spolu s řadou středoevropských metropolí (Prahou, Budapeští a Bukureští). Nejvyšší yieldy jsou nyní u kancelářských nemovitostí v Moskvě (14,00 %). V druhém čtvrtletí 2009 se zvyšování yieldů u kancelářů v londýnských oblastech West End a City zastavilo, což je obecně vnímáno jako pozitivní signál oživení realitního investičního trhu.

(Yield je procentuálně vyjádřená roční míra výnosnosti z hodnoty nemovitosti vypočtená v souladu se standardy trhu. Yield představuje poměr mezi ročním příjmem z nemovitosti oproti její hodnotě. Příklad: nemovitost má roční příjem z nájemného ve výši 1 mil. Kč a její hodnota je 10 mil. Kč. Její výnos (yield) činí $1/10 = 10\%$. Čím je yield vyšší, tím nižší je hodnota nemovitosti a naopak. Rozlišujeme několik typů yieldů: gross initial yield, net initial yield, running yield, reversional yield, equivalent yield a další.)

Logistika: pokles nehlásí jen Helsinky

Navzdory určitým náznakům oživení na evropském trhu logistických a průmyslových nemovitostí, je poptávka po tomto typu prostor stále nižší než v loňském roce, což se odráží na stagnaci či poklesu nájemného. V průběhu druhého čtvrtletí 2009 kleslo nájemné nejvíce v Moskvě (25 %), Kodani o 22 %, v Dublinu o 16 % a v Sofii o 10 %. Stejná hodnota nájemného zůstala v Londýně (Heathrow), Bruselu, Paříži, Frankfurtu, Miláně a Madridu. Jediným městem, kde od začátku krize nájemné vůbec nekleslo, jsou Helsinky.

V následujících šesti měsících se nájemné průmyslových a logistických nemovitostí zřejmě stabilizuje, změny by měly být minimální nebo jen velmi mírné. Další výrazné snížení napříč Evropou se neočekává. „Také v České republice se nájemné průmyslových a logistických nemovitostí snížilo, a to ke konci pololetí mezikvartálně v průměru o 7 %, nicméně pokles nebyl plošný a s nejvyšší pravděpodobností se zastavil, “ dodává Jakub Holec, z týmu průmyslových a logistických nemovitostí King Sturge.

Zájem investorů o tento typ nemovitostí se v evropském kontextu sice zvyšuje, nicméně i tak je stále na nízké úrovni. Yieldy se ke konci pololetí meziročně zvýšily o 160 bazických bodů. Nejvyšší jsou opět v Moskvě (14 %), nejnižší aktuálně v Londýně (7,25 % - 7,5 %). V Londýně došlo dokonce v druhém čtvrtletí 2009 ke snížení yieldů. U dalších sledovaných evropských lokalit se očekává stagnace či zvyšování yieldů v průběhu následujících šesti měsíců.

01.09.2009 10:10, SF / pb