

Prague Research Forum: Nemáme patent na rozum, ale za svou práci si stojíme

Author: SF / Petr Bým | Published: 26.05.2010

Zopakujme si na úvod, co vlastně Prague Research Forum je a jaký je smysl jeho existence?

Prague Research Forum vzniklo na počátku tohoto desetiletí jako dobrovolné a neformální sdružení několika realitních agentur. Dnes je jich šest: CB Richard Ellis, Colliers, Cushman & Wakefield, DTZ, Jones Lang LaSalle a King Sturge. Naším cílem je mapování stavu a vývoje pražského kancelářského trhu. Přitom PRF nedělá žádné predikce, ty jsou individuální záležitostí každého z členů.

Jde o celý kancelářský trh v Praze?

Nikoli, sledujeme pouze moderní kancelářské budovy kvalitativní třídy A a B s minimální pronajímatelnou plochou nad 800 metrů čtverečních. Je na místě poznamenat, že pro zařazení administrativních prostor do zmíněných kategorií používáme všichni stejná kritéria. Na jejich základě také sledované budovy a jejich zařazení průběžně přehodnocujeme, pokud je to třeba.

Proč toto vymezení?

Důvodů je více. Především je těch, řekněme, „ostatních“ prostor docela dost, možná celkem několik stovek tisíc metrů čtverečních. Většinou to ale jsou malé jednotky, velice často například byty přestavěné na kanceláře. Bylo by proto příliš pracné, ne-li nemožné, sledovat všechny. Navíc dnes tyto kanceláře zpravidla nesplňují naše kritéria pro moderní kancelářské prostory ani ve třídě B. Co se týká vymezení plošného - zpočátku PRF monitorovalo i menší budovy. Časem jsme ale zjistili, že je tam jen minimální pohyb, co se týče nájemní aktivity a tedy víceméně nulové statistické výstupy. Proto jsme jako spodní hranici stanovili těch 800 metrů čtverečních. A v neposlední řadě je ve hře i pragmatická úvaha: menší prostory nižších kategorií naši klientelu obvykle nezajímají.

Jakou metodou výzkum probíhá?

Každé tři měsíce se zjišťuje aktuální situace ve všech budovách, které monitorujeme a které dnes představují plochu 2,7 milionu metrů čtverečních, a to přes majitele, provozovatele či developery. Tyto údaje se pak dále zpracovávají. Publikují se výsledné souhrnné hodnoty či průměry, detailní data jsou jen pro naši interní potřebu.

PRF má šest členů - co když se některé údaje neshodují?

To funguje jinak. Každý člen má na starosti přesně definovanou část trhu, určenou například podle developera či lokality. Trh je přitom rozdělen tak, aby na každého připadal plus minus stejný objem práce.

Takže třeba míru neobsazenosti vypočítáte z informací, které máte od majitele. Je to spolehlivé?

Nevím, jaký praktický prospěch by majitel té či oné administrativní budovy měl z toho, že by údaje falšoval či zkresloval. Navíc u většiny nových budov nějakým způsobem figuruje některý z členů PRF, takže je tady i určitá kontrola. Ale opakují: co by kdo měl z toho, že by prázdnou budovu deklaroval jako plně obsazenou?

Jak se počítají nájmy?

Stejným způsobem. Jde ovšem o hodnoty nominální, navíc zveřejňujeme jen údaje o nájmech v „prime“ budovách v dané oblasti. Jaké pobídky či slevy konkrétní nájemce v té či oné budově dostal, naše statistiky nezachycují. To je věcí obchodních dohod, které jsou považovány za důvěrné, a tedy se nezveřejňují.

Jiří Pácal hodně zpochybňoval čísla o výnosech?!?!

Především: PRF údaje o yieldech nesleduje a tedy ani nezveřejňuje. Ale k meritu věci: algoritmy pro výpočty výnosů jsou poměrně složité, to je práce našich investičních oddělení. Ta přitom vždy vycházejí z aktuální situace v té či oné budově a podmínek nájemních a jiných smluv. Výsledkem jsou podle našeho názoru objektivní data, jiná od nás ostatně investoři ani nechtějí. Jde opět o informace neveřejné, určené jen k internímu použití. Druhou věcí je, že ta či ona společnost taková data nějakým způsobem sumarizuje a publikuje. Zase je to velmi obtížná práce, protože v uplynulém roce a půl bylo uzavřeno velmi málo transakcí. V některých segmentech realitního trhu se proto jedná o kvalifikované odhady investičních agentů a znalců v oboru oceňování nemovitostí, jež vycházejí z jednání, která se na trhu vedou. I když každý z členů PRF referuje o yieldech samostatně a nijak jejich publikování nekoordinujeme, naše výsledky se liší maximálně o čtvrt procenta. To jistě o něčem svědčí.

Takže všechno je v pořádku?

Netvrdíme, že máme patent na rozum, ale za svou práci si stojíme. Rádi bychom také zdůraznili, že PRF je otevřený systém, výměna dat konečně probíhá i mimo jeho rámec, například s některými realitními kancelářemi - jmenujme třeba Knight Frank, Professionals či EHL. Pokud má někdo pocit, že v Praze jsou nějaké moderní kanceláře, které zůstávají mimo naše zorné pole, není nic snadnějšího, než se s námi spojit. Nemůžeme vyloučit, že existují. Na druhé straně má dnes PRF k dispozici databázi, která v Praze nemá obdobu. A nezapomínejte na to hlavní: výstupy PRF jsou určeny hlavně našim klientům. Pokud budou nekvalitní, dříve či později to klient zjistí a podle toho s námi bude jednat. To je ta nejlepší kontrola kvality práce PRF.

Předpokládám, že PRF je obdobou sdružení, která fungují v jiných zemích, především v těch „realitně“ vyspělých?

Pravdou je opak. Taková sdružení jako PRF jsou specialitou střední a východní Evropy. Je to proto, že tady jsou realitní trhy mladé a ještě nepříliš rozvinuté. Ve standardních tržních ekonomikách taková šetření a výzkumy provádějí nezávislé subjekty. Toho se u nás ale asi stěží dočkáme. Český realitní trh je malý, nejspíš nelze najít model, který by takovou činnost umožňoval na ekonomické bázi.

26.05.2010 08:00, SF / Petr Bým