

DTZ: V Evropě začínají chybět kanceláře

Author: SF / pb | Published: 03.11.2010

Nejvyšší dosahované nájemné v evropských metropolích ve 3. čtvrtletí 2010 rostlo. Vyplývá to z aktuální analýzy Property Times Europe zpracované mezinárodní poradenskou společností DTZ. Důvodem je mimo jiné vyšší poptávka ze strany nájemců, kteří se obávají dalšího vzestupu nájemného v nadcházejících letech, způsobeného nedostatkem moderních kanceláří následkem utlumení výstavby v minulém roce. „Tento trend je zřetelný i v Praze. Nejvyšší dosahované nájemné kleslo ve třetím čtvrtletí loňského roku na 20 - 21 eur za čtvereční metr. Dotklo se tak svého dna a od té doby zůstává stabilní, zatímco pobídky pro nájemce dosáhly již svého maxima,“ Lenka Šindelářová z pražské kanceláře DTZ.

Nájemci očekávají nedostatek nových kanceláří v blízké budoucnosti a chtějí využít příznivých podmínek, než začne nájemné znovu růst a pobídky klesat. V roce 2011 bude na pražský trh kanceláří dodáno pouze 70 000 čtverečních metrů.

Londýnští analytici DTZ s ohledem na aktuální vývoj na evropském trhu nemovitostí upravili předpověď růstu nájemného. V letošním roce to má být o 6,8 %, v roce 2011 o dalších 4,7 procenta. Nejvyšší progresi nájemného pak DTZ očekává v příštím roce v Londýně a v metropolích střední a východní Evropy. Tony McGough, šéf oddělení Forecasting & Strategy Research DTZ, výhled doplňuje: „Optimističtější předpovědi růstu ekonomiky ve střední a východní Evropě se přetaví v růst nájemného. U Varšavy očekáváme vzestup o 6,3 %, v Moskvě o 5,6 %, v Kyjevě o 5,4 %.“ V případě Prahy zůstane nejvyšší dosahované nájemné ještě v roce 2011 stabilní; růst je předpovídan až pro rok 2012.

Od července do září se v Praze pronajalo 46 300 čtverečních metrů (po odečtení renegociací je to 28 900 metrů), což je sice o 2 % méně než v druhém čtvrtletí 2010, ale o 7 % více v meziročním srovnání. Lenka Šindelářová přesto zůstává v předpovědích opatrná: „Od začátku letošního roku byly uzavřeny nové nájmy nebo přejednání v objemu 143 tisíc metrů čtverečních, což je srovnatelné s loňským stavem. Nově uzavřené smlouvy klesly meziročně o 20 % na 78 000 metrů čtverečních. Je to způsobeno výrazným podílem renegociací, jež letos tvoří zhruba 40 % v porovnání s jejich 10% podílem v letech před vypuknutím krize.“

V Evropě, stejně jako v Praze, došlo v loňském roce k výraznému omezení spekulativní výstavby. To společně se zvýšenou poptávkou po moderních „áčkových budovách“ vyústí v nedostatek nových kvalitních prostor, jakkoliv se budou stále hojněji uvolňovat kanceláře ve starších objektech či budovách. V evropském měřítku se přesto očekává, že bude pokračovat postupné snižování neobsazenosti.

03.11.2010 09:34, SF / pb