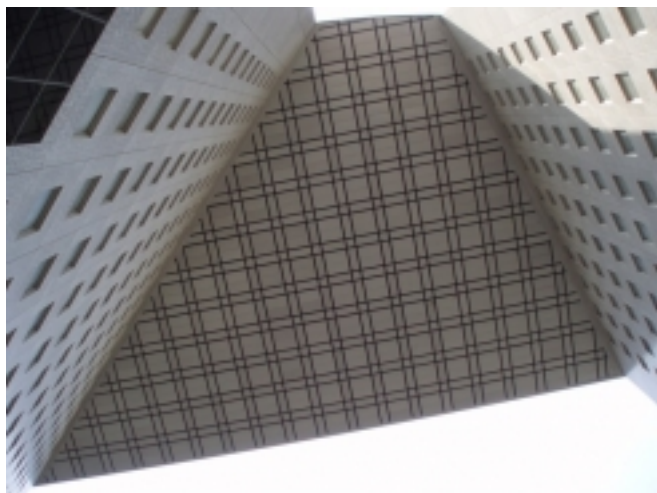


# Bankovní kancelářský apetit sílí



Author: SF / Petr Bým | Published: 23.06.2011

Evropský bankovní sektor nabývá na síle, tedy alespoň podle vysoké aktivity v oblasti pronájmů kancelářských prostor v období duben 2010 až březen 2011. V tom si podle průzkumu společnosti Cushman & Wakefield banky v Evropě pronajaly o 20 % více kancelářských prostor, než je pětiletý průměr.

## Podíl bank na celkových pronájmech kanceláří v České republice

*\*) 1. čtvrtletí 2011*

*Zdroj: Cushman & Wakefield*

## Úroveň poptávky stoupá

Ve sledovaném období se pronajalo více než 1 mil. metrů čtverečních kancelářských ploch - to zjevně signalizuje konečně zotavení bank z krizových let 2009 a 2010, kdy jejich poptávka pokryla méně než polovinu této výměry. Přitom počet pronájmů ploch nad 5 000 „čtverců“, tedy velkých transakcí, byl v posledních šesti měsících vyšší než v předchozích šesti měsících.

Evropskému kancelářskému trhu už tradičně dominují hlavní bankovní centra - Londýn, Paříž a Frankfurt. V nich bylo v uplynulém roce dohromady pronajato přes 55 % celkové plochy „bankovních“ kancelářských prostor. Nejvyšší aktivita byla přitom zaznamenána v Londýně - tady šlo o téměř 300 000 metrů čtverečních, což představovalo 27 % realizované poptávky v celé Evropě.

Ve středoevropském regionu byl pronájem kancelářských prostor vysoký zejména ve Varšavě a Praze. Varšava zaznamenala o téměř 63 % vyšší aktivitu, než je pětiletý průměr a úroveň pronájmů kanceláří nejvyšší kvality v Praze v uplynulém roce přesáhla pětiletý průměr o 25 %. Česko, respektive český trh administrativních prostor, tak poměrně zdatně kopíruje evropské trendy. „Bankovní sektor v České republice byl v uplynulém roce celkem aktivní. Několik bank rozšířilo své pronajaté plochy a zároveň prodloužilo pronájem svých stávajících prostor,“ říká Radka Novak, vedoucí kancelářského týmu v Cushman & Wakefield. Velkou transakci uzavřela např. Komerční banka, která si v projektu City West nechává postavit 15 tisíc metrů čtverečních ploch, velmi významná pro trh a jeho náladu je samozřejmě dohoda UniCredit a BB Centra.

## Největší bankovní kancelářské transakce - Česká republika (duben 2010 - březen 2011)

Rok	Čtvrtletí	Název projektu	Lokalita	Nájemce	Plocha m <sup>2</sup>	Transakce	Sektor
2011	1	City West A2	Praha 5	KB	15 236	pronájem	bankovníctví
2010	2	Millenium Plaza	Praha 1	AMCICO Pojišťovna a.s.	2 092	přejednání	pojišťovnictví
2010	3	City Point	Praha 4	AXA ASSISTANCE	2 013	pronájem	pojišťovnictví
2010	1	Avenir BP Avenir	Praha 5	ČSOB	1988	pronájem	bankovníctví
2011	1	Business Park B, C	Praha 5	ČSOB	1 671	expanze	bankovníctví

Zdroj: Cushman & Wakefield 2011

## Místo pronájmu vlastnictví

Nedostatek kvalitní nabídky v řadě lokalit v celé Evropě má ovšem na svědomí jiný, v poslední době stále patrnější trend - firmy si nechávají stavět kancelářské budovy na míru a stávají se jejich vlastníky. Taková praxe se objevuje zejména v Londýně a Moskvě. V pozadí stojí skutečnost, že v mnoha evropských městech začíná nájemné v prvotřídních administrativních nemovitostech růst. Ukazatel nájemného za kancelářské prostory v Evropě, který vytváří společnost Jones Lang LaSalle, se za první tři měsíce tohoto roku zvýšil o 1,5 %; tento růst byl způsoben především pokračujícím růstem nájemného v londýnské čtvrti West End (+4,6 %) a v Moskvě (+17,6 %). Vzhledem k tomuto vývoji si zájemci o nové kanceláře již nemohou díky předpronájmu zajistit nižší nájemné, jako to bylo běžné před šesti či devíti měsíci. Žádný z největších obchodů uzavřených v období od října 2010 do března 2011 proto nebyl předpronájmem.

## Česko stranou trendů?

U nás je v tomto ohledu situace trochu jiná. „Trend vlastnit kancelářské prostory raději než si je pronajímat, není u nás příliš obvyklý. Jedinou výjimku tvoří bankovní sektor. Banky totiž obvykle nejsou plátcí DPH, a proto bývají pro majitele nově dokončených budov problematickým nájemcem. Často tedy situaci řeší tím, že si kancelářskou budovu nechají postavit na klíč a pak ji vloží do svých nemovitostních fondů,“ vysvětluje Radka Novak.

Kancelářská Evropa se v současnosti vyrovnává ještě s dalším jevem: expanze čínských bank. Ty na rozvinutém, avšak v současné době utlumeném úvěrovém trhu, který je odrazem větší obezřetnosti a opatrnosti věřitelských institucí, vidí příležitost a tak se snaží na lukrativním finančním trhu Evropy viditelně etablovat, včetně posilování počtu svých evropských poboček. V tomto ohledu náš realitní trh zatím zůstává stranou. „V České republice zatím neregistrujeme žádnou poptávku po kancelářských plochách od čínských investorů, ať už od bank nebo jiných firem,“ říká Radka Novak.

Celková výměra moderních kancelářských ploch v Praze dosáhla na konci prvního čtvrtletí roku 2011 více než 2,71 mil. metrů čtverečních, když v jeho průběhu byla dokončena pouze jedna kancelářská budova: Harfa Office Park (19 600 metrů čtverečních). Pro další období tohoto roku sdružení Prague Research

Forum očekává dokončení zhruba 85 000 metrů čtverečních nových kancelářských prostor, když další budovy s plánovaným dokončením v roce 2012 jsou již ve výstavbě. Míra neobsazenosti prvotřídních pražských kanceláří v prvním čtvrtletí roku 2011 poklesla na 13 %. Maximální nájemné zůstalo stabilní, a to na úrovni 20 - 21 eur za metr čtvereční na měsíc.

---

23.06.2011 10:17, SF / Petr Bým