

Kanceláře: náš nájemník - náš pán



Author: SF / pb | Published: 16.02.2012

„Nájemci si uvědomují, že mají lepší vyjednávací pozici než kdykoli předtím a přehodnocují svou realitní strategii,“ říká Benoît du Passage, ředitel JLLS pro Francii a jižní Evropu, a dodává: „Posun v rovnováze sil mění ráz kancelářského trhu a vede k větší spolupráci mezi uživateli budov a developery. Předpokládáme, že posun síly ve prospěch nájemců bude pokračovat po dobu nejméně dalších deseti let s předstihem oproti cyklickým nájemním trendům.“

Jeho kolega Bill Page ho doplňuje: „Na evropském kancelářském trhu došlo k posunu v rozložení sil, protože je nyní silně ovlivněn stranou poptávky. Nájemci dnes na trhu disponují skvělou vyjednávací pozicí a mohou tak ovlivnit, co se bude stavět. Specifikace jejich požadavků se staly mnohem detailnější - od lokality, kapacity, hustoty, udržitelnosti, bezpečnosti a klimatizace až po protipožární hlásiče.“ Page tyto změny hodnotí pozitivně, protože flexibilní a dlouhodobé partnerství nájemců s developery a externími dodavateli služeb by mělo vést k výsledkům, které budou výhodnější pro obě strany. Development ovšem bude muset - a to by lepší kooperace mezi nájemci a pronajímateli měla umožnit - lépe předvídat potřeby svých klientů.

Kratší termíny pronájmu

Mimo tento trend se navíc ještě zkracuje doba pronájmů, protože nájemci i v tomto ohledu od svých partnerů požadují větší flexibilitu. Průměrná doba nájmu v centru Londýna se za posledních deset let propadla o 50 %, a to z 12,7 let na počátku minulé dekády na loňských 7,9 let. A očekává se, že průměrná doba pronájmu na klíčových trzích v západní Evropě poklesne do roku 2020 až na pouhých 5 let. To samozřejmě na trh vnese jistý prvek nejistoty a možná i častější výkyvy v obsazení ploch, protože jejich „obrat“ bude rychlejší a krátkodobé výpadky vzhledem k tomu pravděpodobnější.

Petr Kareš z oddělení zastupování nájemců pražské pobočky JLLS to komentuje: “V České republice je ale situace odlišná od západní Evropy. Standardní doba nájmu je tři až pět let pro starší budovy a pět až osm let u nových budov a předpronájmů. Zkrácení doby nájmu se tak nedá očekávat. Zároveň však korporace očekávají stejné standardy a služby, které jim jsou poskytovány na vyspělých trzích.“

Užitečné partnerství

Benoît du Passage uzavírá: „Nájemci potřebují efektivní pracovní prostředí a nestydí se říkat své požadavky nahlas, developeři zase potřebují vysoce kvalitní nájemce. Vzhledem k tomu, že nemovitosti v žebříčku firemních priorit vystoupaly poměrně vysoko, pronajímatelé a nájemníci musejí vytvořit opravdové partnerství, což bude ku prospěchu obou stran.”

Eduard Forejt z oddělení zastupování pronajímatelů pražské pobočky JJLS jeho slova potvrzuje: „Kancelářský development v Praze, respektive České republice se od roku 2000 orientuje na efektivitu a kvalitu samotných prostor, proto se dnes jednotlivé budovy či objekty od sebe odlišují spíše lokalitou než kvalitou. V takovém prostředí samozřejmě začíná hrát více než dříve významnou roli vztah mezi pronajímatelem a nájemcem.“ Na sekundárním trhu, tedy při druhém a dalším pronájmu kancelářských ploch, je podle E. Forejta přístup pronajímatele k nájemci klíčový. Nekvalitní správa nemovitostí, ignorování přání a stížností nájemců nezřídka vede k neochotě k prodloužení pronájmu stávajících nájemců daných nemovitostí.

Offices 2020 v kostce

- Podle 83 % realitních odborníků je udržitelný rozvoj prioritou strategických problémů, kterým budou v průběhu příštích deseti let čelit lidé s kompetencemi na kancelářském trhu;
- Kombinace udržitelnosti, nových technologií a pracovních postupů významně zkrátí životnost budov a dojde díky tomu k obrovské poptávce po modernizaci budov;
- Budoucí technologický vývoj bude mít značný dopad na vybavení kanceláří a požadavky na prostor, byť nikoli do takové míry, jak se někteří domnívají. Potenciální změny ve hře jsou: přechod z 240 voltů na 12 voltů, cloud computing a zvýšené používání přenosných technologií a systémů pro podporu spolupráce - to povede ke změně v rozložení prostoru na 70 % sociálního a 30% individuálního;
- Financování výstavby kancelářských prostor zůstane i nadále oslabené a bude proto potřeba jednak kreativního partnerství nájemců a pronajímatelů, jednak využívání alternativních finančních zdrojů. Otázkou je, zdali tyto dva faktory nahradí celkově ztížené standardní financování kancelářského segmentu.

Fotografie: Zuzka Slancová

16.02.2012 09:25, SF / pb