Pronájmy nejsou proti kurzovým výkyvům zajištěné

Author: ČTK/pb | Published: 16.01.2015

„Hlavním kritériem volby, zda se nájemné účtuje v eurech nebo českých korunách, je způsob financování budovy. Pokud investor financuje výstavbu bankovním úvěrem, který je vedený v eurech, tak téměř vždy inkasuje nájemné v eurech," prohlásil vedoucí správy obchodních center v Cushman & Wakefield (C&W) Martin Šimek, čímz se podle něj investor chrání právě před měnovým rizikem, respektive pohyby kurzů. Jedinou položkou, za kterou ale nájemci takřka vždy platí v korunách, jsou služby.

Současné výrazné oslabení kurzu koruny vůči evropské měně tak firmám zvýšilo náklady na pronájem prostor, protože vůči podobným kurzovým výkyvům nejsou nijak smluvně zajištěni. „Z hlediska vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem k zajištění pohybu kurzu nedochází a obě strany tak nesou kurzové riziko. Nájemce si však může zajistit fixaci kurzu se svou bankou, pokud je na výkyvy citlivý," radí E. Forejt z JLL. Podle Ivony Novotné ze CBRE může být určitým zajištěním také inflační doložka.

Smlouvy jsou platné

Realitní poradenské firmy, které nájemní smlouvy velmi často přímo dojednávají, nicméně ani nyní neočekávají, že by nájemci tlačili na snižování nájemného. „V kancelářských i industriálních pronájmech platí, že pokud je smlouva platná, nelze předpokládat, že pronajímatelé přistoupí na jakékoliv úlevy," konstatuje I. Novotná a stejný názor má i M. Šimek: „Výkyvy kurzu, a to oboustranné, nejsou důvodem pro změnu parametrů smluvního vztahu. Ty jsou předem dané, a ošetřují i tyto případy. Vývoj kurzu v minulosti také potvrdil, že změny v podobném rozsahu nemají na hospodaření jednotlivých nájemců zásadní vliv.“

Slábnoucího kurzu české koruny nicméně mohou využít ty firmy, které v současnosti plánují vyjednávat o nových smlouvách. „Pokrizový posun nájmů na minimální financovatelné hranice ale další snížení nájmu příliš neumožňuje. Většina úvěrů je totiž i nadále poskytována v eurech, a také oceňování nemovitostí, ale i úspěšný prodej, je také vztažen k euru. Proto nabídková strana nemá manévrovací prostor pro snižování nájmu, jako i reálných výnosů," myslí si E. Forejt.

Praha a regiony

Nájemné za nejmodernější kancelářské prostory je nejvyšší v centru Prahy, kde firmy platí průměrně měsíčně 18,50 až 19,50 eura za metr čtvereční. Na okrajích města zůstává měsíční nájemné za moderní kanceláře dlouhodobě na 13 až 14,5 eura za metr čtvereční. V regionech jsou kanceláře ještě levnější. Opačně je tomu u logistických ploch, kde je nájemné v regionech vyšší než v Praze. Zatímco v hlavním městě si pronajímatelé účtují 4,25 eura za metr čtvereční měsíčně, v regionech je to standardně kolem 4,50 eura.

V nákupních centrech v centru Prahy se nájemné pohybuje v rozmezí 100 až 130 eur za metr čtvereční měsíčně, když dále od centra nájmy klesají až na 70 až 80 eur za metr čtvereční měsíčně. Výrazně levnější je pronájem obchodních ploch v regionech a krajských městech. Naopak nejdražší ulicí je pražská ulice Na Příkopě, kde obchodníci za jeden metr čtvereční platí měsíčně 180 až 185 eur.

Foto: Yaroslav B

16.01.2015 08:25, ČTK/pb