

Región EMEA hlási stagnáciu cien kancelárskych prenájmov



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 21.03.2012

Najnovšie sa na kancelárske priestory v tejto oblasti zamerala medzinárodná konzultačná spoločnosť Colliers International, ktorá zostavila mapu ich prenájmov.

V Moskve nárast - na Blízkom východe pokles

Pokiaľ ide o ceny, tie zostali podľa uvedeného zdroja v priebehu posledných 6 mesiacov 2011 vo väčšine krajín EMEA nemenné. Samozrejme, až na zopár výnimiek. Patrí medzi ne napríklad Moskva, kde za prenájom administratívy štandardu A vyleteli nahor až o 17 % (najvýraznejší nárast v regióne). V ruskej metropole sa vzostup ešte brutálnejšie dotkol predajných cien za nehnuteľnosti tejto kategórie, ktoré sa v sledovanom období vyšplhali na úroveň o 30 % vyššiu! V porovnaní s tým sa zvýšenie o 7 % v britskom Manchestri vyníma ako menej povšimnutiahodné.

Ďalšou výnimkou, tentoraz však na opačnej strane spektra, sa v druhom polroku 2011 stal Blízky východ. Konkrétne v meste Abú Zabí (Spojené arabské emiráty) dosiahla hodnota prenájmu administratívnych priestorov rekordný, 11-percentný pokles, pod čo sa v úlohe kľúčového faktora podpísalo zvýšenie miery neobsadenosti. Nemožno ignorovať ani občianske nepokoje v Egypte vyvolávajúce nervozitu na trhoch, ktoré podľa Colliers International (CI) stoja za približne 5-percentným poklesom prenájmu kancelárií najvyššieho štandardu.

Prognóza pre nájomcov i prenajímateľov: ani-ani

„Najvyššie dosahované výnosy z prenájmu vo väčšine monitorovaných krajín v druhom polroku stagnovali, respektíve zaznamenali nepatrný posun, čo je rovnaký vývoj ako v prvej polovici minulého roka,“ pokračuje správa z prieskumu spoločnosti CI. Kľúčové blízkovýchodné trhy - mestá Dubaj a Rijád - zaznamenali 70 bázických bodov poklesu, ktorý mal v hlavných centrách strednej a východnej Európy miernejší priebeh (Praha o 30 a Varšava o 25 bázických bodov). Ako prieskum CI vysvetľuje, investori totiž už dlhší čas nehládajú atraktívne výnosy v tradičných kľúčových krajinách, ale skôr na silných trhoch.

K nepatrnému zníženiu najvyššie dosahovaných výnosov o 25 bázických bodov došlo tiež v írskom Dubline. Podľa CI správanie sa tamtojšej vlády, ktorá retroaktívne zrušila výhlady výlučne nahor, pozitívne ovplyvnila nálady investorov, hoci aktuálna evidencia transakcií zostáva na tenkom ľade. Slabému poklesu najvyšších dosahovaných výnosov o rovnakých 25 bázických bodov sa nevyhli ani ďalšie trhy vrátane Manchestru, Bristolu (Veľká Británia), Bukurešti, Záhrebu a Atén.

Prognóza pre nájomcov i prenajímateľov - ani skvelá ani zlovestná: ceny prenájmov kancelárskych priestorov štandardu A by mali v regióne EMEA aj v nasledujúcich 12 mesiacoch stagnovať. Ďalší pokles sa dá očakávať nielen na spomínanom Blízkom východe, ale tiež v mestách, akými sú Atény a Lisabon, čiže reprezentujúcich slabé články eurozóny. Hlavné európske metropoly (Londýn, Moskva, Mníchov a Frankfurt) by mali, naopak, zaznamenať rast cien za prenájmy. Pokiaľ ide o výnosy, tie sa vo väčšine prípadov budú pohybovať v blízkosti súčasných úrovní, konštatuje na záver prieskum CI.

Slovensko čoraz prítiažlivejšou investičnou destináciou

Situáciu na slovenskom kancelárskom trhu sme podrobne analyzovali iba nedávno. Ako z nej možno sumarizovať, domáci trh prenájmov si aj v roku 2012 zachová svoju stabilitu. Oliver Galata z realitno-poradenskej spoločnosti CBRE totiž upozornil na skutočnosť, že 50-percentný prepad trhu v roku 2009 vystriedal jeho 150-percentný nárast, a to hneď počas nasledujúceho roka 2010. Nižšia ponuka nových priestorov podľa neho urýchlí postupné doobsadenie v súčasnosti voľných kapacít, čo možno najviac očakávať pri kanceláriách zaradených do triedy A.

Ako z medzikvartálneho porovnania obidvoch posledných štvrt'rokov 2011 vyplýva, vo vlaňajšom druhom polroku sa zobchodovalo celkovo bežmála 78 700 m² plochy. Stojí takisto za pripomenutie jeden zaujímavý trend: v štruktúre zrealizovaných nájomných transakcií tvorili vo štvrtom kvartáli najmenšiu časť predprenájmy (14 %), potom nové nájomné zmluvy (39 %) a najviac zabodovali renegociácie (49 %), ktorých podiel sa z medziročného pohľadu ustavične zvyšuje.

Spomedzi krajín strednej Európy sa najväčšiemu záujmu realitných spoločností teší Poľsko, po ňom Česká republika a nakoniec Slovensko, ktoré sa podľa Galatu stáva „čoraz prítiažlivejšou investičnou destináciou“. Ako zástupca kancelárskeho sektoru CBRE súčasne dodáva, pre vnútropolitické a ekonomické turbulencie momentálne nie je v kurze Maďarsko a vlastne ani Rumunsko a Bulharsko, ktoré nesplnili vysoké očakávania investorov pred krízou.

[Mapa ve formátu PDF.](#)

Definície pojmov podľa Colliers International

Mapa kancelárskych prenájmov od spoločnosti CI zahŕňa prenájmy administratívnych nehnuteľností triedy A, výnosy, mieru neobsadenosti a úrovne výstavby na kľúčových trhoch regiónu EMEA.

Average Class A net rent (priemerné nájomné v kancelárskych budovách štandardu A) = priemerná cenová hladina prenájmu na otvorenom trhu, ktorá sa predpokladá pri jednotke štandardnej veľkosti s najvyšším štandardom (stupeň A) a s odpovedajúcim dopytom (zvyčajne s veľkosťou 500 až 1 000 m²) ku dňu zisťovania prieskumu. Údaj nezahŕňa manipulačné poplatky, dane, ani ústupky zo strany majiteľa.

Prime Yield (najvyšší výnos z nájomného) = čistý výnos (rovnajúci sa čistému príjmu za prvý rok/nákupná cena), ktorý je investor ochotný zaplatiť pri kúpe budovy štandardu A v dobrej lokalite, plne prenajatej kvalitnými nájomníkmi v trhovej hodnote, s trhu zodpovedajúcimi nájomnými podmienkami.

Vacancy Rate (miera neobsadenosti) = percento kancelárií (kompletné kancelárske priestory) v rámci špecifickej oblasti, ktoré nie sú obsadené. Údaj v prípade strednej a východnej Európy (okrem Turecka)

relevantný len pre priestory štandardu A a B.

Under Construction (kancelárie vo výstavbe) = počet nových miest na prenájom, ktoré sa v sledovanom čase aktívne rozvíjajú.

Poznámka: hodnoty uvedené v mape sú iba orientačné. Keďže jej cieľom je poskytnúť aktuálne údaje (v tomto prípade zisťované k 31. decembru 2011), nie je vylúčené, že niektoré z týchto čísel sa budú neskôr meniť. Šípky naznačujú predpokladaný posun na trhu kancelárskych priestorov v najbližších 12 mesiacoch.

Zdroj - Colliers International

21.03.2012 09:40, SF / Juraj Pokorný