

Kancelářská Praha - evropský maják stability



Author: SF/pb | Published: 06.12.2012

„Poslední srovnání kancelářských trhů v celé Evropě dopadlo pro Prahu velmi pozitivně. Česká metropole tak potvrzuje svou dlouhodobou pověst vyrovnaného regionu s čitelnou kontinuitou. Fungují zde korektivy pro vychýlení nabídky a strmý růst neobsazenosti, která by mohla mít vliv na pokles nájemného. Nic takového kancelářské Praze nehrozí nyní ani v nadcházejícím roce,“ komentuje výsledky průzkumu Lenka Šindelářová z DTZ.

Katastrofické skoky nehrozí Praze ...

Občasné obavy ze skokového růstu neobsazenosti kanceláří v Praze vyvrací i statistika administrativních projektů s dokončením v roce 2013. S výjimkou Florentina v Praze 1, o které však mají nájemci už nyní velký zájem a podle všeho půjde o velmi úspěšný projekt, se plánuje dokončení spíše menších projektů v souhrnném ročním objemu kolem 105 000 metrů čtverečních. Přírůstek je to téměř shodné s lety 2011-2012. I kdyby zůstaly všechny tyto nové kanceláře prázdné, neobsazenost by ke konci roku 2013 vystoupala z aktuálních 11,8 % na maximálně 13 %. „V případě, že by takový vývoj nastal, developéři - a rovněž banky - na to budou reagovat a odsunou zahájení nových projektů hlouběji do roku 2014 tak, aby se přebytek nabídky nových kancelářských ploch nezvyšoval. Problémy nebudou mít nové kanceláře, ale spíše ty starší s vysokými provozními náklady,“ vysvětluje Jaromír Smetana z DTZ.

Kontrastní s plynulým a v důsledku vyrovnaným vývojem pražského trhu kancelářských prostor je situace například v Istanbulu, Varšavě či zmíněném Kyjevě a Bukurešti. Ve všech metropolích mezeročně vzrostla neobsazenost, a to minimálně o jednu pětinu. Paradoxně všechna čtyři města vévodí i přehledu DTZ, mapujícím největší přírůstek nových kancelářských ploch v posledním čtvrtletí letošního roku a v průběhu dalších dvanácti měsíců. Jen v případě Varšavy je v plánu dokončení 330 000 metrů čtverečních nových kanceláří, tedy trojnásobný objem oproti Praze.

Praha: nabídka nových kanceláří 2002 -2013

f - odhad
Zdroj: DTZ

... ani Evropě

Ani odhadované souhrnné výsledky za rok 2012 pro celou kancelářskou Evropu nedávají důvod pro pesimistické závěry a černé scénáře. Lze sice očekávat pokles sjednaných nájmu o přibližně 10 - 20 % v porovnání s rekordním rokem 2011 - nemusí to však být nutně dopadem sníženého zájmu firem o nové kanceláře, jako spíše dnes už standardním prodloužením rozhodovacích procesů. „Vidíme to ve všech segmentech trhu komerčních nemovitostí, nejen u kanceláří: nájemci se rozhodují mnohem déle. Důvodem oddalování jakýchkoliv důležitých rozhodnutí, a tedy i relokací nebo expanzí, jsou panující nejistota spojená s dalším ekonomickým vývojem Evropy,“ objasňuje Lenka Šindelářová.

„Přehřátí“ trhu s kancelářskými projekty v Evropě i u nás - a tím i pádu nájemného - brání přísnější podmínky financujících bank a rovněž velká opatrnost developerů v lokalitách, které dlouhodobě vykazují slabou poptávku. I tím lze vysvětlit, proč v „kancelářsky“ nejsilnějších metropolích, v Londýně, Paříži a ve Frankfurtu, přibylo ve třetím kvartálu roku 2012 nejméně nových kanceláří v posledních letech. V porovnání s tímto stavem lze o kancelářské výstavbě ve východní Evropě i v Praze mluvit takřka jako o boomu ...

06.12.2012 08:16, SF/pb