

Kanceláře: nájemcům jde nejen o peníze



Author: SF/pb | Published: 04.01.2013

Respondenty ankety mezi nájemci kanceláří v roce 2012 byly především větší firmy s nejméně 1 000 zaměstnanci z celé Evropy, když většina z nich pocházela ze čtyř klíčových sektorů: bankovníctví, finance a pojišťovnictví; IT a telekomunikace; výroba, doprava a infrastruktura; odborné služby. Guy Douetil, výkonný ředitel oddělení korporátních služeb Colliers v regionu EMEA, výsledky ankety komentoval: „Na pozadí pokračující ekonomické nejistoty nutí výsledky naší ankety k zamyšlení, ale přesto jsou povzbudivé. Po nákladech na zaměstnance jsou náklady na pronájem kanceláří často druhou nejvyšší položkou ve firemních finančních rozvahách. Je pochopitelné, že firmy hledají všemožná řešení, která jim pomohou zvýšit efektivitu těchto pronájmů.“

Počítají se nejen o náklady

Přes 40 % dotazovaných firem uvedlo, že v posledních pěti letech zredukovaly své požadavky na prostory, a 80 % respondentů uvedlo, že se primárně zaměřují na snižování nákladů. Navzdory tomu, že náklady jsou považovány za nejdůležitější měřítko při výběru kancelářských prostor, anketa také ukazuje, že firmy nepodceňují ani to, jak se jejich nové pracovní prostředí líbí zaměstnancům. Téměř 80 % respondentů klade značný důraz na to, jaký vliv mají jejich budovy na nábor a udržení si zaměstnanců.

Mezi klíčové závěry ankety patří:

- Úspory na nájemném: omezení nákladů zůstává jedním z hlavních faktorů, které nájemci berou v úvahu při výběru kanceláří. Výsledkem je to, že mnoho firem, a především jejich realitní týmy, i nadále čelí nelehkým úkolům, když se musí snažit snižovat náklady a zároveň implementovat opatření, která posílí firemní růst.
- Změny v uspořádání pracovního prostoru: převážná většina firem (84 %), které se v posledních dvou letech stěhovaly nebo prodlužovaly nájemní smlouvy, využila této příležitosti k přehodnocení uspořádání pracovního prostoru a zavedla změny v pracovních postupech. Tyto změny se týkaly i tzv. desk sharingu a hot deskingu (sdílení pracovního místa více zaměstnanci). Jelikož se firmy snaží optimalizovat svá realitní portfolia, bude se tento trend nejspíše prosazovat i v budoucnu.

- Vliv budov na nábor a udržení si zaměstnanců: většina dotazovaných firem věří, že kvalita pracovního prostředí má podstatný vliv na zaměstnance a na jejich zájem ve firmě pracovat. Dostupnost a vybavenost službami jsou považovány za dva nejpodstatnější rysy, které budova musí mít, aby si udržela a přilákala perspektivní zaměstnance.
- Počítání nákladů na pronájem „zelené“ budovy: při dotazu na pronájmy „zelených“ budov respondenti uvedli jako rozhodující dva hlavní faktory, a to společenskou odpovědnost firmy a zlepšení možnosti přilákat a udržet si zaměstnance. Nicméně v současné době je méně než polovina firem ochotná připlatit za pronájem „zelené“ budovy.
- Trh nájemců: firmy budou mít i nadále na kancelářském trhu navrch, protože ekonomické podmínky a slabá poptávka budou dále vyvíjet tlak na pronajímatele nemovitostí, kteří soutěží o relativně malou skupinu potenciálních nájemníků.
- Renegociace versus relokace: pro nájemce kanceláří, jimž končí nájemní smlouvy, bude možnost přejednání / prodloužení nájemní smlouvy nadále lákavou alternativou k přestěhování, protože se snaží vyhnout jakýmkoliv dodatečným nákladům a využívají své silnější vyjednávací pozice, aby si zajistili výhodnější podmínky.
- Nedostatek vhodných prostor: v mnoha případech mohou být výsledky plánů na přestěhování ovlivněny úvahami spojenými s nabídkou prostor. V mnoha městech je počet alternativ k přestěhování omezen rozsáhlým zpomalením nové výstavby, a to především v nejatraktivnějších centrálních oblastech měst jako např. v Londýně, Mnichově a Moskvě.

Trh čeká především stabilita

Walter Boettcher, ředitel průzkumu trhu ve společnosti Colliers International, výhledy kancelářského trhu shrnuje následovně: „Výsledky ankety jsou plně v souladu s ekonomikou, kde schází především důvěra v budoucnost. V praxi to znamená, že firmy se stále více zaměřují na snižování nákladů než na investice do expanze. Nedostatek důvěry v budoucnost je hlavní překážkou firemních investic a hospodářského zotavení.“ Nejistota v Evropě roste s ohledem na návrhy bankovní unie v rámci eurozóny. Obavy vzbuzuje také hrozící fiskální potíže USA, jež představují závažné riziko pro celou globální ekonomiku. Taková nálada bude nepochybně převládat v celé první polovině příštího roku, přičemž je pravděpodobné, že se nevytratí ani v následujících měsících.

Stabilní a spíše mírná poptávka na jedné straně a pomalu postupující výstavba nových kancelářských prostor v celém regionu EMEA na straně druhé ovšem vedou ke stále většímu nedostatku prostor třídy A - míra neobsazenosti a výše nájemného proto budou relativně stabilní.

