

# Hlad po kancelářích čeká hlavně východ a jih Evropy



Author: SF/pb | Published: 01.03.2013

„Změny hospodářského růstu vždy přesně naznačují budoucí vývoj poptávky na daném trhu. V minulosti se již potvrdilo, že když HDP klesá, zájem o kanceláře se také snižuje, ale až se 6- až 12-měsíčním zpoždění,“ říká Damian Harrington z Colliers. Pro rok 2013 je v Rusku predikován stabilní růst HDP, takže lze čekat výrazně větší objem poptávky v Moskvě a Petrohradu. Naopak ve Varšavě i přes ekonomickou prognózu na rok 2013 indikující růst HDP o 2,5 % (což ale představuje v meziročním srovnání pokles tempa růstu) analýza Colliers očekává nižší poptávku v druhé polovině tohoto roku. „V kombinaci se značným nárůstem výstavby, předpokládáme v krátkodobém horizontu převis nové nabídky, který ve Varšavě zachová stoupající míru neobsazenosti. To by mohlo znamenat pokles nájemného u budov nejvyšší kvality na konci roku,“ komentuje D. Harrington a dodává: „Kancelářské trhy střední a východní Evropy fungují na pětiletém nájemním cyklu. Pokud je rok 2009 odpovídajícím ukazatelem pro rok 2014, mohli bychom v tomto roce zaznamenat 33% propad poptávky, pokud nedojde k hospodářskému oživení.“

## Stagnující střed a ...

V roce 2012 zaznamenal kancelářský trh v Budapešti jako jediný v regionu pokles nájemného, a to o 10 % za celý rok. Přitom čisté efektivní nájemné v Bratislavě a Praze zůstalo během roku beze změny, tak jako tomu bylo i v předchozích třech letech. Pouze Polsko zaznamenalo růst nájemného, a to i navzdory zvýšení míry neobsazenosti během roku, jež bylo způsobeno značným nárůstem nově dokončených prostor.

Letos se takřka ve všech zemích střední Evropy očekává zpomalení hospodářského růstu, takže v průběhu tohoto roku bude nájemné na všech trzích v různé míře čelit tlaku na snížení, když to paltí zejména pro Varšavu. Křivky nájemného v Bukurešti, Budapešti a Bratislavě jsou již na spodní hranici nebo blízko ní a nebudou se tudíž příliš měnit, a to i přes vysokou neobsazenost jak v Bukurešti, tak Budapešti. Historické zkušenosti také naznačují, že nájemné stabilní i v Praze, i když je zde znatelný propad poptávky.

## ... prosperitní periferie

Prognóza pro jihovýchod regionu je trochu jiná, protože tamní ekonomiky by se letos měly odrazit od dna. Chorvatsko, Srbsko a Bulharsko by mohly profitovat z oživení hospodářského růstu HDP o 1 - 3 %, když v

prvně zmíněné zemi by se situace mohla vyvíjet ještě pozitivněji, pokud by země vstoupila do EU. To by mělo vyústit ve stabilní míru neobsazenosti a sazby nájemného.

Výrazně pozitivní vývoj v Colliers předvídají také kancelářskému trhu Ruska a Ukrajiny. V Rusku se v tomto roce předpokládá růst HDP o 3,5 %, což odpovídá tempu růstu z roku 2012. Ve dvou nejvýznamnějších městech země - v Moskvě a Petrohradu - se to s největší pravděpodobností projeví v poklesu výměry volných ploch, protože poptávka převyšuje novou nabídku. Přesto ale nájemné v Moskvě zřejmě letos poroste. Jedinou výjimkou relativně slušných výhledů kancelářských trhů na jihu a východě Evropy je Řecko - tady lze kvůli pokračující restrukturalizaci ekonomiky očekávat další těžký rok.

Jakkoli situace na evropském kancelářském trhu není nijak jednoduchá, a to bez ohledu na region, investoři právě o administrativní budovy mají stále zájem. Loni byly na evropském kancelářském trhu nakoupeny objekty za 56,7 miliard eur. To sice znamená pokles přibližně o 7 % ve srovnání s předchozím rokem, ale v porovnání s dalšími segmenty trhu je to výsledek více než slušný. Jednou z nejpozoruhodnějších loňských transakcí byl prodej a zpětný pronájem hlavního sídla Credit Suisse v Curychu norskému fondu NBIM, který následoval po prodeji londýnského sídla této banky katarskému investičnímu úřadu v roce 2011.

---

01.03.2013 08:00, SF/pb