

Roste zájem o malé „startovní“ kanceláře



Author: SF/pb | Published: 29.03.2013

Zatímco v letech 2008 - 2010 tvořil podíl „maloplodých“ kanceláří na celkovém počtu realizovaných transakcí pouze 16 %, v roce 2011 se vyšplhal až na 21 %. V minulém roce poptávka po menších kancelářských plochách zůstala stabilní, ovšem první měsíce letošního roku nasvědčují dalšímu posilování tohoto trendu, který nepochybně souvisí s aktuální, nikoli ideální hospodářskou situací v Česku i ve světě. Zájem o malé a tedy úsporné kanceláře se dnes netýká jen nových firem, jichž navíc vzniká v posledním období velmi málo, ale i relokací společností s delší historií.

Flexibilita bez závazků!

„I když registrujeme vyšší poptávku po menších kancelářích než v minulosti, vliv na růst jejich podílu na celkovém objemu transakcí má absence velkých pronájmů. Poptávka vychází zejména z oblastí poradenských a obchodně-výrobních společností, které následují finanční sektor a IT,“ říká Pavel Domalewski z poradenské společnosti DTZ. Podle něj především začínající firmy volí - i s ohledem na provozní náklady - starší objekty, sdílené prostory typu „hub“ nebo prostory spojené s výrobou, show-roomem nebo skladem.

Velkou výhodou pak mají konkrétní projekty s nabídkou pro menší nájemce: například holešovické Rosmarin Business Centrum nebo Pekařská Office Park na Praze 5, které nabízejí kanceláře už od 40 metrů čtverečních, respektive od 20 „čtverců“. Častým benefitem vyžadovaným menšími nájemci či začínajícími firmami, které se nejsou ochotny vázat na obvyklou dobu nájmu tří až pěti let, jsou zařízené kanceláře a kvalitní servis související s provozem administrativních prostor. „Firmy reagují na nejisté výhledy ekonomiky. Snižují se nároky na plochu, nikoliv na služby. Například konferenční místnost jsou ochotny sdílet s dalšími a platit ji na hodinové bázi. Nechtějí závazky, ale flexibilitu,“ shrnuje Lenka Šindelářová z DTZ.

Stále patrnější trend pronajímání menších kanceláří je ovšem tak trochu problémem pro kancelářský development. „Typický nájemník dnes poptává 300 - 400 metrů čtverečních, obsazovat takto třeba budovu o ploše 10 000 metrů čtverečních je složité. Navíc funguje sekundární trh, podíl podpronájmů na poptávce je vysoký, čistá absorpce trhu je nízká,“ konstatuje Leoš Anderle, výkonný ředitel developerské společnosti Sekyra Group.

Malé kancelářské pronájmy rostou

Zdroj: DTZ, PRF

29.03.2013 08:23, SF/pb