

# Kde se vyplatí stavět kanceláře?



Author: SF/pb | Published: 06.02.2014

Žebříček „World’s Most Expensive Office Areas“ odráží množství globálních i regionálních ekonomických trendů a poukazuje přitom na klíčové faktory, které při hledání výjimečných kancelářských prostor firmy zvažují. Zmíněný tucet prestižních kancelářských oblastí patří mezi místa s nejlepším mezinárodním spojením a dostupností na světě, sídlí v nich centrály mnoha globálních korporací, soustřeďují se v nich největší profesionální talenty a v neposlední řadě i nejbohatší lidé současného světa.

## Finance forever

Navzdory dramatickým změnám a otřesům na globálních finančních trzích v posledních letech citovaný průzkum dokazuje, že finanční sektor je v těchto kancelářských top-lokalitách největší hnací silou poptávky. Už to propůjčuje těmto oblastem jakousi auru exkluzivity a ta pak přitahuje další nájemce z jiných segmentů ekonomiky stejně jako luxusní obchody, hotely a zábavní průmysl.

## Nejdražší kancelářské lokality

### 1. St James’s, Londýn: 194 USD za čtvereční stopu za rok (2 088 USD/m<sup>2</sup>/rok)

Coby sídlo nejvýznamnějších světových hedgeových a dalších fondů či specializovaných investičních manažerů tato lokalita ztělesňuje jedinečnou dopravní dostupnost, luxusní ráz a blízkost klientům.

### 2. Central, Hongkong: 162 USD za čtvereční stopu za rok (1 744 USD/m<sup>2</sup>/rok)

Jde o vyhledávanou lokalitou bankovní a finanční komunity. Ta zde nachází prvotřídní hotely a luxusní obchody, skvělou dopravní dostupnost i propojení cestami pro pěší.

### 3. Finance Street, Peking: 137 USD za čtvereční stopu za rok (1 475 USD/m<sup>2</sup>/rok)

Tato oblast čínské metropole byla speciálně projektována pro nejprestižnější finanční instituce a nejdůležitější čínským státem vlastněné podniky. Finance Street však láká také globální investiční banky a pojišťovny.

#### **4. Rue du Rhône, Ženeva: 116 USD za čtvereční stopu za rok (1 249 USD/m2/rok)**

Rue du Rhône je v Ženevě nejlepší adresou pro společnosti z oblasti správy soukromých aktiv, bankovníctví a luxusních maloobchodních značek.

#### **5. Menlo Park, Silicon Valley, Kalifornie: 111 USD za čtvereční stopu za rok (1 195 USD/m2/rok)**

Epicentrum globálního technologického vesmíru. Sand Hill Road v Menlo Park je domovem mnoha specializovaných finančních společností, zejména fondů rizikového kapitálu.

#### **6. Kreml, Moskva: 107 USD za čtvereční stopu za rok (1 152 USD/m2/rok)**

Kancelářské plochy v blízkosti Kremlu si oblíbili ruští i mezinárodní nájemci z oblasti financí a práva. Nová výstavba je zde přísně omezena, což napomáhá dalšímu růstu cen kancelářských ploch v této oblasti.

#### **7. Fifth Avenue, Midtown Manhattan, New York: 104 USD za čtvereční stopu za rok (1 119 USD/m2/rok)**

Fifth Avenue je pravidelně řazena mezi nejdražší nákupní třídy na světě, je však také sídlem nesčetných hedgeových fondů.

#### **8. Raffles Place/Marina Bay, Singapur: 103 USD za čtvereční stopu za rok (1 109 USD/m2/rok)**

Srdce této klíčové východoasijské finanční oblasti je pulsujícím místem pro práci, život i zábavu. Prvotřídní dopravní spojení s okolím zajišťuje místní metro.

#### **9. Zlatý trojúhelník, Champs Élysées, Paříž: 99 USD za čtvereční stopu za rok (1 066 USD/m2/rok)**

Pařížské turistické i maloobchodní centrum je také kancelářským střediskem pro společnosti s vysokou přidanou hodnotou včetně mezinárodních právních firem, bank i všech dalších, kteří hledají dostupné a vysoce kvalitní budovy v blízkosti svých klientů.

#### **10. Marunouchi, Tokio: 98 USD za čtvereční stopu za rok (1 055 USD/m2/rok)**

Lokalita se nachází na západní straně Tokyo Station a je kancelářskou oblastí s dlouhou tradicí. Nižší patra zdejších budov obsadily převážně luxusní obchody, ve vyšších patrech jsou kanceláře.

#### **11. Uraniastrasse a Paradeplatz, Curych: 91 USD za čtvereční stopu za rok (980 USD/m2/rok)**

Celá oblast je jádrem prestižního kancelářského okrsku, který z větší části obsadil bankovní sektor a správci soukromého kapitálu. K jejím výhodám patří skvělá dopravní dostupnost a kvalitní služby všeho druhu.

#### **12. Lujiazui, Šanghaj: 87 USD za čtvereční stopu za rok (936 USD/m2/rok)**

Dnes rušná a vyhledávaná kancelářská oblast vyrostla za pouhých dvacet let doslova na zelené louce. Je největší a nejprestižnější lokalitou ve městě, sídlí tady 650 čínských a mezinárodních finančních institucí, vedle nich také luxusní obchody.

Podle Jeremy Kellyho, ředitele oddělení průzkumu trhu společnosti Jones Lang LaSalle, bude stejná skupina měst, resp. lokalit tomuto žebříčku dominovat i v příštích letech. Jejich pořadí se však bude měnit v závislosti na změnách v jednotlivých segmentech světové ekonomiky, hlavně na pokračujícím růstu v high-tech a telekomunikačním sektoru. Například Silicon Valley bude v žebříčku nejspíš stoupat spolu s tím,

jak poptávka high-tech společností tlačí výši tamních nájmů nahoru. Dynamika trhu však může mít i opačný efekt. „Tokio bylo po mnoho let jedním z nejdražších trhů kancelářských ploch na světě, bylo však těžce zasaženo globální finanční krizí a ostatní asijská centra jej v žebříčku předstihla,“ říká J. Kelly.

Za zmínku stojí problematika kancelářských pronájmů v některých rozvojových zemích. Často tam jejich výše díky sporadické nabídce stoupá na úroveň globálních kancelářských center. Například v angolské Luandě požadované nájemné dnes dosahuje výše 2 153 dolarů za metr čtvereční a rok, což je více než v nejdražší kancelářské lokalitě současného světa, londýnské St James 's.

## Praha a svět

Jak je na tom ve srovnání se světovým kancelářským trhem česká metropole? Ta je považována za jeden z nejstabilnějších evropských trhů, úroveň dosahovaného nájemného však v porovnání se světem nepatří mezi nejvyšší. Historicky největších hodnot zde nájemné dosahovalo na začátku devadesátých let, a to hlavně díky nedostatku moderních prostor. Tehdejších 30 - 32 eur za metr čtvereční a měsíc ale výrazně „spadlo“ - dnes nejvyšší nominální nájemné v Praze činí 19 - 20,5 eur za „čtverec“ a měsíc (v hrubém přepočtu jde o 330 USD za metr čtvereční a rok). „V rámci střední Evropy jde o druhou největší úroveň po polské Varšavě, kde je ovšem kancelářský trh výrazně více volatilní,“ komentuje situaci v regionu Ondřej Novotný, vedoucí oddělení průzkumu trhu firmy Jones Lang LaSalle. Z hlediska budoucího vývoje kancelářských nájmů v Praze odborníci neočekávají nějaké zásadní výkyvy, jako tomu ostatně bylo posledních šest let.

Foto: Gary Tamin

---

06.02.2014 08:18, SF/pb