

# CEE: výstavbu kanceláří čeká oživení



Author: SF/pb | Published: 13.05.2014

Regionálním kancelářským gigantem je polská Varšava, na níž z uvedených 12 mil. m<sup>2</sup> připadá 4,1 mil. m<sup>2</sup>. Za ní následuje Budapešť s 3,2 mil. m<sup>2</sup>, Praha je třetí s necelými 3 mil. m<sup>2</sup> a čtvrté místo drží Bratislava se stávající nabídkou 1,5 mil. m<sup>2</sup>. Tato kapacita, respektive nabídka se samozřejmě každým rokem zvyšuje. Loni to bylo už zmíněných 436 000 m<sup>2</sup>, což v porovnání s rokem 2012, kdy se v sledovaných městech postavilo 460 000 m<sup>2</sup>, představuje mírný pokles Nejvíce se stavělo ve Varšavě (takřka 300 000 m<sup>2</sup>), následně v Praze (necelých 80 000 m<sup>2</sup>), Budapešti (33 000 m<sup>2</sup>) a Bratislavě (26 000 m<sup>2</sup>).

## Spekulativní development posiluje

„Recese se projevila poklesem nové výstavby v celém regionu, i když nebyl ve všech lokalitách stejný. S postupným oživením trhu očekáváme, že nová výstavba v příštích dvou letech zase posílí. Nájemci opět jeví zájem o zvětšování pronajatých ploch a pro developery je snadnější získat financování pro spekulativní výstavbu,“ komentuje tento vývoj Jonathan Hallett z Cushman & Wakefield. Jeho slova potvrzuje skutečnost, že letos by přírůstek nových kancelářských kapacit měl dosáhnout zhruba 600 000 m<sup>2</sup>, což by v porovnání s rokem 2013 znamenalo 27% zvýšení nové nabídky.

Razantní oživení developerské aktivity padá na vrub především změnám v celkovém hospodářském klimatu celého regionu. Střední Evropa vždy přitahovala centra sdílených služeb, ovšem tento trend nedávná recese zřetelně oslabila. Nyní začíná být opět patrný, což platí i pro Česko. „Za poslední měsíce viditelně roste zájem ze strany mezinárodních firem, které u nás - především v Praze - otevírají své centrály,“ říká Radka Novak z Cushman & Wakefield, zároveň ovšem dodává: „Oživení českého kancelářského trhu je jinak dosti pomalé. Mimořádně vysoká spekulativní výstavba drží neprónajátost poměrně vysoko, zatímco absorpce trhu je nízká či negativní.“

**Kancelářský trh v metropolích CEE**  
(údaje za rok 2013, v m<sup>2</sup>)

## Epocha renegociací

Rekordní pronájmy na úrovni 1,4 mil. m<sup>2</sup> z velké části představovaly obnovy nájemních smluv - ty činily 37 % všech loni sjednaných pronájmů ve střední Evropě. Na druhém místě byly nové nájmy (33 %), když předpronájmy představovaly 14 %.

I díky vývoji poptávky, v níž velkou roli hrají právě renegociace a naopak čistá absorpce není leckde nijak ideální, se nájemné za špičkové prostory v „business“ čtvrtích sledovaných střeoevropských metropolí mění spíše negativně. Ve Varšavě a Praze letos nájemné mírně pokleslo na současných 25, resp. 20,25 eura za m<sup>2</sup> měsíčně. Nájemné v centru Budapešti se přitom drží na 21 eurech za m<sup>2</sup> měsíčně již od roku 2010, když v Bratislavě se jeho výše 15 eur za m<sup>2</sup> měsíčně nezměnila od konce roku 2012. Současně ovšem v západní Evropě nájemné za špičkové kancelářské prostory roste. Před koncem roku 2013 dosáhlo u špičkových prostor například v londýnském West Endu až 85 eur za m<sup>2</sup> měsíčně a v centrálních oblastech Mnichova vzrostlo na 32 eur za m<sup>2</sup> měsíčně.

## Silnější investorská poptávka

Průměrná míra neobsazenosti kancelářských prostor ve střední Evropě byla na pětiletém maximu v prvním pololetí roku 2013 (14,1 %) a do konce roku se pak ještě dále zvýšila na 14,3 %. Analytici Cushman & Wakefield v tomto ohledu očekávají spíše posilování této tendence - spekulativní výstavba je stále intenzivnější a tak volných ploch bude v celém regionu přibývat.

Oživení developerské výstavby je naopak v souladu se stoupající investorskou poptávkou. Kancelářské budovy jsou pro realitní hráče už tradičně nejoblíbenějším investičním instrumentem a region CEE není v tomto ohledu výjimkou. Investorská poptávka je v současnosti patrná hlavně na největším realitním trhu střední Evropy, tedy v Polsku, kde také postupně míří už i mimo metropoli do regionálních středisek. „Zájem je také rovněž o kanceláře první a druhé generace ve špičkových lokalitách Prahy i Varšavy. Půjde o výrazný trend příštích dvou let a kancelářský sektor bude z hlediska investiční aktivity dominantní i v roce 2014,“ říká James Chapman z Cushman & Wakefield.

---

13.05.2014 08:00, SF/pb