

# Kanceláře: nejlepšími nájemníky jsou právnícké firmy



Author: SF/pb | Published: 13.06.2014

„Tak, jak se ekonomická situace zlepšuje a dochází k oživení trhu, sledujeme rostoucí počet firem, které poptávají pronájem v nově vznikajících kancelářských projektech. V budovách, které jsou moderní, šetrné a které jim umožní zlepšit efektivitu nákladů při současném celkovém snížení potřebných podlahových ploch,“ osvětluje aktuální poměry na trhu Katarina Wojtusiak, která v CBRE vede její kancelářský tým.

Zájem o nové projekty Co se právníckých firem, působících v České republice, týká, nelze tvrdit, že by právě nyní docházelo k nějakému jejich kancelářskému exodu. Spíše naopak: drtivá většina z nich zůstává ve stávajících prostorech, snaží se ovšem současně alespoň o rekonfiguraci pracovního prostředí, které mají k dispozici (mnohdy se kanceláře větších advokátních firem nacházejí v reprezentativních historických budovách). Opravdu velcí hráči však stále více pokukují po projektech, respektive takových budovách, které nabízejí špičkový kancelářský standard. A zároveň nezapomínají na ekonomické parametry: obvykle mají zájem o skutečně efektivní organizaci pracovního prostoru v kombinaci s maximálně nízkými provozními náklady. Ilustrativním příkladem takového postupu jsou dvě největší právnícké společnosti v České republice. Ty se nedávno přestěhovaly ze svých někdejších sídel v historických budovách do nově vybudovaných kanceláří. Advokátní kancelář Havel & Holásek se přestěhovali do Florentina poblíž Florence, když společnost White & Case našla nové útočiště v právě dobudovaném obchodním a administrativním centra Na Příkopě 14. „Do budoucna očekáváme, že zejména větší právní a advokátní společnosti budou vyhledávat ty nejlepší prostory na trhu a budou ochotny za tato místa platit vyšší nájemné,“ doplňuje Katarina Wojtusiak. Zjevně to není mylná prognóza - nedávno třeba změnila adresu i advokátní kancelář bnt attorneys-at-law, která se přestěhovala z ulice Vodičkové do větších a kvalitnějších kanceláří ve Slovanském domě.

Bonitní klienti Podle citované studie LAW IN EUROPE potvrzuje více než 50 % právníckých společností vyšší platby za pronájem kancelářských prostor - v průměru platí více o zhruba 10 %, než je obvyklá tržní úroveň v lokalitě. Vedle toho analytici CBRE zaznamenali citelný rozdíl mezi tím, co platí mezinárodní právnícké firmy a společnosti, které jsou na tom či onom trhu „domácími“. Například ve Francii ty první zaplatí v průměru o 11 % více než společnosti francouzské. Nadnárodní právnícké firmy si i v Paříži potrpí na ultra prestižní adresu, velmi kvalitní budovy a také dostatek podlahové plochy - studie uvádí, že takové advokátní kanceláře požadují o zhruba 25 % více podlahových ploch než domácí advokáti. Míra neobsazenosti kancelářských prostor se dnes v řadě evropských zemí pohybuje poměrně vysoko, někdy až kolem 15 %. Nepronajaté prostory se ovšem většinou nalézají v nemovitosti nedobrých technických kvalit a

nacházejících se v okrajových lokalitách. O takové nemovitosti není ze strany mezinárodních právnických firem prakticky žádný zájem.

---

13.06.2014 08:12, SF/pb