

# V roku 2015 sa predpovedá dvojciferný nárast nájomného v Londýne



Author: Cushman & Wakefield | Published: 30.07.2015

Pravdaže, Londýn je len jedným z mnohých európskych miest, u ktorých sa predpokladá postupný nárast medzi rokmi 2015 a 2017. Táto správa, ktorá poskytuje predpoveď pre 20 hlavných európskych miest uvádza, že u miest ako Dublin, Barcelona, Madrid a Štokholm sa taktiež očakáva výrazná výkonnosť, určujúca smer k silnému nárastu nájomného naprieč regiónom.

Predpokladá sa, že celková situácia na trhu kancelárií v Európe bude zdravá. James Young, vedúci tímu kancelárií pre EMEA, hovorí: “Situácia na európskom trhu nájomcov kancelárií je aj naďalej pozitívna, pričom ekonomiky južnej Európy a taktiež Londýn a Štokholm, vykazujú výborné výsledky. Avšak môžeme pociťovať aj obavy spôsobené novou výstavbou, ktoré sa začínajú objavovať na niektorých trhoch a to najmä v strednej a východnej Európe (CEE) a v Londýne.”

Vo väčšine hlavných európskych trhov narástlo, za posledných 12-18 mesiacov, množstvo dokončených kancelárskych priestorov. Avšak, len 20 z týchto trhov očakáva nárast v neobsadenosti priestorov medzi týmto rokom a rokom 2017. V každom z miest, ktoré zaznamenalo nárast v neobsadenosti, bol tento nárast iba minimálny, okrem Moskvy, Varšavy a Istanbulu. Je to preto, lebo vo viacerých veľkomestách, väčšia ponuka napomáha uspokojiť akumulovaný dopyt na trhu. Ďalej, niektoré mestá - ako Brusel a Amsterdam transformujú nadbytočný priestor na nové využitie, čo napomáha zmierniť nárast miery neobsadenosti priestorov. Ako výsledok bude nasledovať menšia ponuka a znamenať aj pokračujúci pokles v celkovej úrovni neobsadenosti priestorov v Európe.

“V Bratislave sme boli svedkami stabilizácie úrovne nájomného za posledné 2 roky. Trh zažíva viditeľný nárast v dopyte po priestoroch od nájomcov a na rozdiel od Prahy alebo Varšavy, máme len obmedzenú novú výstavbu s plánovaným dokončením v rokoch 2015-2016. V súlade s poklesom miery neobsadenosti vďaka silnejšiemu dopytu, a za predpokladu, že ekonomický výkon krajiny si udrží pozitívne tempo, uvidíme v roku 2017 výraznejší nárast cien nájmu.“, tvrdí Ján Bryndza, vedúci tímu kancelárií v C&W pre Slovensko.

V strednej a východnej Európe niektoré trhy trpia prevahou čistej novej ponuky priestorov nad novým čistým dopytom, čo znamená tlak na nájomné smerom nadol. Táto nadbytočná výstavba v rámci regiónu strednej a východnej Európy, ktorú Cushman & Wakefield predpovedá, môže byť čiastočne reakciou na zvýšenú likviditu zapríčinenú kvantitatívnym uvoľňovaním peňazí (Monetárna politika). Keďže ceny sú tlačené nahor váhou investičného kapitálu z cieľom vyššej návratnosti, rizikovejšie príležitosti s vyššou

návratnosťou začínajú byť viac prítiažlivé.

Predpovede výkonnosti v strednej a východnej Európe sú vo všeobecnosti viac tlmené, pričom v troch zo siedmich trhov sa predpokladá pokles nájomného v rokoch 2015-2017 a zároveň päť trhov zaznamená zmenu nájomného, nižšiu ako je desaťročný priemer. Vzhľadom k tomu, že ekonomiky mnohých krajín v strednej a východnej Európe sú relatívne zdravé a predpokladá sa, že ich vývoj ostane pozitívny, developeri a investori stavajú viac projektov a ďalšie projekty plánujú, to všetko ale prevyšuje očakávaný dopyt nájomcov. Ako výsledok toho sa predpokladá, že nájomné v prvotriednych priestoroch bude pod tlakom smerom nadol, presnejšie v mestách ako Moskva, Varšava a Istanbul. V Moskve sa ďalej očakáva najnižší nárast nájomného v Európe v rokoch 2015-2017 a to na základe často medializovaným sankciám a nízkej ceny ropy, ktoré si vybrali svoju daň na obchodných vyhlídkach a dopyte nájomcov po priestoroch.

Očakáva sa, že medzi niektoré z výkonnejších miest v regióne strednej a východnej Európy by mali byť Praha a Budapešť - i keď iba s predpokladaným 0,8% ročným nárastom počas obdobia 2015-2017. Očakáva sa, že v Prahe bude skromný nárast nájomného udržiavaný stabilitou trhu v nasledujúcich pár rokoch, pričom v Budapešti chýbajúci nárast cien nájomného, ktorý sme mohli vidieť v predchádzajúcich rokoch poženie mierny nárast aj v rokoch 2015-2017.

---

30.07.2015 15:22, Cushman & Wakefield