

Americká krize a evropské reality



Author: SF / Petr Bým | Published: 01.10.2008

Odolnost proti dopadům hypoteční krize prokázala navzdory miliardovým ztrátám burzovního trhu rovněž Moskva, kde bylo od ledna do června 2008 pronajato na 800 000 m² kanceláří. Silná poptávka a omezená nabídka kancelářských ploch v ruské metropoli vedly k strmému růstu nájemného, mezitím o 106 %. Se 111 eury za m² a měsíc se Moskva zařadila v žebříčku nejdražších kanceláří na druhé místo za londýnský West End. Nicméně právě Londýn a celá Velká Británie, vedle ní pak Irsko a Španělsko hlásí nejviditelnější negativní dopady finančních turbulencí ve Spojených státech.

Analytici společnosti DTZ připomínají, že situace na finančních trzích se odráží na chování nájemců. Především v zemích západní Evropy je zřetelná tendence optimalizovat provoz a náklady. Velmi aktuální je sestěhovávání kanceláří, zahušťování pracovního prostředí anebo úplné přemístování firem do menších anebo levnějších administrativních prostor. V Paříži se tak zvyšuje poptávka po dostupnějších kancelářích v La Défense nebo ve Western Crescent, v Londýně pak roste obliba City oproti West Endu.

Retailová horečka trvá

V maloobchodním segmentu si vede stále dobře koncept obchodních center, což je patrné i v České republice. „Český maloobchodní trh rychle dozrává a pozornost se přesouvá od generických nákupních center, která představuje všeobecně rozšířený typ budov s uniformním vzhledem a bez hlubší specializace, k menším lépe segmentovaným projektům. Developeři jsou také aktivnější v menších městech s počtem obyvatel do 50 000. Aby byla nová obchodní centra konkurenceschopná na zralejším trhu, budou muset mít jasné zaměření ve smyslu složení nájemců,“ řekl Martijn Kanters, vedoucí oddělení konzultingu v pražském DTZ. Na západoevropských trzích se přitom rozšiřuje formát obchodních center třetí generace, která dbají na vstřícnou architekturu, progresivní design obchodních prostor a „udržitelnost“ včetně přirozeného osvětlení a cirkulace vzduchu. Příkladem je centrum MIRA v Mnichově. Právě schopnost odlišit se, třeba i prostřednictvím nových jmen nájemců, bude ve stále ostřejší konkurenční boji klíčová jak pro úspěch stávajících obchodních center, tak i development nových projektů v oblasti retailu.

Logistika míří na jihovýchod

Dominantní trendy v nemovitostech pro logistiku a výrobu společnost DTZ nedávno definovala ve studii „Vzestup balkánských zemí“. Dnes je patrná tendence řady logistických firem přesouvat centrum distribuce pro střední, východní a částečně i západní Evropu do zemí jako jsou Rumunsko, Turecko anebo Řecko. Důvodem je především možnost dopravy zboží - nezřídka z Číny - po moři. Jde konkrétně o spojení distribučních center s důležitými přístavy u Egejského nebo Černého moře. „Tyto nové trasy pro zboží jsou relevantní i z hlediska českého maloobchodu, jenž bude v dalších letech s největší pravděpodobností stále více zásobován právě z balkánských států,“ řekl Bert Hesselink z DTZ Praha.

Určitě to ale neznamená, že by logistika, ale stejně tak další typy komerčních realit v Česku v

dohledné době měly pesimistické výhledy. „Ve srovnání s vývojem jiných realitních trhů v Evropě, unikla Česká republika dopadům americké hypoteční krize bez větší újmy,“ řekl Ryan Wray z DTZ Praha. České HDP překonává průměr eurozóny od svého vstupu v roce 2004 a očekává se, že tento trend bude pokračovat. „Také zájem ze strany nájemců zůstává velmi silný a zaručuje dostatečnou poptávku po nemovitostech ve střednědobém horizontu,“ dodává Ryan Wray.

01.10.2008 10:50, SF / Petr Bým

Stavební
forum