

Kancelářský trh: hledání úspor



Author: SF / Petr Bým | Published: 05.01.2009

„Český trh zatím propad poptávky ze strany bankovních institucí nezaznamenal. V posledním čtvrtletí jsme sice zaregistrovali pár pozastavených poptávek na částečnou relokaci či expanzi, nicméně další transakce pokračují bez omezení,“ popisuje Radka Novak z pražské kanceláře poradenské firmy Cushman & Wakefield chování důležité skupiny nájemců na českém trhu administrativních ploch. Její tvrzení do značné míry dokládají a zobecňují výsledky průzkumu Skanska Office Index, prováděný zároveň v ČR, Polsku a Maďarsku a který nějaké poplašné signály nepřinesl. Dotazováno bylo zhruba 600 podniků - 68 % českých respondentů letos počítá se stejným počtem zaměstnanců jako loni a proto i s totožnou potřebou kancelářských prostor, přičemž 20 % respondentů dokonce v tomto ohledu předpokládá expanzi. (Z citovaného průzkumu také možná překvapivě vyplývá poměrně malá obliba tzv. open office space v Česku. Největší podíl takových kanceláří má Maďarsko - 37 % - proti 16 % v Polsku a 15 % v České republice.)

Dosud stabilní poptávka - hlavně v porovnání s vyspělými západoevropskými zeměmi - ale není jediným trendem, který je na domácím trhu kancelářských ploch patrný.

Ekologické preference

Ve stále větší míře se nájemci kancelářských prostor zajímají o energetické, respektive ekologické parametry nabízených budov. Management dvou třetin tuzemských firem je přesvědčen, že deklarování ekologického charakteru stavby by mělo být zárukou její užitné kvality. Zároveň jsou pro respondenty zmíněného výzkumu společnosti Skanska výdaje za energie druhým nejdůležitějším rozhodovacím faktorem pro výběr kanceláří (hned za hlediskem, zda prostory přispívají ke spokojenosti zaměstnanců a představují dobré pracovní prostředí). Za zmínku stojí, že v tomto ohledu se Česko zdá být ve střední Evropě ekologicky „nejuvědomilejší“ (nebo nejšetrnější), zatímco v Maďarsku je tento faktor podle zmíněného průzkumu třetí a v Polsku dokonce až šestý nejdůležitější. V tuzemských firmách je navíc označení „ekologický“ do značné míry ztotožňované s vlastností „energeticky úsporný“ - takto ho vnímá 79 % dotazovaných. Přitom pro více než polovinu z nich je důležité rovněž využívání obnovitelných zdrojů energie, ekologicky šetrných materiálů a dostupnost linek veřejné hromadné dopravy.

Potenciál poptávky po kancelářských budovách vyšší ekologické kvality by přitom neměly omezovat ani případné vyšší nájemní (odvíjející se z vyšších investičních nákladů). Úroveň nájemného v budovách třídy A se totiž loni spíše snižovala. „Navýšení cen kanceláří není v podstatě žádné. Tím, že jsou smlouvy o pronájmu účtovány v eurech, společně s posilováním koruny dochází fakticky spíše ke snížení cen,“ říká Břetislav Cieslar, ředitel realitní kanceláře AAINDUSTRY.CZ a dodává: „To platí samozřejmě tam, kde se

účtuje v korunách a platí nájem v eurech. Někteří developeři se proto rozhodli, že nájem budou účtovány v korunách, ale zatím je jich minimum.“

Cenově atraktivní regiony

Přestože na domácím trhu kancelářských prostor zatím dopady probíhající celosvětové hospodářské recese a hlavně finanční krize nejsou nijak markantně patrné, zájem tuzemských nájemců o snižování nákladů lze očekávat, a to nejen v oblasti spotřeby energií. Jak již bylo řečeno, nájemné se loni v kancelářích typu A nijak výrazněji nezvyšovalo, ale v porovnání s regiony je Praha, která jich tradičně nabízí nejvíce, drahá. V metropoli se nájemné za metr čtvereční plochy a měsíc pohybuje v intervalu 13,50 eur v okrajových částech až po 21 eur v centru. Kanceláře nejvyšší kvality se ovšem už objevují i mimo hlavní město, zatím hlavně v Ostravě, Brně a Plzni, ale počítá se s tím, že se brzy začnou nabízet i v dalších městech. Výhodnost přesunu svých sídel mimo hlavní město tuzemské firmy zjevně vnímají už dnes - díky tomu se také podle údajů AAAIndustry regionální kancelářské nájemné loni zvýšilo o 7 %. Poptávka se přitom neomezuje jen na kancelářské prostory kvality A už proto, že v mnohých krajských městech zatím nejsou k dispozici. Ke slovu tak začíná přicházet kvalita B, která samozřejmě nabízí uživatelům menší komfort, ale o to větší úsporu na nájemném. “Ceny tohoto typu kanceláří v podstatě kopírují ekonomickou prosperitu daného regionu. Vzhledem k tomu jsou nejnižší ceny v Ústeckém kraji,“ vysvětluje Břetislav Cieslar. Mimo Ústecko jsou průměrné nájemné na vyšší úrovni, nicméně i v nejdražších regionech (Středočeský, Jihomoravský a Moravskoslezský kraj) dosahují maximálně 9 eur za metr a měsíc. Vzhledem k malé rozloze Česka a poměrně slušné dálniční síti se tak regiony v blízké budoucnosti nepochybně mohou pro firemní sídla stát ekonomicky přínosnou a logisticky únosnou alternativou k tradiční adrese v hlavním městě.

Výše nájmů kanceláří typu B

Region	Nájemné v Kč/m ² /měsíc
Jihočeský kraj	90-180
Jihomoravský kraj	90-220
Karlovarský kraj	170-200
Královéhradecký kraj	115-165
Liberecký kraj	110-170
Moravskoslezský kraj	110-200
Olomoucký kraj	105-185
Pardubický kraj	120-180
Plzeňský kraj	115-195
Praha	150-350
Středočeský kraj	125-225
Ústecký kraj	85-150
Vysočina	90-140
Zlínský kraj	140-165

Pramen: AAAIndustry

Realitní konsolidace

Redukce nákladů na energie a nájemné ovšem nejsou jedinými cestami, po kterých se dnes firmy ve snaze ušetřit pohybují. Stále více realizují to, čemu se obvykle říká “konsolidace realitního portfolia”. Méně a na jednom místě - to je cílem tohoto procesu. Hlavně větší podniky (u nás v poslední době také státní a samosprávné instituce) využívají „rezerv“, které se skrývají ve vlastnictví a užívání více budov či prostor. Koncentrace firmy do jednoho místa přitom standardně přináší úspory ploch, přičemž dalšího už ryze finančního efektu lze dosáhnout prodejem vlastních užívaných nemovitostí a jejich zpětným pronájmem od

nového majitele. Podle odborníků právě toto bude způsob, jak budou řešit své aktuální finanční problémy banky. Ze studie European Banking Briefing firmy Cushman & Wakefield vyplývá, že 43 vedoucích evropských bankovních domů vlastní nemovitosti a pozemky vhodné k prodeji v celkové hodnotě 63 miliard eur. Finanční analýzy přitom dovozují, že celý evropský bankovní sektor potřebuje injekci ve výši 73 miliard eur, teoreticky vzato tuto potřebu tedy banky mohou takřka beze zbytku pokrýt prodejem svých nemovitostí.

Lze počítat s tím, že české filiálky velkých bankovních domů budou postupovat stejně, ovšem s užitečným mezikrokem už zmíněné koncentrace. Radka Novak k tomu říká: „Banky upřednostňují sestěhování do jedné větší budovy a její prodej jednomu kupci naráz před odprodejem jednotlivých budov několika kupcům. Absolvují tak složitý proces prodeje jen jedenkrát.“

05.01.2009 09:07, SF / Petr Bým

Stavební
forum