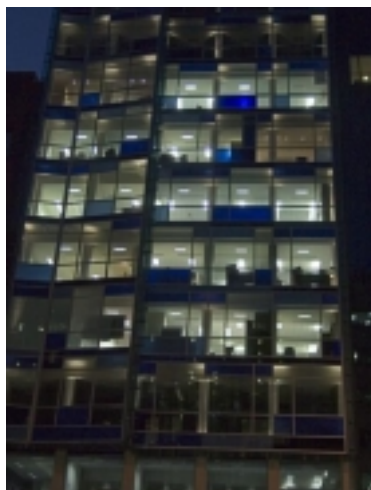


Kanceláře: recese s předzvěstí lepších časů?



Author: SF / pb | Published: 10.02.2009

V loňském roce bylo na tuzemský trh celkem uvedeno 329 500 metrů nových kancelářských ploch, takže v součtu jich je nyní v České republice zhruba 2,5 mil. metrů. Letošní vyhlídky jsou podle prognóz nadnárodních poradenských firem na první pohled takřka pochmurné. Oproti minulému roku má nabídka nových kanceláří v objektech, u kterých se letos počítá s dokončením, klesnout více než razantně, přibližně o 50 %. Odborníci počítají jen se 160 000 metry čtverečními kancelářských ploch, z čehož už tradičně má být převažující část - 75 % - postavena v Praze. Vysvětlení tohoto propadu je jednoduché: finanční krize a v důsledku toho ztížený přístup developerů k bankovním úvěrům, což vede ke zpoždění či dočasnému odložení některých záměrů. Situace se ovšem přestane jevit v katastrofálním světle už ve chvíli, kdy se očekávané přírůstky administrativních ploch v absolutním vyjádření porovnají s rokem 2007. Jsou víceméně totožné. Loňská výstavba totiž byla extrémně rozsáhlá a meziročně představovala dvojnásobně vyšší plochu. Takřka 100% nárůst v roce 2008 a letošní předpovídaný pokles o 50 % tak vše vrací zpět na úroveň - pro developery nikterak neúspěšného - roku 2007.

Všeobecné uklidnění

Stěžovat si developeři a investoři nemohou ani v dalších směrech. Zatímco v letech 2006 a 2007 nájemné v kvalitních administrativních budovách stagnovalo, loni došlo k jeho 5% zvýšení. Pro letošní rok například v King Sturge s nějakým výraznějším pohybem nájemného nepočítají. Otázkou ovšem je, jak se pronajímatelé vyrovnají se současným dynamickým pohybem kurzu koruny. Ten je pro ně velmi významný, ne-li klíčový, a to vzhledem k obvyklému nominování nájemného v eurech. V předchozích letech vzhledem ke stále silnější pozici české měny na devizových trzích jejich korunové příjmy slábly. Letos je vývoj opačný. Korunový kurz ztrácí velmi rychle jak k dolaru, tak i euru. Dnes se pohybuje kolem 28 Kč za euro, ale někteří ekonomové už mluví o nikoli vzdáleném oslabení až na 30 - 32 Kč za euro. Prognózy České národní banky (jsou na úrovni centrálních bank údajně světovým unikátem) jsou střídavější a předvídají oscilaci kurzu právě kolem jeho současné úrovně. Poslední kroky ČNB, konkrétně snížení základní úrokové sazby na 1,75 %, ovšem kurzové postavení české měny ještě dále oslabí. Každopádně mohou pronajímatelé počítat s vyšším korunovým inkasem, což by jim mohlo umožnit vycházet vstříc požadavkům nájemců. Možná se v této oblasti projeví i relativně vysoká míra neobsazenosti. Koncem loňského roku nebylo obsazeno 9 % plochy kancelářské plochy, což ve srovnání s lednem téhož roku představuje vzestup o celou polovinu. Enormně vysokou nabídku nových administrativních objektů trh nestačil absorbovat, letos by se ale disproporce mezi poptávkou a nabídkou měla postupně vyrovnávat a míra neobsazenosti klesnout na 6 - 7 %, tedy opět na úroveň roku 2007.

Stavební fórum



Nejvýznamnější kancelářské projekty, které by měly být uvedeny na pražský trh v roce 2009

Projekt	Lokalita	Rozloha	Developer
	2/3		

S potřebným předstihem

Guvernér ČNB Zdeněk Tůma nedávno opět korigoval předpovědi růstu české ekonomiky směrem dolů. Centrální banka dnes počítá se zvýšením HDP v rozměru „záporné nuly“. Lepší část této prognózy ovšem mluví o přelomu let 2007/2008 jako o „dnu“, odkud by se ekonomika Česka měla pomalu odrážet, takže v roce 2010 by už mohla vykázat skromný 1% růst. V současnosti na trhu administrativních nemovitostí panuje nejistota a obavy z budoucnosti začaly ovlivňovat i rozhodnutí některých firem o případné expanzi či relokaci svých kanceláří. Také banky se svými požadavky na 30% předpronájmy nejsou příliš vstřícné, nicméně developeři se na hospodářské oživení musí - vzhledem k dlouhé realizaci projektů - připravovat už dnes. Leckteří to také, byť v podmínkách, které k ideálu mají daleko, dělají.

Developerská společnost Passerinvest Group Radima Passera připravuje další rozšíření nového kancelářského komplexu v Praze - Michli. Celková užitná plocha nové budovy - v pořadí už 11 !! - by měla být téměř 20 000 metrů čtverečních. Také v Praze 4 připravuje výstavbu nové kancelářské budovy společnost Skanska Realty. Nabídnout by měla k pronájmu zhruba 13 500 čtverečních metrů kanceláří. Investice by mohla činit až 900 mil. Kč. Skanska je ovšem opatrná, takže výstavba projektu podle jejího managementu nezačne dřív, než se najde zájemce o pronájem. V pražských Vysočanech byl zase loni odstartován projekt společnosti CODECO. První budova by měla být dokončena letos, ale developer má v lokalitě další velkorysé plány - komplex Kolbenova City by po dokončení měl nabídnout celkem 200 000 metrů čtverečních užitné plochy. Kupředu jde i příprava zástavby na pankrácké pláni, kde společnost Pankrác plánuje vybudovat administrativní centrum - stavět se má i mimo hlavní město. Před časem zveřejnila projekt polyfunkčního centra Aréna za 1,2 mld. Kč developerská společnost Amádeus Real. V centru západočeské metropole tak v roce 2013 budou k dispozici nové kanceláře typu A, kterých tady zatím mnoho není.

Letošní rok už přinesl také první investiční transakci. Real Estate Karlin Group prodala administrativní komplex Corso IIA (nabízí plochu 13 000 metrů) v pražském Karlíně mezinárodní investiční společnosti. Jméno nového majitele ani hodnotu transakce ovšem firma nesdělila

10.02.2009 08:00, SF / pb