

Kanceláře: recese a priority nájemců



Author: SF / Petr Bým | Published: 06.04.2009

“Standardní smlouvy s podnájmem počítají, i když u nás tato možnost v minulosti byla využívána jen málo,” konstatuje Radka Novak z Cushman & Wakefield s tím, že například v Británii jde o běžný jev, související ovšem také s tím, že nájemní smlouvy se tady v kancelářském segmentu sjednávají na 10 - 20 let. U nás jsou zvykem kontrakty na pět let. Často se ovšem prodlužují a podnájem jsou jedním ze způsobů, jak se nájemce může vyrovnat s menšími nároky na plochu a přitom se vyhnout stěhování. „Jakákoli relokace a následná úprava nových prostor je nákladná záležitost,“ tvrdí R. Novak. Podle ní ovšem u nás podnájem mj. narážejí na „prestižní“ faktor - zvláště větší firmy dávají přednost přímému nájmu.

Podnájem jsou nicméně pouze jedním z nástrojů, jak se vyrovnat s recesí. Ty se přitom v rámci evropského kontinentu, jak mapuje citovaný průzkum, mnoho neliší, ačkoli jisté rozdíly mezi postupy v jeho západní a východní části jsou patrné. Možná jsou dokonce větší, než průzkum naznačuje - ze 750 respondentů z řad pronajímatelů a nájemců jich totiž 50 % sídlí právě na západě Evropy, když z regionu střední a východní Evropy (včetně Ruska) jich pochází jen 13 %.

Nájemci versus pronajímatelé

Za méně - to bude v následujícím období prioritním požadavkem nájemců. Podle průzkumu více než 40 % z nich bude usilovat o snížení nájmu. To je ovšem nikoli překvapivě to, oč pronajímatelé příliš nestojí. Vstřícnosti požadavkům svých klientů hodlají jít především cestou pobídek - k těm patří zejména například nájemní prázdniny. „Obvykle se poskytuje jeden měsíc na jeden rok nájmu,“ říká R. Novak.

Nájemci si také v nejbližší budoucnosti budou zjevně pronajímat méně prostor, což v průzkumu signalizovala třetina z nich, když redukce užívaných (a placených) ploch bude z jejich strany dosahováno také už zmíněnými podnájem. Proto také průzkum ukázal, že za ideální plochu jednoho patra nájemci považují 500 - 1 000 metrů čtverečních (nájem celého patra je rovněž prestižním faktorem), zatímco pronajímatelé z ekonomických důvodů dávají přednost rozměrům podstatně větším - takřka 40 % považuje za optimální 2 500 a více metrů. Je zřejmé, že právě v době nižší poptávky bude tento faktor hrát při výběru nezanedbatelnou roli.

Další cestou, jak ušetřit kancelářské náklady, budou pro evropské společnosti tzv. konsolidace, čímž se v realitní terminologii rozumí soustředění všech částí firmy pod jednu střechu. Reakce firem na další otázky průzkumu přitom naznačuje, že taková koncentrace na jedno místo bude obvykle probíhat při zachování

kvality lokality (a tedy i úrovně placených nájmu). Možnost, jak šetřit prostřednictvím stěhování na „levnější“ místo, ať už v rámci jednoho města, země nebo dokonce v mezinárodním měřítku, zvažuje jen málo firem. „Zkušenosti ukázaly, že relokace některých provozů či typů služeb do levných lokalit typu Indie či Turecka naráží na značné kulturní i jiné rozdíly,“ říká R. Novak. Přitom v kalkulacích podniků mají význam i už zmíněné relativně vysoké náklady, které přináší každé stěhování.

Nájemci sobě

Potřeba redukce nákladů se ovšem u nájemců administrativních budov bude promítat především směrem dovnitř, v oblasti vlastního provozu a využívání stávajících pronajatých ploch. Takřka dvě třetiny nájemců avizuje úsilí o větší efektivitu jeho užívání. K tomu směřují zejména taková opatření, jako je pružná pracovní doba, „práce doma“ a s tím spojené sdílení jednoho pracovního místa více zaměstnanci. V souvislosti s tím se rovněž mírně zvyšuje zájem nájemců o tzv. open space kanceláře - jejich kombinaci s uzavřenými kancelářskými jednotkami dnes užívá 45 % nájemců, což je o 4 % více než před rokem.

Stejně motivována jsou i další opatření, například redukce plochy připadající na jednoho pracovníka. To je podle průzkumu celoevropský trend. Zatímco v roce 2007 průměrná kancelářská plocha na jednu osobu v Evropě činila 12,8 metrů čtverečního, na konci roku minulého to bylo už jen 12,4 metrů. V tomto ohledu je stále nejvelkorysejší západní Evropa (bez Británie, Irska a jižní části kontinentu), kde má jeden pracovník k dispozici 13,7 metru čtverečního plochy (včetně přepočteného prostoru pro sociální a technické zázemí), zatímco na „východě“ je to dnes jen 10,9 metrů. Zajímavý je v tomto ohledu vývoj na jihu Evropy (Itálie, Portugalsko, Španělsko), kde se i přes recesi plocha kanceláří relativně zvětšuje - během roku v přepočtu na jednoho zaměstnance vzrostla z 12,4 na 12,9 metru čtverečního.

Co nabízet

Při výběru potřebných administrativních kapacit dávají nájemci stále největší důraz na kvalitu lokality. Zájem o centrální oblasti metropolí, respektive velkých měst se v průběhu roku nicméně zmenšil. V roce 2007 ho preferovala zhruba polovina nájemců, nyní jen o něco málo více než 40 %, ale i tak zůstává pro nájemce nejpopulárnější adresou. Ta ovšem musí nájemcům poskytovat i slušnou dopravní dostupnost, tedy možnost využití veřejné i osobní dopravy, což koresponduje i s požadavkem na parkování (ten hraje velkou roli ve východní Evropě, zatímco třeba v Británii takřka nulovou). Poměrně silné jsou stále požadavky nájemců na odpovídající síť obchodů a služeb.

Ve výčtu faktorů samotné pronajímané budovy úplně nejvýše stojí požadavek na bezpečnost, následován stále intenzivnějším zájmem o nepřetržitou dodávku elektrické energie. To je důsledek téměř totální computerizace kancelářských prací. „U nás to byly hlavně nedávné povodně, které firmám ukázaly, jak významné je pro ně zálohování dat. Moderní administrativní objekty většinou mívají záložní energetické jednotky, ty ovšem zajišťují jen základní funkce budovy a počítačovou síť nechrání. Stále více společnosti si proto pořizuje vlastní záložní zdroje dodávek elektrické energie,“ vysvětluje R. Novak ze společnosti Cushman & Wakefield.

Poměrně stabilní zůstává zájem o „zelené“ budovy, což koresponduje s požadavky na sociální a ekologickou odpovědnost firemní sféry. Zejména v méně rozvinutých evropských zemích jde ale hlavně o deklarace - reálný zájem o ekologicky udržitelné budovy nelze zmapovat, protože u nás i jinde v postkomunistické Evropě je trh zatím až na výjimky nenabízí. Průzkum také ukázal, že největší část respondentů je ochotna si za ekologickou kvalitu připlatit jen 1 - 5 % z obvyklého nájmu.

Tržní zítřky

„Jde o velmi náročné období pro nájemce i pronajímatele. Nicméně nedostatek prostor úrovně A v mnoha hlavních městech a současné omezení výstavby nových budov by kancelářskému trhu mělo zajistit velmi dobrou pozici,“ tvrdí Eric Peeters, vedoucí oddělení kancelářských pronájmů u Cushman & Wakefield.

„Dobrou pozicí“ zjevně míní vzestup nájemného, což ovšem pro nájemce dobrou zprávu zvláště dnes nepředstavuje. Rezignovat z důvodů úspor na zajištění potřeb kancelářských prostor by se tak mohlo v blízké budoucnosti obrátit proti nájemcům a jejich snahám o snižování provozních nákladů. Zdá se ale, že recese racionalitu nájemců nijak nepodlomila. Například v Praze je poptávka sice slabší než v minulosti, ale stále slušná. „Máme už závazné poptávky na celkem 14 000 metrů v Amazon Court,“ komentuje současný stav trhu R. Novak v souvislosti s dalším přírůstkem kancelářské Prahy - třetí budovou komplexu River City Prague, která v dohledné době nabídne zájemcům 41 000 metrů čtverečních kanceláří s vyšším ekologickým standardem.

06.04.2009 09:01, SF / Petr Bým

Stavební
forum