

Kancelářský trh: v nevyočitatelných vlnách recese

Author: SF / Petr Bým | Published: 15.03.2010

Výsledky, respektive objemy pronájmů kancelářských prostor za rok 2009 jsou podle poradenské společnosti CB Richard Ellis dokonce relativně povzbuzující. Pokles celkové nájemní aktivity činil meziročně pouhých 7 %, ovšem to ve srovnání s rekordním rokem 2008. Menší rozsah měla v druhém roce recese i výstavba nových kapacit, tedy kancelářských budov. V roce 2009 developeři na trh dodali 161 700 metrů čtverečních moderních kancelářských prostor, což představuje zhruba deset kancelářských budov. Je to sice výrazně méně než v roce 2008, nicméně ani to trh nebyl schopen absorbovat a míra neobsazenosti tak meziročně vzrostla o tři procentní body, z 9 na stávajících 12 %, tedy o 30 %.

Poptávka jako všude jinde prostě vázne. V loňském roce se v Praze uzavřelo jen 250 nájemních transakcí v moderních kancelářských budovách, když v roce 2008 jich bylo 307. Přitom jakýmsi znamením doby jsou renegociace, které se na sjednaných transakcích podílejí nemalou měrou. V poradenské společnosti Colliers International v těchto souvislostech předpokládají, že zájem o přejednání nájemních podmínek bude i v letošním roce tvořit podstatnou část poptávky po kancelářských prostorech.

Renegociace: neprozíraví nájemci, přezíraví pronajímatelé

Rostoucí neobsazenost kanceláří tuzemským nájemcům nabízí unikátní možnosti. „Řada z nich ale bohužel nevěnuje otázce přejednání či prodloužení nájemních podmínek dostatek času. Nakonec jsou nájemci pod časovým tlakem nuceni akceptovat i mnohem horší nabídku pronajímatele, která zdaleka nereflektuje dnešní situaci na trhu,” říká Filip Rerko z pražského oddělení Colliers International. Naráží na skutečnost, že firmě, která „jen” obnovuje nájemní smlouvu, pronajímatel standardně nenabídne tak lukrativní podmínky jako potenciálnímu novému zákazníkovi. „V případě nového nájemce se totiž pere se silnou konkurencí, a proto musí jeho nabídka být dostatečně kompetitivní, řádově o 15-20 % výhodnější. U stávajících nájemců pronajímatel předpokládá - a velmi často oprávněně - že nemají informace o aktuální situaci na trhu. V jeho prospěch hraje také převládající strach nájemců z dodatečných nákladů na případné stěhování, vybavení nové kanceláře a podobně,” tvrdí F. Rerko.

Vratké vyjednávací pozice pronajímatelů, kteří dnes mohou těžit jen z neprozíravých nájemců, ovšem mohou co nevidět posílit. „Výstavba nových budov bude v letošním roce pokračovat pouze omezeně. Předpokládáme proto, že by mohlo dojít ke snížení míry neobsazenosti,” prognózuje Katarína Wojtusiak z CB Richard Ellis.

Developerské úbytě

Zahajování nových projektů kancelářských budov se v roce 2009 takřka definitivně utlumilo. Výsledkem toho je, že letos se podle všeho dokončí pouze jediná významná kancelářská budova, a to „passerovská“ Filadelfie o výměře přibližně 30 000 metrů čtverečních v michelském BB Centru. Vedle ní je ve výstavbě jediný zásadní projekt, který se ale dokončí až v roce 2011, a to Harfa Office Park v Praze 9, kde se jedná o kombinaci kanceláří a nákupního centra. Příčiny jsou notoricky známe: oprávněné obavy developerů ze slabé poptávky, protože firmy dnes na lidech a prostoru spíše šetří. Za zmínku v těchto souvislostech stojí zkušenosti firmy Jones Lang LaSalle, kde evidují zvýšený zájem menších firem o tzv. „serviced offices”, tedy prostory o rozměrech 10-100 metrů čtverečních, kompletně vybavené, nejlépe v prestižních business-centrech, pronajímané ovšem na kratší období (obvykle od „provozovatele“ takových prostor, tedy také nájemce). Od nového roku uzavřela Jones Lang LaSalle již tři takové transakce v projektu Gemini. V pozadí churavějící výstavby jsou ovšem také striktní podmínky bank, které stále trvají na značném podílu předpronájmů. Ten by se měl podle bankovního risk-managementu pohybovat někde mezi

30-50 %. A to je dnes meta téměř nedosažitelná. Firemní management je stran budoucího hospodářského vývoje a své role v něm oprávněně nejistý. Některé statistiky sice nabízejí trochu naděje, z takových zmiňme třeba údaje o průmyslové výrobě Česka v letošním lednu (+ 5,3 %), jiné zase naznačují, že ani zdaleka není vše skončeno. A k tomu leckteří prognostici nabízejí odstrašující „písmenkové“ scénáře budoucího vývoje hospodářství: W, L a nedávno ještě dokonce „zubatou pilu“. A všechny tyto předpovědi lze bez výjimky vztáhnout i na kancelářský trh.

Sevření tlakem ze dvou stran a značně rozmlženými perspektivami, nemohou developři mnoho dělat. Proto také brzy možná nebude v Praze moc co nabízet. Jan Lovětínský z CB Richard Ellis považuje tuto situaci za nepříliš normální. Dovojuje to porovnáním kancelářských ploch v západoevropských městech, které jsou s Prahou srovnatelné velikostí, resp. počtem obyvatel. Praha dnes má k dispozici 2,7 mil. „čtverců“, ovšem Mnichov 18,4 mil. a Vídeň 10 mil. metrů čtverečních. To je rozdíl, který nelze svést jen na pořád ještě přetrvávající rozdíly Západ - Východ, tím spíše, že strategická pozice Prahy je faktorem navýsost objektivním. Přitom míra neobsazenosti v české metropoli činí 12 %, v bavorské 7 % a v rakouské dokonce pouhých 4 %. Proto není vyloučeno, že kvalitní kanceláře budou v dohledné době opravdu nedostatkovým zbožím. Možná.

15.03.2010 08:00, SF / Petr Bým