

# Dopyt rastie, ponuka klesá - majitelia kancelárií zacítili svoju šancu



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 18.03.2011

## Za obratom v Ázii Hongkong, v Európe Londýn

Po zostupnom trende z roku 2009 sa globálny trh kancelárskych priestorov konečne spamätal a v druhom polroku 2010 zaznamenal podľa vyhodnotenia C&W dopytom inšpirovaný vzostup nájomného o jedno percento. Tento nový impulz má na svojom konte ázijsko-tichomorský región, kde sa nájom v priebehu roka vyšplhali v priemere o 8 %. V samotnom Hongkongu, mekke svetového obchodu a finančnictva, vyleteli o neuveriteľných 51 percent nahor, takže tento vo svetovom meradle najdrahší trh zdražel tentoraz naozaj závatne.

Obrat v Európe naštartoval Londýn, kde dôvera nájomcov zosilnela a s poklesom ponuky tak začali ceny prenájmov v priebehu roka rýchlejšie stúpať. Ako uvádza správa C&W, najdrahšou európskou a druhou najdrahšou svetovou lokalitou sa stala londýnska štvrť West End. Druhé miesto v rámci Európy zaujala ruská metropola Moskva. Rast v jednotlivých regiónoch sveta bol však dosť diferencovaný. Niektoré vyspelé trhy, vrátane Londýna a New Yorku, zaznamenali výrazné zotavenie. Toto zotavenie je zhodne rozdelené medzi prvotriedne a sekundárne priestory. Vznikla dokonca i nová kategória „ultra prémiových“ priestorov, čo podľa C&W odráža nový trend - zvýšený dopyt po prvotriednych objektoch, ktoré majú slúžiť ako hlavné sídla mocných firiem.

Popri transakčných, klientskych, znaleckých a konzultačných službách poskytuje C&W, najväčšia spoločnosť služieb v odbore komerčných nehnuteľností na svete s 230 kancelárskymi a vyše 13-tisíc zamestnancami, aj výsledky globálnych prieskumov v odbore nehnuteľností, zverejňujúc širokú škálu vlastných správ. Podľa ďalšej z nich je dnes vedúcim svetovým regiónom z hľadiska investícií Ázia, už druhý rok po sebe dejisko viac ako polovice všetkej svetovej aktivity, nasledovaná USA na druhom a Veľkou Britániou na treťom mieste. Na čele štvorice vedúcich miest investičného sveta stojí Londýn, po ktorom nasledujú Tokio, New York a Paríž.

## Slovenský i český trh preferuje prvotriedne nehnuteľnosti

A ako vyzerá situácia v stredoeurópskom priestore? Aktivita na tunajšom trhu sa postupne zvyšuje - kým na Slovensku ju motivujú signály redukovaných stimulov v určitých budovách, v Česku signály o zvýšení nájomného zatiaľ neprichádzajú. V oboch krajinách bude mať podľa C&W obmedzená ponuka pravdepodobne vplyv na rast nájomného v roku 2011, čo však na druhej strane údajne potvrdzuje vyššiu

podnikateľskú dôveru. Treba pritom priznať, že oživenie je stále obmedzené na prvotriedne nehnuteľnosti a je výraznejšie vo väčších mestách.

„Dianie na českom a slovenskom trhu obvykle kopíruje trendy v západných krajinách, a to približne s polročným až ročným oneskorením. Napriek tomu zaznamenáva trh kancelárskych priestorov v Bratislave naplnenie kancelárií v roku 2010 (154 000 m<sup>2</sup>), pričom v Prahe zaznamenal mierne rastúci dopyt zo strany nájomcov v prvých mesiacoch minulého roka. Nájomcovia majú ešte stále dostatok nehnuteľností na výber. Preto zatiaľ neprichádzajú žiadne signály o raste nájomného, ani neklesá množstvo ponúk zo strany prenajímateľov,“ hovorí vedúca kancelárskeho tímu v pražskej kancelárii C&W Radka Novak.

„V strednej Európe sa investori zatiaľ stále zameriavajú na prvotriedne nehnuteľnosti, ktoré sa dobre prenajíkali i v čase krízy. Takto sú hodnotené objekty vo vychytených lokalitách, ktoré je možné kedykoľvek prenajať. Investori sa budú menej obzerať po dĺžke momentálne existujúcich nájomných zmlúv,“ predpokladá šéf investičného tímu C&W v ČR James Chapman. Objemy prenajímaných priestorov sa podľa neho budú v roku 2011 zrejme naďalej zvyšovať. Nedostatok novej výstavby a pokles objemu neprenajatých priestorov kategórie A obnoví nárast nájomného tak v Európe, ako aj v Severnej Amerike.

### **Prenajímatelia si posilnia pozície na úkor nájomcov**

„Rok 2011 prinesie len minimálnu novú výstavbu a zároveň očakávame zvýšenie dopytu. Preto koncom roka očakávame obrat na trhu - posilnenie pozície na strane prenajímateľov, kým vyjednávacie pozície na strane nájomcov oslabnú,“ predpovedá Andrew Thompson, Managing Partner v C&W na Slovensku. Obidve časti amerického kontinentu dosiahli v roku 2010 povzbudivý nárast nájmov, a to predovšetkým vďaka výnimočnému 50-percentnému zvýšeniu v Rio de Janeiru a výraznému zlepšeniu v New Yorku, dopĺňa správa C&W.

Zvyšovanie ziskovosti, o ktoré sa celkom prirodzene a legitímne usilujú majitelia nehnuteľností, však podľa C&W nie je zďaleka jediným faktorom nárastu cien za prenájom. Ide skôr o komplex viacerých súčasne pôsobiacich faktorov, ktoré sa pod takýto výsledok podpisujú. „Rovnako ako dopad rastúcich cien potravín a komodít, tak aj vyššie náklady na prenájom kancelárskych priestorov sa pre podniky stáva podstatným globálnym faktorom. Nájomcovia sú vystavení koktailu rastúcich nákladov súvisiacich s nájmom, a to predovšetkým vinou inflácie. Zvyšovanie cien za služby je zavádzané vládnymi opatreniami, ktoré zvyšujú daňové náklady. Keďže sa očakáva, že tieto tlaky budú najmenej počas prvej polovice roku 2011 pretrvávajú, predpokladáme ďalší nárast nákladov na prenájom,“ vysvetľuje Barrie David z tímu výskumu medzinárodného trhu spoločnosti C&W.

Aby to však nevyzeralo všetko v neprospech nájomcu, ani prenajímatelia nemajú vraj dôvod na oslavu, pretože „podmienky sú i naďalej výhodnejšie pre nájomcov než pre vlastníkov nehnuteľností. Postupné vyrovnávanie pozícií začalo, aj keď európske trhy za mestami v Ázii stále zaostávajú. V priebehu roka 2011 budú postupne ubúdať príležitosti pre nájomcov, ako vyjednať nové zmluvy či existujúce priestory vymeniť za lepšie,“ myslí si Michael Creamer, partner v medzinárodnom oddelení Client Solutions spoločnosti C&W.

Zdroj, ilustračné foto, graf - Cushman & Wakefield, Westend Tower Bratislava

---

18.03.2011 10:03, SF / Juraj Pokorný