

Kanceláře: rozpočtové škrty a 210 000 volných „čtverců“



Author: SF / Petr Bým | Published: 13.10.2011

Ztráta několika set tisíc pracovních míst ve veřejném sektoru, ale rovněž citelné rozpočtové škrty a nové, pro investory atraktivní (jak ostatně ukazuje i žhavě aktuální příklad českých dluhopisů) - obligace. To vše jsou faktory, jež mohou v následujících letech markantně ovlivnit evropský trh komerčních nemovitostí, a to jak poptávku investorskou, tak uživatelskou. Postižen může být hlavně kancelářský segment, ale případným negativním dopadům se nevyhne ani obchodní segment a v závislosti na něm i komerční logistika.

Problematický vývoj veřejných financí spolu s utlumeným hospodářským růstem samozřejmě zvyšují investorská rizika. Ale také potenciální výnosy - letech 2011-2015 by měla být návratnost investic ve státech s největšími problémy plynoucími ze schodků veřejných rozpočtů o 25 % vyšší než v zemích s relativně nízkým veřejným dluhem. Je ovšem otázkou, budou-li realitní investoři ochotni hrozící rizika podstoupit - zvláště když pro některé segmenty trhu nemovitostí rozpočtové restrikce představují přímou hrozbu. Platí to především pro kancelářský segment.

Rozpočtové škrty = méně potřebných kanceláří

Zmíněné restrikce rozpočtů na úrovni vlád a státních institucí zasáhnou méně citelně nejvyhlášenější obchodní čtvrti a administrativní centra měst v Evropě. Škrty postihnou především „sekundární“ lokality a regiony, a to hlavně kvůli vyššímu podílu veřejného sektoru na celkové zaměstnanosti. Patrné je to například v severní Itálii nebo východním Německu. Obecně lze říci, že napříč Evropou 20 % z kancelářských prostor využívaných státem tvoří nemovitosti v nájmu a 80 % ve státním vlastnictví.

V České republice stát většinu kancelářských prostor, které užívá, také vlastní. Proto dopady na trh komerčních nemovitostí nejsou a ani nebudou tak markantní jako v zemích, kde je stát spíše nájemcem. „V případě České republiky do budoucna může dojít na úrovni veřejných institucí coby nájemců k velkým změnám. Některé státní instituce a ministerstva zvažují konsolidaci a prodeje části nemovitostí. Pokud je jejich cílem efektivnější využívání prostor, úspora provozních nákladů, případně jsou-li dané nemovitosti nadbytečné, jde o racionální krok,“ říká Lenka Šindelářová z pražské kanceláře DTZ. Horší situace může podle DTZ nastat v případě, že ministerstva, státní organizace či agentury začnou odcházet z nájmu v

developerských projektech, jakkoliv tyto mohou nabízet velmi výhodné podmínky. Vládní škrty zřejmě pocítí také ty firmy - nájemci, v jejichž obratu tvoří státní zakázky vyšší podíl. Vyšší daně či daň z přidané hodnoty se pak dotknou úplně všech.

Na druhou stranu jsou i oblasti, u nichž je predikována expanze. Podle Oxford Economics čeká v dalších pěti letech 2,5% meziroční růst finanční a poradenské služby. A vytváření nových pracovních míst v tomto segmentu ekonomiky by dokonce mohlo nahradit propad veřejného sektoru.

Dluh, HDP, propouštění

Při formulování prognóz pro trh kancelářských prostor v relaci k úsporám veřejných rozpočtů se tým DTZ zaměřil komparativně na tři základní ukazatele: zadlužení ve vztahu k HDP, odhad růstu hrubého domácího produktu a procento ohlášené redukce pracovníků ve veřejném sektoru (v porovnání s celkovým počtem míst v administrativě).

Nepřekvapí, že v kategorii nejhůře zasažených zemí se objevily Řecko, Irsko, Itálie a Portugalsko. Pět států Evropské unie včetně Německa a Velké Británie je středně ohrožených, naopak nejvíce rezistentní vůči rozpočtovým škrtnům se ukázaly být ekonomiky mimo eurozónu, pak skandinávské země a v neposlední řadě celý region střední a východní Evropy.

Autoři studie DTZ brali v potaz kromě tří zmíněných parametrů i národní specifika. Patřil k nim například podíl státních zaměstnanců na celkovém počtu administrativních pracovníků. Jen pro ukázkou: v Řecku to je 46 % a v Portugalsku 42 %, když na opačném pólu stojí Velká Británie a Švýcarsko s 18 %, respektive 19 %. Evropský průměr činí 28 %. Čím nižší procento, tím samozřejmě je a bude dopad vládních škrtnů na poptávku po kancelářích mírnější.

V České republice se podle statistik Oxford Economics blížíme evropskému průměru s 29% podílem na celkovém počtu administrativních pracovníků. Mezi lety 2011-2015 se v České republice sníží podle predikcí téhož zdroje počet pracovních míst ve veřejném sektoru o 14 000. To by za předpokladu, že všichni jsou zaměstnáni v administrativě, znamenalo uvolnění zhruba 210 000 metrů čtverečních kancelářských prostor, pokud se počítá 15 metrů na osobu (pro srovnání - právě nyní jsou ve stadiu výstavby administrativní budovy s pronajímatelnou plochou 190 000 metrů).

Podobná situace je i jinde. Například Řecko ohlásilo kromě jiných úsporných opatření zrušení 150 000 tisíc míst ve veřejném sektoru, Portugalsko 2 % všech takových míst a ve Velké Británii bude muset do roku 2015 z veřejného sektoru odejít dokonce téměř 500 000 státních zaměstnanců. V daném kontextu je paradoxem, že v některých metropolích mezi léty 2009 a 2010 vzrostl podíl veřejných institucí na realizované poptávce administrativních prostor: v Berlíně to bylo 25 %, v Marseille 23 %, v Hamburku zhruba 17 %. Růst o zhruba 4 % byl zaznamenán v roce 2010 také v Praze, přičemž evropský průměr je 11 %. „Úsporná opatření a škrty byly sice ve většině zemí oznámeny, ale fakticky ještě nebyly plně realizovány, proto celkové dopady škrtnů a snižování počtů pracovních míst ve veřejném sektoru na trh komerčních realit a kancelářských prostor bude možné plně vyhodnotit až po několika letech.“ dodává Lenka Šindelářová.

Deficit - chronický stav

Letos bude český erár hospodařit se schodkem nejspíš rekordních rozměrů - na konci září měl nejvyšší úroveň za posledních deset let (105 miliard, loni to bylo 100 miliard korun). Za celý rok by měl podle rozpočtového zákona dosáhnout hodnoty 135, ale nezávislí ekonomové predikují při nezměněném vývoji deficit 164 miliard korun. Neplánovaný propad je odrazem schodků na straně příjmů rozpočtů, např. výběr daně z příjmu právnických osob meziročně klesl o 6 %, což je zase nejspíš odraz utlumení ekonomických

aktivit.

Skutečností ovšem je, že deficitní státní finance jsou v Česku dlouhodobě normou, současné schodky nejsou jen odrazem nedávné recese. V minulé dekádě s přebytkem neskončil ani jeden státní rozpočet, a to například ani v roce 2006, kdy růst HDP činil pro ČR rekordních 6,9 %. Největší schodek si na své konto připsala úřednická vláda J. Fischera v roce 2009 - tehdy se vyšplhal až na 192 mld. Kč. Byl to ovšem také jediný rok od počátku století, kdy český HDP vykázal pokles, a to o 4,1 %.

Ilustrační foto: [Simon Cataudo](#)

13.10.2011 08:00, SF / Petr Bým