

# Kancelářskému trhu regionu CEE dominuje Varšava



Author: SF/pb | Published: 17.09.2013

V celém regionu střední a východní Evropy (CEE) měla největší celkový objem kancelářských prostor - přes čtyři miliony metrů čtverečních k 30. červnu 2013 - polská metropole Varšava, za níž se umístila Budapešť s 3,1 milionu metrů čtverečních. V Praze má celková plocha kanceláří přesáhnout tři miliony „čtverců“ do poloviny roku 2014, přičemž ve slovenské Bratislavě je dnes k dispozici téměř 1,5 milionu metrů čtverečních moderních kanceláří. Podobně to vypadá i s novou výstavbou, kde je ovšem patrné, že Budapešť v tomto ohledu ještě trpí makroekonomickými potížemi Maďarská. Celkem se ve střední Evropě v 1. pololetí tohoto roku postavilo 198 000 metrů čtverečních kancelářských ploch, ovšem dalších 845 000 je ve výstavbě - z toho téměř 448 000 metrů čtverečních připadá na hlavní město Polska a 291 000 na Prahu.

„Z hlediska nájemních aktivit a počtu plánovaných projektů jsou Varšava a Praha dominantními trhy středoevropského regionu. Větší nabídka povede k zostření konkurence mezi developery, kteří se budou snažit předjednat co nejvíce nájemních smluv. Nájemci budou na druhé straně tlačit na snižování nájemného a požadovat v rámci vyjednávaného pronájmu výhodnější pobídky,“ konstatuje Jonathan Hallett, výkonný ředitel pro středoevropský region ve společnosti Cushman & Wakefield, a dodává: „Se zlepšováním hospodářské situace v Evropě lze ale v dlouhodobějším výhledu počítat s uvolňováním tohoto tlaku. Budapešť už víceméně stabilizovaného stavu dosáhla, Bratislava ale zůstává trhem nájemců.“

## Poptávka roste, nájemné nikoli

Podle údajů společnosti Cushman & Wakefield činil hrubý objem pronájmů za 1. pololetí 2013 ve všech čtyřech středoevropských hlavních městech téměř 692 tisíc metrů čtverečních. Je to víc než v první i druhé polovině roku 2012 (realizovaná poptávka v 1. pololetí 2012 činila 626 tisíc metrů čtverečních). To svědčí o rostoucím zájmu nájemců, kteří se chtějí uchytit v tomto regionu.

Zahraniční firmy, jež stojí za převážnou částí hrubé realizované poptávky, využívají vysoce kvalifikované pracovní síly, nízké náklady spojené s pronájmem, dobrou úroveň kvality budov a hospodářskou stabilitu. Do středoevropského regionu zamířila celá řada nadnárodních společností s cílem založit zde outsourcingová centra. Tyto firmy zde nyní navíc ve stále větší míře zajišťují špičkové obchodní služby.

V centrálních čtvrtích středoevropských metropolí se nejvyšší nájemné drží na stabilní úrovni - s výjimkou Varšavy, kde jeho úroveň poněkud poklesla na nynějších 25,50 euro za metr čtvereční měsíčně. V Praze a v Budapešti může nájemné na nejprestižnějších adresách dosáhnout 21 euro. V Bratislavě je to méně - okolo 15 euro za metr a měsíc. Celkově se jedná o velmi atraktivní ceny, zejména v porovnání s např. 112 eury za čtverec v londýnské čtvrti West End, nejdražší kancelářskou lokalitou na světě.

Slušné poptávce odpovídá relativně nízký podíl volných kanceláří. Míra nepronajatosti v celém regionu činí 14,1 % a počítá se s tím, že dále poroste. Nejvyšší je v Budapešti (19,9 %), naopak nejméně volných kanceláří má dnes ve Varšava (10,5 %).

## Investorský trhák

Celkově se na hlavních středoevropských trzích v prvním pololetí prodaly komerční nemovitosti za zhruba 1,72 mld. eur. Investory přitom stejně jako v minulosti nadále nejvíce lákají právě kancelářské budovy - jejich prodeje se na investicích v uvedeném období podílely více než 60 %. „Varšava si drží vedení z hlediska celkových objemů investic. Největší kancelářskou transakcí v regionu nicméně v prvním pololetí byl prodej komplexu The Park v Praze. Investoři se nadále snaží zajistit si nejkvalitnější budovy, které kontinuálně dávají vysoký výnos a zajišťují stabilní příjem. Proto v obou zemích očekáváme ještě do konce roku významné oživení transakční aktivity,“ komentuje investorský zájem o administrativní budovy James Chapman z Cushman & Wakefield.

---

17.09.2013 08:00, SF/pb