

Glosář Lukáše Netolického: kancelářský trh čekají mírně lepší časy



Author: Lukáš Netolický | Published: 11.02.2014

V růstových obdobích 90. let kopírovala výstavba kancelářských ploch v Česku celkovou dobrou ekonomickou situaci země. V těch nejlepších letech - jako třeba v roce 1999 - bylo na pražský trh dodáno přes 220 tisíc metrů čtverečních administrativních ploch, když v roce 2008 to bylo dokonce rekordních 320 000 metrů čtverečních. Toto číslo ovšem nebude překonáno ani v nejbližších letech, byť v nich očekáváme rovněž velmi intenzivní výstavbu.

Recese a kanceláře

V dobách hospodářského růstu kancelářský trh Prahy těžil z velmi silné poptávky, která si žádala nové a kvalitní projekty. Absorpce trhu tehdy přesahovala 200 000 metrů čtverečních ročně, na český trh přicházeli nové zahraniční společnosti a trochu laicky řečeno: co se postavilo, to se pronajalo! Avšak s propadem finančních trhů, po nichž následovala recese, se mrazila i poptávka, která je přímo úměrná růstu HDP. V následujících letech se v Praze s mírným zpožděním začal realizovat obdobný scénář jako ve velkých západoevropských městech. Dostavěly se již rozestavěné projekty a nová výstavba byla víceméně zastavena. Bankovní domy zpřísnily podmínky pro poskytování úvěrů, většina developerů byla nucena své záměry přehodnotit a v mnoha případech „dát k ledu“. To vedlo i k extrémně nízkému přírůstku administrativních ploch v roce 2010, kdy bylo dokončeno pouhých 43 000 metrů čtverečních nových kanceláří.

Noví investoři

V letech 2011 a 2012 už bylo patrné mírné zlepšení, především trh zvládl absorbovat nově dostavěné projekty o kapacitě 100 000 metrů čtverečních. V tomto období se začíná také objevovat nový typ investorů/developerů, a to převážně z Čech a Slovenska. Těm se podařilo získat dříve zmrazené projekty za výhodné ceny a nebáli se začít stavět své projekty v celkem nejisté době a z vlastních finančních prostředků. Pravdou je, že pokud developeri chtějí přežít, musejí být při získávání finančních prostředků na realizaci výstavby kreativní. Požadavek bank na pronájem projektů ve výši 30 - 40 % před započítáním výstavby je totiž víceméně mimo realitu. Předpronájmy jsou u nás dnes velmi nepopulární, navíc

dostatečná nabídka prostor nenutí nájemce rozhodovat o novém sídle déle než dva roky před koncem nájemní smlouvy. Navíc v období recese začala řada lokálních i nadnárodních společností snižovat náklady, a to včetně těch za pronájem kanceláří. Společně s požadavky na redukci pronajímaných prostor a snížení nájmu roste proto ve velké míře i objem renegociací, neboť nájemci se stěhují pouze tehdy, pokud tak výrazně ušetří.

Nabídka jde naproti poptávce

Přes celkově nijak ideální situaci očekáváme v letech 2013-2015 v Praze dokončení přibližně 300 000 metrů čtverečních nových kanceláří. Pronajímatelé už pochopili, že na nájemce nemohou čekat a musí jim jít s nabídkou naproti, navíc čekat na lepší časy a zdržovat výstavbu projektu se zaúvěrovaným pozemkem a řadou zaměstnanců, je velmi nákladné. Nájemci také nejsou připraveni stěhovat se do projektů „na papíře“, ale chtějí vidět, co je čeká. Žádají si kvalitní prostory s nízkými servisními poplatky a nízkým podílem na společných plochách, když dobrá dopravní dostupnost (zejména metro v dochozí vzdálenosti) a dostatek služeb v okolí jsou samozřejmostí. Nadnárodní firmy k tomu požadují, aby budova byla šetrná i k životnímu prostředí. A ke všem těmto faktorům a parametrům se přidává otázka ceny, která je stále velmi aktuální. V současné chvíli je v Praze ve výstavbě 324 000 metrů čtverečních kancelářských ploch, přitom koncem loňského roku dosáhla míra neobsazenosti kancelářských budov 13,2 %, a to při absorpci okolo 30 000 metrů čtverečních ročně. Díky zlepšení hospodářské situace nicméně očekáváme letos i v příštím roce její zvýšení na 80 000 metrů čtverečních. Přesto však vzhledem k rozsahu výstavby bude míra neobsazenosti narůstat, a to až k 15 % v roce 2014 a v dalším možná až k 16 %, a to za předpokladu, že nabídku posílí pouze rozestavěné projekty.

Jednoduchými počty dojdeme k tomu, že přírůstek z let 2014 - 2015 bude trh absorbovat příští čtyři roky, pokud nedojde k nějaké zásadní hospodářské konjunktuře. A tak nelze ani očekávat zvyšování nájemného, dojde spíše k opaku. Pravdou zůstává, že projekty, které budou dostavěny ve správný čas na správném místě a s dobře nastavenou cenovou strategií si své nájemce vždycky najdou, byť to může trvat o trochu déle než v minulých letech. V posledních měsících také registrujeme zvýšenou poptávku zahraničních korporací po zřízení evropských regionálních center právě v České republice, tak snad se bude kancelářskému trhu dařit stále lépe.

Autor pracuje v realitní poradenské společnosti Cushman & Wakefield.

11.02.2014 08:00, Likáš Netolický