

Dublin se vrací na evropský kancelářský trh

Author: SF/pb | Published: 28.01.2015

„Nájemné v Madridu a Dublinu nesporně roste z velmi nízké základny, ale růst lokalizujeme v podstatě na všech růstových trzích v jejich centrálních obchodních čtvrtích a v nejlepších kancelářských oblastech,“ říká Bruno Berretta z oddělení průzkumu trhu v regionu EMEA z Colliers. Přitom v Dublinu je podle něj růst nájmu podporován jak zotavováním se irské ekonomiky a lepším „sentimentem“ trhu, tak současně i nedostatkem prostor nejvyšší kategorie v centrální obchodní čtvrti. „Výzvou pro Dublin do dalších let proto bude zajištění potřebné nabídky. Příliv přímých zahraničních investic nepoklesl a v roce 2014 zároveň došlo k rapidní expanzi zavedených IT společností, jako je například LinkedIn, Twitter, Facebook a Amazon. Ve městě dochází jak k nové výstavbě, tak zásadní modernizaci kanclářů. Důležité je především to, aby samotná výstavba začala co nejdříve, aby uspokojila poptávku ve středně- až dlouhodobém horizontu,“ dodal Paul Finucane, další analytik z Colliers.

Není metropole jako metropole

Jinde v Evropě podmínky v roce 2014 nadále odrážely nerovnoměrný rytmus hospodářského růstu v regionu a vytvořily pro kancelářské nemovitosti čtyři kategorie trhu:

- Trhy „pod tlakem“: zahrnují části jižní Evropy a východní část kontinentu (nájemné na ruských trzích v Moskvě a Petrohradu a v ukrajinském Kyjevu v roce 2014 výrazně pokleslo). Nejistota a ekonomická slabost vedly ke zvýšení neobsazenosti, která se pravděpodobně přenesla i do roku 2015.
- Oživené trhy (v centrální obchodní čtvrti): klíčové kancelářské oblasti ve Španělsku, Irsku a Nizozemí profitují z ekonomického oživení a zlepšení nálady.
- „Stabilní“ trhy: tvoří je německá velká šestka, Paříž, části Skandinávie a CEE region. Nájemné prostor nejvyšší kategorie v Německu se během roku 2014 zvyšovalo a nyní je na svém cyklickém vrcholu. V Paříži navzdory znepokojivému stavu francouzské ekonomiky zůstalo nájemné prostor nejvyšší kategorie v centrální obchodní čtvrti ve druhé polovině roku nezměněné, na „zbytku“ francouzského trhu ale naopak nájemné zůstává pod tlakem na pokles. Ve většině případů, včetně Paříže a Německa, zůstane nájemné prostor nejvyšší kategorie stabilní minimálně v první části roku 2015.
- Trhy „špičkové“: dominuje jim Velká Británie, kde jsou patrné náznaky růstu nájemného, které by se mělo rozšířit i do regionů. Nájemné ve druhé polovině roku 2014 vzrostlo v londýnském West Endu (+2,1 %), v londýnské City (+8,3 %), v Manchesteru (+1,6 %), Birminghamu (+1,8 %) a Bristolu (+1,8 %). Z prognóz vyplývá, že nájemné v centrálních obchodních čtvrtích se v nadcházejících 12 měsících bude nadále zvyšovat, a to díky rostoucí podnikatelské důvěře.

Výhled pro rok 2015 se podle analytiků Colliers nutně odvíjí od pevnosti eurozóny, když konkrétně bude záviset na tom, zda euro efektivně ustojí případný odchod Řecka. „Dokonce i zdravější evropské ekonomiky neumí odolávat kouzlu dlouhotrvajícího oslabení jejich klíčových partnerů a politická moc také může zařadit náhlé změny nálady, ovšem scénář pomalého růstu zůstává tím nejpravděpodobnějším,“ říká Bruno Berretta. Podle něj ale celkové oživení evropského kancelářského trhu naráží na řadu dalších problémů a bariér - zejména na okolnost, že vzestup nájemného byl až dosud tažen spíše nedostatkem kvalitních prostor, než oživením na straně poptávky.

Foto: Cancsajn

