

Londýn sa drží pozície najdrahšieho kancelárskeho trhu



Author: Cushman & Wakefield | Published: 18.03.2015

- Londýn potvrdzuje pozíciu najdrahšieho kancelárskeho trhu už tretí rok po sebe
- Hong Kong je na druhom mieste už po druhý rok
- New York završuje tretie miesto, posunul sa o dve miesta vyššie
- Výška nájomného vzrástla počas 12 mesiacov do decembra 2014 globálne o 7%

Londýnsky West End je svetovo najdrahším kancelárskym trhom posledné tri po sebe nasledujúce roky, obhajujúc si svoj titul pred Hong Kongom, a to na základe prieskumu, ktorý uskutočnila spoločnosť Cushman & Wakefield v každoročnom globálnom hodnotení Kancelárske priestory vo svete.

Nájomné v prvotriednych priestoroch v londýnskom West Ende vzrástlo o 4,6% v priebehu roka, ale nárast bol stále 13% pod vrcholom v roku 2007. Avšak ďalší rast nájomného sa predpokladá na pozadí limitovanej ponuky a očakávaného ukončenia výstavby nových projektov v 2015.

Vedúci tímu Londýnskeho trhu v Cushman & Wakefield George Roberts, povedal: “Z globálneho hľadiska, Londýn aj naďalej láka významné zahraničné spoločnosti, ktoré hľadajú možnosti založenia sídla, často slúži ako odrazový mostík do ostatných častí Európy. Keďže ekonomické podmienky vo Veľkej Británii sa naďalej zlepšujú, v roku 2015 sa očakáva zvýšený dopyt po kancelárskych priestoroch v Londýne a to vo všetkých sektoroch. S poklesom dostupnej plochy očakávame rast nájomného.”

Globálne nájomné kancelárskych priestorov vzrástlo v 2014 o 7%, čo predstavuje viac ako dvojnásobok, približne 3% ročného zlúčeného rastu od roku 2010. Celkovo minulý rok zaznamenali hlavné mestá po celom svete potvrdenie svojej pozície v globálnej hierarchii na úkor menších, periférnych trhov.

Výzvy ostávajú pre nájomcov a to nielen z hľadiska dôležitosti nehnuteľností ale taktiež z dôvodu geopolitických rizík, pričom na niektoré z nich hľadáme s opodstatnenou opatrnosťou. Tieto faktory sú využívané niektorými nájomcami, ktorí sa snažia vyjednať flexibilnejšie podmienky prenájmu alebo nižšie nájomné a to najmä na miestach, kde je prevyšujúca ponuka.

Zdroj: Cushman & Wakefield

Zdroj: Cushman & Wakefield

REGIONÁLNE HODNOTENIE: EMEA región

James Young, vedúci tímu kancelárií v strednej a východnej Európe v Cushman & Wakefield povedal: "Kľúčovou témou trhu kancelárií v Európe je nízky objem novej výstavby za posledné dva roky. Aj napriek nedávnej stavebnej aktivite, oživenie je vedené ponukou, keďže nájomcovia pokračujú vo vyhľadávaní kvalitného priestoru, ktorý poskytuje vhodné podmienky pre zamestnancov na vysoko konkurenčnom prostredí trhu práce." Avšak môžeme vidieť rozdiel na trhoch ako Londýn, kde je podhodnotená ponuka - s cieľom zabezpečiť si priestor sa niektorí nájomcovia sťahujú skôr, ako očakávali, aby si zabezpečili väčšie, viac flexibilné priestory, ktoré potrebujú. Ako sa dostupnosť kvalitných priestorov znižuje, sekundárne priestory sa stávajú viac realistickou možnosťou pre niektorých nájomcov, a kým nájomné v Londýne je pomerne stabilné, očakávame stúpajúcu tendenciu v nasledujúcich 12 mesiacoch.

Po Londýne, ktorý je jednoznačne na vrchole rebríčka v globálnom hodnotení, sa Moskva nachádza na druhom mieste na základe špecifik regiónu strednej a východnej Európy, aj napriek 17% poklesu výšky nájomného prvotriednych kancelárskych priestorov v súvislosti so sankciami po pripojení Krymu a pretrvávajúcim verejným nepokojom na Ukrajine.

Paríž je mimo top trojky v EMEA regióne, ale tiež zaznamenal pokles nájomného o 6,3% a náklady na nájom poklesli o 3,9% počas roka. Dublin dosiahol najvyšší percentuálny rast v 2014, postúpil o 6 miest na 19. miesto v globálnom hodnotení. Medzičasom Dubaj a Doha zaznamenali rast nákladov na nájom a vystúpili o 4 a 3 miesta, pričom sa stali 11. a 13. najdrahším mestom na svete s ohľadom na kancelárie.

Slovensko

Ján Bryndza, vedúci tímu kancelárií v Cushman & Wakefield na Slovensku, hovorí: „Po štyroch rokoch stagnácie trhu vidíme významné vylepšenie všetkých hlavných indikátorov trhu. Nová výstavba kancelárskych priestorov rastie len pomaly a nestíha sa vyrovnat' zvyšujúcemu sa dopytu, čoho výsledkom je nižšia a zdravšia úroveň neobsadenosti ako počas posledných rokov. Väčšina nových projektov vo výstavbe má plánované dokončenie v roku 2017, toto spolu s obnovenou podnikateľskou dôverou môže v nasledujúcich dvoch rokoch priniesť ďalší pokles neobsadenosti kancelárskych priestorov v Bratislave.“

Foto: Roger Kirby

18.03.2015 08:00, Cushman & Wakefield