

Kanceláře: Praha je levná a nájmy dále klesají



Author: Petr Bým | Published: 03.04.2015

Nejdražším kancelářským trhem současného světa je Londýn, konkrétně čtvrt' West End. V segmentu kanceláří jde o výjimečný luxus. V pořadí druhý Hongkong a třetí New York jsou totiž v porovnání s britskou metropolí vlastně docela levné: 1 636 eur za metr čtvereční a rok v prvním zmíněném městě a „jen“ 1 162 eur v druhém případě představuje dvě třetiny, respektive menší polovinu londýnských tax.

Středoevropský region nicméně celkem pochopitelně nabízí ještě větší láci a k tomu velmi dobré výhledy pro nájemníky: ve světě nájemné roste, jenom za loňský rok v průměru o 7 %, ve zmíněném West Endu o 5 %, zatímco u nás, ale také třeba ve Varšavě, jde přesně opačným směrem. Navíc - jak uvádí poslední sektorová analýza společnosti Cushman & Wakefield - tyto trendy se nebudou v nejbližších době měnit. Nová výstavba v nejprestižnějších kancelářských lokalitách světa je velmi omezená, proto se očekává další růst nájemného. A například v Londýně není výjimkou, že nájemci urychlují proces výběru a stěhování proto, aby si zajistili ty nejlepší a nejflexibilnější prostory. Region CEE a konkrétně Praha se ale tomuto vývoji vymyká.

10 NEJDRAŽŠÍCH KANCELÁŘSKÝCH LOKALIT SVĚTA (ZA KAŽDOU ZEMI NOMINOVÁNA 1 LOKALITA)

Praha v přetlaku

V Praze roste rozsah neobsazených kancelářských ploch. Podle posledních údajů PRF na konci roku 2014 dosáhl na celku podíl bezmála 15,3 %, což představuje 463 300 metrů čtverečních. Přitom loni bylo dokončeno přes 145 000 čtverců kancelářských ploch. Jenom v posledním čtvrtletí se nabídka navýšila o celkem čtyři nové dokončené projekty: holešovický ArtGen, The Blox v Praze 6 a dvě menší budovy, smíchovský Riverview a budovu Jungmannova 15 v centru.

Ani to ale neznamená, že nové projekty nemají šanci na úspěch. „Správná lokalita, vhodná strategie pronájmu a kvalita interiérů vede k úspěchu projektu i přes vysoce konkurenční prostředí na trhu. Tlak na nájemné nepoškodil projekty jako Quadrio či Blox, které jsou jedinečné ve svých lokalitách“ říká Radka Novak a současně upozorňuje na zdánlivý paradox: „Přes vyšší podíl volných ploch je nabídka pro velké nájemce poměrně omezená. Pokud mají zájem o vysoce kvalitní budovu v oblíbené lokalitě, většinou musí plánovat hodně dopředu.“

Kanceláře bez nájemců jsou v Praze výsledkem na jedné straně velice aktivního developmentu, na druhé pak pomalého růstu poptávky. Nicméně výhled pro pronajímatele je spíše mírně optimistický. „Objem nové výstavby postupně klesne na úroveň 120 tisíc metrů čtverečních ročně. V letech 2017 nebo 2018 by se tak trh měl vrátit k neobsazenosti pod 15 %,“ říká Michal Soták, vedoucí výzkumu trhu v Cushman & Wakefield.

NEJVYŠŠÍ NÁJEMNÉ V KANCELÁŘÍCH V PRAZE A PODÍL VOLNÝCH PLOCH (eur/m2 měsíčně)

Výstavba a PSP

Pro nejbližší dobu ovšem vývoj kancelářské Prahy potěší hlavně nájemce. „V letošním roce očekáváme, že nominální nájemné může ještě trochu poklesnout. Kromě nově dokončených budov totiž do boje o nájemce zasahují i sekundárně uvolněné budovy, které mohou nabídnout kvalitní prostory za velmi atraktivní ceny. Majitelé tak musí bojovat o nájemce i enormními pobídkami v podobě odpuštěného nájemného nebo příspěvků na vestavbu,“ odhaduje aktuální vývoj Radka Novak. Ten pravděpodobně také ovlivní permanentní chaos kolem Pražských stavebních předpisů. „Neplatnost PSP bude zpomalovat rozvoj nových kancelářských ploch,“ prognózoval už před časem Tero Loukonen ze společnosti Passerinvest Group. Dnes je vysoce pravděpodobné, že „nové“ PSP, tj. předpis novelizovaný a možná také notifikovaný unijními institucemi, bude k dispozici, respektive v praxi použitelný až v lednu příštího roku. A podle nyní platných stavebních předpisů pro celou republiku se dle mínění mnohých v Praze stavět nedá. V metropoli jsou totiž ve hře takové faktory, jako jsou záplavová území, památkové zóny, doprava v klidu ve spojitosti provozem metra atd. Zatím se samozřejmě staví (právě nyní například finišuje Delta v BB Centru), ale je pravděpodobné, že neplatnost PSP skutečně zpomalí přípravu nových kancelářských projektů - a to by v souladu s citovanou prognózou Cushman & Wakefield v následujících letech mohlo nabídku a poptávku také postupně vyrovnávat. A možná i zvrátit dosavadní vývoj nájemného.

Foto: Constantin Jurcut

03.04.2015 08:30, Petr Bým