

Střední Evropa: kancelářský trh v pozitivní náladě



Author: SF/pb | Published: 15.10.2015

Vzhledem k poměrně zdravému vývoji ekonomik střední Evropy v posledních letech a příznivým vyhlídkám začali developeři stavět v rozsahu, který překračuje očekávanou poptávku nájemců. Tendence k růstu nájemného se tak budou oslabovat. Nejlépe by si ze středoevropských trhů měly vést Praha a Budapešť, kde by nájemné mohlo růst shodně o 0,8 % za rok. V jednotlivých zemích či jejich hlavních městech je situace ale někdy velmi odlišná.

Bratislava

Na kancelářském trhu došlo ke změně dynamiky, nájemci se v důsledku expanze vrátili k rozšiřování prostor místo jejich redukci. Expanze je však stále omezená, stejně jako vyhlídky na kladný růst nájmu. Nájemné za špičkové prostory by se mělo držet na současných 15 € za m² (což je nejméně v celém regionu) minimálně do konce roku 2016. Předpokládá se, že v průběhu tohoto roku bude na trh dodáno 40 000 m² nových prostor, z nichž většina je již rezervována formou předpronájmu. Developeři se zatím nechtějí pouštět do spekulativní výstavby, protože nájemci mají stále na výběr ze široké škály možností. Počínaje rokem 2016 by se situace měla podstatně zlepšovat a s klesající mírou nepronajatosti na trhu kvalitních prostor bude nadále postupně ubývat pobídek a objeví se spekulativní výstavba i nepatrný kladný růst nájemného.

Bukurešť

Nájemné špičkových kancelářských prostor se od roku 2012 drží stabilně na úrovni 19 € za m² a celková míra nepronajatosti zůstává dvouciferná. Hospodářský růst se totiž zpomalil v důsledku opožděné reakce na globální finanční krizi. Nájemné se podle citované studie bude po zbytek roku 2015 snižovat a do konce roku poklesne o 2,6 % na čtyřleté minimum 18,50 € za m² - navzdory zlepšování ekonomické situace, které se projevuje zlepšováním nálady v podnikatelském prostředí. Pronajímatelé však stále nabízejí řadu pobídek, jimiž si chtějí zajistit významné nájemce a omezit výpadky příjmů. Příjmům pronajímatelů vzrostla celková plocha ve výstavbě ke konci prvního čtvrtletí roku 2015 na 345 000 m², přičemž se jedná většinou o spekulativní prostory. I ty budou brzdit růst nájemného.

Budapešť

Díky zlepšování ekonomické situace by mělo pokračovat i zotavování trhu. To sice přispívá k růstu důvěry v podnikatelský sektor i aktivity nájemců (historicky rekordní realizovaná poptávka ve 2. čtvrtletí roku 2015 a čistá míra absorpce o 40 % vyšší než před rokem), nájemné však zatím neroste. Nájemné za špičkové prostory v centrálních obchodních čtvrtích se v prvním čtvrtletí roku 2015 drželo na 21 € za čtvereční metr, stejně jako v uplynulých pěti letech. K tomu přispívají i pobídky ze strany pronajímatelů jako např. určité období bezplatného nájmu nebo příspěvky na vybavení. S postupným ubýváním volných prostor a zpomalováním spekulativní výstavby se schyluje k růstu nájemného. Ten se však nejspíše omezí na vybrané dílčí trhy a kvalitní prostory, přičemž s prostory „z druhé ruky“ se stále bude obchodovat se značnými slevami.

Varšava

Situaci na varšavském kancelářském trhu prospívá posilování ekonomiky a důvěra podnikatelského prostředí. Aktivita nájemců v prvním pololetí roku 2015 byla značná, a přestože část z ní připadá na nové subjekty na trhu, které úspěšně splnily své náročné požadavky, velký podíl na ní mají i přejednané nájmy a pohyby stávajících nájemců v rámci trhu. Pokračující obsazování prostor trhem vedla na konci března 2015 k dočasnému snížení míry nepronajatosti, ta však ve druhém čtvrtletí opět vzrostla na 14,1 %. Navzdory slušné míře poptávky se předpokládá, že nynější rychlé tempo výstavby situaci na straně nabídky v průběhu příštích 12 až 18 měsíců zhorší. Tím vznikne tlak na snižování nájemného za nejlepší prostory, jelikož se rovnováha trhu vychýlí směrem k nabídce.

Praha

Poptávka na kancelářském trhu v Praze se v roce 2015 podstatně zotavila v důsledku zlepšování základních ekonomických ukazatelů v zemi. ČR totiž v prvním čtvrtletí roku dosáhla nejvyšší míry růstu HDP v EU. Zároveň byla v prvním pololetí dokončena řada nových spekulativních projektů, a nabídka tak letos celkově výrazně převýší poptávku. Těžit z toho budou nájemci, protože vznikne tlak na snižování nájemného za špičkové prostory. Zde rozhodně k ochlazení došlo - za posledních 12 měsíců nájemné v obchodních čtvrtích centra Prahy pokleslo přibližně o 3,6 %. Nálada mezi nájemci je převážně pozitivní, čistá míra absorpce však byla v roce 2014 nízká a většina transakcí připadá na přejednané a prodloužené nájmy. V nejbližších 18 až 24 měsících by nicméně nájemné za prvotřídní prostory mělo začít růst (především u špičkových projektů a lokalit), avšak tento vývoj bude pomalý a projeví se jen u těch opravdu nejlepších projektů. Míra nepronajatosti v Praze zůstává dvouciferná, díky čemuž mají nájemci možnosti volby. Nicméně většina převisu nabídky připadá na druhořadé prostory vrácené na trh v rámci stěhování do kvalitnějších prostor anebo konsolidací na straně nájemců. V roce 2015 na trhu přibude dalších 192 000 m², a jelikož předpronajato je pouhých 25 % z nich, je pravděpodobné, že míra neobsazenosti dosáhne téměř 17 %. „V roce 2016 však nastane výrazná změna: díky omezenému rozsahu nové výstavby a zlepšování stavu ekonomiky by v příštím roce měla poptávka značně převýšit nabídku a míra nepronajatosti by se měla vrátit na zhruba 15 %,“ vysvětluje Radka Novak z Cushman & Wakefield.

Kanceláře střední Evropy v letech 2015 - 2017

Investoři neváhají

„Klíčové trhy střední a východní Evropy nabízí vysoce kvalitní produkty, které uspokojí potřeby investorů stejně dobře jako vyspělejší trhy v regionu,“ vysvětluje Damian Harrington z Colliers International. Střední a východní Evropa dnes poskytuje investorům moderní zelené budovy splňující vysoké technické standardy ve vynikající lokalitě a se snadným přístupem k veřejné dopravě. Převážná většina kancelářských budov má vyšší než 90% obsazenost.

Výnosy kancelářských prostor nejvyšší kategorie regionu jsou zřetelně vyšší než v západních zemích. V roce 2014 dosahovaly průměrně 6 - 7,5 % v závislosti na městě. Podle společnosti JLL to bylo ve Varšavě a v Praze 6 %, v Budapešti 7,25 % a v Bukurešti 7,75 %.

15.10.2015 08:26, SF/pb