

# Pražské kanceláře: konec poklesu nájemného na dohled?



Author: SF/pb | Published: 10.12.2015

Zatímco třetina ředitelů developerských společností očekává konec poklesu nájemného v druhé polovině roku 2016, další přibližně třetina ho predikuje až na rok 2017 a 35 % dokonce odhadují dobu obratu na ještě později. „Na trhu je stále zřetelný velký převis nabídky kvůli značnému objemu nových kancelářských prostor, které byly dokončeny v letošním a v předchozím roce. Růst poptávky je ale podstatně pozvolnější. To vytváří podmínky výhodnější pro nájemce, o které musejí pronajímatelé bojovat, a to ať již výhodnou cenou, nebo jinými poskytovanými benefity,“ popisuje situaci na trhu Jiří Vacek z CEEC Research. „Vzhledem k omezenému počtu projektů, které přijdou na trh v nejbližších letech, očekávám v průběhu 2-3 let v Praze poměrně významný pokles nabídky moderních kancelářských prostor, což by mělo přinést i dlouho očekávaný růst cen nájmu,“ dodává k tomu Jan Rýdl z Raiffeisenbank.

## Kvalita + úspora

Aktuální poptávku po kancelářích motivují především dva hlavní stimuly. Tím prvním je zájem o kvalitnější prostory, tím druhým snaha získat současné výhodné finanční podmínky a smluvně si je zajistit na delší časové období. Podle developerů se takto obvykle chovají firmy, které na trhu již působí; počet nových zájemců o nové kanceláře je velice limitovaný. „Investoři či budoucí nájemci mají stoupající zájem o kancelářské budovy, které nabízejí větší komfort užití, a proto již nyní developeři staví ve standardech LEED nebo BREEAM. Developeři si nemohou dovolit zanedbat kvalitu použitých materiálů, protože by pak nedosáhli na certifikaci. V poslední době se setkáváme i s větším zájmem o nová řešení. Například u fasád to jsou nestandardní designové omítky,“ vysvětluje Robert Mikeš ze společnosti SGCP, divize Weber. „Moderní, flexibilní a kvalitní standard je dnes vlastně základem. Přestože má každá firma jiné potřeby, pro všechny nájemce je důležitá dopravní obslužnost lokality a její dostupnost městskou hromadnou dopravou, ale i třeba to, zda se v objektu nachází restaurace. Často je důležitá i ekologická certifikace typu LEED Gold - nájemci tak řeší nejen svůj odpovědný vztah k životnímu prostředí, ale i garanci dlouhodobě udržitelných nákladů na servisní poplatky a na energie,“ říká Omar Koleilat, generální ředitel skupiny Crestyl.

Podle citované studie CEEC Research ředitelé uvádějí, že jen zhruba polovina obdržených poptávek (55 %) vyplývá z reálného zájmu klientů o nové stěhování. Druhá část zákazníků je oslovuje pouze s cílem získat

cenovou nabídku k porovnání s jejich současným nájmem, případně k vyjednání lepších cen u stávajícího pronajímatele. „Primárním nástrojem pro boj o nájemce se staly pobídky, například příspěvek na tzv. fit-out nebo délka období s nulovým nájmem. V roce 2016 ale bude na pražský kancelářský trh uveden rekordně nízký objem nových prostor, což by mohlo pomoci k vyrovnaní nabídky a poptávky,“ vysvětluje Pavel Kliment z KPMG.

## Nájemní priority

Z výsledků výzkumu vyplývá, že potenciální nájemci mají výrazný zájem o kvalitu pracovního prostředí pro své zaměstnance, ale pouze necelá třetina z nich (29 %) je ochotna si za kvalitní pracovní prostředí připlatit. Celých 64 % společností by rádo zajistilo kvalitní prostředí, ale jen pokud jim to nezvýší náklady. Necelá polovina (41 %) nájemníků se zajímá o materiály, které jsou v budově použity, a jejich „zdravotní“ kvalitu. Pro 43 % nájemců je rovněž důležitá akustika prostor a možnost regulovat hluk uvnitř kanceláří. „Při výběru prostor byla pro nás důležitá kvalita pracovního prostředí a služeb pro zaměstnance a dobrá dopravní dostupnost,“ říká Peter Dajko ze společnosti CEMEX.

Pro firmy jsou v dnešní době velmi důležitá parkovací stání. Celých 71 % společností požaduje parkování pro vybranou skupinu svých zaměstnanců, jimiž jsou vedoucí pracovníci nebo obchodníci. Tři z deseti společností (29 %) přitom chtějí mít parkovací místa pro všechny zaměstnance. Co naopak firmy téměř vůbec „neřeší“, to jsou firemní školky. Zájem o ně má pouze 5 % nájemců.

---

10.12.2015 08:13, SF/pb