

# Glosář Eduarda Forejta: Dvacet let a pořád jinak aneb rok 2016 s přívlastkem rekordní i nejhorší

Author: Eduard Forejt | Published: 08.03.2016

Převažující rekonstrukce vystřídaly novostavby a právě ty začaly udávat tempo pražskému kancelářskému trhu. Příchozí „amerikanizace“ náš trh odvrátila od tradičních - a nutno říci komfortních - třicetimetrových kanceláří na osobu a naučili jsme se používat slova jako „ergonomie“ nebo „efektivita“. Z třiceti metrů bylo a je maximálně 15 m<sup>2</sup> na osobu.

Po roce 2000 se trhu opravdu dařilo, ekonomika „šlapala na plné obrátky“ a centrum začalo být těsné, díky čemuž se kanceláře rozšířily do nových prime lokalit jako Michle, Anděl nebo Karlín. Nájemní smlouvy se podepisovaly a ustálily na pěti letech. Velkoplošná kancelář ještě pořád bodovala u majitelů firem a takzvané „kuřecí farmy“ byly IN. Vše nasvědčovalo nekonečnému růstu a tak se v roce 2008 dokončilo rekordních zhruba 320.000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, postavených převážně na spekulativní bázi (tj. bez předem dohodnutého nájemce).

## Historicky nejnižší nabídka

Ekonomická krize ovšem udělala přehřátému trhu a především jeho schopnosti spekulativně stavět přítrž. Panika se šířila, nájemci stopli na půl roku veškerá jednání, banky zmrazily financování a nikdo netušil, co bude. Přišla doba temna, kdy jediným společným jmenovatelem bylo snižování nákladů. Rozestavěné kanceláře se dokončily a nových projektů výrazně ubylo. V roce 2010 se tak vlivem krize na trh dostalo pouhých 42 000 m<sup>2</sup> nových ploch.

V tu dobu jsme se domnívali, že horší to už být nemůže. A hle, přestože se trhy zmátořily a ekonomika opět nabírá tempo, je rok 2016 historicky nejhorším rokem z hlediska dodávky nových kancelářských ploch. Díky několika vlivům, včetně démonizace developerské obce našimi politickými zástupci, se v potenciálně rekordním roce 2016 na trhu objeví pouhých 33 000 m<sup>2</sup> nových kancelářských kapacit (tj. desetina objemu z roku 2008 nebo méně než pětina objemu z loňského roku).

Bohužel ani příští rok z hlediska rozestavěnosti kancelářských budov úsměvy nevyvolává. Bez ekonomického důvodu se tak opakuje situace z roku 2010 s tím rozdílem, že tehdy jsme mohli využít převisu nabídky z rekordního roku 2008. Dnes je ale situace jiná, a tak je při stabilitě poptávky zřejmé (považme, že i přes nástup krize roční poptávka kanceláří vždy překročila desetiletý průměr), že se nájemci budou muset saturovat „odjinud“ (tzn. nikoli z nové nabídky).

## Nastávají trochu jiné časy

Nastává tedy čas pro rekonstrukce již „používaných“ budov, které díky menší byrokratické zátěži umí na změnu poprávky zareagovat rychleji (nepotřebují územní rozhodnutí atd.) a díky tomu se dokáží rychle vrátit na primární trh „novostaveb“. Pro těch pár šťastných, kteří mají volné novostavby, nebo je letos dokončí, nastává pomyslný čas „žní“. Logika trhu je neúprosná - pokud loni bylo nově pronajato nebo renegociováno 448 000 m<sup>2</sup>, je jasné, že letos si mohou pronajímatelé počkat na toho, kdo dobře zaplatí.

Nerad bych ale vyvolal falešnou radost na straně pronajímatelů a paniku na straně nájemců. Nájemce

zůstává racionálním tvorem, a tak nájem nesmyslné výše platit jistě nebude. Na druhou stranu pronajímatel už není v situaci, kdy se musí podbízet přes hranu, jen aby nájemce ulovil. Trh se zkrátka reguluje směrem k normálu. Aby to ale nebylo příliš jednoduché, do hry navíc vstupuje ještě boj o potenciální zaměstnance, kterých je v určitých oborech povážlivý nedostatek. HR nám totiž umí velice dobře spočítat, že nájem je minoritní položkou v porovnání s dalšími, především mzdovými náklady na zaměstnance, jejich získání nebo udržení. Přichází tedy doba kompromisů a důrazu na kvalitu, ale i stabilizace/zvyšování nájmu. Tlak na kvalitu prostor a lokality však zůstává pro nájemce klíčovým faktorem výběru a tak ti, kdo mají budovy v zemi „nikoho“, nebudou zachráněni ani propadem nové nabídky.

*Autor je ředitelem rozvoje obchodu poradenské realitní společnosti JLL.*

---

08.03.2016 12:43, Eduard Forejt