

# Starší kanceláře jsou výhodná investice

Author: SF/pb | Published: 12.05.2016

Podle nedávné studie BNP Paribas Real Estate, která se zaměřuje na komplexní nemovitostní poradenství po celé Evropě, starší kanceláře v Praze těží především ze skvělých lokací. Téměř třetina se jich totiž nachází v Praze 1, tedy centrální části města. Díky omezené dostupnosti stavebních pozemků v centru mají tyto kanceláře jednoznačnou konkurenční výhodu. „Budovy jako Myslbek, Praha City Center, Burzovní palác, IBC a další jsou vnímány jako prestižní, zavedená adresy. Využívají je často nájemci, pro které je identifikace s budovou důležitou součástí firemní filosofie. Sídlí zde obchodní centrály, investiční společnosti, poradenské firmy, advokátní kanceláře...“, popisuje situaci Lenka Šindelářová z BNP Paribas Real Estate CR.

## Vyšší výnosy

Často velmi atraktivní mix nájemců ve starších budovách láká investory, kteří hledají vyšší výnosy. Ty by mohly být u starších budov až o 2 - 3 procentuální body vyšší než u nejkvalitnějších a nejatraktivnějších novostaveb. „Rekonstruované kancelářské budovy s omezenými požadavky na budoucí investice v atraktivní lokalitě a s vysokou obsazeností by mohly generovat podobné výnosy jako novostavby,“ dodává Stewart Thompson z BNP Paribas RE v České republice.

Investice většího rozsahu v atraktivních lokalitách jako Praha City Center či Hadovka už přilákaly nemálo zahraničních „asset“ manažerů a fondů, jako jsou Tristan Capital Partners, Europa Capital, VIG Fund, Lone Star či Immofinanz. Investice menšího objemu do některých komornějších starších kancelářských budov jsou zase atraktivní pro lokální investory s dobrou znalostí domácího trhu, jako jsou třeba Cimex Invest, Pražská správa nemovitostí a další. Ti dokážou skvěle vyhodnotit možnosti takové nemovitosti, a to i ve vztahu k akvizici nových nájemců. Například společnost Cimex Invest loni takto koupila Vyšehrad Garden.

## Redesign zvyšuje atraktivitu

Vzrůstá rovněž aktivita některých investorů, kteří se cíleně zaměřují na komplikovanější projekty - z hlediska provozu nebo vykazující vyšší (a dlouhodobou) neobsazenost. I zde však musejí velmi pečlivě vážit návratnost. I proto se investice týkají hlavně technologií s cílem snížit energetickou náročnost provozu a tudíž i náklady pro nájemce. Zúročení přináší i postupný redesign vnitřního zařízení a důkladné rekonstrukce společných prostor. Například Myslbek Na Příkopě díky tomu a své excelentní lokaci dosahuje jedno z nejvyšších nájemných v Praze, a to i v konkurenci nového kancelářského developmentu.

Podle studie BNP Paribas Real Estate může mít rekonstrukce budovy řadu forem či podob - od lehkého redesignu a základního „faceliftu“ až po radikální změny interiéru a exteriéru, včetně zmíněné modernizace technologií, zásahů do fasády, střešní krytiny nebo výměny oken. V krajních případech je možná i částečná demolice budovy a náhrad jejích starých částí novými.

---

12.05.2016 08:13, SF/pb