

Kanceláře: nejdražší na světě jsou v Tokiu, ve střední Evropě v Praze



Author: SF / pb | Published: 26.02.2010

„Centrum Prahy je segment trhu, který byl nejvíce zasažen hospodářskou recesí posledních dvou let. Několik nájemců ho opustilo v rámci strategie snižování nákladů, čímž se zvýšila jindy velmi limitovaná nabídka kancelářských prostor v centru. Relokující společnosti vyhledávaly spíše levnější lokality. Vyšší nabídka v kombinaci s nižší poptávkou tak logicky vedla k poklesu nájemného,“ říká Radka Novak, vedoucí kancelářského týmu Cushman & Wakefield v Praze.

Tokio, Londýn, Hongkong

První tři místa žebříčku obsadila stejná města jako loni, pouze v jiném pořadí. Nejdražší kanceláře jsou momentálně v Tokiu - stojí 1 441 euro/m² ročně (v roce 2008 to bylo 1 649 euro/m²/rok). Druhé místo patří Londýnu s 1 220 euro/m² /rok (o rok dříve 1 403 euro/m² /rok). Na třetí příčku spadl z loňského prvního místa Hongkong - 1 207 euro/m² ročně (v 2008 to bylo 1 743 euro/m²/rok).

Světová kancelářská centra utrpěla v loňském roce bezprecedentní pokles poptávky po kancelářských plochách. Strmý propad v poptávce po moderních kancelářích nastal na všech kontinentech a poprvé došlo k poklesu nájmu i v nejprestižnějších lokalitách. „V Evropě klesly náklady na pronájem v průměru o 11 %. Největší vliv na to měla Ukrajina, kde ceny klesly o 52 % a Irsko s poklesem o 38 %. V Londýně, který v uplynulých letech žebříček nejdražších kanceláří s přehledem vedl, se za poslední rok náklady na pronájem kanceláří snížily o čtvrtinu,“ říká Radka Novak.

Nájemné v prvotřídních kancelářích je hlavním ukazatelem, kterým se měří síla trhu s kancelářskými nemovitostmi. Přestože developeři zareagovali na světovou krizi velmi rychle a pozdrželi výstavbu nových objektů, nabídka kancelářských ploch ve světě v loňském roce vzrostla. Firmy - ve snaze snížit své náklady - totiž uvolňovaly nevyužívané prostory a nabízely je k podpronájmu.

O podpronájem není zájem

„I v České republice tvoří prostory nabízené k podpronájmu výraznou část nabídky, ke konci loňského roku to bylo již okolo 45 000 m². O tyto prostory je ale zatím velmi malý zájem, přestože se u nich dá dosáhnout velice nízkého nájemného a nevyžadují téměř žádné vstupní náklady na vybavení. Valná většina společností ale vidí v podpronájmech velké riziko a dávají přednost přímé nájemní smlouvě i za cenu

vyšších nákladů,“ uvádí Radka Novak. Svou roli ve slabém zájmu o podpronajímané prostory hrají i jejich víceméně daná velikost a celkově nízká prostorová flexibilita.

Výhled na letošní rok je mírně pozitivnější. S návratem ekonomického růstu lze ve světě očekávat oživení poptávky ze strany velkých korporací. Růst nájemného již zaznamenaly některé přední světové kancelářské lokality (Londýn, Paříž). Všeobecně se očekává, že nájmy dosáhnou svého dna v polovině letošního roku. V druhé polovině roku je pravděpodobné oživení a mírný optimismus jak ze strany majitelů kancelářských objektů, tak jejich nájemců.

DESET NEJDRAŽŠÍCH KANCELÁŘSKÝCH LOKALIT SVĚTA *)

2009	2010	Country	City	Occupancy cost (€/sqm/year)
2	1	Japonsko	Tokio	1441
3	2	UK	Londýn	1220
1	3	Čína	Hongkong	1207
5	4	SAE	Dubaj	899
6	5	Indie	Mumbai	809
8	6	USA	New York	786
4	7	Rusko	Moskva	768
7	8	Francie	Paříž	765
10	9	Itálie	Milán	667
11	10	Švýcarsko	Curych	660
26	27	ČR	Praha	404
19	30	Polsko	Varšava	395
36	35	Maďarsko	Budapešť	350
44	47	Slovensko	Bratislava	290