

Kanceláře nikdo nechce

Kvůli nejistotě jsou **developeři i banky opatrnější** při výstavbě kancelářů. **Nájemné bude klesat**

Marek Tomanka
redaktor MF DNES



Kanceláře se nadále stavějí, banky už se ale nehrnou do jejich financování. Ve stávajících kancelářských komplexech přibývá volných míst a přitom je spousta center rozestavěných.

Nezájem o kanceláře je nejpatrnější v Praze, kde jich je v rámci Česka nejvíc. Ve třetím letošním čtvrtletí se nově pronajaly prostory o celkové výměře 26,5 tisíce metrů čtverečních, vyplývá z nejnovějších dat Prague Research Fora (PRF). To je o 40 procent méně než v předchozím kvartálu a téměř o polovinu méně než ve stejném období loni.

Kromě hlavního města klesá poptávka po kancelářích také v Brně, kde analytici sbírají data z trhu jednou za půl roku. V prvním letošním pololetí se tam pronajalo o 60 procent méně kancelářů než ve druhém půli roku 2019, uvádí poslední zpráva poradenské společnosti Colliers. Meziročně pak pokles činí 22 procent. Do těchto čísel je však kromě nových nájemních smluv započítáno i prodlužování stávajících.

Zatímco ještě na jaře firmy doufaly, že pandemie rychle odezní, v souvislosti s druhou vlnou jsou tr-

valé změny pracovišť stále pravděpodobnější. „Více firem zvažuje výraznou redukci plochy a vyšší míru implementace home office. Ohledně míry redukce prostor se bavíme u větších korporátních klientů plošně o 20 až 30 procentech,“ říká Radek Procházka z poradenské firmy Procházka & Partners.

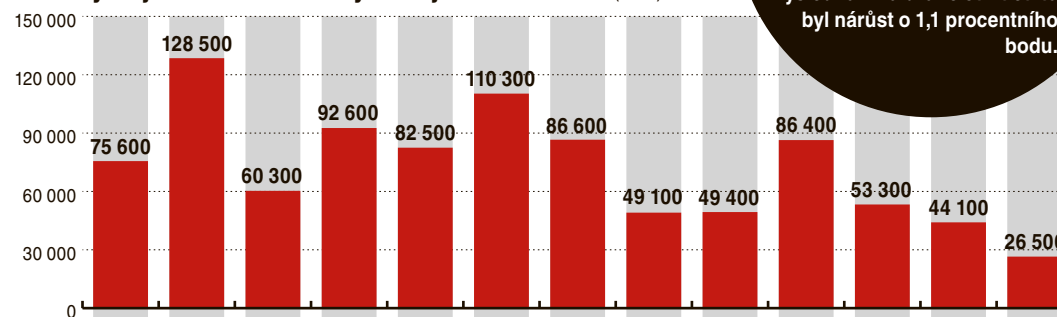
Využití kancelářů přehodnocují jak pražská, tak brněnská sídla firem. „Brno je ještě více než Praha orientováno na centra sdílených služeb, která zahrnují IT, účetní a finanční podporu převážně nadnárodním společnostem. Velká část těchto firem, které jsou obvykle tahouny realizovaných obchodů, nyní přemýšlí nad budoucím využitím kancelářských prostor,“ uvádí Petr Žalský z Colliers. Ve hře je podle něj například kombinace kanceláře s home office.

Developeři, pro které byla výstavba kancelářů v posledních letech spolehlivým zdrojem zisku, to zatím takto nevidí. „Home office se může jevit jako zajímavý trend, nicméně společnosti i zaměstnanci ho vnímají jako dočasný či příležitostný způsob práce. Jakmile to podmínky dovolí, chtějí se vrátit k přímému kontaktu a práci v kancelářích,“ míní Tal Roma, provozní ředitel AFI Europe pro Česko.

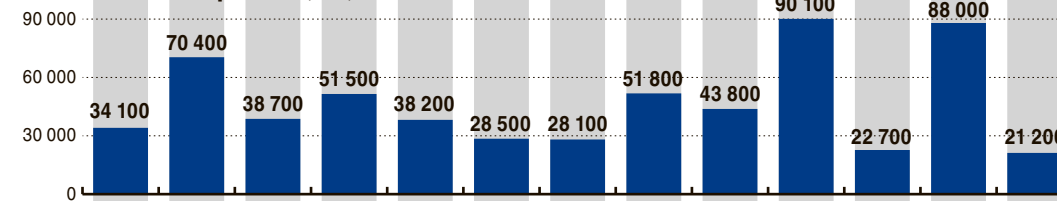
Samotnou výstavbu kancelářů covid ovlivnil poměrně výrazně. „Vrasky nám přidělavá zejména

Jak se vyvíjí pražský trh s kancelářemi

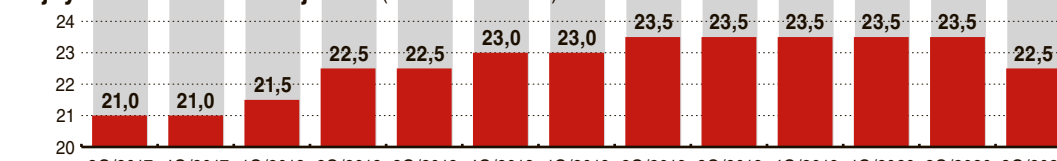
Celkový objem nově uzavřených nájemních smluv (v m²)



Nově dokončená plocha (v m²)



Nejvyšší dosahované nájemné (v EUR/m² měsíčně)



Pramen: Prague Research Forum, Cushman & Wakefield

7,2%
činil podíl neobsazených kancelářských prostor na celkové nabídce ve třetím čtvrtletí. Oproti výsledkům za druhé čtvrtletí to byl nárůst o 1,1 procentního bodu.

zhoršení dostupnosti pracovních sil ve stavebnictví. Chybějí cizinci z okolních zemí a i kvůli karanténám opatřením se stavby protahují. Zasaženy jsou také dodávky materiálů,“ popisuje šéf rozvoje společnosti Passerinvest Group Eduard Forejt.

Do nových kancelářských projektů se nyní developeři příliš nepouštějí. A na rozdíl od minulých let se tolik nestaví „naslepo“, ale pouze s předem domluvenými nájemci.

„Několik developeřů změnilo strategii a místo spekulativního zahájení výstavby budou čekat na předpronájem. V Praze se to týká projektů City West F2, Block Karlín nebo Rohan City,“ vyjmenovává Radka Novak, vedoucí týmu pronájmu kancelářských prostor společnosti Cushman & Wakefield. Také banky jsou při financování kancelářské výstavby opatrnější.

Pro stavebníky bude proto stále těžší najít vhodné nájemce, volných míst totiž přibývá i ve stávajících budovách. Ke konci září stoupl v Praze podíl volných kancelářů na 7,2 procenta, uvádí zpráva PRF.

Podle Procházky se kvůli tomu časem mírně sníží nájem. „Standardní výše nominálního nájmu poklesne maximálně o pět procent v lokalitách, které zažily obdobný růst nominálního nájmu v letech 2017 až 2019,“ odhaduje.