

Soňa Volfová
PR Manager | Czech Republic
Tel: +420 226 537 618
Direct: +420 226 537 629
Mobile: +420 604 642 813
Email: Sona.Volfova@colliers.cz

Sklady letos čeká oživení, kanceláře naopak další pokles.

22.1. 2010, Praha – Podle analýzy mezinárodní poradenské společnosti Colliers International čeká letos průmyslový trh oživení, na kancelářském trhu naopak dojde ještě k dalšímu propadu.

Kanceláře

2009: Poptávka po kancelářích zasažena více než nabídka

V uplynulém roce bylo dokončeno pouze 162 000 m² kanceláří. V porovnání s rokem 2008, kdy na trhu přibýlo celkem 322 000 m², jde o 50 % pokles. Spekulativní výstavba se úplně zastavila. Celková nabídka kancelářských ploch v Praze tak ke konci roku dosáhla 2,7 milionu čtverečních metrů.

Přesto během celého období stoupala neobsazenost, což lze přičíst především velmi slabé poptávce. Nájemci byli krizí zasaženi více, než kdokoli předpokládal. Neobsazenost kanceláří během roku vzrostla o 3 p.b. na necelých 12 %. Nejmarkantnější nárůst byl zaznamenán v Praze 8, a to z necelých 5 % na současných 18,5 %. Největší neobsazenost přetrvává v Praze 7 (23,8 %).

Hrubá realizovaná poptávka sice meziročně klesla o pouhých 6 % na 245 000 m², nicméně čistá poptávka po nových prostorách se pohybovala pouze okolo 115 000 m². Zbytek, tedy téměř 55 % všech transakcí tvořily relokace, přejednání nájemních smluv a transakce uskutečněné na bázi podnájmu. Ty přitom fakticky netvoří poptávku po nových prostorách, ale jedná se jen o přesuny v rámci již pronajatých ploch.

Logickou tržní reakcí bylo snižování nájemného. Zatímco základní nájemné téměř nekleslo, efektivní bylo až o 15-20 % nižší. Znatelně silnější vyjednávací pozice nájemců se projevila jak v přímých slevách na nájemném a nájemních prázdninách, tak i v pobídkách ze strany developerů.

2010: Nájemné půjde ještě dolů, stavět se začne jen pozvolna

Nová nabídka, která se na trhu objeví v letošním roce, se smrkne pouze na necelých 34 000 m², z nichž drtivou většinu zajistí největší dokončovaný projekt – budova Filadelfie v BB Centru na Praze 4. Je však třeba počítat s dalšími kancelářemi, které na trh vrátí současní nájemci – podle odhadu Colliers International mohou mít firmy aktuálně okolo 20-30 % nevyužitých ploch. Ve spojení s tím, že velké množství nájemních smluv vyprší právě v letech 2010 a 2011, budou mít tyto společnosti možnost vracet přebytečné kanceláře pronajímatelům.

Podíl renegociací a podnájmu (v případě, že se nevyužité prostory nepodaří pronajímatelům vrátit) dále poroste. Zejména v exponovaných lokalitách Prahy 1, Prahy 5 – Anděla a Prahy 4 – Pankráců předpokládáme dominantní roli podnájmu na celkové nájemní aktivitě. Přitom právě vysoký podíl podnájmu je charakteristický pro vyspělé trhy v Severní Americe či západní Evropě. Možnost relokací bude působit jako silná páka při přejednávání nájemních smluv, umožňující nájemcům pronajmout si méně prostor za výhodnějších podmínek.

Colliers International

Colliers Macaulay Nicolls Inc. (CMN), známá pod názvem Colliers International, je přední globální realitně konzultantskou společností. Poskytuje komplexní služby vlastníkům komerčních realit, nájemcům i investorům. Tyto služby zahrnují makléřskou činnost, property management, investiční obchodování a poradenství, corporate services, oceňování nemovitostí a monitoring trhu. Společnost provozuje 294 poboček v 61 státech po celém světě. Colliers International je celosvětová síť nezávislých společností. Pro více informací navštivte www.colliers.cz.

TISKOVÁ ZPRÁVA

Neobsazenost bude v letošním roce nadále stoupat, podle predikce Colliers International by mohla koncem roku 2010 nebo začátkem 2011 atakovat hranici 14 %. Teprve v průběhu roku 2011 lze očekávat její pozvolný pokles v závislosti na oživení ekonomiky a důvěře manažerů a vlastníků v trh. Efektivní nájemné tedy bude klesat i letos.

Letos by měla být zahájena výstavba jen málo budov, které by měly doplnit nabídku kanceláří v příštích dvou letech. Jedná se o již předpronajatý projekt Main Point Karlín nebo dvě budovy projektu City na Pankráci.

Sklady a průmyslové nemovitosti

2009: Rekordní pokles výstavby

Celková nájemní aktivita na trhu průmyslových a logistických nemovitostí v uplynulém roce poklesla meziročně o 45 %, když dosáhla zhruba 375 000 m². Tomu nezabránil ani fakt, že po prvních dvou čtvrtletích poklesu, začala poptávka opět růst. Neaktivnějším regionem byla tradičně Praha a blízké okolí. Více než polovina poptávky přitom přišla pouze ze dvou sektorů – od obchodníků (velkoobchod a retail) a logistických operátorů.

Renegociace a prodloužení stávajících nájemních podmínek se na celkové nájemní aktivitě podílely přibližně z 15 %. Většinu aktivity však tvořily transakce, při nichž také nebyla generována poptávka po nově postavených prostorách a jednalo se jen o přesuny v rámci již pronajatých prostor. Vedle renegociací šlo o podnájem nebo nahrazení jednoho nájemce jiným. Zejména podnájem jsou novým trendem, který se bude výrazněji projevovat i v příštím roce. Společnosti podnajímačící své prostory jsou flexibilnější a narozdíl od developerů akceptují i krátkodobé pronájemy.

Nabídka se po několika letech překotné výstavby absolutně zastavila. Spekulativně se nestavělo vůbec a developéři byli ochotni začít pouze v případě předjednaného nájemce. Výstavba na míru (built-to-suit) však nebyla příliš využívána – z důvodu vyššího nájemného a hlavně příliš dlouhé doby realizace.

Prvním pozitivním signálem byl pokles celkové neobsazenosti o 1 p.b., k němuž došlo v posledních měsících roku. V některých regionech se však objem neobsazených prostor udržel na vysoké úrovni až do konce roku, např. na střední Moravě (62 %), Plzeňsku a okolí dálnice D5 (31 %) a severní Moravě (26 %).

I v segmentu průmyslu a logistiky byli developéři nuceni snižovat nájemné a nabízet nájemcům nejruznější pobídky - skutečně placené nájemné bylo dle zkušeností Colliers International o 5-15 % nižší, než oficiálně vykazované.

2010: Ani sklady se zatím stavět nebudou. Trh může rozhýbat poptávka ze zahraničí

Stavět spekulativně se nebude ani v roce 2010. Jedinou výjimkou je zatím společnost VGP, která oznámila záměr postavit skladové prostory ve svých areálech v Horních Počernicích a Dobřenicích i bez předjednaného nájemce.

Rovněž poptávka po prostorách by se měla co do velikosti velmi podobat té loňské. Dominantní roli budou hrát opět renegociace, očekávat můžeme vzrůstající podíl podnájmů. Poptávka by znovu měla přicházet zejména z oblasti spotřebního zboží, velko- a maloobchodu.

Podle predikcí Colliers International můžeme očekávat nejrychlejší pokles neobsazenosti a stabilizaci nájemného v lokalitách Prahy a okolí, Plzeňska a okolí dálnice D5 a Ostravska. Ve Východních Čechách, na jižní Moravě, na Ústecku a Liberecku zůstanou neobsazenost i nájemné stabilní.

Colliers International

Colliers Macaulay Nicolls Inc. (CMN), známá pod názvem Colliers International, je přední globální realitně konzultantskou společností. Poskytuje komplexní služby vlastníkům komerčních realit, nájemcům i investorům. Tyto služby zahrnují makléřskou činnost, property management, investiční obchodování a poradenství, corporate services, oceňování nemovitostí a monitoring trhu. Společnost provozuje 294 poboček v 61 státech po celém světě. Colliers International je celosvětová síť nezávislých společností. Pro více informací navštivte www.colliers.cz.

TISKOVÁ ZPRÁVA

Trendem, který by mohl vdechnout trhu nový impuls, je návrat mezinárodních společností na český trh. Podobnou situaci pamatujeme snad jen z období let 2005 a 2006. Krize totiž způsobila, že trhy střední a východní Evropy jsou dnes díky koupěschopnosti obyvatel pro tyto společnosti atraktivnější, než trhy západoevropské. Řízení dodávek a skladovací kapacity se tak logicky posouvají dále na východ. Nejen strategická poloha České republiky a relativně kvalitní dopravní infrastruktura, ale zejména možnost značné úspory nákladů jim k tomu nabízí perfektní podmínky. Velké poptávky těchto konsolidovaných společností mohou výrazně přispět k oživení trhu.

Investice

2009: Investiční aktivitu táhli privátní investoři, oživení přišlo koncem roku

Výrazný propad zaznamenal v loňském roce také investiční trh. Celkový objem transakcí dosáhl 360 mil. EUR, což představuje meziroční pokles o 70 %. Mezi nejvýznamnější transakce patřily prodeje kancelářských budov City Tower (130 mil. EUR) a Gemini (110 mil. EUR).

Paradoxně právě propad trhu přinesl řadu pozitiv. Prvním pozitivem je cenová korekce, která zasáhla zejména předražené nemovitosti bez adekvátního výnosu. Cena se tak znovu stává měřítkem kvality a bonity budov. Druhým pozitivem je aktivita českých a slovenských privátních investorů, kteří „táhli“ investiční trh především v prvním pololetí letošního roku a celkově realizovali okolo 30 % investičního objemu. Tradičně dominantní hráči – institucionální investoři z řad zahraničních otevřených fondů – pouze vyčkávali a nakupovat začali až těsně před koncem roku. Výraznější aktivitu vůbec poprvé projevili také koncoví uživatelé prostor, kteří – na rozdíl od developerů – nebyli zasaženi nedostatkem likvidity. Dokázali tak využít leckdy velmi zajímavých příležitostí, které jim nová tržní situace nabídla.

Z hlediska tržních ukazatelů je pro realitní investice klíčová výnosnost (yield). Ta byla stabilní a během celého roku oscilovala okolo 7 %. Lze předpokládat, že se na tom ani v příštím roce nic nezmění.

2010: Banky se přihlásí o své peníze, znovu začnou půjčovat

V roce 2010 očekává Colliers International postupnou rostoucí aktivitu z řad institucionálních investorů. K tomu pomohou i banky, které budou ochotny investiční transakce v rozumné míře financovat. Hranice financování by se měla pohybovat okolo 65-70 % LTV (loan-to-value; poměr ceny a hodnoty dané nemovitosti v tržním ocenění). Přitom v době boomu banky běžně financovaly transakce až na hranici 80 % LTV. Zvýšená opatrnost bank je důsledkem přetrvávající nedůvěry k tržním hodnotám aktiv, které dříve často vycházely z účelových ocenění a započítání virtuálních budoucích výnosů.

U developerů s dlouhodobě špatnou likviditou banky letos přistoupí k nuceným prodejem jejich portfolií (distressed transactions). Signály, jasně poukazující na odhodlání bank developerů k prodejem v případě potřeby přinutit, se objevily již na sklonku loňského roku. Výnosnost komerčních nemovitostí by se pak měla nadále stabilizovat okolo 7 %.

Pro další informace prosím kontaktujte:

Soňa Volfová

PR Manager | Czech Republic

Tel: +420 226 537 629

Mobile: +420 604 642 813

Email: Sona.Volfova@colliers.cz

Colliers International

Colliers Macaulay Nicolls Inc. (CMN), známá pod názvem Colliers International, je přední globální realitně konzultantskou společností. Poskytuje komplexní služby vlastníkům komerčních realit, nájemcům i investorům. Tyto služby zahrnují makléřskou činnost, property management, investiční obchodování a poradenství, corporate services, oceňování nemovitostí a monitoring trhu. Společnost provozuje 294 poboček v 61 státech po celém světě. Colliers International je celosvětová síť nezávislých společností. Pro více informací navštivte www.colliers.cz.