



Prvé tri kvartály 2020 priniesli v krajinách strednej a východnej Európy pokles celkových objemov investícií do kancelárií o 37,5 % v porovnaní s rovnakým obdobím roku 2019.

- S pozitívnymi správami o očkovaní, ktoré sa naplno spúšťa, možno podľa správy s názvom "[The CEE Office Scene 2020-2022](#)", ktorú vydala spoločnosť Colliers International, očakávať, že sa v roku 2021 oživia objemy investícií do kancelárií -

Bratislava, 4. január 2021 – prírastok nových kancelárskych priestorov zostal v celom regióne strednej a východnej Európy zatiaľ relatívne neovplyvnený. Pokles počtu transakcií na väčšine kancelárskych trhov za prvé tri kvartály 2020 sa pohyboval medzi 27 % a 46 %, nakoľko nájomcovia zaujali vyčkávací postoj. V druhom a treťom kvartáli 2020 došlo k nárastu veľkosti priestoru, ktorý nájomcovia ponúkli na účel ďalšieho prenájmu (tzv. sublease). Hoci technicky ide o prenajatý priestor, zvyšuje ponuku kancelárií dostupných na trhu.

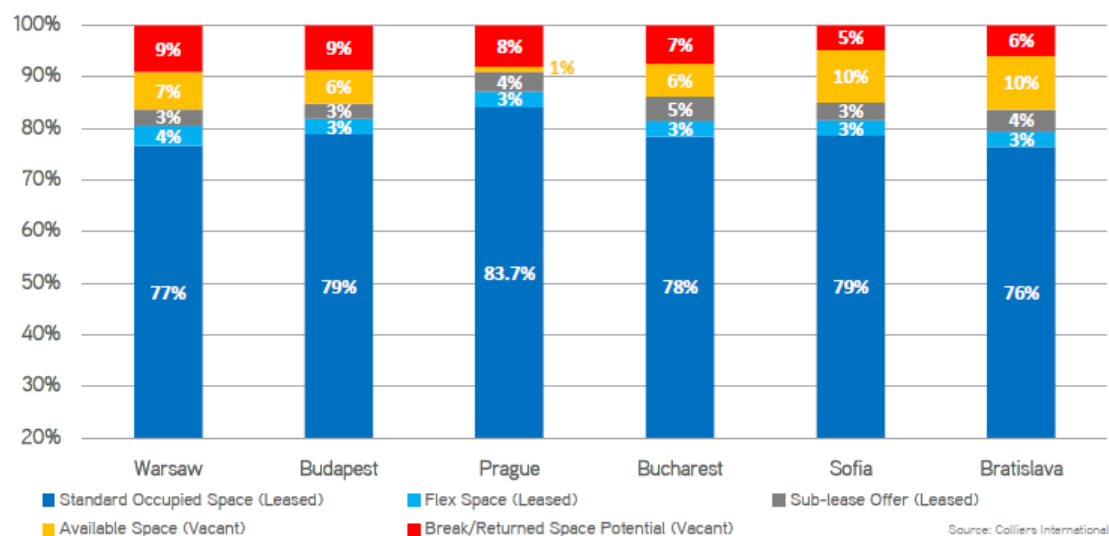
Možná skladba ponuky kancelárskych priestorov ku koncu roka 2022

Pri tvorbe predpokladanej skladby ponuky kancelárskych priestorov do konca roku 2022 sme vychádzali z nasledujúcich predpokladov:

- ponuka operátorov ponúkajúcich flexibilné priestory narastie o 1 percentuálny bod
- konzervatívne zdvojnásobenie objemu priestorov ponúkaného na ďalší prenájom (sublease) v porovnaní s 3. kvartálom 2020
- 30 %-né zníženie čistej absorpcie – zmena v obsadení priestorov na trhu počas obdobia 4. kvartál 2020 až 2022
- podiel vráteného priestoru (vypočítaný ako 30 % z posledného hrubého objemu transakcií) z dôvodu možných redukcí priestoru alebo realizovaných podnájmov.
- Dokončenie projektov, ktoré sú v súčasnosti v aktívnej výstavbe a majú byť dokončené do konca roku 2022 (menej predprenájmov).

Scenár do roku 2022 pre hlavné mestá regiónu strednej a východnej Európy: obsadenosť ponuky kancelárskych priestorov

CEE CAPITAL CITY OFFICE STOCK OCCUPANCY COMPOSITION SCENARIO TO 2022



Štandardne prenajatý priestor (prenajatý) Flexibilný priestor (prenajatý) Ponuka podnájmov (prenajatý)
Dostupný priestor (neobsadený) Zrušený/nevyužitý potenciál priestoru (neobsadený)

Ponuka kancelárií a projekty vo výstavbe

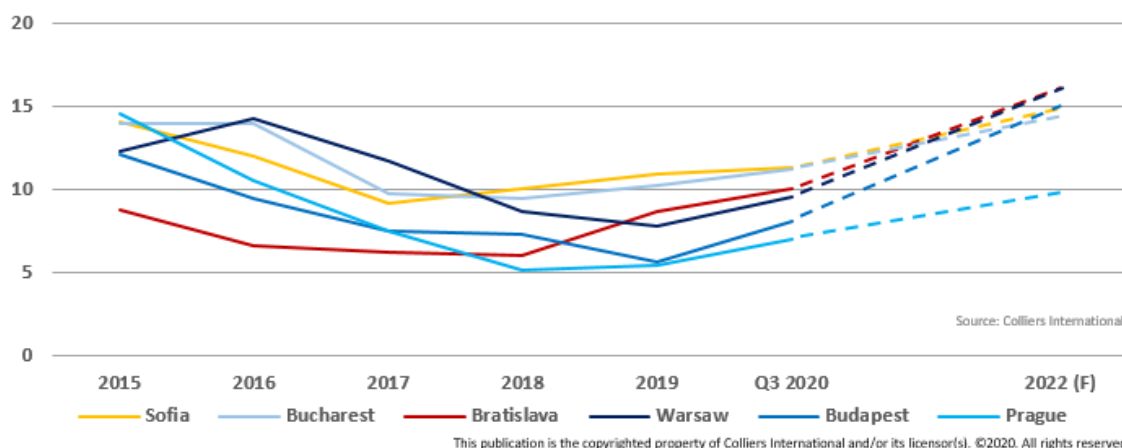
Kevin Turpin, regionálny riaditeľ pre prieskum v strednej a východnej Európe vysvetľuje: „Nové úrovne dostupnej plochy kancelárií, čo znamená priestor, ktorý je aktívne vo výstavbe a ktorého dodanie je plánované až do roku 2022, sa v jednotlivých regiónoch značne líšia z dôvodu špecifickosti daného mesta. Pomerne silné dodávky nových projektov sa očakávajú v Bukurešti, Budapešti, Sofii a Varšave v roku 2021. Podľa toho, ako sa bude situácia s pandémiou vyvíjať v priebehu nasledujúcich 6 až 12 mesiacov, môžeme očakávať určité oneskorenia v prípade projektov, ktorých výstavba ešte nezačala. Určité oneskorenia by tiež mohli potenciálne očakávať aj niektoré kancelárske projekty, ktoré si na zabezpečenie financovania vyžadujú určitú úroveň predprenájmov. Z približne 2,1 milióna m² v aktívnej výstavbe v celom regióne s dodaním do roku 2022, je v súčasnosti prenajatých v priemere 40 % plochy.“

Scenár vývoja neobsadenosti do konca roka 2022

„Veľa sa špekuluje o tom, že miera neobsadenosti v sektore kancelárskych nehnuteľností, ako celok stúpne na rekordnú úroveň vzhľadom na nadchádzajúci prírastok v ponuke a znížený dopyt. Na základe vyššie uvedeného scenára a predpokladov to dáva jeden z pohľadov, ako by neobsadenosť mohla vyzeráť na konci roka 2022. Ako už bolo spomenuté, v závislosti od predpokladov ohľadne dopytu a vrátených priestorov, možno vytvárať rôzne scenáre. Trhový dôkaz však zostáva nepresvedčivý, takýto scenár však nemožno vylúčiť,“ dodáva Turpin.

Scenár 2015 až 2022 pre hlavné mestá regiónu strednej a východnej Európy: neobsadenosť (%)

CEE CAPITAL CITY OFFICE VACANCY SCENARIO (%) 2015 – 2022



Dopyt po kanceláriách

Pokles počtu transakcií na väčšine kancelárskych trhov za prvé tri kvartály 2020 sa pohyboval medzi 27 % a 46 %, nakoľko nájomcovia zaujali vyčkávací postoj. Tieto čísla sú však naďalej uspokojivé, nakoľko väčšina trhov zaznamenala v posledných pár rokoch rekordné úrovne transakcií.

Nájomníci skúmajú svoje možnosti a spôsoby, ako sa postarať predovšetkým o svojich ľudí ako o najdôležitejšie aktívum. Zahŕňa to zapracúvanie zdravotných a bezpečnostných pokynov tak, aby im umožnili efektívne využívať alebo prispôbovať svoje hlavné kancelárske priestory. Zamýšľajú sa tiež nad tým, ako využívať flexibilné kancelárske riešenia a čo dáva najväčší zmysel z hľadiska toho, ak zamestnanci budú dlhšie pracovať z domu.

Michal Hoško, riaditeľ služieb pre nájomcov kancelárskych budov v Colliers International naznačuje možné scenáre vývoja na slovenskom trhu v najbližšom období: „Odhadujeme 20 až 30 %-né zníženie plochy obsadených kancelárskych priestorov v najbližších dvoch rokoch. Mnohým firmám sa osvedčilo zavedenie práce na diaľku (zníženie nákladov na prenájom aj v niektorých prípadoch cestovné náklady). Očakávame, že spoločnosti, kde je nevyhnutná fyzická prítomnosť zamestnancov z dôvodu charakteru ich podnikania, sa pokúsia vyčleniť na oddelené pracovné priestory pre menej ľudí. Pre tieto spoločnosti môže byť regulácia počtu zamestnancov povolených v kancelárii v konkrétnom okamihu jednou z najväčších výziev. V tejto veci neexistuje univerzálne riešenie, pretože každá stratégia pracoviska by mala byť prispôbená individuálnym potrebám a cieľom spoločnosti. Najlepším spôsobom, ako nájsť najefektívnejšiu a najspoľahlivejšiu cestu do novej kancelárskej reality, je konzultácia s odborníkmi z tohto odvetvia.“

Urýchlenie kancelárskych trendov – PROPTECH

Ako užívatelia očakávame prístup „na požiadanie“ vo všetkých odvetviach. Prostredníctvom nášho programu zameraného na pokročilé technológie – proptech, ktorý zabezpečuje spoločnosť Tech Stars, nejaký čas sledujeme vývoj rôznych technológií, ktoré sa dotýkajú aj sektoru nehnuteľností. Ponúkame niekoľko príkladov, ktoré možno využiť v kancelárskom sektore:

COLLIERS WORKPLACE EXPERT

Pomocou aplikácie Workplace Expert zistíte rýchlo, jednoducho, aký typ pracovného prostredia je pre vašu spoločnosť vhodný a ako vám pomôže uspieť. Tento intuitívny a bezplatný online nástroj ponúka vysokokvalifikované poznatky o potrebných vlastnostiach vášho pracoviska v závislosti od charakteru vášho podnikania a od vašich obchodných cieľov.

Viac informácií: <https://apps.colliers.com/WorkPlaceExpert/>

COLLIERS MOBILITY PASS

Táto platforma poskytuje prístup k širokej sieti flexibilných kancelárskych priestorov. Samotná platforma nevlastní ani neprenajíma žiadny skutočný priestor, ale agreguje flexibilné priestory z celého sveta a vytvára centrálnu rezervačnú platformu pre nájomcov.

Viac informácií: thomas.jodan@colliers.com

OFFICE APP

Office App je jednou z najpokročilejších a najkomplexnejších platforiem, ktorá zjednodušuje spoluprácu s nájomcami po celom svete. Ide o mobilnú aplikáciu pre denné používanie a webovú platformu pre správcov budov.

Viac informácií: maciej.plichta@colliers.com