

Zájemci o kanceláře si hledají pronájmy podle lokality a ceny, důvěryhodnost, reference nebo stabilita pronajímatele jsou pro ně až na posledním místě

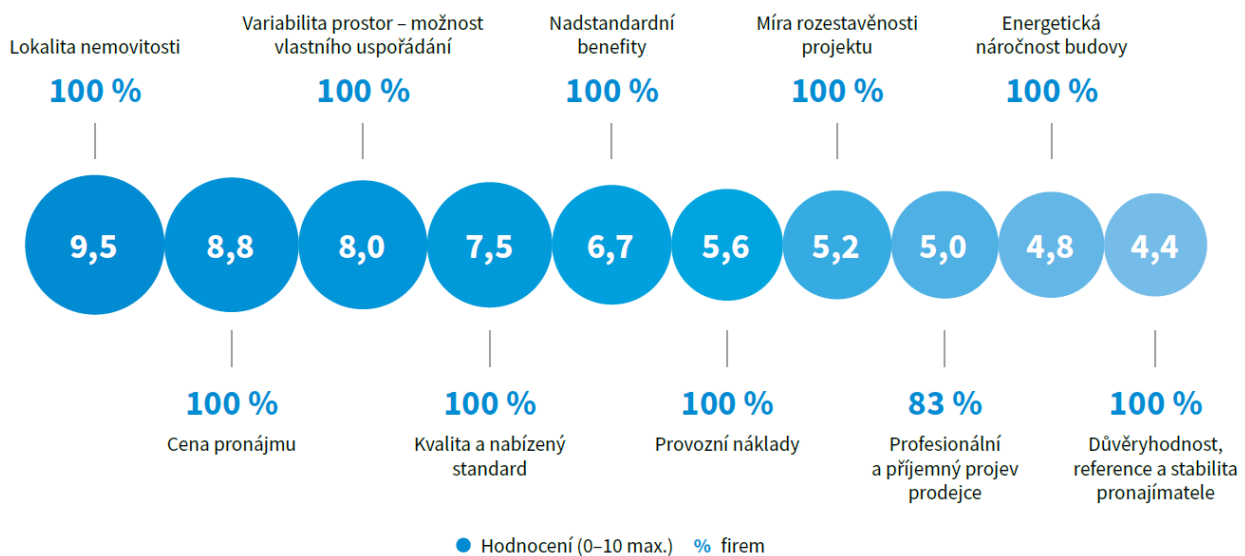
Praha, 24. dubna – Zákazníci si kancelářské prostory vybírají především podle lokality a ceny, nejméně je naopak zajímá energetická náročnost budovy a důvěryhodnost, reference nebo stabilita pronajímatele. Alespoň částečně zvýšenou poptávku po kancelářských nemovitostech v Praze v souvislosti s Brexitem predikuje 42 procent developerů. Téměř všechny developerské společnosti zajišťují v budovách kanceláře jídelnu či kavárnu. Od rozhodnutí realizovat projekt z oblasti kancelářského developmentu k zahájení stavebních prací uplyne v průměru 4,6 let, k prodeji pak dochází 1,6 roku od dokončení stavby. Vyplývá to ze Studie developerských společností H1/2019, zpracované analytickou společností CEEC Research ve spolupráci se společností KPMG Česká republika.

Při výběru kancelářských prostor se zákazník podle ředitelů developerských společností rozhoduje především podle lokality nemovitosti (9,5 bodu z maximálních 10), následně podle ceny pronájmu (8,8 bodu z 10) a variability prostor umožňujících vlastní uspořádání (8,0 bodu z 10). Až teprve po těchto třech faktorech do výběru promlouvá kvalita, nabízený standard a nadstandardní benefity (7,5, respektive 6,7 bodu z 10). Nejmenší váhu naopak zákazníci překvapivě přiřkládají důvěryhodnosti, referenci a stabilitě pronajímatele (4,4 bodu z 10) a energetické náročnosti budovy (4,8 bodu z 10).

„Při výběru nových kanceláří firmy v dnešní době hledají co nejlepší poměr ceny pronájmu a atraktivity pro své zaměstnance. Klíčová je tak dobrá dopravní dostupnost jak autem, tak MHD, v Praze je prakticky nutností pěší vzdálenost od stanice metra. K nejdůležitějším faktorům souvisejícím s lokalitou patří i dostupnost služeb v okolí a celkové prostředí. Firemní prostředí totiž musí být dostatečně zajímavé a otevřené – všichni preferují uvolněné prostředí s přístupem k zeleni a kvalitnímu venkovnímu prostoru, který nabízí jak možnost odpočinku, tak aktivní trávení času,“ uvádí **Omar Koleilat, generální ředitel skupiny CRESTYL**. Podobný názor má **Tero Loukonen, Head of Research, PASSERINVEST**

GROUP, a.s. „Tradičně je nejvýznamnějším faktorem lokalita, avšak stále více a více je důležité mít v budově nebo jejím okolí pro zaměstnance dostupné služby a občanskou vybavenost. Pro to, aby firmy dokázaly přilákat a udržet si zaměstnance, se nyní více zaměřují na design interiéru a rozložení kancelářských prostor.“

JAKÉ JSOU KLÍČOVÉ FAKTORY, PODLE KTERÝCH SE ZÁKAZNÍK PŘI VÝBĚRU KANCELÁŘÍ ROZHODUJE?



Drtivá většina developerských společností (92 procent) pak přímo v budově kanceláře zajišťuje jídelnu nebo kavárnu. Dalšími často zohledňovanými trendy jsou sdílená pracovní místa a práce z domu, na které ve svých projektech pamatuje shodně 58 procent developerů. Sportoviště v blízkosti kanceláří zajišťuje čtvrtina (25 procent) firem a vůbec nejméně zastoupeným trendem jsou školky v přítomnosti kanceláří (8 procent). Většímu rozšíření kombinace kancelářských a residenčních projektů (např. výstavba nájemních bytů v nejvyšších patrech kancelářských projektů) podle developerských společností brání hlavně preference investorů a nájemníků.

Zvýšenou poptávku po kancelářských nemovitostech v Praze v souvislosti s Brexitem očekává jen čtvrtina (25 procent) ředitelů, přičemž dalších 17 procent se domnívá, že Brexit zvýší poptávku alespoň částečně. „Kvůli existujícím daňovým a jiným podmínkám se Praha nikdy nestala významným mezinárodním finančním centrem, a proto není v případě Brexitu konkurencí pro Frankfurt, Paříž, Lucemburg, Amsterdam a ostatní etablovaná finanční

centra. Obdobně jako ve Varšavě a ve Vídni nejsme ani v Praze svědky růstu poptávky po kancelářských nemovitostech kvůli Brexitu," vysvětluje **Pavel Dolák, Director, KPMG Česká republika.**

Rekonstrukci nebo vylepšení kvality kancelářských prostor v rámci svého portfolia má naplánovanou třetina (33 procent) developerských společností, částečně s rekonstrukcí počítá dalších 25 procent firem. Od rozhodnutí realizovat projekt z oblasti kancelářského developmentu k zahájení stavebních prací uplyne podle ředitelů developerských firem v průměru 4,6 let. Developeři přitom v průměru zajistí obsazenost projektu na 71 procent, než jej prodají. K prodeji dochází po zhruba 1,6 roku od dokončení stavby.

Studie developerských společností H1/2019 bude publikována již brzy na stránkách

www.ceec.eu

Kontakt pro média:

Ing. Jiří Vacek, Ph.D., MIM
Ředitel společnosti
CEEC Research s.r.o.
E-mail: vacek@ceec.eu
Tel.: +420 774 325 111

Společnost CEEC Research je přední analytickou a výzkumnou společností zaměřující se na vývoj vybraných sektorů ekonomiky v zemích střední a východní Evropy. Naše studie jsou využívány v současné době více než 17 000 společnostmi. CEEC Research vznikl v roce 2005 jako analytická organizace specializující se na zpracovávání výzkumů a analýz stavebního sektoru, následně se analytické pokrytí rozšířilo i na další vybrané sektory ekonomiky, včetně strojírenství.

CEEC Research navíc k pravidelným a bezplatným analýzám také organizuje vysoce specializované odborné konference, kterých se účastní generální ředitelé nejvýznamnějších společností, prezidenti klíčových svazů, cechů a komor a rovněž i ministři a nejvyšší představitelé států z vybraných zemí.

*Společnost **KPMG Česká republika** zahájila svou činnost v roce 1990, kdy byla v Praze otevřena první kancelář. V současné době má 770 zaměstnanců a kanceláře v Praze, Brně, Českých Budějovicích a Ostravě. KPMG Česká republika poskytuje služby v oblasti auditu, daní, poradenství a práva. Z 630 odborných pracovníků je 28 partnerů, 28 statutárních auditorů, 111 certifikovaných účetních a 71 daňových poradců. V KPMG Česká republika působí celkem 22 kvalifikovaných zahraničních odborníků.*

***KPMG** je celosvětová síť poradenských společností poskytujících služby v oblasti auditu, daní a poradenství. V jejich členských společnostech pracuje více než 155 000 pracovníků v 155 zemích. Nezávislé členské společnosti sítě KPMG jsou přidružené ke KPMG International Cooperative („KPMG International“), švýcarské organizační jednotce. Každá členská společnost celosvětové sítě KPMG je právně samostatná a oddělená jednotka, a takto se i označuje.*