

## kancelářský trh



MÍRNĚ PŘEHLÍŽENOU KOMODITOU JSOU VE VÝSLEDČÍCH TRHU NEMOVITOSTÍ KANCELÁŘE KATEGORIE B. ADMINISTRATIVNÍ PROSTORY UMÍSTĚNÉ ZPRAVIDLA VE STARŠÍCH BUDOVÁCH VE VNITŘNÍM I ŠIRŠÍM CENTRU PRAHY, KTERÉ MOHOU NABÍDNOUT POŽADOVANÝ KOMFORT, VŠAK STÁLE PATŘÍ K POPTÁVANÝM OBJEKTŮM V REALITNÍ NABÍDCE. A TO JAK NÁJEMCI, TAK KONCOVÝMI INVESTORY.

A slightly overlooked commodity is among results from the property market, office premises category B. These are administrative premises which can be usually found in older buildings in the inner and even wider centre of Prague and although these can offer the required comfort, they still belong to the sought after properties in offers from estate agents. They are not only sought by tenants, but also by final investors.

Tomáš Jobánek / foto: archiv redakce

# O „béčka“ mají zájem i velcí investoři

Even big investors are interested in the "B"

» Rozšířený názor, že kanceláře vzniklé před osmi deseti lety v bývalých „čínžáčích“ jsou nyní hromadně rekolaudovány na byty a hotely, neplatí beze zbytku.

## KAŽDÝ PROSTOR MÁ SVOU KLIENTELU

Největší počet kancelářských budov kategorie B se nachází v lokalitě Prahy 1 a Prahy 2. „Zde mají tyto domy stále svou klientelu, jako jsou advokáti nebo konzultanti, hledající kanceláře kolem 100 m<sup>2</sup>,“ říká vedoucí oddělení komerčních pronájmů realitní kanceláře Professionals Petra Schinkmannová, která ročně uzavírá zhruba 35 % všech nájemních transakcí právě v budovách kategorie B. Prostory kategorie B tvoří zhruba 32 % celkového objemu uzavřených pronájmů a neobsazenost dosahuje zhruba 10 %. Nájemné u B-kanceláří se pohybuje ve vnitřním centru Prahy mezi 9–14 eur za m<sup>2</sup>/měsíc. Na okraji Prahy klesá k intervalu 7,5–12 eur/m<sup>2</sup>/měsíc.

## PŘEDMĚT DALŠÍCH INVESTIC

O tento typ nemovitostí se však nezajímají jen nájemci – kanceláře typu B jsou vcelku častým předmětem investičních obchodů. Na českém trhu se pohybují společnosti, jež se na „béčka“ specializují. Patří k nim například Mount Capital: „V současné době disponujeme

v centru Prahy asi 15 000 m<sup>2</sup> těchto ploch,“ říká prokurista společnosti Mount Capital Jiří Hermann. Do portfolia společnosti patří namátkou Hyberská Centrum nebo blok domů v Revoluční ulici. Podle profesního sdružení Prague Research Forum bylo koncem 3. čtvrtletí 2007 na pražském trhu celkem 2 103 000 m<sup>2</sup> kanceláří.

## POPTÁVÁ SE NĚKOLIK LOKALIT

K nejčastěji poptávaným lokalitám patří Praha 10, Praha 7, Praha 8 nebo Praha 5. Klienti, mezi nimiž převažují solidní, etablované české firmy, hledají pro sebe a své zaměstnance obvykle prostory od 200 do 600 m<sup>2</sup>, tedy větší prostory než v samotném centru Prahy. Jak ale podotýká Jiří Hermann, B-kanceláře mohou být účinným lákadlem i pro zahraniční společnosti a manažery. Dokládá to spektrem nájemců v Centru Hyberská, kde našly zázemí firmy jako jsou Bonduelle, Aviva nebo Cambridge Institute. Zájem investorů je především o objekty B-kanceláří s kapacitou nad 10 000 m<sup>2</sup>. K podobným transakcím v minulosti patřily namátkou prodej paláce Aqua v Praze 4, SAC na Smíchově nebo 4D Centrum v Praze-Vršovicích. Na další nákupy se chystá i Mount Capital. „Do dvou let chceme naše portfolio zdvojnásobit na 30 000 m<sup>2</sup>,“ dodává Jiří Hermann.



» The extended point of view that offices, which have been built eight to ten years ago in old apartment blocks, are now fully refurbished into flats and hotels, doesn't apply to everyone.

### EACH AREA HAS ITS OWN CLIENTELE

The largest number of category B office buildings may be found in the Prague 1 and Prague 2 areas. "Here, these buildings still have their own clientele such as lawyers and consultants who are looking for offices of over 100 sq m," says the manager of commercial lettings from the estate agents office of Professionals Petra Schinkmannová, she finalizes over 35 % of all tenancy agreements especially in buildings with premises in category B. The premises of category B comprise approximately 32 % of the total volume of completed letting agreements and un-let properties are approximately 10 %. The rents for B-offices in the inner centre of Prague are somewhere between EUR 9 and 14 per sq m and month. In the suburbs of Prague they reduce to EUR 7.5 up to 12 per sq m and month.

### SUBJECT OF OTHER INVESTMENTS

Tenants are not the only ones who are interested in these premises – B type offices, they are quite often the subject of business investment. There are companies on the Czech market who specialise in 'Bs'. Mount Capital is one of them: "At present we have about 15,000 sq m of these areas in the centre of Prague," says Jiří

Hermann, the chief clerk of the Mount Capital company. Hybernská Centrum and a block of houses in Revoluční street are those that are included in the company's portfolio. According to the professional association of the Prague Research Forum, at the end of the third quarter of 2007, there were in total 2,103,000 sq m of office space on the Prague market.

### THERE IS DEMAND IN SEVERAL LOCATIONS

The most sought after locations are in Prague 10, Prague 7, Prague 8 and Prague 5. Clients, the majority of whom are established Czech companies and who are looking for premises for themselves and their employees, normally require offices of 200 to 600 sq m being therefore bigger than they are able to find in the centre of Prague itself. As Jiří Hermann says, B-offices can be quite tempting even for foreign companies and managers. This is supported by the spectrum of tenants in Hybernská Centrum, where companies such as Bonduelle, Aviva and the Cambridge Institute have found their bases. The interest of investors is mainly in office premises of the B-type, that have the capacity of 10,000 sq m and above. Similar transactions have occurred in the past by the sudden sale of the Aqua Palace in Prague 4, SAC in Smichov, and the 4D Centrum in Prague-Vršovice. Further purchases are being prepared by Mount Capital. "Within two years we want to double our portfolio to 30,000 sq m," says Jiří Hermann.

*Budova 4D Centra v Kodaňské ulici na Praze 10*



### Ne všechno je vhodné pro další investice



Cílem společnosti Mount Capital je přinést investořům, kteří se rozhodli pro investici do kanceláří typu B takový zisk, který je nyní v oblasti kategorie A prakticky nedosažitelný. Podle prokuristy této společnosti Jiřího Hermanna však ne každá investice přinese plánovaný efekt.

**Jako jeden z mála velkých investorů na českém trhu se zabýváte i kancelářskými prostory typu B. Z jakého důvodu se mimo všeobecně akceptované kategorie A dostaly do vašeho záběru i prostory typu B?**

Vedle zajímavého zisku při investicích do kanceláří typu B je rovněž poměrně značné riziko při prime yield 5,5 % u kanceláří typu A. Rozdíl mezi bankovními sazbami a výnosem z nemovitosti je v tomto případě poměrně nízký. Při růstu úrokových sazeb se takové projekty mohou dostat do vážných problémů.

**Jsou všechny kanceláře vhodné pro vaše plány?**  
Je třeba říci, že rozhodně ne všechny nemovitosti typu B jsou dle našeho názoru vhodné. Strategii naší společnosti je provést akvizici budov s významným developerským potenciálem nebo nemovitostí v klíčových lokalitách. U takových budov můžeme kromě zajímavého yieldu na počátku transakce očekávat i zásadní zhodnocení v budoucnu.

**Dá se říci, kolik jste doposud do „béčkových“ kanceláří investovali a v jakém objemu plánujete další akvizice?**

Výši našich investic bohužel nemohu sdělit, ale v současné době disponujeme v centru Prahy zhruba 15 000 m<sup>2</sup> ploch, přičemž do dvou let tento objem chceme zdvojnásobit.

### Not everything is suitable for further investment

The aim of the Mount Capital company is to bring to investors, who have decided to invest into the B type office category such returns that are now in the A category practically unattainable. According to Jiří Herman, chief clerk of this company, not every investment brings the planned effect.

**As one of the few large investors on the Czech market you deal with office premises type B. For what reasons did B type premises get into your generally accepted A category?**

Apart from the interesting returns when investing into office B type premises there is, at the same time, considerable risk in the direct yield of 5,5 % as with office A type premises. The difference between bank charges and profit from the property is in this case quite low. Such projects can, during interest rate increases, get into quite a lot of serious problems.

**Are all office premises suitable for your plans?**

It is necessary to say, that in our view, definitely not all properties of B type are suitable. The strategy of our company is carrying out acquisitions of well-known potential building sites or properties in key locations. With such premises we can, apart from achieving an interesting yield at the beginning of the transaction, also expect a large increase in value in the future.

**Is it possible to say how much you have invested so far into B office premises and to what extent are you planning further acquisitions?**

Sorry, I cannot tell you the amount we have invested, but at present we dispose of around 15,000 sq m of office space in the centre of Prague and within two years we would aim to double this volume.