

# Brno: realitní trh se probouzí



Author: SF / pb | Published: 22.07.2010

Motorem komerčního developmentu v Brně je dnes stejně jako v minulosti výstavba kancelářských budov. Ještě loni byly dokončeny dva objekty - Trinity Office Center a Campus Park A - o celkové pronajímatelné ploše 28 000 metrů čtverečních, když letos k nim podle údajů poradenské společnosti CB Richard Ellis přibyl ještě CTPark Brno Honeywell Campus s 8 000 „čtverci“. Celkem bylo ke konci 1. čtvrtletí v Brně 274 000 metrů kvalitních kanceláří, z toho drtivá většina v třídě A. Letos se tato plocha pravděpodobně už příliš nerozšíří (dokončen by měl být jediný objekt - Palác Magnum), ale v nedaleké budoucnosti už zase začnou kancelářské metry narůstat rychleji. Platí to i pro nejspíš nejznámější brněnský administrativní komplex - Spielberk Office Centre developerské společnosti CTP.

## Poptávka po kancelářích stoupá

Za několik týdnů budou ve Spielberk Office Centre (SOC) zahájeny stavební práce na 3. fázi projektu, který zahrnuje administrativní „věž“ a hotel o celkové rozloze 33 123 metrů čtverečních s 489 parkovacími místy. Dokončení této fáze se očekává v prvním čtvrtletí roku 2012.

Věž o 21 podlažích a výšce 85 metrů se 3 podzemními podlažími pro parkování nabídne moderní kancelářské prostory s flexibilním uspořádáním, atraktivní fasáda budovy je navržena jako kombinace cihel a skla. Hotel bude mít 15 pater a 3 podzemní podlaží pro parkování.

Celková investice do všech tří fází projektu už přesahuje částku 5 mld. Kč - z tohoto hlediska SOC dobře a bez problémů snese i porovnání s velkými pražskými projekty. Co je ale pro CTP, developera, majitele a provozovatele v jedné osobě, resp. firmě, důležitější, je skutečnost, že obsazenost v komplexu dosahuje úrovně 85 % (dnes tady má sídlo sedm desítek společností, které v SOC zaměstnávají 3 500 pracovníků). Celkově je na tom tak SOC z tohoto hlediska mírně lépe než celé „kancelářské“ Brno. Podle výpočtů CBRE tady totiž bylo na konci března tohoto roku neobsazeno 16,8 % pronajímatelných administrativních prostor. Tento ukazatel zároveň ukazuje, že situace na trhu se postupně lepší - loni byla míra neobsazenosti vyšší, pohybovala se kolem 19 %. Poptávka zjevně sílí, resp. uzavřených nájemních smluv je více. V prvním čtvrtletí se v Brně podařilo pronajmout takřka 9 000 metrů čtverečních kanceláří, zatímco za celý loňský rok to bylo jen 6 800 metrů.

## Výškový rekordman

Stavět se bude nejen projekt SOC. Už na podzim by měla být odstartována předtím odložená výstavba

kancelářsko-rezidenčního mrakodrapu AZ Tower, který by po dokončení měl měřit takřka 110 metrů a jako takový představovat český výškový rekord. Developerská firma Properity ji přitom chtěla mít ještě vyšší, ale to už by narušovalo letecký provoz nad Brnem. V konečné verzi budova bude mít třicet pater, většinu z nich zaujmou kanceláře a prodejny, například obří autosalon. V posledních šesti patrech mají být luxusní byty s atraktivním výhledem na Brno.

S větší aktivitou konzultační společnosti počítají pro Brno i v segmentu obchodních realit. Na tomto poli má Brno co dohánět nejen v porovnání s Prahou. V Brně na jeden tisíc obyvatel připadá 754 čtverečních metrů maloobchodních ploch, zatímco třeba v Plzni či Liberci je to 1 073 a 1 208 metrů. Celkem mají retailové projekty v jihomoravské metropoli kapacitu 280 000 metrů čtverečních. Některá už fungující brněnská obchodní centra letos ohlásila rozšíření svých prodejních kapacit, jiná se mají začít teprve stavět.

Kromě Nákupního centra Královo Pole (NCKP) s klíčovým nájemcem Tesco figurují podle výzkumu Incoma GfK v první trojici nejoblíbenějších obchodních center ještě Galerie Vaňkovka a brněnská Olympia. Právě Vaňkovka (mj. držitelka mnoha ocenění jako příklad kvalitní regenerace industriálního brownfieldu) a také například Avion Shopping Park Brno plánují do dvou let expanzi, NCKP zase připravuje obnovu svého „food courtu“ a plánuje i některé další stavební úpravy. Výhledově se chystají i zcela nové projekty jako Aupark Brno nebo Carina Retail Park Štýřice. Podle Lenky Hartmanové, analytičky společnosti DTZ, je v některých lokalitách Brna ještě potenciál pro výstavbu menších obchodních jednotek, orientovaných na sousedící rezidenční objekty.

---

22.07.2010 09:13, SF / pb