

Pražské kanceláře: míra neobsazenosti klesá

Author: SF / pb | Published: 19.01.2011

Prague Research Forum (PRF) zveřejnilo údaje o trhu s kancelářskými prostory za čtvrté čtvrtletí roku 2010. Celková výměra moderních kancelářských ploch v Praze dosáhla ke konci roku téměř 2,70 milionu metrů čtverečních. Budovy třídy A představují 68 % celkové plochy a zbytek tvoří kanceláře třídy B. V posledním čtvrtletí roku byly dokončeny čtyři menší budovy: nová budova ČEZ (4000 m metrů čtverečních) a rekonstrukce budovy Budějovická 1 (5000 metrů) na Praze 4, VN17 (1265 metrů) a Havlíčkova Plaza (2169 metrů) v Praze 1. Celkově se tak za rok 2010 rozrostl trh kancelářských prostor v Praze o 41794 metrů čtverečních. V roce 2011 očekává PRF dokončení téměř 100000 metrů čtverečních nových kancelářských prostor, další budovy s plánovaným dokončením v roce 2012 jsou již ve výstavbě.

Hrubá realizovaná poptávka včetně renegociací a podnájmů dosáhla v uplynulém čtvrtletí objemu 71400 metrů čtverečních, což představuje nárůst o 54 % ve srovnání s předchozím čtvrtletím. Za celý rok tak došlo v Praze k pronájmu více jak 214700 metrů čtverečních kancelářských ploch. Největší objem pronájmů se uskutečnil na Praze 4 a v Praze 8, dohromady více jak 57 % pronájmů za čtvrtletí. Praha 4 zaznamenala největší aktivitu v průběhu celého roku, dohromady se zde pronajalo více jak 29 % z celkového objemu pronájmů. Nejaktivnějšími nájemci byli stejně jako ve čtvrtém čtvrtletí, tak i v průběhu roku firmy z IT sektoru. Celkový podíl renegociací nájemních smluv na hrubé realizované poptávce se byl za čtvrté čtvrtletí 39 %, respektive 42 % za celý loňský rok.

Míra neobsazenosti ve čtvrtém čtvrtletí roku 2010 poklesla na 13,2 %. Celkem bylo v Praze evidováno zhruba 354700 metrů čtverečních volných kancelářských prostor. Nejvyšší neobsazenost v tomto čtvrtletí vykazovala Praha 7 (28 %), Praha 6 (25,2 %) a Praha 9 (21,5 %). Nejnižší neobsazenost měly Praha 2 (7,9 %), Praha 5 (8,2 %) a Praha 3 (8,7 %).

Nejvyšší dosahované nájemné ve čtvrtém čtvrtletí roku 2010 v centru města zůstalo na úrovni 20-21 eur za metr čtvereční na měsíc. Ve vnitřním městě v oblasti Pankráce se nájemné pohybovalo kolem 15-16 eur za metr čtvereční na měsíc, zatímco v okolí Anděla a v Karlíně dosahovalo až 17,5 eur. Ve vnějším městě se nejvyšší dosahované nájemné v tomto čtvrtletí pohybovalo v rozmezí 13-14,5 eur za metr čtvereční na měsíc.

Podíl evidovaných podpronájmů na celkové výměře všech kancelářských ploch se ke konci roku vzrostl na 0,9 %, což představuje 23700 metrů čtverečních.

19.01.2011 09:11, SF / pb