

Zářné kancelářské zítřky?



Author: Petr Bým | Published: 21.01.2016

Celková výměra moderních kancelářských ploch v Praze vzrostla ve 4. čtvrtletí roku 2015 na 3 222 400 metrů čtverečních, když třída A představovala 69 % této plochy (nejkvalitnější budovy třídy AAA zabírají 15 % úhrnné výměry), zbytek pak jsou kanceláře třídy B. Celková nabídka kvalitních kancelářských ploch se přitom v závěru roku zvětšila o pouhou jednu budovu. Jde o projekt Enterprise společnosti Erste Group Immorent na pražském Pankráci, která přidala na trh zhruba 29 000 m² kancelářských ploch, z nichž ale už v okamžiku dokončení stavebních prací byla více než polovina pronajata.

Výstavba: přichází čas pronajímatelů?

Bez ohledu na „finalizačně“ chudé poslední čtvrtletí byl minulý rok z hlediska výstavby nových kancelářských objektů poměrně bohatý- celkem šlo o 190 000 m² kanceláří. A na první pohled z tohoto hlediska vypadá slibně i budoucnost: v současné době je v Praze ve výstavbě přibližně 123 700 m² kancelářských prostor. A konkrétně ve 4. čtvrtletí odstartovala první fáze projektu Rustonka (22 600 m²) a Dock 02 (8 500 m²) v Praze 8. Navíc byla obnovena výstavba kancelářské budovy South Point (7 500 m²) v Praze 4 a Butterfly (18 900 m²) v Praze 8, u nichž byly stavební práce v nedávné minulosti z různých příčin pozastaveny. Detailnější analýza harmonogramu zmíněných projektů ale ukazuje, že v tomto roce bude reálně na trhu uvedeno pouhých 17 000 m². „Tato čísla samozřejmě vyvolávají úvahy o budoucím vývoji celého trhu. Ten je dnes jednoznačně trhem nájemců či poptávky. Je ovšem otázkou, zda-li letošní mizivá výstavba v kombinaci se slušnou poptávkou nepovede k zásadnějšímu obratu situace,“ říká Radka Novak ze společnosti Cushman & Wakefield (ta nedávno splynula s DTZ a v dubnu se bude stěhovat do nových prostor v budově Quadrium).

Nová poptávka roste, renegociací ubylo

Poptávka po 1 850 m², s kterou loni na pražský trh vstoupila zmíněná společnost Cushman & Wakefield, byla jen malým drobkem v jejím celkovém objemu. Ten v „hrubé realizované“ podobě, tedy včetně renegociací a podnájmů, dosáhl ve 4. čtvrtletí 161 800 m², což ve srovnání s předchozím čtvrtletím představuje nárůst o 78 % a celkově se jedná o nejsilnější čtvrtletní poptávku, která kdy byla na pražském trhu zaznamenána.

Nejvíce pronájmů se uskutečnilo v Praze 5, 4 a 8, když největšími nájemci byly sektor IT (37 %; např. SAP si pronajal 25 000 m² v budově Metronom v Nových Butovicích, firma Oracle zase zaměřila do jinonické Aviatiky), banky (15 %; např. Raiffeisenbank si pronajala 18 800 m²) a poradenské společnosti (10 %). Podíl renegociací na hrubé realizované poptávce ve 4. čtvrtletí poklesl na 35 % ze 43 % ve 3. čtvrtletí 2015. Perspektivy trhu z hlediska vývoje poptávky nejsou špatné. Podle průzkumu společnosti CEEC Research mezi developerskými společnostmi, mezi jejichž produkty kanceláře patří, poptávka poroste - v Praze by měla letos stoupnout o 4,9 % a napřesrok údajně bude zájem dokonce ještě větší.

Volných ploch ubývá

Míra neobsazenosti mezičtvrtletně klesla o 1,8 procentního bodu a ve 4. čtvrtletí 2015 tak dosáhla úrovně 14,6 %. Celkem bylo v Praze evidováno 470 800 m² volných kancelářských prostor. Nejvyšší míru neobsazenosti v posledním loňském čtvrtletí vykazovala Praha 7 (32,7 %), Praha 10 (16,4 %) a Praha 6 (15,8 %). Naopak nejnižší míra byla zaznamenána v Praze 8 (11,1 %) a v Praze 5 (11,9 %).

Nejvyšší dosahované nájemné v centru Prahy zůstalo stabilní a pohybovalo se v rozmezí 18,50 - 19,50 eur za metr čtvereční na měsíc, přičemž ve vnitřním městě pokleslo na 14,50 - 16,00 eur za metr čtvereční na měsíc a na „periférii“ zůstalo v rozmezí 13,00 - 14,50 EUR za metr čtvereční na měsíc.

Výhledy pronajímatelů v tomto směru, jak již bylo zmíněno, nejsou špatné. Nových kapacit bude letos pomálu a očekávaná poptávka poroste (také díky pokračujícímu hospodářskému růstu), takže tlak na pokles úrovně nájmu by měl slábnout, možná už od druhé poloviny příštího roku - alespoň podle další analýzy CEEC Research.

21.01.2016 08:00, Petr Bým