

# Pražské kanceláře: pomalá renesance



Author: SF / pb | Published: 09.03.2011

Pozitivní změnu naznačuje očekávaný vývoj tří klíčových ukazatelů: výstavby, poptávky a míry neobsazenosti. Letos by mělo být dokončeno 100 000 metrů čtverečních nových kanceláří, což je o 66 % více než v roce 2010. Developeři přitom sází na opětovný růst trhu a jsou ochotni nést vyšší podnikatelské riziko - sedm z celkem deseti nových budov, jejichž dokončení se plánuje v tomto roce, se staví na spekulativní bázi. Na straně firem zase dochází ke stabilizaci jejich ekonomické situace, což jim umožňuje přesunout pozornost od striktního snižování nákladů k vytváření střednědobých strategií rozvoje. Jejich součástí je konsolidace a optimalizace provozu včetně efektivního využití najímaného prostoru. V současné době je zajištěn předpronájem na zhruba 35 % plochy, která by měla být v roce 2011 dokončena. Se zlepšením stavu české ekonomiky a nárůstem poptávky v King Sturge očekávají pokles míry neobsazenosti na úroveň 12-12,5 %.

## Výstavba převážně spekulativní

V letošním roce by mělo být na pražský trh s moderními kanceláři uvedeno 100 000 metrů čtverečních nových prostor. Sedmina z nich se přitom staví na spekulativní bázi, tj. bez předem sjednaného nájemce. „Developerské společnosti, které v druhé polovině roku 2010 zahájily v Praze spekulativní výstavbu kanceláří, disponují silným finančním zázemím, které jim umožňuje realizovat zmíněné projekty. Všechny společnosti využívají především vlastní finanční zdroje, některé z nich také částečně bankovní financování ze zahraničí. Vlastní finanční prostředky pochází buď z prodejů dokončených projektů, nebo z příjmů z pronajímaných nemovitostí,“ říká Pavel Skřivánek, vedoucí oddělení kancelářských nemovitostí v King Sturge, a dodává: „Developeři, kteří nyní staví, sází na kvalitu svých projektů a na zotavování trhu v roce 2011 a v roce 2012. Investovat soukromé prostředky je určitě dražší než případné bankovní financování, ale dává svobodu zahájit výstavbu v době, kdy konkurence nestaví, a umožňuje kompenzovat dražší private equity například nižšími stavebními náklady.“ Zhruba polovina nových kancelářských budov, resp. ploch, které by měly být dokončeny v roce 2011, vyrostou v Praze 8 - Karlíně.

## Pražské kanceláře: projekty pro rok 2011

Projekt	Plocha	Lokace	Pro koho
Harfa Office Park	19.600 m <sup>2</sup>	Praha 9	Spekulativně
South Point	7.300 m <sup>2</sup>	Praha 4	Spekulativně
Main Point Karlín	25.700 m <sup>2</sup>	Praha 8	Předpronájem

Administrativní centrum Strakonická	3.200 m2	Praha 5	Spekulativně
Keystone	5.900 m2	Praha 8	Předpronájem
Václavské náměstí 9	2.300 m2	Praha 1	Spekulativně
Diamant - Václavské nám. 3	5.000 m2	Praha 1	Spekulativně
Lyra Office Building	6.500 m2	Praha 5	Spekulativně
Futura Business Park II. Fáze	16.000 m2	Praha 8	Spekulativně
Qubix - STE 18	11.700 m2	Praha 4	Předpronájem

Zdroj: King Sturge, březen 2011

### Sídlo v centru nepotřebují všichni

„V závěru loňského roku jsme začali zaznamenávat vyšší aktivitu nájemců. Předpokládáme, že to souvisí s tím, že situace řady firem se stabilizovala a vedle sledování nákladů se mohou zaměřit i na střednědobé cíle rozvoje, ke kterým patří optimalizace provozu a efektivita pronajímaných prostor,“ říká Pavel Skřivánek.

Realitní krize, která přinesla tlak na snižování nákladů, přispěla ke vzniku tzv. patchworkových kanceláří na Praze 1. Vzhledem k tomu, že centrum hlavního města je nejdražší realitní lokalitou v České republice, řada větších firem sídlících právě tady zvažovala, zda je pro ně nutné být přímo zde a zda by umístění administrativy v méně exponovaném místě nebylo výhodnější. Posledními velkými nájemci, kteří se přesouvají z centra, jsou dvě banky (Komerční banka a UniCredit Bank). V centru Prahy zůstávají menší firmy, pro které je sídlo ve středu města z obchodních a prestižních důvodů nezbytné. Jde například o právní kanceláře, poradenské firmy či personální agentury. Mix nájemců kancelářských budov v centru tak připomíná mozaiku (patchwork) malých a středně velkých firem.

### Méně prázdných kanceláří

V prvním roce krize, tedy v roce 2008, bylo na pražský realitní trh uvedeno rekordní množství nových kanceláří (334 000 metrů čtverečních). Vzhledem k tomu, že se poptávka nezvyšovala, ale setrvala na stejné úrovni, resp. začala klesat, celková míra neobsazenosti vzrůstala. Zhruba do poloviny roku 2009 rostla hlavně neobsazenost novostaveb, což je dáno především přílivem velkého množství nových ploch na trh a příklonem nájemců k levnějším variantám nájmu, tedy starším budovám. Majitelé novostaveb zareagovali širokou paletou pobídek, které využili především nájemci, kteří rostli či optimalizovali svůj provoz navzdory krizi (typicky to byly farmaceutické firmy, později IT/Telco). Díky přesunu firem z kanceláří nižší úrovně do novostaveb, se na trh dostalo i větší množství starších budov. V polovině roku 2009 se míra neobsazenosti novostaveb a starších budov vyrovnala (na zhruba 10,5 %) a poté se neobsazenost novostaveb dostala pod úroveň tohoto ukazatele u starších budov. Stran průměrné „celkové“ míry neobsazenosti v King Sturge předpokládají, že v závěru roku 2011 klesne na úroveň 12-12,5 %.

### Pražské kanceláře - míra neobsazenosti

Období	Q1 2008	Q2 2008	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009	Q1 2010	Q1 2011
Celková průměrná míra neobsazenosti	5,95 %	5,59 %	8,96 %	8,96 %	10,5 %	11,8 %	13 % (odhad)

Zdroj: King Sturge/PRF