

Kancelářský trh Prahy vykazuje stabilitu

Author: SF / pb | Published: 13.10.2011

Celková výměra kvalitních kancelářských ploch v Praze - podle údajů Prague Research Forum - dosáhla na konci třetího čtvrtletí roku 2011 více než 2,77 mil. metrů čtverečních. Budovy třídy A představují 68 % celkové plochy a zbytek tvoří kanceláře třídy B.

V třetím čtvrtletí 2011 bylo dokončeno celkem šest kancelářských budov: Main point Karlín (25 700 metrů čtverečních) v Praze 8; River Business Centre (3 100) a Smíchov Lyra (6 500) v Praze 5; Centrum služeb Budějovická (9 600) a nová budova Egon Business Centre (2 200) v Praze 4 a přestavba Ehlenova domu (900) v Praze 1. Ve čtvrtém kvartále roku 2011 očekáváme dokončení více než 38 000 metrů čtverečních nových kancelářských prostor, u dalších zhruba 97 000 metrů ve výstavbě je dokončení plánováno v roce 2012.

Hrubá realizovaná poptávka včetně renegociací a podnájmů dosáhla v uplynulém čtvrtletí objemu téměř 50 000 metrů čtverečních, což představuje pokles o 49 % ve srovnání s předchozím čtvrtletím a nárůst o 7,6 % ve srovnání s třetím čtvrtletím roku 2010. Největší objem pronájmů se uskutečnil na Praze 4 a na Praze 5, dohromady zhruba 60 % pronájmů za čtvrtletí. Nejaktivnějšími nájemci byli firmy ze sektoru informačních technologií (21 %) a ze sektoru profesionálních služeb (21 %). Celkový podíl renegociací nájemních smluv na hrubé realizované poptávce byl za třetí čtvrtletí 45,1 %. Mezi nejvýznamnější transakce v třetím čtvrtletí 2011 patřily renegociace Accenture v projektu The Park (6 400 metrů čtverečních) v Praze 4, SAP v budovách Avenir Business Park (6 100) v Praze 5, a Direct Pojišťovna v projektu Lighthouse (2 700) v Praze 7.

Míra neobsazenosti v třetím čtvrtletí roku 2011 poklesla na 11,8 %, což potvrzuje stabilní úroveň z předchozího kvartálu. Celkem bylo v Praze evidováno 326 400 metrů čtverečních volných kancelářských prostor. Nejvyšší neobsazenost v tomto čtvrtletí vykazovala Praha 9 (30,5 %), Praha 7 (23,9 %) a Praha 6 (21,9 %). Nejnižší neobsazenost měla Praha 4 (7 %), Praha 5 (7,7 %) a Praha 3 (9,8 %).

Nejvyšší dosahované nájemné v třetím čtvrtletí roku 2011 v centru města zůstalo na úrovni 20,0 - 21,0 eur za metr čtvereční na měsíc. Ve vnitřním městě v oblasti Pankráče se nájemné pohybovalo kolem 15,0 - 16,0 eur, zatímco v okolí Anděla a v Karlíně dosahovalo až 17,5 eur za metr čtvereční na měsíc. Ve vnějším městě se nejvyšší dosahované nájemné v tomto čtvrtletí pohybovalo v rozmezí 13,0 - 14,5 eur za metr čtvereční na měsíc.

Prague Research Forum (PRF) tvoří společnosti CB Richard Ellis, Colliers International, Cushman & Wakefield, DTZ a Jones Lang LaSalle.

13.10.2011 08:00, SF / pb