

# Kanceláře: rekonstrukce developery příliš nelákají



Author: SF / pb | Published: 04.04.2012

Preference administrativních novostaveb spojených s výstavbou na „zelené louce“ ze strany developerů naznačuje, že v Praze je stále dostatek volných pozemků umožňujících novou výstavbu, která je obvykle méně nákladná než rekonstrukce. Výjimku tvoří centrum města, především Praha 1 a Praha 2, kde volných parcel je pochopitelně méně a tak tady celkový podíl rekonstruovaných kanceláří na jejich celku dosahuje 66 %, respektive 49 %. Naopak nejnižší je v Praze 5 (7 %), dále pak na Praze 8 (11 %). Právě v těchto lokalitách se nachází také nejvíce rozvojových ploch pro novou výstavbu.

## Prestižní adresa stále hraje roli

Podle studie poradenské společnosti DTZ prožila Praha rozmach rekonstrukcí činžovních i jiných domů na kancelářské prostory právě na sklonku minulého století. Od té doby každoročně vzrůstá počet a význam novostaveb. „Souvisí to i s chováním nájemců. Ti vyžadují moderní klimatizaci a další prvky zaručující komfort zaměstnanců, flexibilní prostory a v neposlední řadě parkování,“ vysvětluje Judita Middleton, vedoucí oddělení pronájmů kanceláří v DTZ. Podle ní ale přesto mají renovované historické budovy, alespoň v centru Prahy, dostatek zájemců o pronájem. Jde nejčastěji o zastoupení obchodních firem, advokátní kanceláře a další společnosti, jimž záleží na prestižní adrese i jistém genu loci a příběhu objektu, kde sídlí.

Ještě před patnácti lety tvořily rekonstrukce kancelářských budov nebo přestavba na kancelářské prostory v Praze téměř polovinu všech kancelářských developerských projektů. Průměrná velikost rekonstruovaného administrativního projektu přitom v 90. letech byla 3 500 metrů čtverečních; celkově bylo na trh dodáno přibližně 450 000 „čtverců“ kanceláří v nově zrekonstruovaných budovách.

S příchodem nového tisíciletí se výstavba v mnohem větší míře soustředila na nové projekty - mezi léty 2001 - 2011 právě ty na trh „dodaly“ přes 1 450 000 metrů čtverečních nových kancelářských prostor, zatímco rekonstruovaných bylo pouze 340 000 metrů čtverečních. Na druhou stranu se zvýšila průměrná velikost rekonstruovaného objektu - z větších projektů lze uvést například komplex Hall Office Park (25 000 metrů čtverečních v roce 2003), 4D Centre (23 000 m - 2004), když dobrým příkladem citlivě provedené rekonstrukce a dostavby se v té době stal Palác Křížík (14 000 m - 2006) či úspěšný holešovický projekt Classic 7 (18 000 m - 2008).

# Rekonstrukcí zase přibývá

Téma kancelářských rekonstrukcí v Praze nyní oživilo hned několik větších projektů, které jsou buď dokončené, anebo před zahájením. Na sklonku loňského roku to byl především projekt Qubix 4 Praha (11 700 metrů čtverečních), před dokončením je pak projekt B3 Pankrác, kde rekonstruovaná část projektu činí téměř 13 000 metrů. Společnost Immofinanz před nedávnem ohlásila start kompletní rekonstrukce budovy Jindřišská 16, která nabídne v příštím roce více než 6 000 metrů čtverečních kancelářských ploch. K dalším takovým projektům patří rekonstrukce bývalé haly ČKD Kotelárna v Karlíně, kde bude sídlit vydavatelství Economia, a rovněž přestavba budovy Na Příkopě 14 v režii společnosti Lordship. A na podzim tohoto roku se očekává zahájení jednoho z největších projektů na pražském trhu nemovitostí v posledních letech. Společnost Orco chystá rekonstrukci holešovického kancelářského komplexu Elektrických podniků na ulici Bubenská. Projekt s názvem Galilei Business Centre po dokončení nabídne 30 000 metrů čtverečních kanceláří nejvyšší kategorie.

Podle DTZ lze očekávat, že do budoucna podíl rekonstruovaných budov na pražském kancelářském trhu zase pozvolna poroste. Vedle snižujícího se počtu vhodných stavebních parcel v tom budou hrát roli rovněž sofistikovanější technologie, zaručující i ve starších objektech velmi komfortní a ekonomicky racionální provoz. V současné době je také možné i starší budovy nechat testovat některým z certifikačních systémů pro zelené budovy (LEED for Existing Buildings, BREEAM In Use). Po menších úpravách a při aktivní správě budovy lze výrazně snížit provozní náklady a zlepšit kvalitu pracovního prostředí, čímž se zvýší konkurenceschopnost těchto budov v soutěži s novostavbami.

Foto: archiv redakce

1. Immofinanz - Jindřišská 16
2. FIM Group - Pařížská
3. AFI Europe - Classic 7

---

04.04.2012 09:18, SF / pb