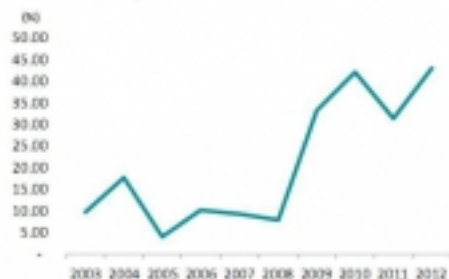


# Pražské kanceláře: rekordní renegociace

Podíl renegociací na celkové hrubé realizované poptávce  
(2003–2012)



Zdroj: DTZ/PRF

Author: SF/pb | Published: 29.01.2013

Pro řadu firem je překážkou stěhování. Tento proces mají spojený s vyššími náklady i časovými investicemi. Pronájem nových prostor tak musí nájemcům dávat i s těmito výdaji jednoznačnou finanční logiku,“ vysvětluje Pavel Domalewski z DTZ. V posledním čtvrtletí roku 2012 se tak renegociace na souhrnném objemu transakcí podílely 45 %, přičemž podobně tomu pravděpodobně bude i v prvních měsících letošního roku.

## Desetiletý rekord

Loňský podíl revitalizovaných nájemních smluv je nejvyšší za posledních deset let. To reflektuje už zmíněnou sníženou ochotu firem ke stěhování a naopak vůli ke sjednání nové dohody se stávajícím pronajímatelem. Vysoké procento renegociací je rovněž odrazem z hlediska pronájmů silných let 2006 - 2008, kdy na pražský kancelářský trh přicházelo mnoho nových společností a institucí. Dnes je tomu naopak - „velké stěhování“, představující plochu nad 3 000 metrů čtverečních, minulý rok v rámci pražského trhu realizovaly pouze společnosti ADP a Unilever. Skutečností ovšem je, že vývoj trhu je kontinuální, racionální, a bez razantních výkyvů v žádném sledovaném parametru - nových nájemců je prostě v posledních letech pomálu, adekvátně se ovšem snížila i nabídka, respektive výstavba nových kancelářských kapacit. V souladu s predikcemi DTZ se proto ani v roce 2012 nekonal žádný skokový nárůst neobsazenosti - její míra se déle než rok pohybuje kolem 11,5 - 12 %. Znamená to, že nové přírůstky ploch jsou v naprosté rovnováze s novou, resp. čistou realizovanou poptávkou. A to je přibližně 100 000 čtverečních metrů ročně.

## Spekulace a certifikace

Praha už delší dobu nezažívá žádnou masivní výstavbu. Z velké části jsou v procesu realizace menší projekty do 10 000 metrů čtverečních či dostavby větších developerských celků nebo jejich další etapy - jedinou větší dokončenou budovou se v roce 2013 stane Florentinum v Praze 1. Za zmínku stojí skutečnost, že stavebník - společnost Penta - staví na téměř spekulativní bázi (podle vyjádření P. Paličky poslouží jako sídlo pro samotného developera) a víceméně za své, banky se totiž k novým kancelářským projektům bez předpronájmů staví dosti obezřetně. I to naznačuje, že do budoucna bude také pro trh charakteristický vyšší podíl spekulativního developmentu. Platí to v případech projektů River Garden Office II/III (22 200 metrů čtverečních) i S9 Florenc (2 850) v Praze 8, zahájených v posledních měsících roku 2012. Ve stejném období začala i realizace City West C1 a C2 (celkově 24 000 ) v Praze 5. Do těchto prostor v pražských

Stodůlkách se však po dokončení v roce 2014 má stěhovat centrála společnosti Vodafone.

Není to jediný vývojový trend pražského kancelářského trhu. „Pokračuje preference udržitelné architektury a výstavby. O certifikaci usiluje šest ze sedmi připravovaných projektů a certifikát LEED nebo BREAM se už stal standardem. Ostatně, nikoli náhodou se staví výhradně v Praze 1, 4 a 8, což jsou lokality v souladu s certifikačními požadavky kvalitně obsloužené veřejnou dopravou,“ doplňuje Václav Bouček z DTZ.

## Ahold, MF a Samsung

Celková výměra moderních kancelářských ploch přesáhla na konci IV. čtvrtletí minulého roku 2,88 milionu metrů čtverečních. Hrubá realizovaná poptávka včetně renegociací a podnájmu dosáhla ve čtvrtém čtvrtletí roku 2012 objemu 66 400 metrů čtverečních, což představuje nárůst o 51 % ve srovnání s předchozím čtvrtletím a naopak 25% pokles meziročně. Mezi nejvýznamnější transakce patřily renegociace společnosti Ahold (6 200 metrů čtverečních) v budově Galerie Butovice v Praze 5, nová nájemní smlouva pro Auditní orgán MF ČR (3 600) v budově Politických vězňů 11 a nájem společnosti Samsung (2 800) v projektu The Park.

Míra neobsazenosti pražských kanceláří v závěrečném čtvrtletí roku 2012 mírně vzrostla na 11,9 %. Nejvyšší dosahované nájemné ve čtvrtém čtvrtletí roku 2012 v centru města zůstalo na úrovni 20,0 - 21,0 eur za metr čtvereční na měsíc. Ve vnitřním městě se nájemné pohybovalo mezi 15,0 až 17,5 eury, když v okrajových městských částech činilo 13,0 - 14,5 eur za metr čtvereční na měsíc.

---

29.01.2013 08:56, SF/pb