

Rok 2013 a komerční reality podle Colliers



Author: SF/pb | Published: 10.04.2013

Citovaná zpráva věnuje značnou pozornost investicím do segmentu kanceláří. V roce 2012 byly v České republice uzavřeny investiční transakce za celkem 610 milionů eur a právě kanceláře se na celkovém objemu nákupů podílely 61 %. Z toho se přibližně 90 % transakcí uskutečnilo v Praze - dokazuje to pokračující investorskou popularitu hlavního města. Přitom investičnímu trhu jako celku dominoval tuzemský kapitál, který zajistil přibližně 47 % celkové hodnoty transakcí. Aktivita tradičních institucionálních investorů zahraničního původu byla v útlumu. V Colliers nicméně předpokládají, že letos se investice do českých komerčních realit zvýší.

Kanceláře: na scéně opět spekulativní výstavba

Nabídka kanceláří v Praze se loni rozšířila o 98 000 metrů čtverečních v 11 nových budovách, což představuje stejný objem jako v předchozím roce (98 700 metrů čtverečních), celkově je dnes v metropoli 2,88 milionu „čtverců“ kanceláří. Zhruba 37 % nových prostor bylo dokončeno v Praze 8, následuje Praha 4 s 26 % a Praha 5 s 24 %. Mezi největší dokončené budovy patří River Garden I (16 918 m metrů čtverečních) v Praze 8 developera HB Reavis, City West A2 (15 236) v Praze 5 developera FINEP a City Green Court (15 100) v Praze 4 developera Skanska Property. Ke konci roku 2012 dosáhla míra neobsazenosti kancelářských prostor v Praze 12 %. Představuje to 345 500 metrů čtverečních volných kanceláří, což je stejný výsledek jako na konci roku 2011.

Základní nájemné prostor nejvyšší kvality ve všech oblastech Prahy zůstalo v roce 2012 beze změny. Přitom v Colliers očekávají, že výše nájemních pobídek zůstane velmi důležitou součástí vyjednávání nájemních podmínek i v roce 2013. Kromě toho energeticky úsporné a efektivní budovy získají výhodu oproti ostatním budovám. „Pražský kancelářský trh opět zažívá spekulativní výstavbu, což je povzbudivé znamení a známka zásadní důvěry v trh,“ říká Omar Sattara a současně upozorňuje na skutečnost, že deset kancelářských budov, které jsou v současné době ve výstavbě, jsou stavěny v souladu se standardy BREEAM nebo LEED.

Logistika: letos méně než loni

Nabídka logistických, resp. průmyslových nemovitostí v Česku se během roku 2012 zvýšila o 212 600 metrů čtverečních. Míra neobsazenosti klesla na 6,9 %, když 90 % nově vybudovaných metrů čtverečních prostor

bylo pronajato již před dokončením a společnosti z automobilového průmyslu uzavřely tři největší nájemní transakce.

Objem moderních skladových a manipulačních prostor v Praze se v průběhu roku 2012 zvýšil o 58 000 a dosáhl 1,64 milionu metrů čtverečních, což představuje 40% podíl na celkovém objemu průmyslových prostor v České republice. Region Jižní Moravy zůstává druhým nejrozvinutějším trhem s celkovou nabídkou více než 701 000 metrů čtverečních a plzeňský region se řadí na třetí místo s celkovými 581 670 „čtverců“. V Colliers věří, že v roce 2013 budou tomuto segmentu i nadále dominovat předpronájmy, ale několik developerů začne stavět i spekulativně. Očekává se, že celková poptávka bude o něco menší než v roce 2012, ale v souladu s rokem 2011.

Hotely: obnova investic

V hotelovém sektoru, který loni představoval 10 % z celkového objemu investičních transakcí, byly dokončeny dva obchody, týkající se čtyř hotelů v Praze a Brně. Tyto transakce lze považovat za velmi významné, protože v roce 2011 nedošlo k žádným investicím v tomto segmentu trhu. Maloobchodní sektor se na celkovém objemu realitních investic podílel 23 %, přičemž 40 % z tohoto podílu (45 milionů eur) představovaly prodeje tří nákupních center. Největší podíl na maloobchodních transakcích během roku 2012 ale měly diskontní supermarkety a menší obchodní komplexy.

10.04.2013 20:00, SF/pb