Pražské kanceláře: reklasifikace není revoluce, ale ...

Author: Petr Bým | Published: 22.05.2014

Které budovy to konkrétně jsou, to je samozřejmě tajné, respektive neveřejné. Věc je to choulostivá – majitelé i pronajímatelé takových prostor jsou při jednáních s investory či nájemci ve značné nevýhodě, přitom se samozřejmě mohou cítit neoprávněně poškození. Proto nebudou výsledky pražské reklasifikace nikde publikovány.

Statitický přehled o pražských kancelářských budovách Prague Research Forum (PRF), které dnes sdružuje poradenské společnosti CBRE, Cushman & Wakefield, DTZ, JLL a Colliers, poprvé na trhu v ucelené formě uvedlo v roce 2003. Jak realitní agenti velkých korporací, tak samotní jejich klienti potřebu jednotného a maximálně objektivního přehledu pražských kancelářských kapacit v té době pociťovali velmi naléhavě, když v pozadí mj. stál dynamický rozvoj jinak stále mladého a nestabilizovaného trhu.

Stará i nová kritéria

Čas ale oponou trhnul, změnily se poměry, technologie i poptávka, takže se už někdy v roce 2009 PRF odhodlalo k revizi celého hodnocení – její základní směr O. Novotný definoval jako „přechod od kvantity ke kvalitě“. V rámci tohoto procesu byla původní kritétria hodnocení změněna a také rozšířena – tak například do „áček“ či „béček“ už nejsou zahrnovány budovy, kde se pronajímá méně než 1 000 „čtverců“, či k nim byly přiřazeny dnes tolik frekventované zelené certifikáty.

Celkem jde o zhruba dvě desítky parametrů – jejich výčet PRF zveřejnit hodlá, jejich váhu v celkovém hodnocení nikoli. Většina z nich nicméně není nijak překvapivá a tak či onak se k nim v praxi už přihlíží: velikost patra a možnosti jeho dělení, počet parkovacích míst, bezpečnostní prvky jako magnetické karty pro vstup a také detailnější parametry, jako je světlá výška stropů, dvojité podlahy, snížené podhledy apod. Zajímavé je, že do jejich katalogu se PRF rozhodlo nezahrnovat kvalitu umístění budovy v rámci města, tedy podle typu a charakteru lokality, jako příliš subjektivní.

Kvalitativní posuny

Tomuto novému sítu kvality byl podroben celý moderní kancelářský „park“ Prahy. Kromě už uvedených

posunů k nijak zásadním změnám nedošlo: z celkem 2,9 mil. metrů čtverečních ve 400 budovách dvě třetiny spadají do kategorie A (66 %), zbytek jsou „béčka“ – pro velké nájemce a investory jsou ovšem i tyto prostory zajímavé, na rozdíl od kategorie C, kterou nikdo nemapuje, ale bude představovat další statisíce metrů ploch. Poměr budov A ku B zůstal víceméně stejný jako v minulosti.

Jinak ale reklasifikace jistý posun určitě bude představovat. Jakkoli veškeré know-how i výsledky jeho aplikace jsou určeny jen pro interní potřeby členů PRF, při veřejné prezentaci byla představeny ty budovy, které podle nových kritérií jsou v Praze nejlepší. Jde o Main Point Karlín, City Green Court, Amazon Court a Florentinum. Naposled zmíněná budova na trh vstoupila poměrně nedávno, ale zdá se, že se zájmem nájemců nemá větší problémy. A to i přes viditelný přetlak nabídky. Nejspíš to bude platit i pro právě stavěné kancelářské budovy, které metropoli v dohledné době obohatí o dalších 350 000 metrů čtverečních administrativních ploch. Hlavně velké firmy dnes totiž poptávají ve všech směrech kvalitní prostory. To bude znamenat jisté „vylidňování“ těch starších a méně kvalitních – očekávaný vzestup neobsazenosti až na 15 % se bude týkat hlavně těchto objektů. Reklasifikace tento proces bude nepochybně urychlovat.

22.05.2014 07:42, Petr Bým