

Kanceláře: v Brně poptávka roste, v Ostravě klesá



Author: SF/pb | Published: 11.02.2015

V druhé polovině roku 2014 dosáhla celková výměra moderních kancelářských ploch v Brně 482 400 metrů čtverečních. Přitom budovy třídy A představovaly 79 % celkové plochy a zbývajících 21 % tvořily kanceláře třídy B. V Brně byly ve druhém pololetí roku 2014 dokončeny dvě kancelářské budovy v tamním Technologickém Parku: budova A o výměře 1 800 metrů čtverečních a budova B (3 800 metrů čtverečních). Současně je v moravské metropoli dalších 49 300 kancelářských „čtverců“ ve výstavbě, z čehož by letos mohlo být dokončeno 27 200 metrů čtverečních, a to budova O v Areálu Slatina (15 200) a Spielberk Tower II (12 000).

Hrubá realizovaná poptávka po kancelářských prostorách se Brně vyvíjela nadmíru dobře - včetně renegociací dosáhla ve druhém pololetí roku 2014 celkem 43 900 metrů čtverečních, což je až 5× více než ve stejném období předcházejícího roku a trojnásobek prvního pololetí roku 2014. Tento výrazný nárůst byl způsoben především přejednáním nájemní smlouvy společnosti Honeywell v CTPark Brno Honeywell Office Campus (14 400 metrů čtverečních) spolu s expanzí této společnosti ve stejném komplexu (5 100). Čistá realizovaná poptávka po odečtení renegociací a podnájmů dosáhla v druhém pololetí objemu 15 000 metrů čtverečních, což je 2,5 x více než ve druhém pololetí roku 2013.

Přes tento velmi uspokojivý vývoj poptávky bylo v Brně na konci minulého roku 2014 evidováno 94 700 metrů čtverečních volných kancelářských prostor. To představuje míru neobsazenosti ve výši 19,6 %, což je nárůst o 2,2 procentního bodu oproti prvnímu pololetí 2014. Nájemné přesto zůstalo stabilní a jeho nejvyšší úroveň se pohybuje kolem 12,5 eura za metrů čtverečních a měsíc.

Výstavba na severu Moravy stagnuje

Ve druhé polovině roku 2014 nebyla v Ostravě dokončena žádná nová kancelářská budova. Celková výměra moderních kancelářských ploch tady přitom dosahovala 200 700 metrů čtverečních, z toho budovy třídy A představovaly 71 % a zbývajících 29 % tvořily kanceláře třídy B. V současnosti jsou ve výstavbě dva kancelářské projekty: multifunkční budova 3,4 ve Vědecko-technologickém Parku o celkové výměře 5 300 metrů čtverečních a Administrativní budova Vratimovská (3 000), obě s předpokládaným dokončením v roce 2015.

Hrubá realizovaná poptávka po ostravských kancelářích včetně renegociací dosáhla ve druhém pololetí 2014 objemu 8 200 metrů čtverečních, což představuje meziroční propad o 54 % a pokles o 2 % v porovnání s prvním pololetím 2014. Renegociací ovšem bylo málo, takže čistá realizovaná poptávka dosáhla 8 100

metrů čtverečních a rovnala se tedy takřka poptávce hrubé. Největší transakcí v druhé polovině roku byl nájem radnic městské části Moravská Ostrava, Přívoz v bývalé budově ČS na náměstí Dr. E. Beneše (5 500 metrů čtverečních), když za zmínku stojí i expanze společnosti OKIN Group (950 metrů čtverečních) v budově Nordica Ostrava a ABB ČR v budově Nová Karolina Park (700 metrů čtverečních). V Ostravě bylo ke konci roku 2014 evidováno 44 000 metrů čtverečních volných kancelářských prostor. Míra neobsazenosti tak mírně vzrostla na 22,1 %. Nejvyšší nájemné zůstalo na úrovni 11,50 eura za metrů čtvereční a měsíc.

11.02.2015 08:00, SF/pb