

Enterprise a pražský kancelářský trh



Author: Petr Bým | Published: 08.12.2015

„Je to absurdní. Lidem přijde normální, že po pár letech obměňují šaty či automobily a přitom vždy hledají vyšší kvalitu, ale že je třeba inovovat i kanceláře, to nechápou!“ nechal se nedávno slyšet Petr Palička ze společnosti Penta Investments. Nutno říci, že tak úplně to neodpovídá skutečnosti. Přesně řečeno, uživatelé kancelářských prostor to chápou velmi dobře. Proto se také nové kapacity celkem dobře obsazují, byť je v Praze celkově nabídka o dost silnější než poptávka. Ostatně ani nové kanceláře Penty - Florentinum a Aviatica - nemají s nájemníky větší potíže. Poslední projekt Immorentu na tom pravděpodobně bude stejně dobře. „Vedeme velmi intenzivní jednání s dalšími nájemci a doufáme, že v dohledné době bude Enterprise pronajata z 93 %,“ říká k tomu Tomáš Velemínský, jeho ředitel.

Hi-tech kanceláře

Nájemníci dnes hledají dobré místo, úsporu provozních nákladů, atraktivní vzhled a samozřejmě i výhodnou cenu. Enterprise v tomto ohledu nepochybně má dobré parametry. Pankrác je už zavedenou „business“ lokalitou s potřebným zázemím všeho druhu i velmi dobrou dopravní dostupností. Bez významu není ani vlastně dochozí vzdálenost passerovského BB Centra - dohromady obě lokality tvoří v rámci metropole naprosto unikátní urbanistický organismus, kde lze počítat s řadou synergických efektů a díky tomu i rostoucí popularitou mezi firmami i jejich zaměstnanci.

Celkem 31 000 metrů čtverečních (2600 m² jsou plochy určené pro služby) budovy Enterprise kromě komfortu (včetně třímetrové světlé výšky všech kanceláří a otevíratelných oken) nabízí energetické úspory (včetně tepelných čerpadel) i zázemí pro cyklisty (včetně sprch a zamykatelných skříněk) i elektromobily (včetně zásuvek pro dobíjení). Celá budova je také certifikována, a to známkou BREEAM Excellent. Stále větší význam má dnes - hlavně ve fázi výběru - také architektura. Ani tady nedopadá Enterprise špatně, obvyklým hranolovitým projektům se vymyká - má zajímavý zaoblený tvar a také velkorysý vstupní atrium.

Polovina budovy byla obsazena ještě před zahájením stavebních prací, a to IT firmou Avast, na další nájemníky se čeká. Minimální plocha k nájmu je 300 m², naopak maximální (tj. jedno patro) je 3 000 metrů. Poměrům adekvátní je i cena. Ponecháme-li stranou v současné době dost frekventované „pobídky“, jejich rozsah se ovšem nezveřejňuje, Immorent v projektu Enterprise nabízí pro lokalitu obvyklých 14 - 15 eur na metr a měsíc.

Vysoké tempo výstavby

Dvou miliardová investice, kterou Enterprise pro Immorent představuje, není v současné Praze ojedinělá. Podobné částky v poslední době investovaly už zmíněná Penta, HB Reavis (butovický Metronom) či Passerinvest (Delta v BB Centru). Co se budoucnosti týká, patrné je, že kanceláře jsou mezi developery stále populární. Po letošních úhrnných 190 000 m² nových kapacit se sice v příštím roce tempo jejich rozšiřování mírně sníží - plánuje se dostavět jen 55 000 „čtverců“ hlavně v menších projektech (Palác Národní, Classic 7 III. etapa, nová Palmovka, park radlice, Šporkovský palác, Harrachovský palác) -, ale už v roce 2017 nabídka kancelářských novostaveb opět zmohutní. Zatím se počítá s dalšími 175 000 m², které mj. budou představovat projekty Five, Butterfly, City Deco a další fáze karlínské Futuramy.

Nové kancelářské metry přitom budou vstupovat na trh, který je viditelně v dobrém stavu. Letos se sice podle některých výpočtů mírně snížila úroveň nájemného, ale také poklesla míra neobsazenosti (aktuálně 16,4 %, přes 500 000 m² ploch). „V příštím roce se ale nájemné bude vyvíjet opačným směrem a dojde opět k mírnému zdražení. Výstavba nových kanceláří bude zřetelně menší a neobsazenost nově postavených budov postupně klesne. Současně se meziročně sníží konkurence mezi majiteli budov a tím opadne tlak na cenu,“ očekává Radek Procházka z realitní poradenské společnosti Procházka & Partners.

Nadějně vyhlídky

„Kancelářský development je barometrem hospodářské kondice země,“ prohlásil při mediální představení projektu Enterprise Heinz Knotzer, člen představenstva Erste Group Immorent AG. Soudě podle současné dynamiky výstavby administrativních budov a také vývoje české ekonomiky, tato teze se v realitě potvrzuje - přitom kancelářský development zjevně ožívá i v Brně a Ostravě. Stejně optimisticky o nových kancelářích vypovídá i evidentně zvýšený zájem investorů. Ti letos za reality v ČR utratí rekordní sumu a samozřejmě také za kancelářské budovy - za všechny jmenujme prodej části objektu Futurama nebo budov Corso Court a Olbrachtova 9.

Praha má dnes kolem 3 milionů m² moderních kanceláří a v rámci regionu spolu s Varšavou představuje v tomto ohledu špičku. I podle H. Kontzera má smysl kancelářskou Prahu porovnávat právě v rámci střední a východní Evropy - a tady jsme opravdu svého druhu premiantem. Nikdy ale neškodí komparace rozšiřovat, zvláště když třeba Vídeň či Mnichov jsou také naši regionální soupeřníci. Administrativní kapacity rakouské a bavorské metropole už v roce 2010, tedy před pěti lety, představovaly pražským prizmatem neuvěřitelných 10 a 20 milionu čtverců. Z tohoto úhlu pohledu má kancelářská Praha prostoru k růstu více než dostatek.

08.12.2015 08:26, Petr Bým