

# Kanceláře: v regionech bezvětrí s nadějnými oblačky

Author: SF / Petr Bým | Published: 20.05.2010

Ze studie „Czech Republic Office market Overview“ celkem jednoznačně plyne, že trhu komerčních administrativních budov stále dominují obě metropole. Praha ale disponuje 2,7 mil. metry čtverečními kancelářských ploch typu A a B, Brno má jen zlomek těchto kapacit. V regionech je kvalitních kanceláří ještě méně, což ale víceméně odpovídá poptávce. Kancelářsko-regionální obraz ovšem ani zdaleka není jednotný, někde je nabídka příliš silná, jinde zase nedostatečná, někde dokonce nulová (např. na Zlínsku či Vysočině).

## Ostrava: opětné nabírání dechu

Až do roku 2006 byla aktivita developerů administrativních budov na Ostravsku víceméně nulová. Investice Jihokorejců v nošovické průmyslové zóně ovšem dodala potřebný impuls i ostravskému trhu realit a zhruba před třemi lety se výstavba kancelářských objektů rozběhla docela slibně - mnohé naděje se vkládaly hlavně do projektu Nová Karolina (kde s MultiDevelopmentem právě na výstavbě kancelářských budov spolupracuje Passerinvest), pozornost budila i zelená budova Nordica společnosti Skanska. Ta sice dokončena byla, ale na Nové Karolině se práce zastavily a teprve před časem zase rozběhly. Ostravský kancelářský trh je tedy ve stadiu očekávání nových kapacit, ale zatím tady zjevně nejsou zapotřebí - míra neobsazenosti se tady pohybuje kolem 20 %. Nájemné činí v kancelářích třídy A 8,5 - 12,5 eur na za metr čtvereční a měsíc. Pronajímatelé přitom poskytují řadu pobídek, například jeden měsíc ročně zdarma.

## Plzeň: ve stínu Prahy

Západočeská metropole tak trochu doplácí na jinak zjevnou výhodu: rychlé spojení s Prahou a jejím mezinárodním letištěm. Proto je tady zatím spekulativní kancelářská výstavba omezena jen na málo projektů, k nimž patří třeba BC Bohemia, Avalon BC a také speciální polyfunkční projekt Hamburk, který je kombinací obchodu, kanceláří a rezidencí, přičemž developer - UBM Bohemia - počítá jen s prodeji, nikoli s pronájmy. Ve stadiu výstavby je také projekt Fabrika Business Park a proto v JLLS očekávají, že nájemné, které dnes osciluje v rozmezí 8,5 - 11 eur za „čtverec“ a měsíc bude v dohledné budoucnosti vystaveno tlakům na pokles.

## České Budějovice: chybí dálnice

Na teritoriu Českých Budějovic sice působí nemálo významných firem Koh-i-noor, E-on, DM Drogerie, ale celý region trpí chronickým neduhem, kterým je neexistence napojení na dálniční síť. Jako firemní sídlo proto není jihočeská metropole příliš atraktivní. Nevelkou poptávku až dosud sanovaly projekty rekonstrukcí starších kancelářských budov, nové budovy vznikaly spíše na objednávku než pro trh. Dnes v centru města probíhá realizace projektu Modrá hvězda, což bude pro tamní kancelářský trh významný moment. V Budějovicích se nyní metr čtvereční kvalitní kanceláře pronajímá za 8 eur/metr čtvereční/měsíc.

## Ústí nad Labem: slabá poptávka, ale ještě slabší nabídka

V severočeské metropoli v minulosti zatím nebyl realizován žádný nový kancelářský objekt, což je nepochybně důsledkem hospodářských problémů. Ústecko bylo centrem chemické výroby, kterou restrukturalizační proces těžce zasáhl. Je to vidět i na míře nezaměstnanosti, která činí 14 % (celostátně 8

%). Nyní je ovšem právě Ústí jedno z mála regionálních center, kde se administrativní budova staví - jde o projekt CPI. Přitom City Center bude zahrnovat jak obchodní jednotky, tak hotel a kanceláře. Trh na dokončení tohoto objektu jistě netrpělivě čeká. Slabá nabídka stojí za poměrně vysokým nájemným, které ve středu města dosahuje 14 eur za metr čtvereční a měsíc. To je srovnatelné s poměry v okrajových čtvrtích Prahy.

### **Liberec: brownfields čekají**

Liberec byl kdysi středoevropskou textilní velmocí a právě dědictví po tomto odvětví průmyslu představuje pro budoucnost jeho největší naději - město má řadu brownfields, jejichž využití bude o to snadnější, že většina nemá závažnější ekologickou zátěž. Zatím se zájemci o kanceláře musí spokojit s menšími jednotkami ve starších budovách, Nájemné činí 7 eur za metr čtvereční a měsíc.

### **Pardubice: regionální kancelářská velmoc**

V posledních třech letech byly v Pardubicích dokončeny hned čtyři nové administrativní budovy: Vinice, Magnum, Technopark a Polyfunkční dům. V různých fázích realizace je navíc několik dalších projektů. Nabídka už nyní přesahuje poptávku poměrně znatelně. Nájemné v současnosti činí 10 eur za metr čtvereční měsíčně.

### **Hradec Králové: nabídka zatím slabá**

Odvěký rival nedalekých Pardubic zatím na poli kancelářských ploch prohrává. Za pronájem kvalitních kanceláří v centru Hradce se dnes platí 9,30 eur za metr a měsíc. Jakýmsi odrazovým můstkem tamního kancelářského trhu by měl být projekt Mera, který do východočeské metropole přinese nové kanceláře typu A jako první.

### **Olomouc: téměř v roce nula**

Centrum Hané rozhodně nestojí v centru pozornosti „kancelářských“ developerů, ale i tady se staví. Ve středu Olomouce by brzy měl zahájit provoz komplex Lafayette. Jinak se musí zájemci spokojit s kanceláři nižšího standardu ve starších domech. Nájemné 9,60 eur za metr čtvereční kancelářské plochy měsíčně nelze srovnávat s jinými městy, administrativní budovy typu A totiž v Olomouci vůbec nejsou.

---

20.05.2010 08:00, SF / Petr Bým