

Colliers: Trh komerčních realit se letos stabilizuje

Author: SF / zs | Published: 03.08.2010

Podle pololetní analýzy mezinárodní realitně poradenské společnosti Colliers International dosedl vloni tuzemský trh komerčních nemovitostí na své dno. V letošním roce sledujeme především stabilizaci, napřesrok již můžeme očekávat znovu růst.

Kanceláře: malé firmy zájem mají, velcí hráči raději renegociují

Celková nabídka moderních kanceláří v Praze přesáhla ke konci prvního pololetí 2010 2,7 mil. m². Jediným dokončeným projektem, který poskytl přes 28 000 m² nových moderních kancelářských ploch, byla budova Filadelfia projektu BB Centrum na Praze 4. Dodatečnou nabídku moderních prostor tvoří minimálně dalších 39 000 m² kanceláří nabízených k podnájmu stávajícími uživateli.

Celková nájemní aktivita v prvním pololetí dosáhla téměř 97 000 m², ovšem pouze čtvrtina z této sumy představovala novou poptávku po kancelářských prostorách. Zbytek připadal na relokace (přesuny společností z jedné budovy do jiné), přejednávání či obnovení nájemních smluv a podnájmy. Téměř polovina těchto transakcí se uskutečnila na Praze 4 (Pankrác, Chodov) a Praze 5 (Nové Butovice).

Základní nájemné za nejlepší kancelářské plochy stagnovalo na úrovni 20-21 EUR/m²/měsíc v centru města, 15-16 EUR na Praze 4 - Pankrác, 16-17,5 EUR na Praze 5 - Anděl a Praze 8 - Karlín. Ve zbytku Prahy mírně stoupl na 13-14,50 EUR. Skutečně placené nájemné je v průměru o 1-2 EUR nižší než základní v závislosti na lokalitě.

Z hlediska vývoje v nejbližších 6 měsících lze očekávat stagnaci poptávky i nájemného. Neobsazenost by měla ještě mírně povyrůst především v souvislosti s dokončením dalších kanceláří bez sjednaných nájemců (např. 18 500 m² v Harfa Office Parku na Praze 9).

Průmyslové prostory: neobsazenost klesá

Celková nabídka moderních ploch pro skladování a lehkou výrobu přesáhla ke konci prvního pololetí 2010 v České republice 3,6 mil. m², přičemž přes 1,5 mil. m² se nacházelo na primárním trhu v Praze. Nových ploch přibýlo ve stejném období jen 70 000 m², z nichž 63 000 m² bylo již pronajato na základě dohod z roku 2008. Prázdných skladů tedy příliš nepřibýlo.

Celková poptávka dosáhla v polovině roku 400 000 m². Nová poptávka a rozšiřování stávajících prostor se na tomto čísle podílely z více než 75 %.

V důsledku rostoucí poptávky a téměř nulové nové nabídky klesá také neobsazenost průmyslových prostor. Ta v současnosti činí 16,5 %, přičemž ve třetím čtvrtletí 2009 ještě přesahovala 20 %.

Potenciál nové poptávky odhaduje Colliers International na minimálně 28 000 m² v Praze a 130 000 m² ve zbytku ČR. Neobsazenost na většině území by měla stagnovat, stejně jako nájemné. Snížení neobsazenosti a mírný růst nájemného lze očekávat v nejatraktivnějších oblastech Prahy, Plzně a v okolí dálnice D5.

Investice: zatím nejvýraznější oživení

Zatím největší signály oživení registruje investiční trh. Za první pololetí roku 2010 byly zobchodovány transakce o celkovém objemu 170 mil. EUR. V meziročním srovnání je to více než třikrát tolik co za stejné

období loňského roku. Je však nutno dodat, že první pololetí 2009 bylo v tomto ohledu vůbec nejslabší v historii.

Do konce roku lze podle predikcí Colliers International očekávat ještě několik transakcí týkajících se kancelářských budov v atraktivních lokalitách. Celkový objem obchodů by měl být srovnatelný s rokem 2009 a pohybovat se mezi 450-500 mil. EUR.

03.08.2010 11:18, SF / zs