

# Praha: 336 000 metrů neobsazených kanceláří



Author: SF / pb | Published: 16.01.2012

Ve čtvrtém čtvrtletí 2011 bylo v české metropoli dokončeno celkem pět kancelářských budov: Qubix Office (11 700 metrů čtverečních) v Praze 4; Futurama Business Park budovy D a E (každá po 8 000) v Praze 8; Václavské náměstí 9 (2 260) v Praze 1 a VGP Park Horní Počernice (2 700) v Praze 9. Dohromady jde tedy o něco málo přes 30 000 metrů čtverečních.

Hrubá realizovaná poptávka včetně renegociací a podnájmů na pražském kancelářském trhu dosáhla v uplynulém čtvrtletí objemu 85 000 metrů čtverečních, což představuje nárůst o 65 % ve srovnání s předchozím čtvrtletím a zvýšení o 19 % ve srovnání se čtvrtým čtvrtletím roku 2010. Přitom celkový podíl renegociací nájemních smluv na hrubé realizované poptávce dosáhl za čtvrté čtvrtletí téměř 28 %.

Mezi nejvýznamnější transakce ve čtvrtém čtvrtletí 2011 patřily pronájem pro Metrostav v projektu Palmovka Park II (10 800 metrů čtverečních) v Praze 8, prostor pro Subterra v projektu Palmovka Park (5 570) a renegociace pronájmu Cetelemu v budově Anděl City (4 930) v Praze 5.

Míra neobsazenosti moderních pražských kanceláří ve čtvrtém čtvrtletí roku 2011 nepatrně stoupla na 12 %. Celkem bylo v Praze na sklonku právě uplynulého roku evidováno 336 000 metrů čtverečních volných kancelářských prostor. Nejvyšší neobsazenost v tomto čtvrtletí vykazovala Praha 9 (30,2 %), Praha 7 (25,1 %) a Praha 6 (20,8 %), naopak nejnižší Praha 5 (6,8 %), Praha 3 (7,2 %) a Praha 4 (7,7 %).

Nejvyšší dosahované nájemné ve čtvrtém čtvrtletí roku 2011 v centru města zůstalo na úrovni 20,0-21,0 eur za metr čtvereční na měsíc. Ve vnitřním městě v oblasti Pankráce se nájemné pohybovalo kolem 15,0-16,0 euro, zatímco v okolí Anděla a v Karlíně dosahovalo až 17,5 eur za metr čtvereční na měsíc. Ve vnějším městě se nejvyšší dosahované nájemné v tomto čtvrtletí pohybovalo v rozmezí 13,0-14,5 eur.

## Definice

**Celková výměra:** celková výměra dokončených kancelářských ploch (obsazených či neobsazených), nově postavených od roku 1992 nebo zrekonstruovaných, třídy A a B, obsazených majitelem nebo k pronájmu. Budovy státní správy jsou vyloučeny, stejně jako budovy s výměrou menší než 800 metrů čtverečních.

**Nová nabídka:** nově dokončené nebo zrekonstruované budovy, které obdržely kolaudační rozhodnutí v

daném období.

**Kanceláře třídy A:** pokud budova splňuje alespoň 6 ze 7 „klíčových kritérií“ a alespoň 5 ze 7 „doplňkových kritérií“, je hodnocena jako budova třídy A.

**Kanceláře třídy B:** pokud budova splňuje alespoň 2 ze 7 „klíčových kritérií“ a alespoň 4 ze 7 „doplňkových kritérií“, je hodnocena jako budova třídy B.

**Realizovaná poptávka:** hrubá plocha reprezentuje celkovou podlahovou plochu pronajatou nebo předpronajatou, prodanou nebo předprodanou uživatelům za uvedené období. Neobsahuje prostory pod nabídkou. Prostor je pronajat, pokud je podepsána smlouva. Celková realizovaná poptávka obsahuje i renegociace, prodloužení pronájmů a podnájemy, čistá realizovaná poptávka tyto transakce vylučuje.

**Předpronájem:** aktivní předpronájem budovy začíná poté, co je hotov předběžný design pro ukázkou budoucím nájemníkům. Předpronájemem se nazývá takový pronájem, který se uskuteční před začátkem výstavby.

**Míra neobsazenosti:** podíl fyzicky volných prostor v dokončených budovách na celkové výměře.

**Nejvyšší nájemné:** dosahované nájemné za nové budovy, vysoké technické kvality v budovách v nejlepších lokalitách.

**Podpronájem:** prostory nabízené k pronájmu současným nájemcem, který je smluvně vázán k nájmu prostor po delší dobu, než ve skutečnosti potřebuje.

Prague Research Forum (PRF) je sdružení poradenských společností, jehož cílem je poskytovat o kancelářském trhu v Praze maximálně přesné a úplné informace. Jeho členy jsou společnosti CB Richard Ellis, Colliers International, Cushman & Wakefield, DTZ a Jones Lang LaSalle.

Ilustrační foto: [Simon Cataudo](#)

---

16.01.2012 13:14, SF / pb