

# V Praze frčí velké kanceláře



Author: SF / pb | Published: 22.05.2012

„Úspěch velkých kancelářských budov lze vysvětlit synergií mezi jejich nájemci. Velmi často je kotevním nájemcem velká společnost, banka, pojišťovna nebo jiný podnik či instituce, poutající pozornost ostatních. Lze to přirovnat k efektu sněhové koule,“ vysvětluje Judita Middleton z DTZ. A dodává, že rozhodující není ani tak kapacita nemovitosti, jako spíše její dostupnost, kvalita provedení a provozní náklady. Celkem mají velké administrativní budovy na pražském trhu nemovitostí více než 20% podíl, což odpovídá 601 000 metrů čtverečních pronajímatelné plochy.

## Úspěch včera, dnes i zítra

I v ohledu kvality a provozních nákladů velké kancelářské objekty vykazují vysoce nadstandardní výsledky. Naprostá většina z nich nabízí nejvyšší standard kategorie A. Ta zaručuje nájemcům potřebné možnosti technických specifikací, kvalitní klimatizaci a větrání, požární bezpečnost, moderní výtahy, dobrou dostupnost hromadnou dopravou, podzemní parkování, kvalitní osvětlení a nízké provozní náklady.

Důkazem atraktivity velkých kancelářských budov pro nájemce je i zájem o dva aktuální projekty těchto rozměrů, jež jsou zatím ve výstavbě. Široce medializované Florentinum developerské společnosti Penta hlásí už 25% předobsazenost, když projekt River Garden Office v Karlíně v tomto ohledu už překročil úroveň 50 %. Mezi pražskými „office centry“, vybudovanými v letech 1993 - 2011, jejichž podlahová plocha přesahuje 20 tisíc čtverečních metrů, není ani jeden neúspěšný projekt. Přitom se podle statistik DTZ v Praze nalézají 23 takových objektů, když 16 z nich bylo dokončeno v posledních deseti letech.

### Pražská kancelářská TOP-TEN

Městská část	Rok dokončení	Projekt	Výměra v m <sup>2</sup>
4	2008	City Tower	43 800
1	1998	Václavské nám. 42	39 000
5	2007	ČSOB - centrála	37 700
4	2008	Kavčí Hory Office Park	36 800
4	2006	BB Centrum - Gamma	30 000
4	2003	T-Mobile Center	29 000
4	2010	BB Centrum - Filadelfie	28 200

8	2011	Main Point Karlín	25 700
8	1993	IBC Building	24 000
3	2006	Luxembourg Plaza	23 900

Pramen: DTZ, PRF

## Praha 4 - nové business centrum

Nejvíce velkých administrativních budov s plochou nad 20 000 metrů čtverečních - devět budov se souhrnnou kapacitou 255 000 metrů a standardem A - je jen v Praze 4. Následuje pražské centrum se třemi projekty s celkovou kapacitou 82 000 čtverců, když díky dokončení projektu Main Point Karlín, jemuž se neustále rozrůstá kolekce nejrůznějších ocenění a certifikací, se třetí největší lokalitou s koncentrací velkých projektů v české metropoli loni stala Praha 8.

Od roku 2002 byla v Praze (s jednou výjimkou roku 2005) ročně dokončena alespoň jedna velká kancelářská budova s kapacitou vyšší než 20 000 metrů čtverečních. Co se letošního roku týká, v prvním čtvrtletí získal kolaudační rozhodnutí projekt B3 Pankrác s celkovou kapacitou 23 300 metrů čtverečních. Současně byla odstartována stavba dosud největšího kancelářského projektu v novodobé historii pražského realitního trhu - už zmíněný komplex Florentinum, který má již ke konci roku 2013 nabídnout 49 000 metrů čtverečních moderních kancelářských ploch. V pokročilém stádiu příprav jsou také projekty jako Argentinská Hvězda (22 000 metrů čtverečních), kompletní rekonstrukce někdejších Elektropodniků v Bubenské 1 na Galilei Business Center (30 000) či budova North-East Corner (cca 30 000) - všechny v oblasti Prahy 7. Další výstavba velkých administrativních komplexů se také čeká v Praze 4, kde je plánováno Administrativní Centrum Pankrác (24 700) a větší projekty v oblasti Chodova a Opatova, jako jsou Prague Eye Towers, Porto Háje nebo Nový Opatov společnosti Reflecta Development. Přestože o velké kancelářské budovy zájem je, jejich developeři to ale zase tak snadné mít nebudou. „Klíčových nájemců, kteří by developerům zaručili předpronájem a tudíž i získání bankovního financování výstavby, na trhu není mnoho. Navíc se všichni vlastníci a developeři již existujících nemovitostí snaží, aby si právě tyto největší nájemce udrželi,“ upozorňuje Václav Bouček z DTZ.

Foto a vizualizace:

- 1) Florentinum - zákres
- 2) Main Point Karlín
- 3) Nový Opatov - hmotová studie

---

22.05.2012 08:01, SF / pb