

Parkování je v Praze prioritou



Author: SF/pb | Published: 26.07.2012

„Stále častěji platí rovnice, že čím méně parkovacích stání, tím hůře se kancelářský objekt na trhu prosazuje,“ říká Václav Bouček z DTZ a dodává: „Novostavby v Praze mají podle norem splňovat poměr 35:1, tedy jedno parkovací místo na 35 čtverečních metrů kancelářské plochy.“ Zmíněného poměru, resp. počtu garážových stání, nicméně nedosahují budovy prakticky v žádné městské části. Důvodem může být například nemožnost stavby podzemních garáží kvůli vedení metra, různých sítí či dalších staveb. A rovněž starší zástavba, na niž se povinné koeficienty nevztahují.

Premiantem je Praha 4

Z analýz DTZ nejlépe vychází Praha 4, kde se díky nové výstavbě na Pankráci a v okolí stanice metra Budějovická (zejména BB Centrum) nachází v kancelářských budovách 14 500 parkovacích míst, a to zpravidla v podzemních garážích. Výsledný poměr čtverečních metrů podlažních ploch na jedno parkovací místo tak dosahuje přibližně 50:1, což je jedna z nejnižších hodnot na území hlavního města. Velice podobnou relací mezi výměrou kanceláří a kapacitou garáží nabízí také i Praha 3, Praha 9 či Praha 10.

Na opačném konci této pomyslné tabulky se objevuje Praha 8 (tady poměr čtverečních metrů kancelářských ploch na jedno parkovací stání činí 90:1), ale zejména centrální části města. Málo překvapivá je komplikovaná „garážová“ situace u administrativních budov ve velké části Prahy 2 a především na území Prahy 1 - tady sledovaný poměr na některých místech převyšuje i hodnotu 110:1.

Relativně dobré podmínky garantovaného parkování nabízí Praha 6, kde poměr kancelářských ploch na jedno parkovací místo dosahuje přibližně 60:1. Podobně jako v případě Prahy 4 v této městské části převažují podzemní garážová stání (celkem 67 %). O jistém poddimenzování parkovacích kapacit je ovšem možné hovořit v přílehlé oblasti Holešovic, kde poměr metrů čtverečních kancelářských ploch na jedno parkovací místo dosahuje hranice 70:1. Stejně je na tom kancelářský trh Prahy 5, který disponuje přibližně 6 000 garantovaných parkovacích míst. Tento údaj je ovšem výrazně ovlivněn oblastí kolem Anděla, která je z hlediska parkování výrazně poddimenzovaná, respektive s ohledem na různá omezení nebylo v některých případech možné postavit více parkovacích stání. Konkrétně tady DTZ zaznamenává poměr 95:1. Podobným nedostatkem garantovaných parkovacích stání coby součástí kancelářských projektů podle výzkumu DTZ poměrně citelně trpí i Praha 8 a především Karlín. Přesto, že se celá lokalita v posledních několika letech dynamicky rozvíjí, celkově je zde k dispozici přibližně 3 400 parkovacích míst, což značí poměr čtverečních metrů kancelářských ploch na jedno parkovací stání 90:1. „Jedním z hlavních důvodů tohoto stavu je relativní stáří kancelářské výstavby v této oblasti. Nově dokončované projekty již reflektují

potřebu dostatečného počtu garantovaných parkovacích ploch,“ vysvětluje Lenka Šindelářová z DTZ.

Slabá nabídka - vysoké ceny

Celkově nijak ideální podmínky parkování v kancelářských objektech v Praze se odrážejí i na výši nájmu parkovacích stání. V pražském centru přesahují platby za jedno kryté parkovací stání v některých případech i 220 eur za měsíc, tedy více než 5 000 Kč. V ostatních projektech v centru i ve velké části Prahy 2, které disponují vyšším počtem parkovacích míst, se nájem pohybuje od 150 do 200 eur měsíčně. V širším centru včetně Prahy 3, 7, 8, oblasti Anděla, Pankráce a Michle se nájemné za kryté parkovací stání pohybuje v rozpětí mezi 90 a 150 eury za měsíc. V oblasti Prahy 6 a 9, včetně vzdálenějších kancelářských lokalit, lze jedno kryté parkovací stání pronajmout za částku mezi 70 a 90 eury za měsíc. U venkovního parkování se nájem pohybuje od 35 eur za jedno parkovací stání.

„S novou výstavbou očekáváme i další rozšiřování kapacit garantovaného parkování. Developeři jsou do vyšších počtů parkovacích míst do jisté míry tlačeni i faktem, že řada městských částí zavedla či výrazně rozšiřuje zpoplatněné parkovací zóny,“ říká Lenka Šindelářová. V DTZ do konce roku 2012 očekávají dokončení 83 500 metrů čtverečních moderních kancelářských ploch. Přitom jenom čtyři největší projekty (City Green Court, River Garden Offices, City West A2 a Classic 7 II) celkově rozšíří nabídku parkovacích stání v pražských kancelářských budovách o více než 1 000 míst.

26.07.2012 07:00, SF/pb