

# Praha: na obzoru pokles či stagnace nájmu kanceláří

Author: SF/pb | Published: 15.10.2014

Majitelé kancelářských budov v Praze očekávají, že v příštím roce budou nájmy stagnovat nebo klesat. Stagnaci předpokládají i pro rok 2016. Vyplývá to z nové Studie developerských společností 2014 zpracované společnostmi CEEC Research a KPMG Česká republika. Nájemné za kanceláře v hlavním městě klesá už delší dobu, na konci prvního pololetí se dostalo až na 18,50 až 19,50 eura za metr čtvereční (508 až 535 korun), které platí firmy za prvotřídní kanceláře v centru Prahy. Na okrajích města zůstává měsíční nájemné za moderní kanceláře dlouhodobě na 13 až 14,5 eura za metr čtvereční (357 až 398 korun).

Nová výstavba a převis poptávky však nejspíš i tyto ceny ještě sníží. Další propad cen v příštím roce předpokládají čtyři z deseti (38 %) developerských společností, které administrativní budovy vlastní. Přibližně polovina si myslí, že se nájemné dostalo na nejnižší možnou úroveň a bude stagnovat (54 %). Naopak v růst cen věří méně než jeden z deseti ředitelů developerských firem (8 %). V roce 2016 by podle osmi z deseti ředitelů (84 %) měly ceny dále stagnovat.

„Pravděpodobně bude převis nabídky před poptávkou, takže se prosadí pouze nadprůměrné projekty. Tato nadprůměrnost však může být posuzována z různých hledisek - kvalitativních, prostorových, lokality či cenových,“ uvedl Petr Palička z Penty Investments, která na pražský trh administrativních budov vstoupila loni otevřením Florentina. Majitelé administrativních budov si také budou muset zvyknout na nižší zájem firem o kanceláře. „Vzhledem k předpovědím vývoje realitního trhu na roky 2015 - 2016 můžeme spíše předpokládat pomalejší tempo růstu poptávky. Lze očekávat, že projekty nižší kvality, umístěné mimo atraktivní kancelářské lokality, budou tímto trendem zasaženy více než kvalitní projekty,“ poznamenala ředitelka HB Reavis Group CZ Olga Humlová.

Jiří Vacek z CEEC upozornil na to, že vývoj trhu výrazně ovlivní připravované projekty, které na trh vstoupí v příštím a přespříštím roce. „Rovněž řadě nájemců v tomto období končí jejich nájemní smlouvy a budou zvažovat, jestli je prodlouží nebo využijí jinou nabídku. To vše bude vytvářet extrémní tlak na cenu pronájmu, která u některých typů nemovitostí bude dále klesat. Klienti jsou aktuálně mnohem náročnější, co se týká kvality a vyžadovaných doplňkových služeb, přitom ale chtějí minimální ceny,“ odhaduje další vývoj Vacek. Kvůli větší konkurenci jsou dnes developeři ochotni více vyjednávat a ustupovat požadavkům nájemců, kteří požadují stále vyšší kvalitu a komfortnější smluvní ustanovení, podotkl Petr Novotný ze společnosti Vilímková Dudák & Partners.

Kanceláří v hlavním městě s novou výstavbou postupně přibývá. Celková výměra moderních kancelářských ploch v Praze přesáhla na konci druhého čtvrtletí 2,96 mil. metrů čtverečních. Neobsazenost ve druhém čtvrtletí mírně vzrostla proti prvnímu čtvrtletí o jeden procentní bod na 14,6 %. Bez nájemce bylo na konci června 434 700 metrů čtverečních kancelářských ploch.

---

15.10.2014 08:20, SF/pb