

# Poptávka po kancelářích poroste



Author: SF/pb | Published: 16.12.2015

V roce 2017 by podle ředitelů developerských firem poptávka vzrůst o dalších 6,8 %, v regionech o další 2,6 %. „Pražský trh je nyní zaplaven velkým objemem kancelářských ploch dokončených v letech 2014-2015. Tento extrémní tlak na straně nabídky ale zajišťuje výhodné podmínky nájemcům pro sjednání nízkého nájemného a získání dalších benefitů. Ceny nájmu kanceláří neporostou nejméně do poloviny příštího roku 2016,“ říká Jiří Vacek z CEEC Research. Podle Pavla Klimenta z KPMG se pražský trh nyní potýká s převisem nabídky, který však bude eliminován rekordně nízkým objemem nových kanceláří, uvedených na trh v příštím roce.

## Nových nájemníků je málo

Jestliže rok 2016 bude z hlediska nových dokončených projektů vysloveně hubený, na rok následující je však připraveno větší množství projektů, a to v Praze i dalších městech. Ředitelé developerských společností přitom predikují pro oba dva roky shodnou míru neobsazenosti kancelářských prostor - v průměru by měla dosáhnout 15 %. „Jelikož objem plánované výstavby na rok 2016 je na úrovni 10-15 % roku 2015, lze s určitostí říct, že dojde k zastavení růstu neobsazenosti a s největší pravděpodobností i ke stabilizaci nájemného. Paleta pobídek ze strany pronajímatelů však bude i nadále nezbytná,“ prognózuje Jan Skříček ze společnosti PPF Real Estate. Jeho slova doplňuje Jiří Linhart z firmy Karimpol: „Ohledně nájemců a uzavírání nových smluv snad dojde ke snížení procenta renegociací značně pod 50 %, alespoň čísla třetího kvartálu 2015 tomu nasvědčují. Nové smlouvy jsou stále většinou uzavírané s nájemci již na trhu existujícími. Nově příchozích je velmi málo. Právě u této skupiny očekávám oživení, což by mohlo pomoci udržet míru neobsazenosti v Praze pod 16 %, i kdyby došlo k nárůstu nového developmentu, jak je plánováno na 2017.“

## Nájemné spíše stabilní

Vzhledem k současnému poměrně velkému množství nepronajatých kanceláří by mohly nájem v kancelářských budovách začít růst až na konci roku 2016 (predikuje to 29 % respondentů ankety). Stejně procento se přiklání k trendu zvyšování nájmu až v roce 2017. Pět ředitelů z deseti dokonce vidí příležitost pro vyšší ceny až v roce 2018. „Ekonomika roste, proto určitě poroste i poptávka po kancelářích. Trh sice bude muset ještě bojovat se současným nadbytkem, ale propad nabídky dokončených kanceláří v roce 2016

bude obrovský. Proto věřím, že se situace do dvou let plně stabilizuje a ekonomika do té doby nezmění směr,“ komentuje situaci Omar Koleilat ze skupiny Crestyl.

## Málo stavebních kapacit?

Společnosti, které se věnují výstavbě kancelářských budov, problémy s nedostatkem stavebních kapacit nemají a ani neočekávají, že by mohl v letech 2016-2017 nastat. Růst cen stavebních prací zaznamenala v letošním roce jen necelá třetina (29 %) z nich. Jak předpokládá polovina firem, náklady na výstavbu budou vyšší v průměru o 5 % také v následujících dvou letech. „Cena stavebních prací po několika letech letos mírně rostla a předpokládám, že poroste i v příštím roce,“ komentuje ceny Jiří Procházka z firmy Metrostav Development. „Nárůst cen stavebních prací jsme zaznamenali a podle našich zjištění se vyskytuje i nedostatek kapacit,“ říká Tero Loukonen z Passerinvest Group. „Zhotovitelé začali být po krizi brzy nasycení a při výběrových řízeních na příští rok vidíme, že jsou v prvních kolech tendrů ceny dokonce až 20 % nad ceníkovými cenami. To bylo ještě před třemi lety nepředstavitelné,“ hodnotí situaci Pavel Štáf ze společnosti Bytecheck.

---

16.12.2015 08:00, SF/pb