

Kanceláře: Brno letos ve výstavbě „porazí“ Prahu



Author: SF/pb | Published: 08.01.2016

V Brně bude v roce letos do provozu uvedeno celkem pět nových kancelářských budov s kapacitou 51 550 čtverečních metrů. Půjde o největší přírůstek od roku 2007 a jihomoravská metropole tak zároveň ve výstavbě poprvé předstihne Prahu. Aktivita developerů je přitom podložena rostoucím poptávkou jak ze strany nových nájemců, tak i těch stávajících. I díky tomu neobsazenost brněnských kanceláří v druhém pololetí minulého roku klesla na rekordní minimum - k 16,5 %. Za zmínku v těchto souvislostech stojí skutečnost, že ještě na začátku loňského roku se zdálo, že výstavba bude v roce 2016 poměrně slabá.

Kvalita = vzácné zboží

„Téměř všechny kvalitní projekty v Brně jsou skoro obsazené. Firmám se v tomto městě velmi daří a nebojí se nabírat další zaměstnance a tedy i rozšiřovat prostory. U některých kancelářských objektů vznikají dokonce pořadníky zájemců o pronájem a stávající nájemci mají omezené možnosti expanze. Zároveň skvěle fungují předpronájmy v případě nových projektů,“ říká Lukáš Netolický, ve firmě Cushman & Wakefield specialista na brněnský trh. A dodává, že rozestavěné projekty jsou již z velké části obsazené.

Hlavním tahounem aktuálně silné poptávky jsou v Brně firmy z oblasti IT a souvisejících oborů. Pověst „výpočetního centra České republiky“ jihomoravská metropole dokazují i čísla. „Podle naší statistiky zaujímají společnosti ze sektoru ICT dominantní - 58% - podíl na všech uzavřených pronájmech. Vzhledem k poptávce a synergickému efektu, kdy velké firmy následují ty menší, včetně start-upů, se tento podíl může v roce 2016 ještě zvýšit,“ říká Michal Soták z Cushman & Wakefield.

Na obzoru růst nájemného?

V druhé polovině loňského roku činila celková výměra kancelářských ploch v Brně přes 483 000 metrů čtverečních, z toho 80 % představovaly moderní budovy třídy A. Za Prahou v tomto ohledu moravská metropole ještě hodně zaostává (v hlavním městě je dnes k dispozici kolem 3 milionů m² moderních kanceláří, když v rámci regionu spolu s Varšavou představuje v tomto ohledu špičku), ale z hlediska výstavby je dnes kancelářské Brno v lepší kondici.

V roce 2016 budou na brněnský trh uvedeny další významné kapacity. Areál Slatina se rozšíří o budovu O, která nabídne 15 200 m², dokončeny by měly být projekty Campus Science Park C (12 750 m²) a T Dorn (7 100 m²). Vedle toho CTP vystaví druhou kancelářskou budovu v projektu Ponávka (8 000 m²) a rekonstrukcí projde kancelářský komplex Smetanova 35 (8 500 m²). Přitom v každé z výše uvedených budov je evidován

větší či menší objem předpronájmů.

„I přes nárůst nabídky a zahájení výstavby nových kancelářských objektů nastane v Brně záhy situace, kdy nebude možné uspokojit v centru města poptávku větších nájemců. Naopak se vytváří prostor pro pozvolný růst nájemného u kvalitních projektů v této části města,“ uzavírá Lukáš Netolický. Na něco podobného - tedy útlum tlaků na pokles nájemného a jeho opačná trajektorie - se těší i kancelářská Praha.

08.01.2016 08:15, SF/pb