

Praha: pořadníky na nové kanceláře?



Author: SF/pb | Published: 09.02.2016

Čtyři nové budovy a jedna rekonstrukce, souhrnný objem 32 600 m² podlahové plochy - takový je v případě Prahy odhad nových kancelářských kapacit podle developerských plánů pro letošní rok. Přitom průměrný roční přírůstek za posledních deset let byl 146 000 m² nové kancelářské plochy každým rokem. Podle analýz poradenské společnosti Cushman & Wakefield jde sice pouze o krátkodobý výpadek a již v roce 2017 kancelářský trh opět výrazně ožije, nicméně trh ho nejspíše pocítí.

Volných ploch ubývá

Neobsazenost moderních kancelářských budov klesá už několik měsíců po sobě. V polovině roku 2015 byla na úrovni 17 %, ale aktuálně dosahuje jen 14,6 % a klesat bude podle všeho dále. „Jde o nečekaně pozitivní číslo, uvážíme-li, že právě v roce 2015 bylo dokončeno značné množství projektů s celkovou kapacitou téměř 190 000 m²,“ komentuje situaci Radka Novak, vedoucí kancelářského týmu v Cushman & Wakefield, a dodává: „Opět se potvrdilo, že nabídka generuje poptávku, což v kombinaci s pozitivním hospodářským růstem způsobilo výrazný nárůst realizovaných transakcí v roce 2015. Například jen naše společnost se účastnila transakcí v objemu přes 100 000 m², což je pro nás rekordní výsledek.“ Dnes jsou poměry takové, že nové budovy se pronajímají velmi dobře, takže pokud jejich nabídka bude nižší a letos tomu tak bude, pak klesne i neobsazenost prostor v budovách starších.

Vyprodáno?

V Cushman & Wakefield předpokládají, že o nájemce nebudou mít nouzi ani budovy, s jejichž dokončením počítají developeři v letošním roce. Konkrétně jde o projekt Futurama Business Park, Phase III na Praze 8 (9 150 m²), Park Radlice na Praze 5 (6 450 m²), Classic 7 Phase III na Praze 7 (5 550 m²), South Point na Praze 4 (7 450 m²) a o rekonstrukci Harrachovského paláce v Praze 1 (4 000 m²). Lze očekávat, že v době dokončení bude většina těchto nových budov pronajata.

V některých lokalitách tak může v tomto roce vzniknout převis poptávky po moderních kancelářských prostorách nad jejich nabídkou. A v nejvyhledávanějších částech Prahy, konkrétně částech 1, 4 a 5, by mohlo v letošním roce dokonce dojít k mírnému zvyšování nájemného nebo přinejmenším k omezení tzv. pobídek určených pro nájemce - ty přitom v posledních letech dosáhly značného rozsahu, třeba měsíc i

více nájemních „prázdnin“ za každý rok sjednaného pronájmu.

Oživení už v roce 2017

Jakkoli dokončená výstavba kancelářských kapacit bude letos velmi limitovaná, už následující rok by měl v tomto ohledu přinést viditelné oživení. Přitom rozestavěných projektů je nejvíce na Praze 4 (přes 40 tisíc m²), dále v Praze 5 (20 tisíc m²) a v Praze 1 (téměř 20 tisíc m²). K největším projektům ve výstavbě patří budova City Deco s rozlohou 13 200 m² nebo Five! na pražském Smíchově o ploše 14 200 m².

Navíc letos podle informací společnosti Cushman & Wakefield zahájí výstavbu hned několik developerů. Plánují se start poměrně velkých projektů, například druhá fáze Waltrovky - Mechanika v Praze 5, Visionary v Praze 7, Main Point Pankrác v Praze 4 nebo Butterfly na Praze 8. Pokud se stavebníci budou držet svých plánů, pak se na přelomu let 2017/2018 dá očekávat významný nárůst nabídky nových kancelářských prostor. Tomu by ale měla odpovídat i úroveň poptávky. „Řada firem se chystá zvětšit své kanceláře. Daří se poradenským společnostem, IT firmám a obecně segmentu informačních a telekomunikačních technologií, vedle toho i personálním a finančním či pojišťovacím společnostem,“ konstatuje Radka Novak.

09.02.2016 08:00, SF/pb