

Karlín - kancelářský eden

Author: Petr Bým | Published: 06.04.2016

„Ekonomika ožila, developeři cítí šanci. Trh se obecně mění, stejně jako preference firem. Ty se předtím tolik nezaměřovaly na administrativní budovy,“ říká Filip Veselý z Office Hunters. Tento postoj developeři už změnili. Výsledkem krizové stavební odmlky je ostatně skutečnost, že letošní nabídka nových ploch bude malá: po úctyhodných loňských zhruba 180 000 metrech čtverečních ji letos bude představovat jen 33 000 m². Proto také odborníci očekávají, že letos se jednak mírně sníží míra neobsazenosti, která se zatím pohybuje na poměrně vysoké úrovni (takřka 15 %), jednak klesne tlak na nájemné a nůžky mezi deklarovaným a reálným nájemným se tak alespoň trochu sevrou. Prvními vlašťovkami v tomto ohledu je redukce volných ploch v centru Prahy. Podle statistik společnosti Prochazka& Partners do letošního března tady míra neobsazenosti meziročně klesla z 20 % na 15 %. Optimistická je i prognóza poradenské firmy Cushman & Wakefield, podle níž se celková neobsazenost kanceláří v Praze letos sníží pod 11,5 %. Přitom ještě v polovině loňského roku činila 17 %. Podle expertů téže firmy by se letos také mělo nájemné zvýšit zhruba o euro na 20,5 eura (554 Kč) za metr čtvereční na měsíc a zároveň mizet různé pobídky, které pronajímatelé poskytují nájemcům a které nezřídka domluvené nájemné snižují až o 30 %.

Karlínské eldorádo

Centrem moderních kancelářských budov se v Praze stává Karlín, ještě nedávno spíše druhořadá lokalita, a to nejen pro developery. Původně v minulých dekádách ale trochu paradoxně této pražské čtvrti pomohly a tak je dnes Karlín poměrně prestižní adresa. Kancelářská zástavba postupuje po nábřeží, jednak od Florence, jednak od Libně - komplex River City Prague se známými budovami jako Danube House se postupně rozrůstá po toku Vltavy, když proti jejímu proudu směrem k centru města míří velký projekt společnosti Crestyl. Ve výstavbě je jeho kancelářský projekt Dock 02 v Libni - unikátní kaskádovitá budova s atypickou zelenou střechou a s atraktivním výhledem na Vltavu. První etapa je už zcela obsazena, na jaře příštího roku ale tady bude k dispozici dalších 8 000 m² pronajímatelné plochy. V lokalitě Invalidovna vedle toho roste také další fáze projektu Futurama a pod Vítkovem zase budova s „motýlím“ půdorysem s názvem Butterfly.

Zdá se, že slabé poptávky se tyto projekty nemusí příliš bát. „Karlín je jednou z nejžádanějších lokalit, jsou zde prestižní gastronomické podniky a nejrůznější kulturní vyžití. Dojedete sem i podél Vltavy na kole, je tu výborná dostupnost metrem či tramvají,“ konstatuje Filip Veselý.

Nové centrum Karlína - Rustonka

Jakýmsi středobodem kancelářského Karlína by měla být Rustonka, nový projekt společnosti J&T Real Estate. Na pozemcích bývalých Pražských strojírů nedaleko Vltavy a Futuramy vyrůstá mimořádný kancelářský komplex, který nabídne 38 000 „čtverců“ kanceláří a který první nájemce čeká v příštím roce na jaře. „Je zde kladen důraz na co nejefektivnější využití prostoru a co nejnižší energetickou náročnost. Okolí nabídne řadu odpočinkových zón a bude plně zeleně,“ dodává F. Veselý, podle kterého všechny současné developerské projekty spojuje snaha o inovace a důraz na přírodní prostředí.

Velkový projekt, který počítá s investicemi ve výši 84 mil. eur, ovšem už bude zápolit o přízeň s větší konkurencí než letos - podle Alexandry Tomáškové ze Skanska Property Prahu napřesrok čeká 170 000 m² nové kancelářské nabídky. Podle ní ale nové budovy nebudou mít s nájemci velké potíže. Ti totiž dnes

zjevně preferují právě nové objekty s vyšší uživatelskou kvalitou. Neobsazenost kanceláří ve starých budovách, postavených do roku 1995, je vysoká a přesahuje 17 %, zatímco moderních kanceláří z této dekády je volných jen 5 % (s výjimkou zcela nových budov, které se teprve zaplňují). Karlín k tomu v rámci Prahy nabízí výhodnou úroveň nájemného. Zdejších 13,50 - 15,50 eur za metr a měsíc ani zdaleka nedosahuje sazby z centra města a je mírně nižší i než nájemné na Pankráci či na smíchovském Andělu.

06.04.2016 08:16, Petr Bým