

Praha: nových kanceláří nepřibývá



Author: SF/pb | Published: 28.04.2016

V 1. čtvrtletí byla zahájena výstavba projektu Main Point Pankrác (24 000 m²) v Praze 4 a další fáze projektu City West v Praze 5, budovy A1 (9 300 m²). Kromě zahájení výstavby nové budovy v projektu City West byla rovněž obnovena výstavba kancelářské budovy Friday 13 (7 200 m²) v Praze 4, jejíž realizace byla v minulosti pozastavena.

Vyšší poptávka

Hrubá realizovaná poptávka po kancelářských prostorách včetně renegociací a podnájmu dosáhla v 1. čtvrtletí roku 2016 objemu 92 200 m², což sice představovalo 43% pokles ve srovnání s předchozím čtvrtletím, ale 26% nárůst v meziročním srovnání. Největší objem pronájmů se uskutečnil v Praze 4 (23 %), v Praze 1 (20 %) a v Praze 5 (18 %).

Poradenské společnosti dosáhly Největšího podílu (19 %) na hrubé realizované poptávce, dosáhly poradenské firmy, následované výrobními (15 %) a IT společnostmi (15 %). Podíl renegociací (prodloužených nájemních smluv) na hrubé realizované poptávce tvořil v 1. čtvrtletí 30 %, o 5 procentních bodů méně než v předchozím čtvrtletí.

Největší transakcí prvních tří měsíců tohoto roku byla expanze společnosti Česká spořitelna (5 600 m²) v kancelářské budově Trianon v Praze 4. Renegociace společnosti Publicis (3 500 m²) v budově Jankovcova 23 v Praze 7 a renegociace společnosti L'Oréal (3 400 m²) v budově Palác Křížík v Praze 5 představovaly druhou a třetí největší transakci uskutečněnou v 1. čtvrtletí.

Nižší neobsazenost

Míra neobsazenosti pražských kanceláří mezičtvrtletně klesla o 0,7 procentního bodu a v 1. čtvrtletí 2016 dosáhla 13,9 %. Celkem bylo v Praze evidováno 447 300 m² volných kancelářských ploch. Nejvyšší míru neobsazenosti vykázala Praha 7 (28,8 %), následována Prahou 10 (18,5 %) a Prahou 1 (14,6 %). Naopak ejnižší míry neobsazenosti byly naopak zaznamenány v Praze 5 (9,1 %), v Praze 8 (11,0 %) a v Praze 3 (12,1 %).

Stabilní nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné zůstalo ve všech částech Prahy na stejné úrovni jako v minulém čtvrtletí. Nejvyšší dosahované nájemné v centru Prahy se pohybovalo v rozmezí 18,50-19,50 eur za m² na měsíc. Ve vnitřním městě zůstalo nejvyšší dosahované nájemné ve výši 14,50-16,00 eur a ve vnějším městě na úrovni 13,00-14,50 eur.

Řada prognóz nicméně počítá s tím, že tlak na nájemné ze strany nájemců bude díky oslabené nabídce v letošním i příštím roce menší než dosud - vzhledem k tomu by se měly redukovat tzv. pobídky a vyloučení mírný růst nominálního nájemného.

28.04.2016 08:00, SF/pb