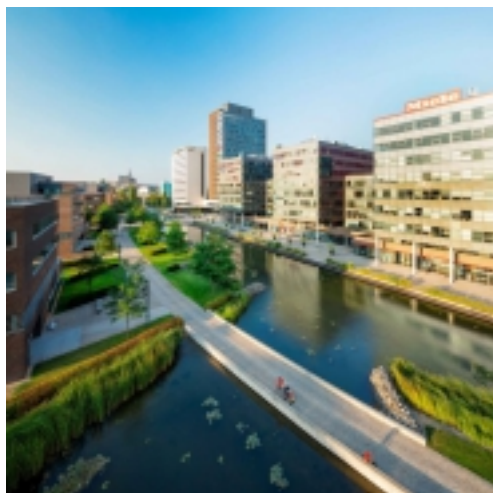


Brno, Ostrava: kancelářské trhy v různé kondici



Author: Petr Bým | Published: 07.09.2016

Je zjevné, že ani největší kancelářské trhy v regionech se nedají příliš srovnávat s Prahou - tady bylo na konci prvního pololetí k dispozici 3,217 400 m², když také úroveň nájemného je samozřejmě výrazně vyšší. Skutečností ale je, že zejména v Brně - jak jasně ukazují poslední údaje Regional Research Fora - se kancelářský trh právě nyní slibně rozvíjí v závislosti na tom, jak roste atraktivita tamní nabídky pro trh práce. Lze předpokládat, že dobrý stav české ekonomiky (nedávno ho ocenila i německá kancléřka Merkelová; český HDP v druhém čtvrtletí meziročně vzrostl o 2,5 %, což v EU představuje takřka rekord) tyto pozitivní tendence bude dále posilovat.

V Brně poptávka roste

V prvním pololetí 2016 nebyla v Brně dokončena žádná kancelářská budova, nicméně ve výstavbě jsou kapacity o ploše 75 300 m² v celkem osmi budovách, z nichž největší jsou budovy O (15 200 m²) a P (15 000 m²) v Areálu Slatina a Campus Science Park C (12 000 m²). Větší část projektů v chodu - celkem 56 000 m² - by měla být dokončena ještě letos.

Hrubá realizovaná poptávka po kancelářských prostorách v Brně dosáhla v prvním pololetí roku 2016 celkem 32 500 m², což bylo o 8 % více než v předchozím pololetí. Čistá realizovaná poptávka - po odečtení renegociací a podnájmu - dosáhla 28 800 m², což bylo o 15 % více než ve druhém pololetí roku 2015.

Největšími zveřejněnými transakcemi byly v první polovině roku předpronájem pro společnost Red Hat Czech (4 300 m²) v Technologickém Parku II budově C a nový pronájem společnosti Parfums.cz (4 000 m²) v Brno Business Parku C.

V Brně bylo ke konci prvního pololetí 2016 evidováno 56 900 m² volných kancelářských prostor, což odpovídá míře neobsazenosti ve výši 11,8 %. Meziročně to představuje pokles o 1,9 procentního bodu. Také díky tomu zůstává kancelářské nájemné v moravské metropoli stabilní na úrovni 13 eur za metr čtvereční a měsíc. (Pro srovnání: míra neobsazenosti klesá i v Praze, ale pohybuje se kolem 13 %.)

Ostrava: pokles neobsazenosti

V porovnání s Brnem ostravský kancelářský trh, respektive jeho statistický obraz, nevyvolává tolik optimismu. Především stagnuje výstavba - v prvním pololetí 2016 tady nebyla dokončena žádná nová budova a jen jedna se letos začala stavět - Red House o kapacitě 11 500 m² . S tím víceméně koreluje vývoj poptávky - ta je v hrubém i čistém vyjádření totožná (nebyly sjednány žádné podnájemy ani renegociační smlouvy) a v prvním pololetí tohoto roku dosáhla celkem 4 200 m², což meziročně představovalo poměrně razantní pokles, a to o 69 %. Největší transakcí v první polovině roku byl nový pronájem společnosti CCBR Ostrava (950 m²) v objektu Nová Karolina Office Parku.

Přes pokles poptávky, ale v souladu s jen mírnou výstavbou bylo ke konci prvního pololetí 2016 v Ostravě evidováno 42 400 m² volných kancelářských prostor. Míra neobsazenosti tak poklesla oproti druhému pololetí 2015 o 2,4 procentního bodu na 20,3 %. Povzbudivý je i vývoj nájemného - přes nevelkou poptávku zůstává stabilní, a to na úrovni 11,50 eur za metr čtvereční a měsíc.

07.09.2016 08:00, Petr Bým