

Pražský realitní trh

2. čtvrtletí 2004

Trh pronájmu kancelářských prostor v Praze zaznamenal v roce 2004 zpomalení, zejména pokud jej porovnáme s vysokou aktivitou roku 2003.

Industriální trh v širším okolí Prahy je stále velice atraktivní, v současnosti existuje mnoho poskytovatelů logistických služeb, kteří hledají volné prostory.

Také pražský trh s maloobchodními prostory nadále přitahuje pozornost mezinárodních maloobchodníků, kteří hledají vhodné lokality.

Hotelový trh v Praze se navrací zpět na svou původní úroveň poté, co se zvýšil turistický ruch.

Na pražském investičním trhu přetrvává velká konkurence, v jejímž důsledku jsou snižovány výnosy ve všech sektorech.

V případě, že byste měli zájem o celý report, kontaktujte, prosím, Michala Hynšta na emailu Michal.Hynst@cbre.com nebo telefon +420 224814060.

1. POLOLETÍ 2004 – TRH S KANCELÁŘSKÝMI PROSTORY

Poptávka	↓
Míra neobsazenosti	↑
Nájemné	→
Výnosy	↓

CELKOVÝ PŘEHLED O TRHU

Pražský trh s realitami stále ještě rychle dospívá podporován nedávným zlepšením v ostatních evropských ekonomikách, vstupem České republiky do Evropské Unie a pokračujícím ekonomickým růstem, jež převyšuje evropský průměr. Přesto v posledních šesti měsících došlo k lehkému poklesu poptávky na trzích ve všech sektorech. Oproti tomu pražský trh s investicemi do nemovitostí je aktivnější než kdykoliv předtím bez jediné známky poklesu.

Trh s kancelářskými prostory v Praze zaznamenal tento rok zpomalení, s poptávkou ve 2. čtvrtletí nejnižší od roku 2001. Naštěstí se také snížil počet nově postavených budov, což pomáhá udržet míru neobsazenosti a výši nájmu pod kontrolou.

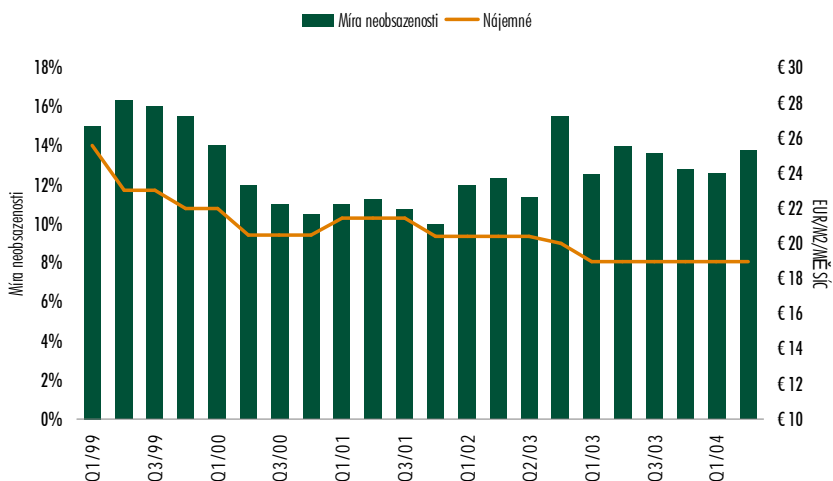
Na industriálním trhu v Praze a jejím okolí byl tento rok také relativní nedostatek větších pronájmů. Zejména kvůli tomu, že developéři stavějí nové industriální budovy přímo na základě požadavku případného klienta, poklesl počet nově postavených industriálních projektů. V průběhu roku 2004 bylo v Praze dokončeno přibližně 40.000 m² industriálních prostor.

Pražský trh s maloobchodními prostory byl v minulém roce poznamenán snížením indexu spotřebitelského barometru. Přesto je poptávka po prostorách v obchodních centrech a na hlavních obchodních třídách stále vysoká. V důsledku toho pokračoval nárůst cen nájemného předních maloobchodních prostor v centru.

Pražský hotelový trh se výrazně vzchopil od poklesu turistického ruchu v letech 2001-2, který nastal zejména v důsledku teroristických útoků, globální hospodářské recese a také záplav, které postihly Prahu v létě roku 2002. Ačkoliv v roce 2003 bylo možné vidět zvýšení hotelových aktivit, během prvních 5 měsíců roku 2004 byl zaznamenán 25% přírůstek výnosů z ubytovacích zařízení.

Pražský investiční trh zažil nebyvalou aktivitu v průběhu roku 2004. Množství investičních transakcí provedených na pražském trhu ke konci 2. čtvrtletí tohoto roku bylo téměř stejné jako celkové množství transakcí za celý minulý rok. V průběhu roku 2003 byly na trhu byly viditelné zejména transakce týkající se kancelářských projektů, i když se uskutečnily také dva významnější obchody s maloobchodními prostory. Díky silné konkurenci pokračuje i nadále snižování výnosů.

VOLNÉ KANCELÁŘSKÉ PROSTORY A NÁJEMNÉ



Zdroj: CB Richard Ellis

© 2004 CB Richard Ellis s.r.o.