

Rekordní poptávka po kancelářích:

Ve čtvrtém kvartálu se v Praze pronajalo 90 000 m² kancelářských ploch, celkový pronájem za rok 2003 tak dosáhl více než 241 000 m².

V případě, že byste měli zájem o celý report, kontaktujte, prosím, Coryho Hrnčířika na emailu Cory.Hrncirik@cbre.com nebo telefon +420 224 814 060.

Trh kancelářských prostor pololetí na první pohled

-  nájemné
-  výnosy
-  volné prostory
-  poptávka

Změna 1.pol. – 2.pol.

SHRNUTÍ

Trhy s nemovitostmi zažily dobrý rok 2003, podpořeny pokračujícím růstem české ekonomiky. Další reformy proběhly při přípravě vstupu České republiky do EU v květnu 2004. Některé změny v sazbách DPH a daních z příjmu budou mít dopad na obchody a trhy s nemovitostmi v České republice.

Trh s kancelářskými prostory se během posledního čtvrtletí rozšířil o dalších 68 500 m² a dosáhl tak hodnoty 1,45 mil. m². Celoroční přírůstek kancelářských ploch představuje 163 000 m², z nichž většina byla zkonstruována v lokalitách na okraji města.

Ve čtvrtém kvartálu se pronajalo 90 000 m² kanceláří, čímž se celkové pronajaté plochy za rok 2003 dostaly na rekordní úroveň 241 000 m². Nicméně, v tomto čísle je zahrnuto i několik transakcí o značné velikosti, jakož i opětovných vyjednání nájemných smluv a předpronájmů či předkupních smluv.

Celková úroveň neobsazených prostor se na pražském trhu s kancelářskými prostory zvýšila meziročně z 11,5% ke konci roku 2002 na 12,5% v roce 2003. Neobsazenost v nových prostorách představuje 11,1%, zatímco v zrekonstruovaných budovách v Praze je 14,7% volných prostor.

Nájemné zůstává na relativně stabilní úrovni 19 EUR/m²/měsíc pro nejprestižnější prostory během posledních dvou let. Nicméně, trh obecně byl pod mírným tlakem snižujícím nájem. Očekáváme, že výnosová míra pro kancelářské prostory dosáhne ke konci roku 8,25% s tím, že začátkem roku 2004 dojde k jejímu dalšímu snížení.

Rostoucí ekonomika v České republice udržela růst kupní síly a táhla pražský trh s maloobchodními prostory.

V roce 2003 byl trh s prodejními plochami rozšířen pouze v omezené míře. Jen několik projektů, jako Palác Flóra a Stodůlky Carrefour nově vstoupily na maloobchodní trh v průběhu roku. Nicméně, v následujících 3 letech očekáváme rostoucí nabídku maloobchodních ploch.

Úroveň nájemného pro obchodní prostory byla v průběhu roku stabilní a míra neobsazenosti je v současné době 8,75%.

Trh s průmyslovými a skladovými prostory byl v roce 2003 rozšířen o dalších 140 000 m² ploch. Většina z těchto ploch je využívána pro logistické účely a lehkou výrobu.

Přibližně 130 000 m² průmyslových a skladových prostor bylo pronajato na pražském trhu během roku 2003, udržujíc tak míru neobsazenosti na úrovni přibližně 2%. Nájemné za moderní skladové prostory zůstává stabilní na 6 EUR/m²/měsíc. Výnosová míra za nejprestižnější skladové prostory klesla na 9,75%.

Trh s nemovitostními investicemi tento rok pokračoval v dospívání, transakce proběhly na všech 4 trzích s komerčními nemovitostmi - kancelářskými, maloobchodními, průmyslovými prostory a hotely.