

Univerzita Karlova v Praze

Přírodovědecká fakulta

Studijní program: Demografie

Studijní obor: Demografie se sociální geografii



Jan Sachl

Výstavba kancelářských ploch v Praze mezi lety 2006–2015

Office development in Prague between years 2006–2015

Bakalářská práce

Praha, 2015

Vedoucí závěrečné práce: RNDr. Roman Matoušek, Ph.D.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem závěrečnou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje a literaturu. Tato práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze,

Podpis:

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval své úžasné přítelkyni za trpělivost a za pomoc při vzniku této práce. Dále bych chtěl poděkovat vedoucímu práce RNDr. Romanu Matouškovi, Ph.D. za cenné rady a připomínky.

Výstavba kancelářských ploch v Praze mezi lety 2006–2015

Abstrakt

Práce analyzuje novou výstavbu kancelářských ploch v Praze mezi lety 2006 a 2015 jako jeden z procesů, který v transformačním období přispívá k proměně prostorové struktury města. Pro účely analýzy byla vytvořena databáze nové výstavby kanceláří na základě dat společností monitorujících realitní trh. Na základě výsledků analýzy dokončených kancelářských ploch bylo sledované období rozděleno do tří fází: vrchol kancelářské výstavby před krizí, období propadu v důsledku globální ekonomické krize a současné období oživení kancelářské výstavby. Nová kancelářská výstavba je koncentrována v několika klíčových územích. Tato území jsou podrobněji představena a zasazena do širšího kontextu morfologických zón Prahy a konfrontována s cíli rozvoje Prahy vyjádřených ve strategickém plánu.

Klíčová slova: geografie města, kanceláře, postsocialistické město, transformace města

Office development in Prague between years 2006–2015

Abstract

The thesis analyses the office development in Prague between years 2006 and 2015 as one of the processes that contributes to the transformation of urban spatial structure during transformation period. For the purpose of analysis the database of newly constructed offices was created, based on data by companies monitoring the real estate market. Based on the result of completed offices analysis was reported period divided into three phases: the peak of the office development before the crisis, a period of decline due to the global economic crisis and the current period of office development recovery. The new office development is concentrated in a few key areas. These areas are presented in detail and set in context of morphological zones of Prague and confronted with the development goals of Prague, expressed in the strategic plan.

Keywords: urban geography, offices, post-socialist city, city transformation

OBSAH

SEZNAM TABULEK.....	3
SEZNAM OBRÁZKŮ	4
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	5
ÚVOD.....	6
1. POST-SOCIALISTICKÉ MĚSTO A JEHO TRANSFORMACE	8
1.1. Transformační procesy v Praze	8
1.1.1. Deindustrializace	9
1.1.2. Komerčializace.....	10
1.1.3. Revitalizace	11
1.1.4. Suburbanizace	11
1.2. Usměňování rozvoje města	12
1.2.1. Strategický plán	13
1.2.2. Územní plán.....	14
2. VÝSTAVBA KANCELÁŘÍ V PRAZE 1990–2006.....	15
2.1. 1990–1992	15
2.2. 1993–1996	16
2.3. 1997–1999	16
2.4. 2000–2002	17
2.5. 2003–2006	17
3. METODY	19
4. VÝVOJ VÝSTAVBY KANCELÁŘÍ V PRAZE 2006–2015	21
4.1. Celková výstavba kancelářských ploch v Praze 2006–2015	21

4.1.1. Vymezení tří fází	23
4.2. Vývoj míry neobsazenosti kanceláří v Praze 2006–2014.....	23
4.3. Prostorové rozložení nově postavených kanceláří v Praze v období 2006–2015	24
4.3.1. Městské obvody	24
4.3.2. Městské části	25
4.3.3. Katastrální území	28
4.4. Centra kancelářské výstavby.....	29
4.4.1. Karlín.....	29
4.4.2. Osa: Pankrác – Budějovická.....	30
4.4.3. Stodůlky, Nové Butovice.....	30
4.4.4. Nové Město	31
4.5. Fáze výstavby	32
5. NOVÁ KANCELÁŘSKÁ VÝSTAVBA V KONTEXTU MĚSTA	36
5.1. Výstavba ve vnitroměstských zónách	36
5.2. Územní koncentrace nové výstavby.....	38
5.3. Vize a realita prostorového rozmístění	40
ZÁVĚR.....	43
LITERATURA	45
PŘÍLOHY	49

SEZNAM TABULEK

Tab. 1: Plocha nově postavených kanceláří v Praze (v m ²), 2006–2015, městské obvody	25
Tab. 2: Plocha nově postavených kanceláří v Praze (v m ²), 2006–2015, městské části.	27
Tab. 3: Celkový počet projektů, celková rozloha nově postavených kanceláří (v m ²), průměrná velikost kancelářských ploch projektu (v m ²), městské zóny.....	38

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1: Celková plocha nově postavených kanceláří v Praze (v m ²), 2006–2015.....	22
Obr. 2: Neobsazenost kanceláří v Praze (v %), 2006–2014	24
Obr. 3: Plocha nově postavených kanceláří v Praze 2006–2015, absolutně (v m ²), relativně na 1000 m ² celkové rozlohy, městské části	26
Obr. 4: Plocha nově postavených kanceláří v Praze 2006–2015, absolutně (v m ²), relativně na 1000 m ² celkové rozlohy, katastrální území	28
Obr. 5: Plocha nově postavených kanceláří v Praze (2006–2015) v jednotlivých fázích (v m ²), katastrální území	33
Obr. 6: Městské zóny Prahy.....	37
Obr. 7: Lorenzova křivka, plocha nově postavených kanceláří 2006–2015 (v %), počet obyvatel (v %) na celkovou rozlohu (v %), katastrální území.....	39
Obr. 8: Stávající a rozšířené městské centrum Prahy	40

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ARTN	Asociace pro rozvoj nemovitostí
ČSÚ	Český statistický úřad
IPR	Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
KÚ	Katastrální území
MČ	Městská část
MO	Městský obvod
ÚRM	Útvar rozvoje hl. m. Prahy
ZÚR	Zásady územního rozvoje

Úvod

Města v Česku procházejí v posledních desetiletích dynamickými proměnami. Období změn nastalo po roce 1989, kdy proběhla sametová revoluce. Města začala být utvářena tržními principy a aktéry, jejichž působení bylo umožněno změnou legislativních podmínek, následovanou novými sociálními praktikami domácností, firem, investorů, majitelů nemovitostí apod. (Sýkora, Bouzarovski, 2012). Nerovnoměrný rozvoj vedl k diferenciaci měst i jednotlivých městských částí, kdy méně atraktivní lokality zůstaly nedotčené developerskou činností řadu let, oproti těm nejatraktivnějším lokalitám, především centrům měst, které se začaly přetvářet takřka okamžitě. Poptávka po dané lokalitě určovala intenzitu a rychlost změny fyzického, funkčního nebo sociálního prostředí. Některé části, především jádra měst, prošla transformací velmi rychle již v průběhu 90. let 20. století, zatímco některé části procházejí proměnou v době současné. Zejména ve velkých městech se vlivem úbytku investičních příležitostí v jádrech měst developerská činnost přesunula směrem dále od centra (Ilík, Ouředníček, 2007). Mezi nově nastupující a ekonomicky atraktivní funkce v centru Prahy se řadí i administrativní budovy a kanceláře obecně (Sýkora, 2007), kterými se budu zabývat ve své bakalářské práci.

Výstavba nových kanceláří je považována za jeden z hlavních faktorů ovlivňujících pražskou městskou strukturu po roce 1989 (Sýkora, 2007). Výstavba kanceláří je zmapována Sýkorou (2007) až do roku 2006. Mezi lety 1990 a 1993 rapidně narostla kvantita nabízených služeb obyvatelům Prahy, s čímž byla spojena zvýšená poptávka po kancelářích. Praha na začátku 90. let nabízela pouze omezený objem administrativních ploch a navíc ještě stávající plochy nebyly na takové úrovni, jakou nově příchozí zahraniční firmy vyžadovaly. Proto začala rekonstrukce stávajících administrativních ploch a přestavba některých objektů v samém jádru Prahy na kanceláře. Nedostatek kancelářských ploch trval v Praze i mezi lety 1994–1996, kdy se začaly objevovat první

velké administrativní projekty v centru. S rostoucími problémy stavby nových objektů v centru Prahy se administrativní budovy objevovaly mezi lety 1997–1999 i ve vnitřním a vnějším městě. Stabilizace trhu s kancelářskými prostory v letech 2000–2002 vedla k nárůstu počtu nově postavených administrativních budov v letech 2003–2006 (Sýkora, 2007). Rozvoj a výstavba administrativních budov neprobíhaly v celé Praze ani v samém centru rovnoměrně. Karlín sousedící s jádrem Prahy by měl být teoreticky lukrativním místem na výstavbu administrativních center, ale do roku 2002 se v Karlíně objevují developerské projekty jen sporadicky (Ilík, Ouředníček, 2007). Stejný osud měla i bývalá industriální čtvrť centrálního Smíchova, která rozsáhlejší změnou prošla až po roce 2000 a v současnosti patří společně s Karlínem a dalšími mezi nová centra Prahy (Temelová, Novák, 2007).

Cílem bakalářské práce je analýza vývoje výstavby kancelářských prostor v Praze od roku 2006 do roku 2015. Práce rozšiřuje dosud provedené výzkumy (Sýkora, 2007) až do současnosti. V tomto období proběhla také ekonomická krize, která ovlivnila ceny nemovitostí a jejich novou výstavbu na celém světě (Baker, 2008). Prvním dílčím cílem práce bylo vytvoření databáze nové výstavby kancelářských projektů v uvedeném období a její základní analýza z hlediska periodizace výstavby a jejího rozmístění v administrativní struktuře města. Druhým dílčím cílem pak bylo zasadit novou výstavbu kancelářských budov do kontextu prostorové struktury města a jejího vývoje, a to prostřednictvím třech dílčích pohledů: rozmístění nové výstavby v různých morfologických zónách Prahy, vztah nové výstavby a prioritních rozvojových území stanovených strategickým plánem a dále míry územní koncentrace nové výstavby.

V první kapitole jsou popsány hlavní mechanismy, které působily na Prahu po roce 1989. Ve druhé kapitole je podrobně popsán vývoj kancelářské výstavby v Praze od roku 1990 do roku 2006, následující kapitola je zaměřená na metodiku práce. Čtvrtá kapitola popisuje vývoj výstavby kanceláří v Praze od roku 2006 do roku 2015 z hlediska celkové výstavby, vývoje míry neobsazenosti a výstavby v jednotlivých správních celcích. Dále rozděluje sledované období do tří fází. Kapitola také určuje hlavní centra výstavby kanceláří v Praze. Poslední kapitola se zaměřuje na průměrnou velikost projektu a na srovnání reálného vývoje výstavby kanceláří se strategickým plánem Prahy.

1. Post-socialistické město a jeho transformace

Socialistické město bylo utvářeno socialistickými principy vytvářenými vládnoucí komunistickou stranou. Socialismus byl implantován na stávající sociální a kulturní prostředí. Vývoj socialistických měst se výrazně lišil od měst kapitalistických, přestože měly podobné výchozí podmínky. Budování velkých sídlišť na okrajích zástavby mělo za cíl ponechat stejnou prostorovou formu socialistických měst jako doposud (Sýkora, 2009). Socialistické město bylo více homogenní, nežli město v západní Evropě. To silně odporovalo vývoji v západním světě, kde se města rychle šířila dál od center. Státní investice byly použity výhradně k vytváření nových socialistických sídlišť a vnitřní město bylo trvale podfinancované, což vedlo k jeho úpadku. První pokusy o regeneraci starých budov ve vnitřním centru byly provedeny až v 80. letech 20. století (Sýkora, 1999).

Vyšší podíl obyvatel zaměstnaných v průmyslu a nižší podíl zaměstnaných ve službách byl typický prvek pro socialistické město, jakožto i vyšší podíl průmyslově využívané plochy. Průmyslové odvětví se šířilo z center měst na nově postavené průmyslové zóny ve vnějším městě. Jádra socialistických měst si udržela silnou obytnou funkci, ale v centrech měst se nacházel také maloobchod s volnočasovou funkcí (divadla, kina). Politická funkce centra byla odvozena od sídel vlády a komunistické strany. Obyvatelstvo socialistického města se lišilo od kapitalistického demografickým chováním. Kvůli špatné situaci na trhu s nemovitostmi a upřednostňování mladých lidí při přerozdělování nových bytů na sídlištích, bylo obyvatelstvo na jednotlivých sídlištích generačně podobné. K tomuto se dá přičíst jen malá migrace a výsledkem bylo velmi stálé obyvatelstvo v nově postavených obytných čtvrtích (Sýkora, 2009).

1.1. Transformační procesy v Praze

Do roku 1989 byla ekonomika centrálně řízena a centrálně plánována. V hospodářství skoro neexistovala konkurence, která by vedla k zefektivnění výroby. Česká ekonomika

byla do jisté míry polouzavřenou ekonomikou, zahraniční obchod byl striktně směřován na východ. Po převratu v roce 1989 byla transformace ekonomiky nevyhnutelná. Pojem transformace se používá pro změnu celého mechanismu fungování ekonomiky tedy z centrálně plánovaného hospodářství na tržní (Žídek, 2006).

Transformace postkomunistické Prahy započala takzvanou systematickou transformací. Některé z vládou nařízených reforem měly přímý dopad na samotnou Prahu, až 70 % nemovitostí v centru Prahy se vrátilo do soukromého vlastnictví. Rychlé přerozdělení nemovitostí do rukou nových vlastníků pomohlo k rychlému rozvoji podnikání a zapříčinilo obměnu nabízených služeb v atraktivních lokalitách Prahy. Funkce, které jsou schopné vytvářet vysoký zisk na jednotku využívané plochy, finančnictví, služby pro obchody a podniky a obchody s luxusním zbožím, vytlačily z centra města méně ekonomicky efektivní funkce. Obchodní centra, rodinné domy, skladovací prostory a distribuční centra se přemístily do zázemí Prahy (Sýkora, 2001).

Přechod se skládal z více transformačních procesů zahrnujících jak politické reformy, tak i spontánní přeměnu společnosti ve znovu nastartované tržní ekonomice. Hospodářská transformace se skládala také z deindustrializace a zvýšení podílu zaměstnanosti v terciéru (Sýkora, 2009). Deindustrializací se rozumí snižování podílu ploch a zaměstnanosti ve výrobním sektoru ve městě (Pouš, 2013). S těmito procesy nastal ekonomický pokles zapříčiněný rozvojem maloobchodu s malým počtem placených míst v centru města (Sýkora, 2009).

1.1.1. Deindustrializace

Deindustrializace po sobě zanechala mnoho opuštěných výrobních prostor v centru i na okraji města. Tato místa v sobě nesou velký potenciál pro přestavbu, ale také hrozbu silnějšího ekonomického úpadku (Sýkora, 2009). Brownfields jsou lokalitami značně ovlivňujícími rychlost restrukturalizace postkomunistických měst. Pojmem brownfields jsou chápány lokality největšího sociálního a ekonomického úpadku, především to jsou lokality po opuštěných starých výrobních centrech. V podmínkách postsocialistické transformace se proces deindustrializace, úpadku a vzniku brownfields odehrál v mnohem rychlejším tempu, než tomu bylo v západních zemích. Brownfields plní funkci ve městě pouze velmi omezenou nebo vůbec žádnou, proto mají silný potenciál ke změně. Brownfields tak poskytují alternativu k přeměně dosud nevyužitých ploch. (Sýkorová, 2007). V 90. letech 20. století problematiku brownfields přebíjela jiná témata

(komercializace, revitalizace městského jádra a suburbanizace) a problém brownfields ustoupil do ústraní, až na začátku 21. století se problematika brownfields dostala do všeobecného povědomí (Sýkora, 2001). Brownfields v blízkosti centra se postupem času stávají stále atraktivnějším místem pro developerskou činnost i pro výstavbu kanceláří (Sýkorová, 2007). Dalším aspektem deindustrializace je změna v zaměstnanecké struktuře Prahy, kdy podíl zaměstnaných v průmyslu trvale klesá a naopak stoupá podíl zaměstnaných v obchodu, ubytování a stravování a ve finančních službách (Sýkora, 2001).

1.1.2. Komercializace

Komercializace je poměrně komplexní proces, charakteristický zvyšováním podílu území města s komerčním využitím (maloobchody, kanceláře, stravovací zařízení, hotely atd.) na úkor méně výnosných funkcí (bydlení, školství, kultura), (Pouš, 2013). Komercializace má několik podob: 1. změna funkce stávajícího stavebního fondu od obytné ke komerční, 2. demolice stávajících budov s obytnou funkcí a nahrazení novými s funkcí komerční 3. zahuštění zástavby na volných parcelách nebo ve vnitroblocích stávajících budov (Sýkora, 2001).

Komercializace v Praze byla zapříčiněna hlavně rozvojem kanceláří, víceúčelových obchodních center, hotelů, restaurací a maloobchodů. V první polovině 90. let 20. století bylo historické jádro vnímáno jako adresa, kde by měly mít zastoupení společnosti. Mezi lety 1993–1996 70 % všech nových kancelářských ploch v Praze bylo umístěno ve dvou centrálních částech Praha 1 a Praha 2. Postupem času se staré jádro rozdělilo tokem Vltavy na pravou stranu (Nové a Staré Město), kde jsou alokovány kanceláře a maloobchod, a na levou stranu (Malá Strana), kde sídlí vládní instituce a mnoho ambasad. Prázdná místa v prostoru jádra Prahy byla nahrazena komerční funkcí. Komercializace přinesla revitalizaci fyzického vzhledu ulic a budov a ekonomicky efektivnější využití omezeného prostoru jádra Prahy. Na druhou stranu přinesla také řadu negativ jako: snížení obytné funkce v centru Prahy, škody na historickém dědictví památkově chráněného jádra Prahy a rychle rostoucí automobilovou dopravu (Sýkora, 1999).

1.1.3. Revitalizace

Revitalizace je snaha o oživení vzhledu nebo funkčnosti opuštěných či zdevastovaných částí města. Proces je podmíněn předcházejícími či probíhajícími změnami v demografické či funkční struktuře (gentrifikace, komercializace, reurbanizace). Revitalizace se často vyskytuje jako snaha o komplexní řešení aktuálních problémů města s cílem trvalého zlepšení ekonomických, ekologických, sociálních, ale i fyzických podmínek života jeho obyvatel (Pouš, 2013).

V průběhu 90. let 20. století se fyzická revitalizace v Praze dala pozorovat napříč celým jádrem města. To však neznamená, že revitalizace probíhala v celém jádru stejně, byla silně diferenciována. Revitalizace se v rámci vnitřního města soustředila na ulice s rekonstruovanými kanceláři a maloobchodními podniky, prvním velkým projektem byl palác Myslbek na rohu ulic Na Příkopě a Ovocného trhu. Velká část vnitřního města se vyznačuje chátrajícím bytovým fondem. Od druhé poloviny 90. let 20. století se developerská aktivita přesunula také do vnitřního a vnějšího města, tudíž se i revitalizace posunula stejným směrem. V některých částech vnitřního města s bytovými domy byly starší domy transformovány na kancelářské prostory a soukromé bytové domy byly přestavěny na luxusní byty k prodeji či k pronájmu jako tomu bylo např. v Karlíně či na Smíchově. Socialistických sídlišť se revitalizace dotkla v průběhu 90. let 20. století jen velmi málo (Sýkora, 1999).

1.1.4. Suburbanizace

O suburbanizaci hovoříme, když přichází nové lidské aktivity (bydlení, obchod, skladování, výroba) do lokalit, které leží mimo kompaktní zástavbu města, ale stále jsou v metropolitním území (Sýkora, 2002). Tento proces způsobuje změny v sociálním i fyzickém prostředí měst, především v oblastech primárně dotčených suburbanizací jádro-zázemí. Z jiného pohledu se dá na suburbanizaci hledět jako na změnu způsobu života. Lidé, kteří se přesouvají z jádra do zázemí města, přizpůsobí životní styl životním podmínkám nového bydliště a zároveň ovlivňují i prostředí v novém bydlišti. Nové obyvatelstvo si do suburbálních oblastí přeneslo část svých zažitých zvyků (trávení volného času, způsob chování). V tomto případě by se dalo hovořit o nepřímé urbanizaci (Ouředníček, 2003).

Pivo (1990), popisující 4 modely suburbálních center, se zaměřoval především na kancelářskou výstavbu. Prvním modelem, který Pivo (1990) popisuje, je „scatteration“

při kterém se kancelářská funkce šíří skrze celou suburbální zónu a její hustota je velmi nízká. Jedná se o náhodnou změť bydlení, průmyslu, kanceláří, obchodu a zemědělství v okrajových částech katastru města. Druhým modelem je „cluster“, který se vyznačuje sítí suburbálních center, které koncentrují pracovní místa a služby. Třetí model určuje suburbální koridory podél dálnic s vyšší mírou nejen kancelářské výstavby. Čtvrtý model mísí předešlé tři modely do jednoho, který se nedá jednoznačně definovat.

Příměstskou zónu ovlivněnou suburbanizací charakterizují samostatně stojící nebo řadové bytové domy s vlastní zahradou a také pásová komerční zástavba, která se často lokalizuje podél hlavních dálničních tahů a jejich křižovatek (Sýkora, 2002). Zázemí Prahy prošlo po roce 1989 přeměnou využívání zemědělské půdy ze zemědělství na rezidenční či komerční funkci. Na okraji Prahy začala růst nákupní centra, hypermarkety, supermarkety, sklady a průmyslové zóny. Obchodní centra a supermarkety jsou koncentrovány podél hlavních tahů a významných dopravních uzlů a také u stanic metra na okraji města. Skladovací a distribuční centra se koncentrují podél dálnic a v okolí letiště (Sýkora, 1999).

Sýkora (2007) popisuje vznik tzv. „edge city“, jev objevující se od přelomu tisíciletí. „Edge of city“ nebo jen „edge city“ jsou předměstské čtvrti, které se staly nebo byly vytvořeny jako multifunkční centra vyššího řádu v rámci metropolitní oblasti. V těchto centrech nalezneme kancelářské a průmyslové komplexy, velká obchodní centra, hotely a restaurační zařízení. Vysoká koncentrace podnikatelských aktivit z nich dělá růstové zóny se širokou nabídkou pracovních míst i služeb. Tyto lokality skloubí výhodu dobré dopravní dostupnosti, většinou jsou u hlavních dopravních tepen, s poměrně nižší cenou pozemků na okraji města (Scheer, Petkow, 1998).

1.2. Usměrnování rozvoje města

Veřejný sektor – státní správa a samospráva – používá pro ovlivňování transformace města dva základní nástroje: územní plán a strategický plán. Smyslem územních i strategických plánů je zabezpečit správu území ve smyslu principu „dobrého vládnutí“ a ve smyslu rozvoje území dle zásad udržitelného rozvoje. Rozvoj území usiluje o vyvážený vztah mezi podmínkami pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Pro tvorbu strategického plánu jsou nezbytné a určující limity území, zdrojem bývají územní dokumentace. Pro vytváření

územního plánu je nezbytné znát záměry využití území, zdrojem často bývá strategický plán. Pokud je to možné, ideální je vznik obou dokumentů současně, jelikož klíčová je vzájemná provázanost obou dokumentů (Půček, 2009).

1.2.1. Strategický plán

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR, 2015a) na svých oficiálních internetových stránkách uvádí: „*Strategický plán může nabídnout všem občanům města rámcovou osnovu, jak do budoucna přistupovat k rozvoji města a jakým způsobem dosahovat synergie při realizaci konkrétních aktivit. Jedná se o koncepční dokument, který identifikuje hlavní směry rozvoje města ve střednědobé a dlouhodobé perspektivě. Strategický plán stanovuje cíle a priority při řešení klíčových otázek sociálně-ekonomického rozvoje města.*“ V současnosti platná aktualizace Strategického plánu hl. m. Prahy vznikla v roce 2008 jako nutná reakce na stávající dokument z roku 2000. V současné podobě má Strategický plán hl. m. Prahy těchto šest dlouhodobých strategických cílů (ÚRM, 2009):

1. vytváření příznivého podnikatelského prostředí,
2. podpora vzdělání a vědy směřující k naplnění role Prahy jako hlavního inovačního centra republiky,
3. ochrana a rozvoj kulturních a urbáních hodnot města a lepší využití turismu,
4. efektivní hospodaření se všemi formami zdrojů – pozemky, nemovitostmi a infrastrukturou, energiemi, vodou i financemi, ve smyslu zásad udržitelného rozvoje; vyvažování jejich vzájemných vazeb,
5. rozvoj polycentrické struktury města,
6. cílevědomé budování „partnerství pro Prahu“ při řízení, plánování a financování chodu a výstavby města, zejména mezi občany, veřejnou a privátní sférou, za aktivní účasti státu.

Ke schválení nového strategického plánu pro Prahu došlo až deset let po politické změně, navíc je nový strategický plán spíše soubor mnoha přání než dokumentem určujícím několik klíčových rozvojových priorit s definovanou cestou, jak je naplnit. Strategický plán hl. m. Prahy v lokalitě přiléhající k samotnému centru města kopíruje již nastartované procesy soukromými subjekty, definuje nová rozvojová centra a zóny, ale postrádá mechanismy, kterými by byly do těchto lokalit směřovány vhodné investice. Navíc

dochází k rozporům mezi přáním strategického plánu a přáním investorů, což vede v krajních případech k nátlaku na změnu strategického plánu (Sýkora, 2001).

1.2.2. Územní plán

Zásady územního rozvoje (ZÚR) jsou nástroje územního plánování na úrovni krajů a jsou nadřazeny územním plánům jednotlivých obcí. ZÚR vychází z politiky územního rozvoje ČR. Praha je krajem a obcí zároveň, a proto musí podle zákona vypracovat ZÚR i územní plán. IPR (2015b) uvádí *„V případě české metropole tak význam ZÚR nespočívá v koordinační funkci, ale spíše ve stanovení priorit a zásadních pravidel pro rozvoj města a vymezení staveb dopravní a technické infrastruktury důležitých pro funkci města jako celku.“*

V současnosti platný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy vešel do účinnosti na začátku roku 2000. Část územního plánu je závazná pro rozhodování stavebních úřadů. Projektanti jej musí respektovat při tvorbě svých návrhů a majitelé pozemků v něm najdou důležité informace o využitelnosti pozemků a předpokládaném rozvoji dané lokality. Územní plán mimo jiné definuje veřejně prospěšné stavby, řeší dopravní a technickou infrastrukturu a především definuje, jak lze které území využívat.

Územní plán podléhá velkému tlaku ze strany developerů, kteří tlačí na příslušné politické vrstvy a snaží se o změnu územního plánu ve svůj prospěch. Je známa celá řada případů nejen v Praze, kdy byl územní plán účelově změněn, aby na daném místě mohl vzniknout developerský projekt. Takovéto jednání zvedne u veřejnosti vlnu nevole, a proto se ne vždy povede developerům záměr uskutečnit, i když byl územní plán již upraven.

2. Výstavba kanceláří v Praze 1990–2006

Trh s kancelářskými prostory v Praze prošel od svého vzniku po sametové revoluci několika etapami. Zjednodušeně by se dal určit směr kancelářské výstavby od koncentrace kancelářských ploch v centru metropole (Praha 1, Praha 2) k decentralizaci a vzniku nových polyfunkčních center (Karlín, Pankrác, Chodov), (Němec, 2009).

2.1. 1990–1992

Na počátku 90. let 20. století byla v Praze rychle rostoucí základna soukromých firem, a to jak tuzemských, tak zahraničních, expandujících do nově vzniklých tržních ekonomik střední a východní Evropy. Rozvíjející se trh v postsocialistických zemích byl vnímán zahraničními investory jako potenciální možnost k rozšíření výroby do nových oblastí (Sýkora, 2007).

Tento strmý nárůst zájmu investorů o Prahu spolu s komercializací centra (viz komercializace) vedl k rychlému nárůstu poptávky po kancelářských plochách. Nabídka kancelářských prostor na začátku 90. let 20. století v Praze byla velmi omezená a kvalita nabízených prostor nesplňovala mezinárodní parametry. Investorské společnosti na tuto poptávku reagovaly opravováním stávajících kanceláří a přeměnou některých budov v samém jádru metropole, původně určených na kanceláře, na kancelářské plochy. První administrativní centra se objevila v letech 1991–1992 a nabízela skupinu malých kanceláří pro malé společnosti či jednotlivce (Sýkora, 2007). Pro toto období byl charakteristický převis poptávky po kancelářských plochách nad nabídkou. Důsledkem byla téměř nulová neobsazenost a poměrně vysoké nájemné na m² kancelářských ploch (Němec, 2009).

2.2. 1993–1996

Toto období bylo ovlivněno prvními pokusy vstoupit na trh s kancelářskými prostory skrze nové, velké administrativní či polyfunkční budovy v centru města (Palác Myslbek v proluce domů v ulici Na Příkopě). Převážná část kanceláří, zejména v centru města, stále vzniká přeměnou bytových jednotek na administrativní (Sýkora, 2001). Většina nových kanceláří byla v tomto období poměrně malá do 5000 m², to bylo dané novým nastavením pravidel zástavby v centru Prahy. Nové či opravované budovy nesměly přesahovat původní zástavbu. Většina zahraničních investorů stále preferovala pro svojí developerskou aktivitu centrum města, ale tuzemští investoři se již zaměřili na lokality i ve vnitřním a vnějším městě (Sýkora, 2007).

2.3. 1997–1999

Zatímco v první polovině 90. let 20. století počet firem v Praze strmě rostl, ve druhé polovině tento nárůst začal zpomalovat. Již etablované firmy začaly pocítovat nutnost rozšiřovat své zastoupení na celé území Prahy, a tak se v tomto období začala poptávka po kancelářských plochách diferencovat na větší, kvalitnější a flexibilnější administrativní budovy. Od druhé poloviny 90. let 20. století začal proces decentralizace trhu s kancelářskými plochami (Němec, 2009). Centrum města, které preferovali investoři předtím, mělo několik zásadních problémů: nedostatek místa pro nové komplexy, stále komplikovanější dopravní situaci a stálé zvyšování nájmu. V kombinaci s vládními nařízeními, která omezovala přestavbu bytů v centru města na komerční budovy, se developerské aktivity v tomto období přesunuly do vnitřního a vnějšího města. Tento proces měl za následek decentralizaci a shlukování kancelářských budov na několika místech (okolo stanic metra Nové Butovice, Budějovická, v prostoru mezinárodního letiště). V tomto období začal nový trend přestavby starých průmyslových čtvrtí na komerční zóny. Prvním příkladem byl Karlín, který je svojí polohou v těsné blízkosti centra Prahy velmi atraktivní. Masivní příliv nových a kvalitních kanceláří znamenal pokles ceny nájemného a zvýšení neobsazenosti kanceláří v Praze (Sýkora, 2007).

2.4. 2000–2002

Toto období je charakteristické ustálením situace na trhu kancelářských prostor, avšak oproti minulým rokům celková výstavba poklesla. Na tom se podílelo několik faktorů, a to vysoká neobsazenost již postavených kanceláří (až 16 %), události v USA 11. 9. 2001 a povodně, které zasáhly Prahu v roce 2002. U některých rozestavěných administrativních budov s plánovaným dokončením v období 2000–2002 se termín otevření posunul o 1 až 2 roky. Nejdůležitější developerskou akcí byla přeměna bývalé průmyslové lokality okolo stanice metra Anděl na velké obchodní centrum s několika administrativními budovami. To se zdálo jako jeden z prvních příkladů (společně s Karlínem) přeměny staré průmyslové lokality na nové funkční i prostorové využití (Sýkora, 2007).

Přibližně na přelomu tisíciletí se ustálilo rozdělení lokalit podle předmětu podnikání firem sídlících v kancelářských prostorách. V centru města převažují finanční a právnické firmy, ve vnitřním městě se usídlily telekomunikační a mediální společnosti a v oblastech mimo kompaktní město se usadily IT a hi-tech společnosti (Němec, 2009).

2.5. 2003–2006

Výstavba kancelářských ploch v tomto období měla silný vliv na prostorové formování Prahy. Procesy již dříve započaté se zintenzivněly, a to výstavba moderních administrativních komplexů mimo jádro města, ale i rozsáhlé rekonstrukce v jádru metropole. Nejvýznamnějším procesem byl pomalý rozvoj takzvaných „edge of city“. Příkladem rozvíjejícího se „edge of city“ v Praze byl v daném období severovýchod Prahy. Na okraji kompaktní zástavby u hlavního dálničního tahu na Brno vznikl projekt The Park, který měl nabídnout zatím největší, nejmodernější a nejflexibilnější prostory pro kanceláře v Praze (Sýkora, 2007).

Hlavní administrativní shluk budov mimo jádro, ale stále v kompaktní zástavbě se rozšiřoval okolo stanice metra Budějovická. Celkově se rozšiřovala nově vzniklá jádra metropolitního regionu. Další takovou atraktivní lokalitou byl Pankrác, kde vyrostl shluk výškových budov již za dob komunismu (Sýkora, 2007). Dalším oživujícím se centrem je Karlín, který byl zdevastován povodněmi v roce 2002. Právě tato katastrofa nastartovala intenzivní přeměnu Karlína. Díky povodním dostal Karlín nové inženýrské sítě i dostatek místa pro novou zástavbu, a tím se stal více lákavým místem pro investory,

než tomu bylo v době před povodněmi (Ilík, Ouředníček, 2007). V tomto období také dochází k přesouvání některých provozních činností velkých finančních institucí do koncentrovaných kapacit mimo jádro Prahy. V centru nadále zůstávají jen reprezentační prostory a oddělení pro bezprostřední styk s klienty (Němec, 2009).

Díky rozvoji kancelářské výstavby od roku 1989 dochází v Praze k zásadním změnám v prostorové a funkční struktuře. Vývoj výstavby kanceláří urychlil revitalizaci a regeneraci několika městských oblastí i průmyslových čtvrtí, nejvíce však v centru města. Některé velké administrativní projekty sloužily v jednotlivých čtvrtích jako katalyzátory přestavby. Rozvoj kanceláří zapříčinil zlepšení nabídky pracovních příležitostí v Praze, ale přinesl s sebou také potřebu dobře fungující samosprávy v podobě nutnosti regulace výstavby, a to především v historickém centru (Sýkora, 2007).

3. Metody

Data o nově postavených kancelářských plochách jsem čerpal od Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (dále už jen ARTN), která každé 2 roky vydává publikaci mapující realitní trh v Praze, s názvem Trend Report. V této publikaci se celá jedna část věnuje novým trendům v oblasti trhu s kancelářskými plochami. Výčet nově postavených kancelářských ploch v Praze jsem získal z Trend Reportů z let 2008, 2010, 2012 a 2014.

Za všechny roky byl výčet kompletní, až na roky 2006, 2007 a 2010. Za roky 2006 a 2007 byly publikovány pouze kancelářské komplexy, které mají plochu kanceláří nad 5000 m². Podíl kanceláří pod 5000 m² je v obou letech zhruba 30% z celkového objemu vystavených kanceláří v Praze. Tyto kancelářské objekty nemohly být zařazeny do prostorové analýzy. Za rok 2010 v Trend Reportu od ARTN výčet nových kancelářských ploch chyběl úplně. Tento zdroj za rok 2010 jsem nahradil publikací od společnosti Professionals: Trh komerčních nemovitostí v Praze, zpráva o stavu za rok 2010. V této zprávě uvádí pouze vybrané největší nově vystavěné kancelářské plochy za rok 2010, ztráta dat v prostorové analýze je tak opět zhruba 30%. Nutno podotknout, že celková plocha všech nově vystavených kanceláří v Praze je v publikacích od ARTN kontinuální bez výjimek. Sledované období je od roku 2006 do roku 2015, data do roku 2013 (včetně) jsou již definitivní, kancelářské prostory jsou dokončené a připravené k pronajmutí. Za roky 2014 a 2015 pracuji s daty, která jsou za kanceláře s plánovaným dokončením v těchto dvou letech.

Kancelářské plochy byly členěny do pražských městských obvodů 1–9, z důvodu přílišné rozdílnosti městských obvodů jsem kanceláře rozřadil ještě do menších správních území. Prostorové členění do katastrálních území a městských částí jsem prováděl u každého jednotlivého projektu zvlášť přes mapové služby. U jednoho objektu se mi dohledat polohu nepodařilo. Tabulka obsahuje 101 projektů, přičemž je každý zařazen do příslušného městského obvodu, městské části a katastrálního území. U všech projektů je

uvedena kapacita kancelářských ploch. U většiny záznamů je také uveden investor projektu, vše je čerpáno z ARTN.

Pro důkladnější pohled na problematiku jsem zpracoval relativní podíl kanceláří na celkové ploše jednotlivých správních celků. Relativizace nám přináší pohled na výstavbu kanceláří oproštěnou od vlivu velikosti celků, na kterých výstavba probíhá. Pro zjištění koncentrace jsem vypočítal ukazatel míry koncentrace: míru heterogenity H , kterou používá Hampl (2005). Tento ukazatel nám udává, na jakém procentu území se koncentruje 50 % jevu, v našem případě kancelářská výstavba. Město jsem rozdělil do 4 zón: historické jádro, vnitřní kompaktní město, vnější kompaktní město a vnější pás. U katastrálních území je zachována územní celistvost, každé KÚ je zařazeno do jedné zóny. Pro každou zónu jsem spočítal průměrnou velikost jednoho projektu, v m² kancelářských ploch. Obrázky prostorové struktury nově postavených kancelářských ploch v Praze jsem zpracovával v programu ArcGis 10.2.

Neobsazenost kanceláří v Praze jsem také čerpal z Trend Reportů (2006–2014) od ARTN. Údaje o míře neobsazenosti kanceláří v Praze jsem čerpal z publikací ARTN (2008, 2010, 2012, 2014). Chybějící údaje za rok 2014 jsem doplnil daty společnosti Colliers international, která za každé čtvrtletí roku 2014 zveřejňovala údaje o neobsazenosti kanceláří v Praze ve Zprávě o trhu kanceláří (Colliers, 2014a, 2014b, 2014c, 2015). Míru neobsazenosti za rok 2014 jsem vypočítal jako průměr měr neobsazenosti za jednotlivá čtvrtletí roku 2014. Data ARTN a Colliers se v předchozích dvou letech lišila pouze v desetínách %, proto je nahrazení dat za jeden rok poměrně relevantní.

4. Vývoj výstavby kanceláří v Praze 2006–2015

Toto období bylo jak z pohledu globálního, tak i z pohledu Česka velmi dynamické. Začátek období, přesněji roky 2006 a 2007, se nesly v duchu růstu většiny vyspělých ekonomik, tu českou nevyjímaje. V druhé polovině roku 2008 však Česko zasáhla silná hospodářská krize, která měla svůj původ v USA. V posledním čtvrtletí roku 2008 se česká ekonomika dostala do recese, která přetrvávala i v první polovině roku 2009. Recese české ekonomiky byla zapříčiněná zvenčí, markantním úbytkem zahraniční poptávky a s tím spojeným poklesem průmyslové produkce. Roky 2008 a 2009 se nesly v duchu slábnoucí české ekonomiky, pokles HDP, růst nezaměstnanosti, útlum úvěrové aktivity bank, nárůst vládního deficitu a ochabnutí investičních aktivit. Až v roce 2010 došlo k oživení ekonomiky, ale v roce 2012 ekonomika stále spíše stagnovala, nežli by se nějak markantně rehabilitovala. Krize v zemích Evropské unie byla v roce 2009 největší v poválečné historii (Spěváček, 2013).

4.1. Celková výstavba kancelářských ploch v Praze 2006–2015

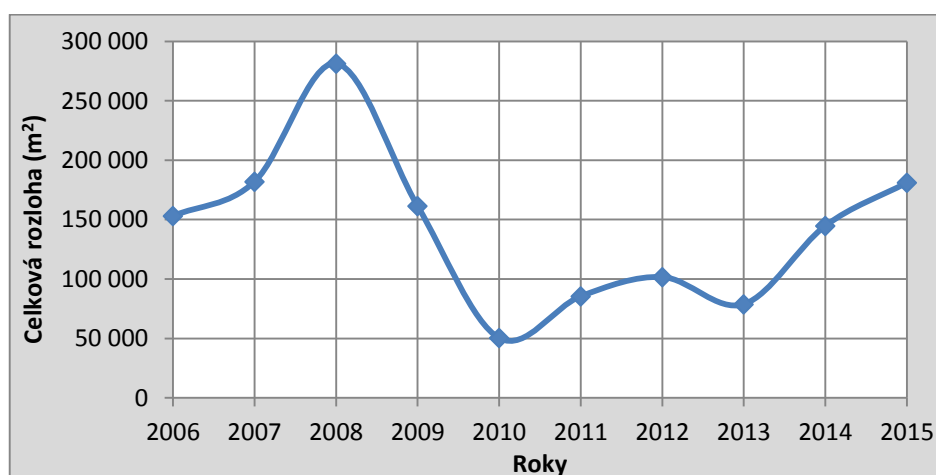
Křivka celkové výstavby kancelářských ploch v Praze opisuje pomyslnou křivku ekonomického vývoje Česka, ale s určitým zpožděním. Jak znázorňuje obr. 1, sledované období bylo, co se týče celkové výstavby kancelářských ploch v Praze, stejně turbulentní jako již zmíněný ekonomický vývoj Česka. V daném období dosáhl stavitelský boom kanceláří svého historického vrcholu, konkrétně v roce 2008, kdy na pražský trh s kancelářskými prostory přibýlo více jak 280 tisíc m² nových kancelářských ploch, což je skoro dvojnásobek objemu z roku předchozího.

Po tomto rekordním roce nastal strmý pád nově postavených kanceláří, kdy minimum ve sledovaném období bylo dosaženo v roce 2010, zhruba 50 tisíc m² nově vystavených kanceláří, což byl více jak 80% pokles výstavby oproti roku 2008. Tento trend útlumu investorské aktivity na trhu s kancelářskými prostory se udržel i v letech 2011, 2012

a 2013. V těchto letech celková výstavba nově postavených kanceláří v Praze oscilovala mezi 50 až 100 tisíci m².

Až v posledních dvou letech (2014, 2015) trh s kancelářskými prostory v Praze začíná znovu výrazněji růst. Předpokládaná celková plocha nově vystavených kancelářských ploch v Praze pro rok 2015 se pohybuje mezi 150 až 200 tisíci m². Musíme si uvědomit, že data za tyto poslední dva roky jsou pouze předběžná, tedy za kancelářské objekty s plánovaným dokončením v těchto letech. Externí událost typu ekonomické deprese by mohla přinutit developery, aby odložili plánované dokončení o několik let. Jak tomu bylo po velké hospodářské krizi, kdy se v letech 2010 a 2011 mnoho projektů již ve fázi výstavby pozastavilo a dokončilo až v dalších letech. Společnost Knight Frank odhadovala před krizí celkovou výstavbu kancelářských ploch v Praze za rok 2009 až na 300 tisíc m², po vypuknutí krize ve světě opravila odhad na 150 tisíc m² (Klapalová, 2009).

Obr. 1: Celková plocha nově postavených kanceláří v Praze (v m²), 2006–2015



Poznámka: Za roky 2014 a 2015 data za objekty s plánovaným dokončením v daných letech.

Zdroj: ARTN, 2008, 2010, 2012, 2014; vlastní zpracování.

Celkově bylo v Praze v období 2006–2013 postaveno necelý milion a sto tisíc m² kanceláří. Což dává průměr cca 137 tisíc m² nových kancelářských ploch v Praze za jeden rok. Tento průměr nám rozděluje na polovinu období 2006–2013, kdy první 4 roky byly nadprůměrné a zbylé 4 podprůměrné. Celková plocha nových kanceláří s termínem dokončení v letech 2014 a 2015 je očekávaná zase jako nadprůměrná, když vezmeme v potaz průměr za předchozích 8 let. Za roky 2014 a 2015 je dohromady plánováno uvést na trh cca 326 tisíc m² nových kancelářských ploch. Kdybychom vzali v potaz celé 10 leté

období 2006–2015, činila by celková plocha nově postavených kanceláří v Praze cca 1 milion 420 tisíc m² a průměr za jeden rok by se vyšplhal na 142 tisíc m².

4.1.1. Vymezení tří fází

Na základě celkové plochy nově postavených kanceláří v Praze v období 2006–2015 jsem toto období rozdělil do tří fází.

1. 2006–2009 → Boom kancelářské výstavby v Praze, celková plocha kanceláří postavených v tomto období neklesla pod 150 tisíc m².
2. 2010–2013 → Razantní pokles kancelářské výstavby v Praze, celková plocha nově postavených kanceláří se pohybuje mezi 50 a 100 tisíci m².
3. 2014–2015 → Možné oživení trhu s kancelářskými prostory v Praze, vzrůstající tendence celkové plochy kanceláří s termínem dokončení v letech 2014 a 2015.

4.2. Vývoj míry neobsazenosti kanceláří v Praze 2006–2014

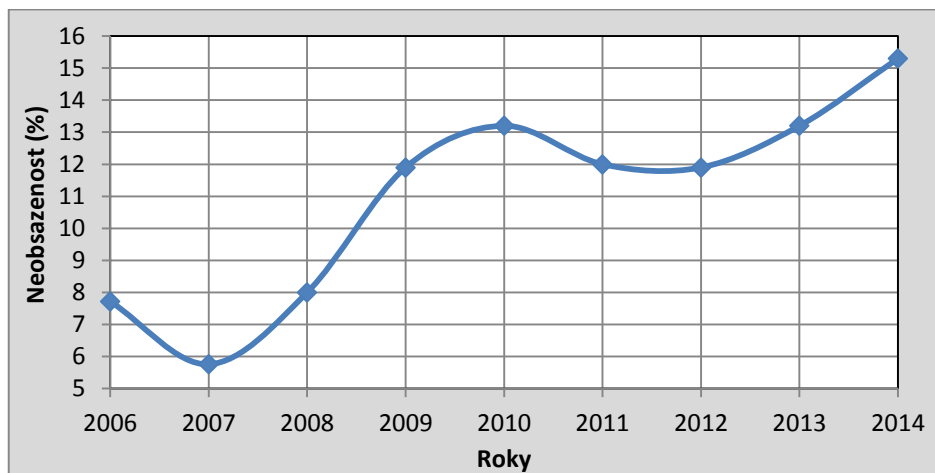
Míra neobsazenosti kancelářských ploch (dále už jen neobsazenost) se rozumí podíl fyzicky volných prostor v dokončených budovách na celkové výměře kancelářských ploch a udává se v procentech. První tři roky sledovaného období (2006, 2007, 2008) dosahovala neobsazenost kanceláří v Praze velmi malých hodnot pod 10 %. Na obr. 2 můžeme pozorovat strmý vzestup neobsazenosti mezi lety 2008–2009 a 2009–2010.

Zatímco v první polovině roku 2008 byla neobsazenost kanceláří na velmi nízké hodnotě 5–6 %, ve druhé polovině se míra neobsazenosti zvýšila na 9 %. V důsledku zhoršujících se ekonomických podmínek již nebyl trh schopen pohltit mimořádný příliv nabídky v tomto roce. Nicméně to nebyl jediný aspekt, který se podílel na zvýšení neobsazenosti ve druhé polovině roku 2008. Dalším faktorem byla přirozená reakce trhu na rapidní zvýšení objemu nabídky kancelářských prostor v krátkém období. K určitému nárůstu neobsazenosti by tedy došlo i bez dopadu hospodářské krize na realitní trh (Němec, 2009).

Po lokálním maximu neobsazenosti kanceláří v Praze, které nastalo v roce 2010 (13,2 %), se zdálo, že neobsazenost bude v dalších letech pomalu klesat. Tento trend se projevil v letech 2011 a 2012, kdy neobsazenost klesla až na 11,9 %. V posledních dvou letech sledovaného období se trend znovu obrátil a neobsazenost začala poměrně rapidně

růst až na více jak 14 % v roce 2014. Podle ARTN (2014) je důvodem zvyšující se neobsazenosti kancelářských prostor v Praze nízká absorpce trhu, kdy se nedaří nahrazovat odchody velkých společností do nových moderních kancelářských budov. ARTN (2014) dále uvádí, že tento důvod stále přetrvává, i když se celkový objem kancelářských ploch dodaných na trh v roce 2013 snížil oproti roku minulému.

Obr. 2: Neobsazenost kanceláří v Praze (v %), 2006–2014



Poznámka: Neobsazenost za rok 2014 byla spočítána jako průměr za jednotlivá čtvrtletí.

Zdroj: ARTN, 2008, 2010, 2012, 2014; Colliers, 2014a, 2014b, 2014c, 2015; vlastní zpracování.

4.3. Prostorové rozložení nově postavených kanceláří v Praze v období 2006–2015

V následující podkapitole se budu zabývat tím, kde dosahovala výstavba kancelářských ploch v Praze nejvyšších hodnot, a to z pohledu městských částí, městských obvodů a katastrálních území. Praha má několik možných územně správních a administrativních členění. Nejdéle trvajícím dělením je do 10 městských obvodů. Toto členění pochází již z roku 1960. Od 1. 1. 2000 je Praha vyšším územním samosprávním celkem, který tvoří 57 městských částí a 112 katastrálních území. Těchto 57 městských částí spravuje 22 správních obvodů s rozšířenými kompetencemi.

4.3.1. Městské obvody

Městských obvodů, dále jen MO, je v Praze 10. Pro srovnání nejsou tyto celky příliš vhodné, jelikož je jejich rozloha značně rozdílná. MO Prahy 1, 2, 3 a 7 jsou svou rozlohou

menší a zaujímají prostory v jádru města a ve vnitřním městě. Zbylé městské obvody mají rozlohu rapidně větší a rozprostírají se od vnitřního města až po okrajové oblasti katastru metropole. V daném období se celkem postavilo nejvíce nových kanceláří v MO Prahy 4, přes 405 tisíc m². MO Praha 4 protíná skoro po celé jeho délce jedna z nejfrekventovanějších silnic v Praze, 5. května, která se napojuje na dálnici D1 vedoucí do Brna a také na ještě nedokončený Pražský okruh. Paralelně s touto silnicí vede také metro linky C. Na pomyslné druhé pozici se umístily MO Prahy 8 a Prahy 5. V obou MO dosáhla výstavba nových kancelářských ploch podobné hodnoty, cca 250 tisíc m². Na druhém konci se nachází MO Praha 2, kde nebyl postaven v daném období ani jeden m² nových kancelářských ploch, jak dokumentuje tab. 1.

Tab. 1: Plocha nově postavených kanceláří v Praze (v m²), 2006–2015, městské obvody

Městský obvod	Plocha kanceláří (m ²)
Praha 1	116 549
Praha 2	0
Praha 3	38 680
Praha 4	405 261
Praha 5	268 870
Praha 6	43 053
Praha 7	80 715
Praha 8	254 019
Praha 9	74 131
Praha 10	25 500

Poznámka: Za roky 2005 a 2006 kancelářské budovy pouze nad 5000 m², za rok 2010 pouze vybrané kancelářské budovy, za roky 2014 a 2015 kanceláře s termínem dokončení v daných letech.

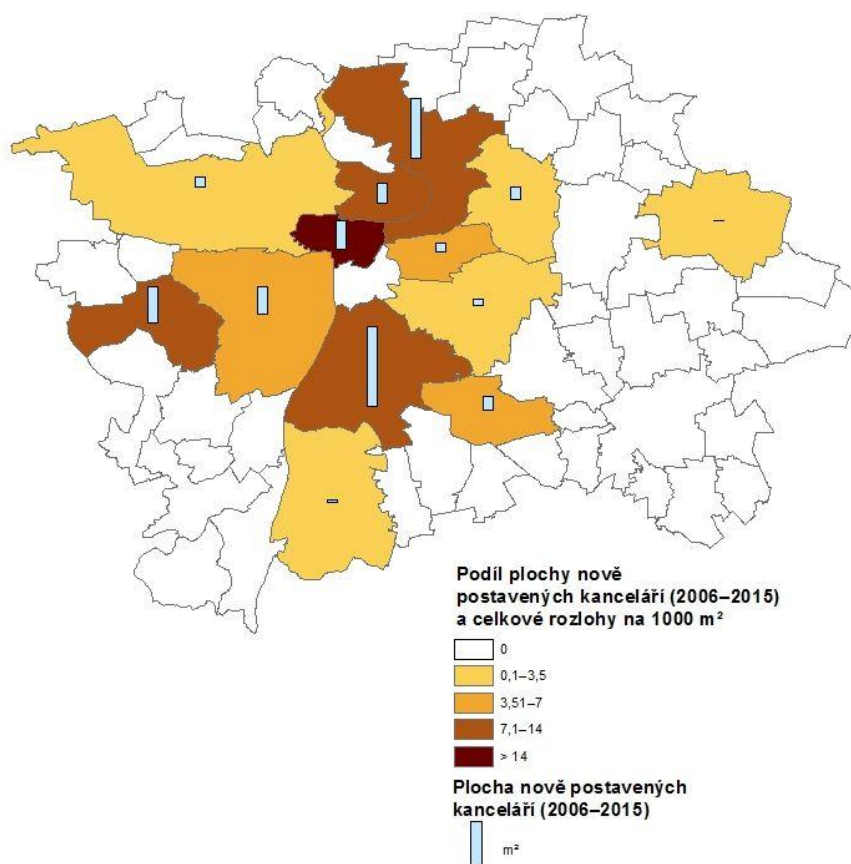
Zdroj: ARTN, 2008, 2010, 2012, 2014; Professionals, 2010; zpracování vlastní.

4.3.2. Městské části

Hlavní město Česka se skládá z 57 městských částí (dále jen MČ), které jsou stále poměrně dost velikostně diferenciovány. Z obr. 3. je patrné, že na úplném vrcholu výstavby, co se absolutních a relativních čísel týče, se nachází MČ Praha 4 s více jak

335 tisíce m² nově vystavených kanceláří. Oproti MO Praha 4 ztratila MČ Praha 4 pouze lokality na okraji hranice Prahy, kde výstavba kanceláří neprobíhá žádná, nebo jen minimální. Jedinou výjimku tvoří MČ Praha 11, která spadá stále do MO Prahy 4, ale ani zde není kapacita výstavby na nejvyšší úrovni, proto je celkové číslo za MČ Praha 4 stále vysoké. O MČ Praha 4 platí to samé jako o MO Praha 4, to znamená, že je výjimečná svou dopravní dostupností.

Obr. 3: Plocha nově postavených kanceláří v Praze 2006–2015, absolutně (v m²), relativně na 1000 m² celkové rozlohy, městské části



Poznámka: Za roky 2005 a 2006 kancelářské budovy pouze nad 5000 m², za rok 2010 pouze vybrané kancelářské budovy, za roky 2014 a 2015 kanceláře s termínem dokončení v daných letech.

Zdroj: ARTN, 2008, 2010, 2012, 2014; Professionals, 2010; zpracování vlastní.

Lokalita s druhou nejvíce intenzivní stavbou nových kancelářských ploch byla MČ Praha 8 s více jak 250 tisíce m², jak znázorňuje tab. 2. V katastru MČ Prahy 8 se nachází katastrální území Karlína, který se stal od přelomu tisíciletí vyhledávanou lokalitou pro developerskou činnost, jak zmiňují Ilík a Ouředníček (2007). V horních příčkách se

nachází také MČ Praha 13, kterou prochází hlavní silniční tah směrem na Plzeň a dále do Německa, také jí prochází metro linky B s konečnou stanicí Zličín. Právě okolo stanice Zličín vyrostlo v minulých letech několik nákupních center. Nicméně kancelářská výstavba se soustředí okolo stanice metra Stodůlky a také Nové Butovice. V převážné většině MČ neprobíhala výstavba kancelářských ploch vůbec. V širším centru města byla jedinou MČ, kde nebyla registrována výstavba kanceláří, MČ Praha 2, která ale byla obklopena sousedy s poměrně vysokou mírou výstavby kanceláří, viz obr. 3.

Tab. 2: Plocha nově postavených kanceláří v Praze (v m²), 2006–2015, městské části

Městská část	Plocha kanceláří (m ²)
Praha 1	119 399
Praha 3	38 680
Praha 4	335 933
Praha 5	114 455
Praha 6	43 053
Praha 7	80 715
Praha 8	252 569
Praha 9	52 931
Praha 10	25 500
Praha 11	59 328
Praha 12	10 000
Praha 13	154 315
Praha 20	2 700

Poznámka: Údaje uváděné pouze za MČ s plochou nově postavených kanceláří větší než 0 m²; za roky 2005 a 2006 kancelářské budovy pouze nad 5000 m², za rok 2010 pouze vybrané kancelářské budovy, za roky 2014 a 2015 kanceláře s termínem dokončení v daných letech.

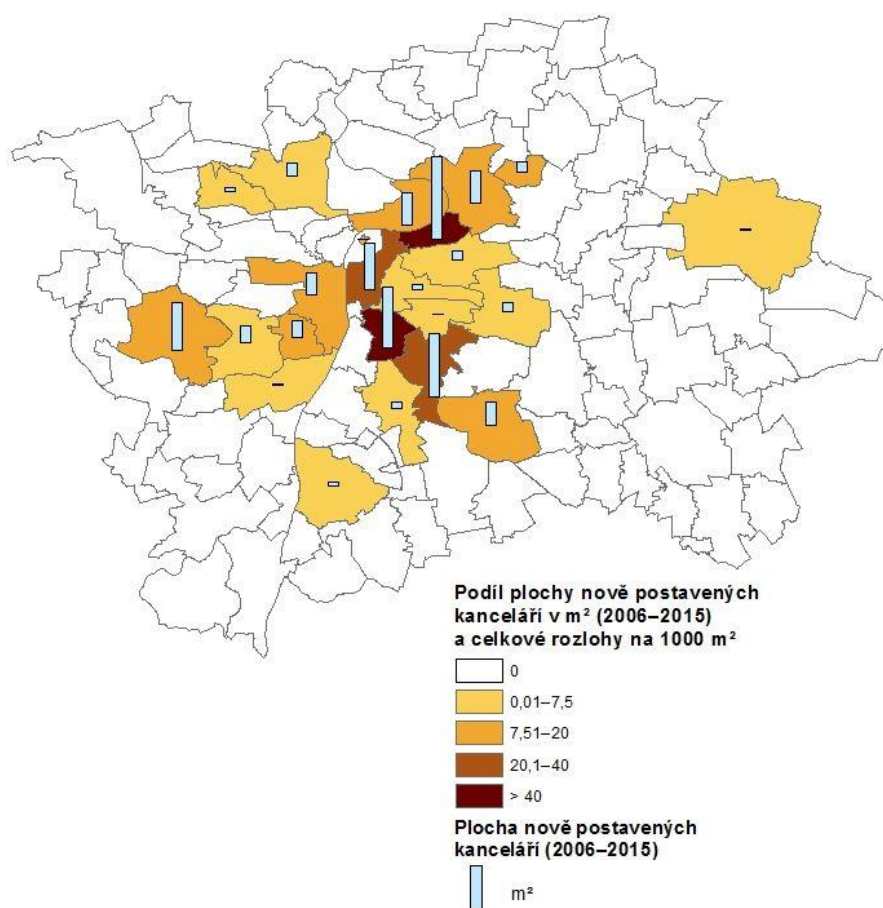
Zdroj: ARTN, 2008, 2010, 2012, 2014; Professionals, 2010; zpracování vlastní.

Druhým aspektem výstavby kanceláří je relativní hledisko výstavby, kdy je celková plocha výstavby kanceláří za městské části vztažena na celkovou plochu městské části, tudíž by měl být odstraněn problém s rozdílnou velikostí MČ. Na přední pozici se nám tímto dostala MČ Praha 1, která patří k těm menším, avšak se stále bohatou výstavbou nových kanceláří. Dále jsou v popředí ty MČ, ve kterých je vysoká výstavba nových kancelářských ploch, velikost rozlohy MČ nehraje zásadnější roli.

4.3.3. Katastrální území

Hlavní město Praha je rozděleno do 112 katastrálních území dále jen KÚ. Ty již nemají rozptýl svých hodnot rozlohy tak vysoký jako MO a MČ. S vysokým počtem katastrálních území vzniká problém s tím, že jednotlivá KÚ jsou buď v kompaktní zástavbě Prahy, nebo mimo ní. Z toho plynou rozdílné počty obyvatel v jednotlivých KÚ, a to od nejvyššího v KÚ Stodůlky, kde k 31. 12. 2008 žilo přes 57 tisíc obyvatel, až k nejméně obydlenému území KÚ Zadní Kopaniny, kde bylo registrováno ke stejnému dni 75 obyvatel (ČSÚ, 2009).

Obr. 4: Plocha nově postavených kanceláří v Praze 2006–2015, absolutně (v m²), relativně na 1000 m² celkové rozlohy, katastrální území



Poznámka: Za roky 2005 a 2006 kancelářské budovy pouze nad 5000 m², za rok 2010 pouze vybrané kancelářské budovy, za roky 2014 a 2015 kanceláře s termínem dokončení v daných letech.

Zdroj: ARTN, 2008, 2010, 2012, 2014; Professionals, 2010; zpracování vlastní.

Hlavní centra kancelářské výstavby by se dala určit tři hlavní s výstavbou nových kanceláří ve sledovaném období nad 155 tisíc m². A to Karlín, Michle a Nusle. Další

důležitá centra, s objemem výstavby nových kanceláří nad 115 tisíc m², se nachází v KÚ Stodůlky a Nové Město, což můžeme pozorovat na obr. 4. Tyto lokality jsou rozmístěny, jak ve vnitřním kompaktním městě, tak ve vnějším kompaktním městě. Převážná část výstavby je alokována do kompaktního města. Mimo kompaktní město se výstavba nových kanceláří rozšířila v izolovaných ostrůvcích. Při vztažení nově vystavěných kancelářských ploch k celkové rozloze KÚ se do skupiny s nejvyšším podílem m² nových kanceláří na 1000 m² dostaly KÚ Karlín a Nusle. Obě lokality mají vysoký objem nově postavených kanceláří a rozloha v tomto případě nehraje klíčovou roli.

4.4. Centra kancelářské výstavby

4.4.1. Karlín

Karlín si s více jak 212 tisíci m² nové postavených kanceláří za sledované období udržel nasazené tempo z minulých let. V roce 2007 o něm tak Ilík a Ouředníček (2007, s. 297) napsali, že „*Oblast Karlína a Rohanského ostrova patří v současnosti k nejdynamičtější se rozvíjejícím částem Prahy.*“ V roce 2015 by se to z pohledu kancelářské výstavby dalo znovu potvrdit. Karlín se stal po roce 1989 jen málo využívanou průmyslovou čtvrtí, řada bývalých průmyslových objektů byla opuštěná a stala se z nich brownfields. Právě brownfields otevřely cestu novým investicím do vnitřního města, jakožto i do Karlína. Druhým aspektem následného rozvoje Karlína byl dynamický rozvoj celoměstského jádra a jeho komercializace. Třetím aspektem rozvoje Karlína je jeho velmi kvalitní spojení se zbytkem města. Obyvatele Karlína obsluhuje jak tramvajová trať, tak i metro. V neposlední řadě je i blízkost autobusového nádraží Florenc a také vlakového Masarykova nádraží, takže je Karlín dostupný i pro mimopražské obyvatele.

I přes tyto všechny aspekty nakloněné k dynamické developerské aktivitě byl v Karlíně na přelomu tisíciletí počet vydaných stavebních povolení na 1000 obyvatel téměř roven průměru Prahy. V roce 2002 Karlín a celou Prahu zasáhla nebývale silná povodeň, která paradoxně pomohla urychlit proces přetváření Karlína. Povodně měly fatální důsledky pro značnou část Prahy, ale asi nejhůře na tom byl právě Karlín. Mnoho domů bylo poničeno, některé musely být strženy úplně. Zvláště ve špatném stavu po povodni byla karlínská infrastruktura, která byla kompletně vyměněna a stala se jednou z nejmodernějších v Praze. Kombinací volných pozemků po stržených domech nebo domech ve velmi špatném stavu určených k demolici a kompletně nové infrastruktury se

Karlín stal žádanějším místem z pohledu investora, než tomu bylo před povodní v roce 2002. Skloubením těchto dvou faktorů s předešlými třemi se Karlín dostal silně nad průměr Prahy v počtu stavebních povolení na 1000 obyvatel (Ilík, Ouředníček, 2007).

V období 2006–2015 tento trend pokračoval, alespoň co se týče kancelářské výstavby, byl Karlín vůbec nejvíce vyhledávaným KÚ v Praze. Karlín se stal novým polyfunkčním centrem, ale jeho vývoj ještě není zdaleka dokončen. Karlín stále nabízí dostatek volné plochy k nové zástavbě. Největšími realizovanými projekty za sledované období byly: Main Point Karlín (2011) s 25,7 tisíci m² určenými pro kanceláře, River Garden II (2014) s 23,5 tisíci m² kanceláří a Amazon Court (2009) s 19,5 tisíci m² kancelářských ploch.

4.4.2. Osa: Pankrác – Budějovická

Toto centrum kancelářské výstavby v Praze je lokalizováno převážně mezi stanicemi metra C Pankrác a Budějovická. Toto území se nachází na katastru dvou KÚ, Michle a Nusle, které se nachází ve vnějším kompaktním městě. Stejně jako Karlín se tato lokalita pyšní velmi dobrým spojením hromadnou dopravou s centrem Prahy, a to linkou metra C. Také se tato lokalita nachází v okolí tzv. pražské severojižní magistrály, která je v této lokalitě tvořena silnicí 5. května. Tato magistrála je jednou z nejvytíženějších silnic v Praze, procházející samým centrem metropole a ústící k dálnici D1, která vede na Brno. Na okraji kompaktní zástavby se magistrála kříží s Jižní spojkou, což je další významná tepna pražské dopravy. Co se týče dostupnosti autem z okolí Prahy, je právě tato lokalita jednou z nejlepších v Praze.

Kdybychom sečetli objem nově postavených kanceláří za obě KÚ (Nusle, Michle), dostaneme se na číslo větší než 310 tisíc m². Což by znamenalo, že necelá čtvrtina z celkově nově postavených m² kancelářských ploch, se nachází právě v této lokalitě. K nejvýznamnějším dokončeným projektům patří City Tower (2008) se 40 tisíci m² kancelářských ploch, Kavčí Hory Office Park (2008) s 36,5 tisíci m² kanceláří a BB Centrum Gamma (2006) s 30 tisíci m² kanceláří.

4.4.3. Stodůlky, Nové Butovice

Pozornost investorů si vyžádaly také lokality okolo stanic metra B Nové Butovice a Stodůlky. Obě lokality jsou od sebe vzdáleny cca 3 km vzdušnou čarou, ale nachází se v jednom KÚ Stodůlky. Stodůlky patří svou polohou do vnějšího kompaktního města. U lokality okolo stanice metra Stodůlky by se vzhledem k poloze na rozhraní mezi

kompaktním městem a vnějším pásmem dal aplikovat koncept příměstských zón (Sýkora, 2007 nebo Scheer, Petkow, 1998) nazývající tyto příměstské zóny jako „edge of city“. Jak tomu bylo již v předešlých lokalitách s intenzivní výstavbou kanceláří, i Stodůlky jsou lokalitou s dobrou dopravní dostupností. Území je obsluhováno linkou metra B a je v blízkosti městského okruhu a dálnice D5 vedoucí do Plzně a dále do německého Bavorska. Na rozdíl od stanice metra Zličín, kde vyrostla v minulosti velká nákupní centra, okolo stanice metra Stodůlky vzniká projekt City West developerské společnosti Finep. Projekt City West obsahuje jak administrativní budovy, tak i bytovou výstavbu označovanou jako Britská čtvrť. Oficiální stránky projektu uvádí, že studie počítá s 10 tisíci novými obyvateli a 100 tisíci m² pronajimatelných ploch. Dalším odděleným centrem v KÚ Stodůlky je lokalita okolo stanice metra Nové Butovice, kde ale malá část projektu spadá do KÚ Jinonice. Nejvýznamnější stavby v KÚ Stodůlky byly za sledované období Západní Město - B1, B2, B3 (2009) s 43,5 tisíci m² kancelářských ploch, Metronom (2015) s 32,7 tisíci m² kanceláří a City West C1 a C2 (2014) s 24 tisíci m² kanceláří.

4.4.4. Nové Město

Samotné centrum města je stále lákavá lokalita pro výstavbu administrativních center. V 90. letech byla lokalita centra města nejžádanějším místem pro výstavbu kanceláří. Toto sice již neplatí, ale jádro města patří stále k těm lokalitám Prahy, kde je výstavba kanceláří stále intenzivní. V daném období se v KÚ Nové Město postavilo přes 118 m² nových kancelářských ploch. V této lokalitě bylo postaveno více menších projektů, pod 10 tisíc m² než tomu je ve většině zbylých KÚ. I zde se nachází několik opravdu velkých projektů, například Florentinum (2013) s 40,7 tisíci m² kanceláří, Palladium (2008) s 19,5 m² kanceláří a Quadrio (2014) s 16,4 m² kancelářských ploch. Kvůli zahuštění zástavby v centru města se dá očekávat, že objem nových kanceláří bude nadále v této lokalitě klesat. Zahuštěná zástavba a nedostatek volné plochy má také za následek vyšší počet malých administrativních projektů.

4.5. Fáze výstavby

2006–2009

V tomto období dosáhla výstavba kancelářských ploch v Praze nejvyšších hodnot od roku 1989, co se kvantitativně týká. V letech 2006–2009 bylo celkově dodáno na trh necelých 778 tisíc m² nových kancelářských ploch. Ve všech čtyřech letech byl objem nově postavených kanceláří nad 150 tisíci m². Absolutní vrchol výstavby byl v roce 2008, kdy bylo na trh nově poskytnuto 284,4 tisíc m² nových kanceláří. Nejintenzivnější výstavba nových kancelářských ploch v tomto období probíhala v MČ Praha 4, kde bylo postaveno téměř 170 tisíc m² nových kanceláří, což znázorňuje obr. 5. MČ Praha 4 měla zhruba 20% podíl na celkové výstavbě nových kanceláří v Praze za období 2006–2009.

Stálý trend zvyšujícího se objemu nově postavených kanceláří v Praze se zastavil v roce 2009, kdy bylo na trh dodáno 161 tisíc m² nových kanceláří, což byl pokles oproti minulému o více než 40 %. Ekonomická krize pozvolně se šířící z Ameriky do Evropy, potažmo Česka, která zasáhla do realitního trhu, se projevila v poklesu výstavby v roce 2009 a především pak v následujících letech (ARTN, 2010).

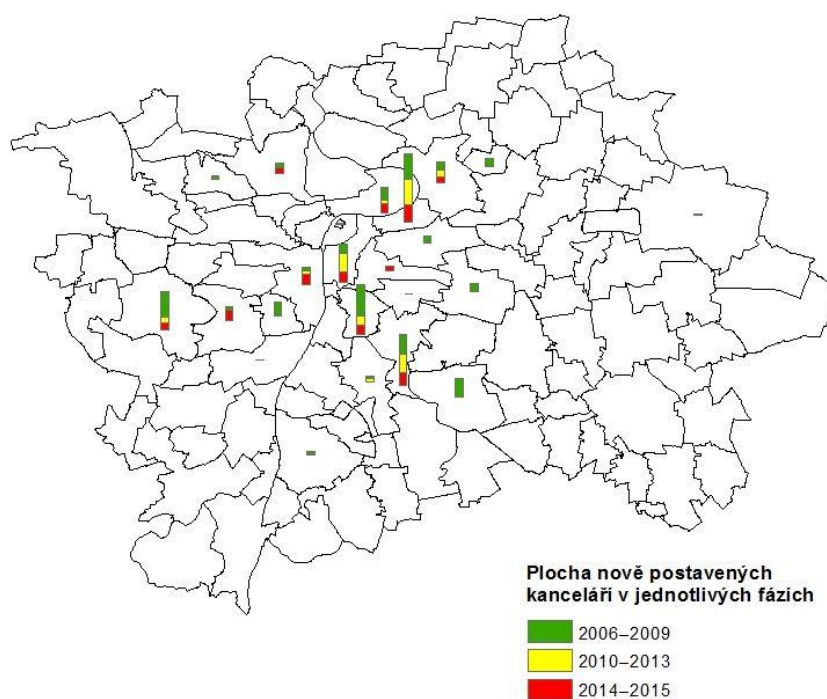
2010–2013

Celosvětová ekonomická krize již naplno vypukla i v Evropě, developeri jen velmi těžko shání finance na uskutečnění administrativních projektů. Banky požadují předpronájmy na úrovni 50 % celkové kapacity k poskytnutí financí na projekty. To bylo vzhledem k limitované poptávce v tomto období velmi složité (YBN CONSULT, 2010). Banky také požadovaly zvýšení finanční participace investorů na jednotlivých projektech (Knight Frank, 2011). Světová finanční krize nebyla jediným důvodem kritické situace investorů. Přístup developerských společností před krizí nebyl dlouhodobě životaschopný zejména kvůli přístupu k poptávce developerů. Nástup celosvětové hospodářské krize lze proto z tohoto pohledu brát za pozitivní přínos vedoucí k prozření poptávky, nastavení reálných standardů kvality a parametrů užitečnosti u vystavěných projektů. Developerské společnosti reagovaly na situaci na finančním trhu a také na zvyšující se neobsazenost kanceláří v Praze. Ta dosáhla svého vrcholu s 13,2 % v roce 2010. Zmenšující se poptávka po kancelářských plochách v Praze donutila investory již rozestavěné projekty pozastavit a oddálit jejich termín otevření. Developerské společnosti se v post-krizovém období snažily získat racionálním plánem konkurenční výhodu, být empatické k požadavkům

nájemců a snažit se udržet si je v co nejdelším horizontu. Proto stále silnější roli hraje vstřícnost projektu k životnímu prostředí, originální design či urbanistické řešení projektů (Dvorská, 2012).

Za celé období objem nově postavených kanceláří za jednotlivé roky v Praze nepřekročil 100 tisíc m², pouze v roce 2012 se plocha nových kanceláří dostala lehce na 100 tisíc m². V roce 2010 dosáhla celková plocha nově postavených kanceláří v Praze historického minima, pouhých 50 tisíc m². Naopak míra neobsazenosti kanceláří byla po celé dané období poměrně vysoká, okolo 12 % až 13 %. Celková plocha nově postavených kanceláří za období 2010–2013 v Praze dosáhla 316,4 tisíc m², což jsou zhruba 2/5 plochy vystavěné v období 2006–2009.

Obr. 5: Plocha nově postavených kanceláří v Praze (2006–2015) v jednotlivých fázích (v m²), katastrální území



Poznámka: Za roky 2005 a 2006 kancelářské budovy pouze nad 5000 m², za rok 2010 pouze vybrané kancelářské budovy, za roky 2014 a 2015 kanceláře s termínem dokončení v daných letech.

Zdroj: ARTN, 2008, 2010, 2012, 2014; Professionals, 2010; zpracování vlastní.

Na obr. 5 lze pozorovat lokality s nejvyšší intenzitou výstavby v daném období. Na vrcholu se pohybovaly MČ Praha 8, MČ Praha 4 a MČ Praha 1. Nejvíce nových kanceláří uvedli investoři na trh v MČ Prahy 8, a to především v Karlíně. V těsném závěsu za ním

byla MČ Prahy 4 s rozvíjející se osou u stanic metra Pankrác-Budějovická. Třetí lokalitou, kde objem nových kanceláří přesáhl 50 tisíc m², je MČ Praha 1, kde probíhala výstavba převážně v Novém Městě. V Novém Městě vzniklo několik menších projektů a jeden na poměry centra Prahy obrovský, osmipodlažní Florentinum. Dokončením Florentina získalo centrum města v roce 2013 40 tisíc m² kancelářských ploch. Praha 1 byla jednou z mála MČ, kde se výstavba kanceláří v porovnání s obdobím 2006–2009 zvýšila. Navýšení bylo téměř dvojnásobné. Hlavní roli sehrálo právě dokončení projektu Florentinum nedaleko Masarykova nádraží. Naopak výstavba téměř zmizela z vnitřního kompaktního města, např. z Prahy 3, Prahy 7, Prahy 10. Značné utlumení výstavby kanceláří potkalo i vnější část kompaktního města.

2014–2015

Za toto období jsou poskytována data o nových kancelářských plochách v Praze pouze za projekty s termínem dokončení v daných dvou letech. Ačkoliv se veřejnost domnívá, že je v Praze kancelářských ploch již dostatek, téměř 3 miliony m² kanceláří, odborná veřejnost se téměř shoduje, že je v Praze dostatek prostoru pro další výstavbu. Proto se očekává v souvislosti s ekonomickým růstem také zvýšení poptávky po kancelářích od nájemců nebo příchod nových (ARTN, 2014).

Omezujícím faktorem výstavby jsou také nové formy kancelářských projektů, které se dostávají na tuzemský trh, jako jsou tzv. serviced office (Dvorská, 2012). Serviced office jsou kanceláře, které jsou plně funkční ve všech ohledech a jsou vhodné k okamžitému nastěhování. Tyto kanceláře jsou vybaveny vším potřebným (nábytkem, počítači, dekoracemi, telefonním systémem, společnou kuchyňkou, atd.). Navíc je v budově zajišťována zákaznická podpora spojená s administrativními pomocnými pracemi nebo IT podporou, či zajištění recepce. Hlavním produktem serviced office jsou tzv. „virtuální kanceláře“. Virtuální kancelář je vyhrazené telefonní číslo, faxovací číslo a adresa podání pošty, které budí dojem, že na tomto místě firma normálně sídlí a má zde kanceláře a zaměstnance. Firma si na tomto místě může pronajmout kanceláře od provozovatele této služby jen na omezený počet dní v měsíci a po zbytek měsíce využívat jen služeb virtuální kanceláře. Sídlo firmy tak získá „dobrou adresu“ (Reed, Stewart, 2003).

V období 2014–2015 se očekává určitý nárůst plochy nově postavených kanceláří, a to na 144 tisíc m² v roce 2014 a 181 tisíc m² v roce 2015. Oproti roku 2013, kdy bylo

dodáno na pražský trh s kancelářskými prostory pouze 79 tisíc m², je nárůst zhruba dvojnásobný. Nejvýznamnější stavbou by měla být administrativní budova Metronom (2015) v MČ Praha 13 s více jak 32 tisíci m² kanceláří, dále pak v MČ Praha 4 budova Enterprise Office Center (2015) s více jak 29 tisíci m² kancelářských ploch. Třetí největší nově otevřenou administrativní budovou by měla být Aviatica (2015) v MČ Praha 5 s 27 tisíci m² kanceláří. V roce 2014 je projekt s největší plochou kanceláří City West C1 a C2 v Praze 13 s 2 tisíci m² kanceláří.

Nejintenzivnější výstavba nových administrativních budov probíhá v MČ Praha 8 a Praha 4. Jádra výstavby kanceláří tedy zůstávají stále stejná, jsou to Karlín a osa kolem stanic metra Pankrác-Budějovická. Dále je významně se rozšiřující centrum okolo stanic metra Stodůlky a Nové Butovice v MČ Praha 13, kde bude uvedeno na trh přes 56 tisíc m² kanceláří, i když se na tomto objemu podílejí jenom 2 projekty, kterými jsou Metronom a City West C1 a C2. Jádro města, tedy MČ Praha 1, se dočkalo poměrně velkého přísunu nových kanceláří, především díky dokončení projektu Quadrio u stanice metra Národní třída.

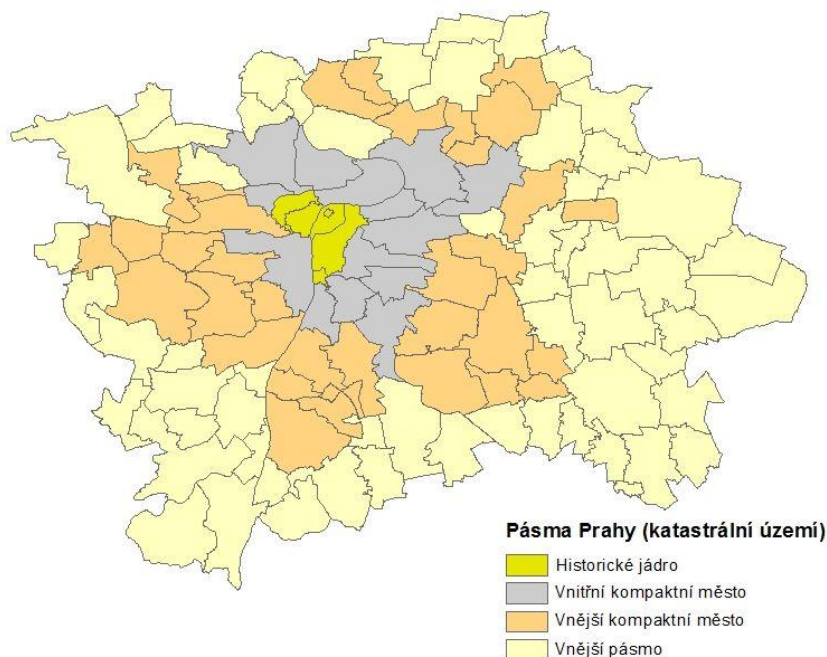
5. Nová kancelářská výstavba v kontextu města

5.1. Výstavba ve vnitroměstských zónách

Město na příkladu Prahy můžeme rozdělit na jádro, kompaktní město a vnější část města. Zóna historické jádro je tvořené Památkovou rezervací hl. m. Prahy a je zde vysoký stupeň urbanizace. Zóna vnitřní kompaktní město je tvořena částmi města, které byly vybudované převážně na konci 19. století a na počátku 20. století, rozvojový potenciál zde tvoří rozsáhle opuštěné průmyslové areály (brownfields). Vnější kompaktní město je tvořené částmi města, které byly vybudované především po druhé světové válce, jeho součástí jsou významné obytné celky (sídlíště) doplněné o síť center. Vnější pás ležící mezi hranicí kompaktního města a hranicí hl. m. Prahy je charakteristický vysokým podílem nezastavěných ploch (Szentesiiová, 2010).

Město lze rozdělit na nezastavěnou plochu (veřejná zeleň, lesní nebo zemědělské pozemky scelené do ploch, vodní plochy, vybraná veřejná prostranství atd.) a na zastavěnou plochu (stavební parcely, dopravní a technická infrastruktura atd.). Historické jádro má podíl zastavěných a nezastavěných ploch 67 % ku 33 %. Poměrně vysoký podíl nezastavěných ploch je dán řadou historických zahrad a parků a také rozvinutou sítí veřejných prostranství. Vnitřní kompaktní město má poměr zastavěných a nezastavěných ploch 80 % ku 20 %. U vnějšího kompaktního města je poměr 75 % ku 25 % a u vnějšího pásma je poměr opačný, 25 % ku 75 % (IPR, 2012).

Pro analýzu kancelářské výstavby v různých typech území jsem rozdělil Prahu do 4 zón: historické centrum, vnitřní kompaktní město, vnější kompaktní město a vnější pás. Vzorem pro rozdělení mi byly Územně analytické podklady (IPR, 2012). Jak je patrné z obr. 6, musel jsem každé KÚ zařadit pouze do jedné zóny. U KÚ spadajících svým územím do více zón jsem provedl zařazení dle toho, do které zóny spadá největší část KÚ.

Obr. 6: Městské zóny Prahy

Zdroj: IPR, 2012; zpracování vlastní.

V tab. 3 vidíme, že nejmenší průměrná velikost projektu je v zóně vnější pásmo. V této zóně však byly vystavěny pouze 2 projekty, proto toto číslo není příliš směrodatné. Druhé nejmenší číslo je u zóny historické jádro. To je dáno poměrně malým volným prostorem pro novou zástavbu. Kanceláře tu vznikají především rekonstrukcí bytových domů a také zde musí být dodrženy přísná stavební omezení v památkové rezervaci. Největší průměrnou velikost projektu měla zóna vnitřní kompaktní město, kde se také celkově postavilo nejvíce projektů, celkem 57. Na katastru vnitřního kompaktního města je stále dost volných pozemků vhodných k výstavbě velkých administrativních center (Karlín, Nusle, Michle). Poměrně vysokou průměrnou velikost jednoho projektu měla také zóna vnější kompaktní město, kde je také prostor pro novou výstavbu administrativních center (Stodůlky, Chodov).

Průměrná velikost projektu je zkreslená tím, že řada projektů (především mimo historické centrum) je rozdělena do více etap. I když jsou etapy dokončené ve stejném roce, jsou data uváděna za 2 samostatné projekty. Z jednoho velkého projektu se tedy stane více středně velkých, jako příklad uvedu projekt The Park v Chodově. The Park je v datech rozdělen do 5 menších projektů The Park – Building 8 až 12 o velikosti 8 až 12 tisíc m² kancelářských ploch. Těchto 5 budov bylo dokončeno v průběhu tří let.

Kdybychom tyto projekty počítaly jako jeden velký, měl by okolo 45 tisíc m² kanceláří. Takovýchto případů bychom našli hned několik

Tab. 3: Celkový počet projektů, celková rozloha nově postavených kanceláří (v m²), průměrná velikost kancelářských ploch projektu (v m²), městské zóny

Městská zóna	Počet projektů	Celková kapacita (m ²)	Průměrná velikost projektu (m ²)
Historické centrum	14	119 399	8 529
Vnitřní kompak. město	57	807 799	14 172
Vnější kompak. město	27	349 768	12 954
Vnější pásmo	2	12 612	6 306

Poznámka: Za roky 2005 a 2006 kancelářské budovy pouze nad 5000 m², za rok 2010 pouze vybrané kancelářské budovy, za roky 2014 a 2015 kanceláře s termínem dokončení v daných letech.

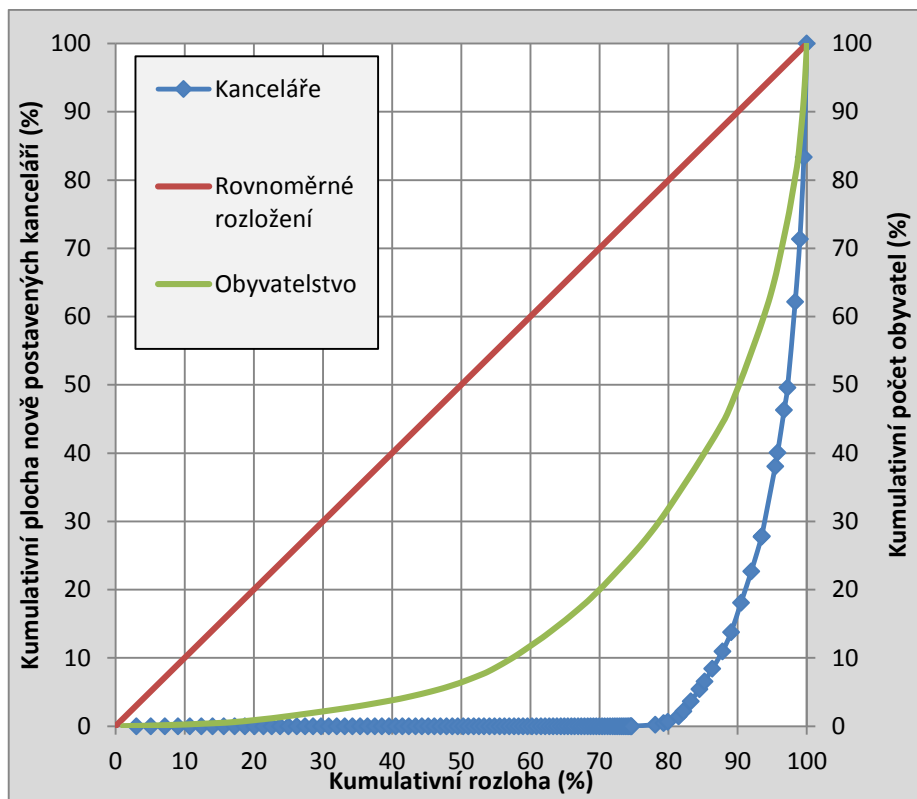
Zdroj: ARTN, 2008, 2010, 2012, 2014; Professionals, 2010; zpracování vlastní.

5.2. Územní koncentrace nové výstavby

Rozmístění obyvatel vždy bylo a stále je značně nerovnoměrné. Dříve bylo rozmístění obyvatelstva závislé na přírodních podmínkách, dnes jsou určující především socioekonomické faktory, do kterých bezesporu patří také kanceláře (Coufal, 2012). Nově vzniklá centra, ve kterých vznikají nové polyfunkční projekty s řadou pracovních příležitostí, koncentrují všechny socioekonomické faktory na malé místo.

Pro zjištění územní koncentrace jsem vypočítal ukazatel územní koncentrace: míru heterogenity H , která udává na jakém procentu plochy je koncentrováno 50 % jevu, jako územní jednotky jsem použil katastrální území, jakožto nepodrobnější územní celky. Prvním krokem výpočtu je stanovit si polovinu objemu výstavby kanceláří v Praze. Poté si nasčítáme objem kancelářské výstavby za KÚ (od KÚ s nejvyšším objemem výstavby) než dojdeme k číslu, které jsme označili za 50 % výstavby. U KÚ, která spadají do dané poloviny, nasčítáme rozlohu a procentuálně vyjádříme rozlohu těchto KÚ na celku. Ukazatel H vyšel 4,07, což znamená, že se 50 % výstavby kancelářských ploch v Praze ve sledovaném období uskutečňuje přibližně na 4 % celkové rozlohy. Jedná se tedy o silně prostorově selektivní proces, koncentrovaný jen na velmi malém území.

Obr. 7: Lorenzova křivka, plocha nově postavených kanceláří 2006–2015 (v %), počet obyvatel (v %) na celkovou rozlohu (v %), katastrální území



Poznámka: Za roky 2005 a 2006 kancelářské budovy pouze nad 5000 m², za rok 2010 pouze vybrané kancelářské budovy, za roky 2014 a 2015 kanceláře s termínem dokončení v daných letech; počet obyvatel k 31. 12. 2008.

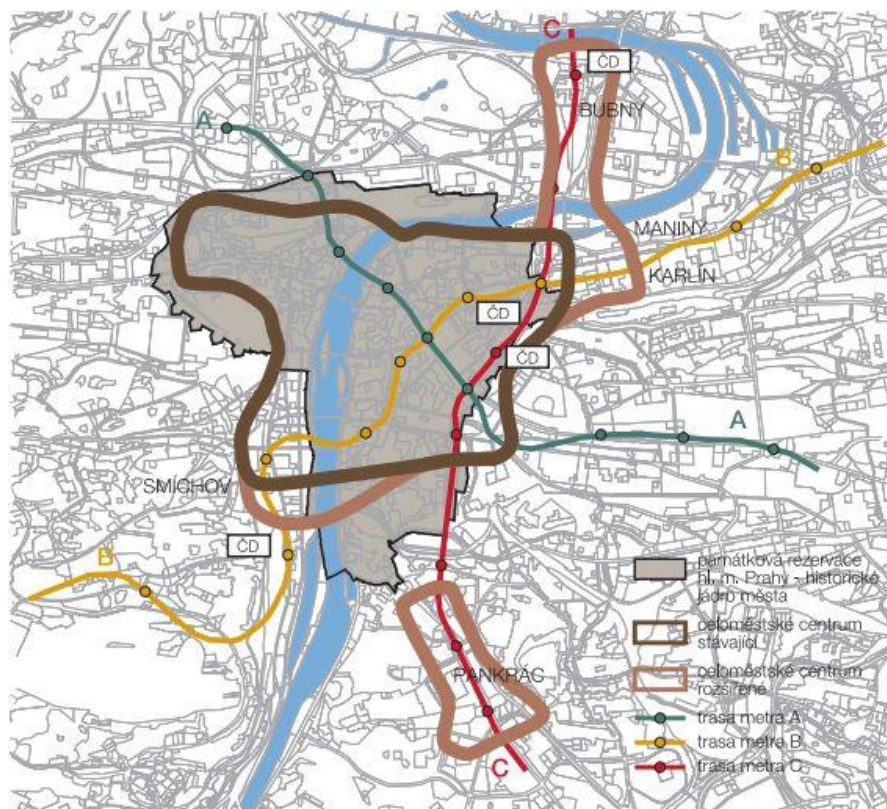
Zdroj: ARTN, 2008, 2010, 2012, 2014; Professionals, 2010; ČSÚ, 2009; zpracování vlastní.

Obr. 7 ukazuje nerovnoměrnost rozložení kancelářské výstavby v Praze mezi lety 2006 a 2015. Z grafu je patrné, že prostorové rozložení nové kancelářské výstavby je více koncentrické, než je rozložení obyvatelstva. V důsledku této silné prostorové koncentrace se město přetváří díky kancelářské výstavbě pouze na velmi omezeném prostoru nově vznikajících center. Tyto nově se tvořící centra do sebe koncentrují vysoký počet pracovních příležitostí, u kterých tedy nevzniká plošné rozložení po městě. Tímto také vzniká tlak na městskou infrastrukturu, kdy jsou od sebe odtrženy obytné a pracovní funkce.

5.3. Vize a realita prostorového rozmístění

Mezi dlouhodobé strategické cíle ve Strategickém plánu hl. m. Prahy z roku 2000 (aktualizovaném v roce 2008) patří také „Rozvoj polycentrické struktury města“. Výstavba kancelářských ploch v Praze vytváří místa pracovních příležitostí, tedy nová centra v rámci města. Rozvoj polyfunkční struktury města by měl vést k rovnoměrnějšímu rozložení některých aktivit ve městě s pozitivním efektem na dopravní a technickou infrastrukturu. Dalšími pozitivními efekty by měly být odlehčení centrální části města, dotvoření plnohodnotných pražských čtvrtí s přirozenými a plnohodnotnými centry a také doplnění chybějících pracovních příležitostí ve velkých sídelních celcích ve vnějším městě (ÚRM, 2009).

Obr. 8: Stávající a rozšířené městské centrum Prahy



Zdroj: ÚRM, 2009.

Strategický plán obsahuje mimo jiné kapitolu „Rozvoj území“, ve které najdeme představu o rozvoji polyfunkčních center. Hlavními cíli jsou: odlehčení centra Prahy, vytvoření rovnoměrnějšího využití celého prostoru města a zlepšování kvality prostorového uspořádání a architektury Prahy. K naplnění těchto cílů se musí rozvíjet rozšířené území celoměstského centra, patrně na obr. 8. Nová centra musí být dobře

dostupná pro obyvatele, aby nedocházelo k nárůstu individuální automobilové dopravy. Dále musí městská správa usilovat o to, aby se rozvojová území a nová centra stala příjemným a atraktivním prostředím s dostatkem a pestrostí pracovních příležitostí, služeb a veřejného vybavení (ÚRM, 2009).

Stále rostoucí nároky na omezený prostor stávajícího celoměstského jádra (historické jádro, části navazujících čtvrtí Smíchova, Karlína a Vinohrad) vytváří tlak na jeho přeměnu. Pokud by tomuto tlaku Praha podlehla, znamenalo by to pro ni vážné finanční, kulturní i historické ztráty. Řešení tohoto problému je tak nabídnout atraktivní lokality mimo toto stávající celoměstské centrum. To je cesta pro řadu pražských čtvrtí s nedostatečnou veřejnou výbavou, jak se dostat na úroveň celoměstského centra (ÚRM, 2009).

Ve Strategickém plánu hl. m. Prahy (ÚRM, 2009) se uvádí, že je ve veřejném zájmu aby se celoměstské centrum rozšiřovalo do těchto částí města: Pankrác včetně okolí stanice metra Budějovická, Bubny-Zátory a Karlín. Investiční aktivity by se dále měly soustředit do dalších strategických lokalit, jakými jsou: Vysočany, Letňany-Kbely, Ruzyně-Drnovská a Západní město. Zejména území okolo mezinárodního Letiště Václava Havla (dříve Ruzyně) má velký potenciál se stát administrativně-komerčním a obslužným centrem v rámci středoevropského prostoru a také tahounem celého pražského regionu. V těchto zmíněných růstových regionech by měla městská správa podporovat umístění investičních záměrů celoměstského a nadměstského významu (instituce města a ústřední orgány města, centrály nadnárodních institucí, bankovní a komerční centrály atd.). Dále by městská správa měla zajistit, aby tyto nadměstské a celoměstské funkce nenahrazovaly bydlení, ale aby se vzájemně vhodně doplňovaly. Dále by měla podporovat organizační, majetkoprávní a legislativní opatření, která by umožnila rozvoj daného území, upřednostňovat centra se zajištěnou dobrou dopravní obslužností (zejména metrem) a stanovit základní požadované nebytové funkce (ÚRM, 2009).

Nejdále na cestě k plnohodnotnému multifunkčnímu centru Prahy byla v roce 2008 lokalita Smíchov-Anděl, kde bylo v okolí lokalizováno bydlení, a to i přechodné, síť maloobchodů, restaurace, kavárny a zařízení volného času. Dále byla v roce 2008 v projekčním řízení lokalita holešovického a libeňského přístavu a také lokalita Rohanského ostrova. Ve Strategickém plánu hl. m. Prahy (ÚRM, 2009, s. 48) se také popisuje důležitost využívání brownfields. *„Důsledkem restrukturalizace pražského*

průmyslu a změn v některých obslužných činnostech jsou opouštěné a nevyužívané provozní prostory, které se však stávají ve městě problémem. Zvláštní pozornost bude správa města věnovat především rozvoji opuštěných průmyslových a drážních areálů a jejich novému využití.“

Ve výše zmíněných rozvojových centrech by měla tedy být největší intenzita kancelářské výstavby. Toto tvrzení ale neplatí ve všech rozvojových lokalitách popsaných ve Strategickém plánu hl. m. Prahy. Karlín a Pankrác s okolím stanice metra Budějovická se zařadila mezi ty lokality, kde probíhala a probíhá výstavba kanceláří nejintenzivněji v celé Praze mezi lety 2006–2015. Vize o nových městských polyfunkčních centrech v těchto lokalitách se zdá být naplňována. V Západním městě probíhá výstavba kanceláří především v KÚ Chodov, kde je úroveň výstavby nových kancelářských ploch na průměrné hodnotě. Ve strategickém plánu se také prosazuje rozvoj lokality Bubny-Zátory, které je v KÚ Holešovice. V katastru Holešovic sice výstavba kanceláří probíhala na průměrné úrovni, ale výstavba byla alokována spíše do oblasti Holešovického přístavu, území železničního nádraží Bubny zůstalo bez významných investorských aktivit. Další lokality, ve strategickém plánu označené jako budoucí polyfunkční centra, zůstaly bez povšimnutí investorů úplně. Plocha nově postavených kanceláří v těchto katastrech byla rovna nule. Jedná se o lokality Vysočany, Letňany-Kbely, Ruzyně-Drnovská. Lokalita okolo mezinárodního Letiště Václava Havla označována jako lokalita s vysokým potenciálem pro rozvoj zůstala v období 2006–2015 bez administrativní zástavby.

V průniku kancelářské výstavby v období 2006–2015 s navrhovanými celoměstskými centry Prahy jsou dvě lokality, a to Karlín a Pankrác se stanicí metra Budějovická. Zůstává otázkou, zda se objevila intenzivní výstavba kanceláří v těchto lokalitách zásluhou městské správy, která se řídila strategickým plánem, či šlo o přirozenou volbu investorů. U dalších lokalit označených za rozvojová centra, výstavba kanceláří neproběhla vůbec nebo jen minimálně, kromě Jižního Města, kde vyrostl rozsáhlý projekt The Park. V ostatních lokalitách městská správa nenašla nebo nehledala účinné mechanismy na podporu investorských aktivit.

Závěr

Od dob socialismu udělala Praha ve funkční přeměně obrovský pokrok. Po vzoru západních měst byly méně výdělečné funkce vytlačeny z jádra vysoce výdělečnými. Výstavbu kancelářských prostor ovlivnily transformační procesy, kterými město prošlo. Byly to deindustrializace, komercializace, revitalizace a suburbanizace. Dalším významným prvkem působícím na výstavbu kancelářských prostor byla ekonomická situace. Není tedy nijak zvláštní, že i na trhu s kancelářskými prostory se projevila ekonomická krize. Nutno poznamenat, že výstavba kancelářských prostor na krizi reagovala se zpožděním, a proto bylo nejvíce kanceláří uvedeno na trh v roce 2008 a nejméně až v roce 2010. Rok 2010 je tedy počátečním rokem období po boomu z let 2006 až 2009, ve kterém začalo docházet k rapidnímu snížení výstavby nových kancelářských ploch. Naopak v letech 2014 a 2015 došlo ke znovuoživení trhu s kancelářskými prostory a výstavba kanceláří se začala zvedat od samého dna z let minulých.

Hlavními lokalitami výstavby kanceláří v Praze se ve sledovaném období staly lokality Karlína, území okolo stanic metra Pankrác a Budějovická, oblast MČ Prahy 13 se stanicemi metra Stodůlky a Nové Butovice. Všechny tyto lokality mají dobrou dopravní obslužnost, především jsou v blízkosti stanic metra a vyjma Karlína také v blízkosti hlavních dálničních tepen. Karlín je specifický svou polohou v těsné blízkosti jádra metropole. Jako stále atraktivní místo se jeví pro investory jádro města, což dokumentuje poměrně intenzivní výstavba nových kancelářských ploch.

Z analýzy vyplynulo, že nástroje usměrňování rozvoje města v Praze jsou v některých případech nefunkční. Pouze u dvou lokalit, ve Strategickém plánu hl. m. Prahy označených za prioritní rozvojová území, došlo ve sledovaném období k proměně na nové celoměstské centrum, ve zbylých lokalitách se tato tendence neprojevila. Dále byla zjištěna silná koncentrace výstavby kancelářských ploch jen na velmi omezené území

Prahy. Koncentrická výstavba kanceláří zapříčiňuje také alokaci pracovních příležitostí do nově vznikajících center. Vyšší průměrné velikosti jednoho projektu dosáhlo kompaktní město mimo jádro, kde je stále dostatek volného místa na realizaci velkých projektů. Naopak v samém jádru města je průměrná velikost projektu menší kvůli minimálnímu prostoru pro novou výstavbu.

LITERATURA

- ARTN (2008): Trend Report 2008. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.
- ARTN (2010): Trend Report 2010. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.
- ARTN (2012): Trend Report 2012. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.
- ARTN (2014): Trend Report 2014. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.
- BAKER, D. (2008): The housing bubble and the financial crisis. *Real-world economics review*, 46, s. 73–81.
- Colliers (2014a): Kancelářský trh ve Q1/2014. Colliers international, www.colliers.cz
- Colliers (2014b): Kancelářský trh ve Q2/2014. Colliers international, www.colliers.cz
- Colliers (2014c): Kancelářský trh ve Q3/2014. Colliers international, www.colliers.cz
- Colliers (2015): Kancelářský trh ve Q4/2014. Colliers international, www.colliers.cz
- COUFAL, J. (2012): Analýza (de)koncentračních procesů ve vybraných regionech ČR. Diplomová práce, Přírodovědecká fakulta, Univerzita Palackého v Olomouci, Olomouc, 258 s.
- ČSÚ (2009): Dlouhodobý vývoj počtu obyvatel katastrálních území hl. m. Prahy. Český statistický úřad.
- DVORSKÁ, M. (2012): Transformace realitního trhu odvětví v postkrizovém období. Diplomová práce. Ústav stavební ekonomiky a řízení, fakulta stavební VUT, Brno, 173 s.
- HAMPL, M. (2005): Geografická organizace společnosti v České republice: Transformační procesy a jejich obecný kontext. Univerzita Karlova v Praze, přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 144 s.

- ILÍK, J., OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Karlín a jeho proměny v souvislostech postsocialistické transformace Prahy. *Geografie – Sborník ČGS*, 112, č. 3, s. 292–314.
- IPR (2012): Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2012. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. <http://www.iprpraha.cz>
- IPR (2015a): Strategické plánování. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. <http://www.iprpraha.cz>
- IPR (2015b): Územní plánování. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. <http://www.iprpraha.cz>
- KLAPALOVÁ, Z. (2009): Realitní trh – úvodní komentář. Knight Frank, 26 s.
- KNIGHT FRANK (2011): Souhrnný přehled za rok 2010. Knight Frank Česká Republika.
- NĚMEC, M. (2009): Analýza trhu s kancelářskými prostory v Praze. Útvar rozvoje hl. m. Prahy, 23 s.
- OUŘEDNÍČE, M. (2003): Suburbanizace Prahy. *Sociologický časopis*, 39, č. 2, s. 235–253.
- PIVO, G. (1990): The Net of Mixed Beads Suburban Office Development in Six Metropolitan Regions. *Journal of the American Planning Association*, 56, č. 4, s. 457–469.
- POUŠ, R. (2013): Základy geografie města. Belianum, Banská Bystrica, 243 s.
- PROFESSIONALS (2010): Trh komerčních nemovitostí v Praze, zpráva o stavu za rok 2010. Professionals s.r.o.
- PŮČEK, M. (2009): Strategické versus územní plánování. *Urbanismus a územní rozvoj*, 12, č. 1, s. 3–7.
- REED, R., STEWART, K. (2003): The increasing importance of serviced offices as a competing land use in global cities. Konferenční příspěvek, 9th Annual Pacific Rim Real Estate Society (PRRES) Conference, Brisbane, s. 1–13.
- SCHEER, B., PETKOW, M. (1998): Edge city morphology: A comparison of commercial centers. *Journal of the American Planning Association*. American Planning Association, 64, č. 3, s. 298–310.

- SPĚVÁČEK, V. (2013): Růst a stabilita české ekonomiky v letech 2001–2011. *Politická ekonomie*, 1, s. 24–45.
- SÝKORA, L. (1999): Processes of Socio-spatial Differentiation in Post-communist Prague. *Housing Studies*, 14, č. 5, s. 679–701.
- SÝKORA, L. (2001): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. V: Hampl, M. a kol.: *Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie*. Univerzita Karlova, Praha, s. 127–166.
- SÝKORA, L. (2002): Suburbanizace a její důsledky: výzva pro výzkum, usměrňování rozvoje území a společenskou angažovanost. V: Sýkora, L.: *Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Ústav pro ekopolitiku, o.p.s., Praha, s. 9–19.
- SÝKORA, L. (2007): Office development and post-communist city formation. V: Stanilov, K.: *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*. Springer, Cincinnati, Ohio, s. 117–145.
- SÝKORA, L. (2009): Post-Socialist Cities. V: Kitchin R., Thrift N.: *International Encyclopedia of Human Geography*. Elsevier, Oxford, s. 387–395.
- SÝKORA, L. BOUZAROVSKI, S. (2012): Multiple transformations: conceptualising post-communist urban transition. *Urban Studies*, 49, č. 1, s. 41–58.
- SÝKOROVÁ, I. (2007): Pražské brownfields: příležitost i hrozba pro rozvoj metropole. *Geografie – sborník ČGS*, 112, č. 3, s. 250–265.
- SZENTESIOVÁ, K. (2010): Urbanistický vývoj Prahy za posledních 20 let. *Urbanismus a územní rozvoj*, 8, č. 5, s. 129–147.
- TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J. (2007): Z průmyslové čtvrti na moderní městské centrum: proměny ve fyzickém a funkčním prostředí centrálního Smíchova. *Geografie - Sborník ČGS*, 112, č. 3, s. 315–333.
- ÚRM (2009): *Strategický plán hl. m. Prahy. Útvar rozvoje hl. m. Prahy*, Praha, 148 s.
- YBN CONSULT (2010): *Expertní posudek: posouzení nabídky z hlediska ceny výstavby objektu, která byla předložena v souvislosti s veřejnou zakázkou „Centrum Palmovka – výstavba a následná správa s poskytováním služeb“ a návrh hodnoty budovy po dokončení v r. 2014*. YBN COSULT – Znalecký ústav s.r.o., 19 s.

ŽÍDEK, L. (2006): Transformace české ekonomiky. 1989–2004. C. H. Beck, Praha, 302 s.

PŘÍLOHY

Příloha 1: Databáze nové kancelářské výstavby v Praze, 2006–2015

Název projektu	Rok	Investor	MO	Kapacita (m ²)	KÚ	MČ
Luxembourg Plaza	2006		3	23 949	Žižkov	3
BB Centrum Gamma	2006		4	30 000	Michle	4
U-Centre	2006			7 150		
Diamond Point	2006		8	18 231	Karlín	8
The Park - Bulding 8	2006		4	8 292	Chodov	11
Nestlé	2006		4	10 000	Modřany	12
The Park - Bulding 10	2006		4	8 600	Chodov	11
BB Centrum E	2007		4	14 600	Michle	4
CS Technical Centrum	2007		9	15 000	Libeň	8
The Park - Bulding 9	2007		4	7 600	Chodov	11
The Park - Bulding 11	2007		4	7 836	Chodov	11
Avenir Business Park E	2007		5	6 424	Jinonice	5
ČSOB	2007		5	37 700	Radlice	5
PPF-Gate (E-Gate)	2007		6	16 855	Dejvice	6
Oassis Florenc	2007		8	14 393	Karlín	8
Palladium	2008	EDP/Hannover Leasing	1	19 500	Nové Město	1
City Tower	2008	ECM	4	40 000	Nusle	4
East Building	2008	Sekyra	4	6 800	Krč	4
Gemini Office Centre B	2008	Immorent	4	15 900	Nusle	4
Kavčí Hory Office Park	2008	Hichtief/Europolis	4	36 550	Nusle	4
Opatov Centrum I	2008	Sekyra	4	15 000	Chodov	11
The Park bulding 12	2008	AIG Lincoln	4	12 000	Chodov	11
Vyšehrad Victoria	2008	Skanska Property	4	4 700	Nusle	4
Averin Bussiness Park E	2008	Immorent	5	7 000	Jinonice	5
Campus Project	2008	CPDP	5	8 900	Stodůlky	13
Explora Jupiter	2008	Quinland Private Golub	5	19 700	Stodůlky	13
Louvre	2008	Mayfeld	5	4 515	Radlice	5
Office Park Nové Butovice C	2008	CSIA	5	7 135	Stodůlky	13
Argo (K2)	2008	PDP Ires	6	9 912	Vokovice	6
Arena Center, A7	2008	CGI & Partners, ING	7	10 000	Holešovice	7

Název projektu	Rok	Investor	MO	Kapacita (m ²)	KÚ	MČ
Classic 7 fáze 1	2008	AFI/Nofim	7	16 500	Holešovice	7
Corso II - Bulding A	2008	REK	8	13 050	Karlín	8
Prosek Point A	2008	J&T	9	8 764	Prosek	9
Hagibor Office Building	2008	Orco Property Group	10	23 000	Strašnice	10
Multifunkční areál Eden	2008	eSide	10	2 500	Vršovice	10
Palác Archa, fáze 2	2009	Orco Property Group	1	7 800	Nové Město	1
Kačerov	2009	AMA	4	2 000	Krč	4
Trianon Building	2009	Hichtief Dvlp./UNION Invest.	4	18 400	Michle	4
Factory Office Centre	2009	CBE/CSIA	5	10 000	Smíchov	5
Západní Město - B1, B2, B3	2009	Finep	5	43 585	Stodůlky	13
Prague Marina Office Centrer A	2009	Lighthouse	7	4 385	Holešovice	7
Prague Marina Office Centrer B	2009	Lighthouse	7	10 454	Holešovice	7
Amazon Court	2009	Europolis	8	19 500	Karlín	8
Futurama - A1 (1. etapa)	2009	Immorent	8	8 016	Karlín	8
Futurama - A2 (1. etapa)	2009	Immorent	8	8 016	Karlín	8
Prosek Point B	2009	J&T	9	8 622	Prosek	9
Prosek Point C	2009	J&T	9	8 575	Prosek	9
Vysočanská Brána	2009	Orco Property Group	9	11 970	Libeň	9
Filadelfie	2010		4	28 000	Michle	4
Vn 17	2010		1	1 265	Nové Město	1
Havlíčková Plaza	2010		1	2 137	Nové Město	1
Pařížská 26	2010		1	1 200	Josefov	1
Budějovická 1	2010		4	5 000	Michle	4
Ehlen House	2011	Real Consult	1	900	Nové Město	1
Václavské náměstí 9	2011	IVG	1	2 263	Nové Město	1
Centrum služeb Budějovická	2011	Medicon a. s.	4	9 600	Krč	4
ČEZ Building	2011	Metrostav	4	4 000	Michle	4
Egon Business	2011	BM Develop	4	2 191	Nusle	4
QUBIX	2011	S+B Gruppe	4	11 722	Nusle	4
Lyra Office Building	2011	Erste Group Immorent	5	7 255	Smíchov	5
River Business Centre	2011	PBP	5	3 125	Hlubočepy	5
Futurama BP 2. fáze	2011	Erste Group Immorent	8	16 042	Karlín	8
Main Point Karlín	2011	PSJ Invest	8	25 700	Karlín	8
VGP Park Horní Počernice	2011	VGP	9	2 700	H. Počernice	20
Budějovická 3	2012	Pankrác a. s.	4	10 346	Michle	4
Keystone	2012	REALTY Pobřežní a. s.	8	5 650	Karlín	8
Diamant	2012	Mustela	1	3 400	Nové Město	1

Název projektu	Rok	Investor	MO	Kapacita (m ²)	KÚ	MČ
City Green Court	2012	Skanska Property - v prodeji	4	15 100	Nusle	4
Baawer House	2012	Gaceta	5	3 035	Stodůlky	13
West City A2	2012	Finep	5	15 200	Stodůlky	13
Palác Křížík II	2012	Cecopra	5	5 336	Smíchov	5
Classic 7, fáze 2	2012	AFI Europe	7	10 455	Holešovice	7
Karlín Hall	2012	REKG	8	6 500	Karlín	8
River Garden	2012	HB Reavis	8	16 918	Karlín	8
Rohan	2012	Karimpol	8	7 549	Karlín	8
Florentinum	2013	Penta	1	40 754	Nové Město	1
Na příkopě 14	2013	Lordship	1	6 500	Nové Město	1
BB Centrum G	2013	Passerinvest	4	5 454	Michle	4
Tetris building	2013	Budějovická 377	4	4 650	Michle	4
Palmovka Park II	2013	Metrostav Development	8	11 800	Libeň	8
Libeň Dock 01	2013	Crestyl	8	9 700	Libeň	8
City West C1 a C2	2014	Finep	5	24 000	Stodůlky	13
River Garden II	2014	HB Reavis	8	23 500	Karlín	8
Quadrio	2014	CPI	1	16 400	Nové Město	1
Jindřišská 16	2014	Immofinanz	1	6 830	Nové Město	1
Jungmannova 15	2014	Immofinanz	1	7 600	Nové Město	1
BB Centrum Delta	2014	Passerinvest	4	15 851	Michle	4
The Blox	2014	BPD Development	6	16 286	Dejvice	6
Art Gen	2014	PPF Real Estate	7	22 000	Holešovice	7
S9	2014	J&T	1	2 850	Nové Město	1
Vision Park Karlín	2014	Z. Bakala, B. Kot	8	9 482	Karlín	8
Crystal prague	2015	GES group	3	14 731	Vinohrady	3
Green Line Kačerov	2015	Karimpol	4	26 000	Michle	4
Enterprise Office Center	2015	Erste Group Immorent	4	29 069	Nusle	4
Metronom	2015	HB Reavis	5	32 760	Jinonice	13
Riverview	2015	Skanska	5	6 100	Smíchov	5
Aviatica	2015	Penta	5	27 000	Smíchov	5
Palác Stromovka	2015	Lordship	7	6 921	Holešovice	7
Meteor Centre Park C	2015	CPI	8	4 476	Karlín	8
Nová Palmovka	2015	Metrostav	8	16 700	Libeň	8
Corso Court	2015	Skanska	8	17 346	Karlín	8

Poznámka: Za roky 2005 a 2006 kancelářské budovy pouze nad 5000 m², za rok 2010 pouze vybrané kancelářské budovy, za roky 2014 a 2015 kanceláře s termínem dokončení v daných letech.

Zdroj: ARTN, 2008, 2010, 2012, 2014; Professionals, 2010; zpracování vlastní.