

Tisková zpráva

Praha, 16. dubna 2020

Prague Research Forum oznamuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za 1. čtvrtletí roku 2020

Úvod

Prague Research Forum (PRF) si dovoluje zveřejnit údaje o trhu s kancelářskými prostory za první čtvrtletí roku 2020. Členy PRF jsou společnosti CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, JLL a Knight Frank, které sdílejí základní informace o kancelářském trhu v Praze za účelem poskytování co možná nejúplnějších, nejpresnějších a nejtransparentnějších dat o jeho vývoji.

Instituce RICS podporuje činnost Prague Research Fora.

Dopad Covid-19

Globální i lokální realitní trhy jsou ovlivněny pandemií Covid-19 a přijatými opatřeními. Situace se mění velmi dynamicky a v současné chvíli nelze žádné předpovědi považovat za přesné.

V prvním čtvrtletí roku 2020 na pražském kancelářském trhu nebyla změna poptávky příliš zjevná, skutečný dopad však bude patrný během druhého čtvrtletí a v následujících kvartálech.

Vzhledem k současné situaci ve stavebnictví, odrážející zpomalení stavebních prací (snížená kapacita pracovníků) a opožděné fungování úřadů, očekáváme, že dokončení některých rozestavěných projektů by mohlo být odloženo.

Nabídka kancelářských budov

V Praze bylo během prvního čtvrtletí roku 2020 dokončeno celkem 20 800 m² kancelářských ploch, čímž celkový objem moderních kanceláří vzrostl na 3,67 milionu m². Nově dokončené prostory zahrnují 2 nově dokončené budovy – Churchill II v Praze 2 s 11 200 m² a Kotelna Park (Fáze II) v Praze 5 s 9 600 m².

V průběhu prvního čtvrtletí začala nová výstavba jednoho kancelářského projektu, budovy Harfa 3 v Praze 9 s 30 700 m² kancelářských ploch. V současné době je ve výstavbě zhruba 253 700 m² moderních kancelářských prostor, z nichž je 151 100 m² plánováno k dokončení v roce 2020, zbývajících 102 600 m² pak v roce 2021.

Budovy třídy A tvoří většinu nabídky moderních kanceláří (74 %), přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA v celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje necelých 22 %.

Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně obnovených smluv - tzv. renegociací – a podnájmů) dosáhla v prvním čtvrtletí roku 2020 objemu 69 600 m², což představuje mezičtvrtletní pokles o 53 % a meziroční pokles o 37 %.

Největší hrubá realizovaná poptávka v 1. čtvrtletí byla zaznamenána v městských částech Praha 8 (29 %), Praha 4 (21 %) a Praha 5 (18 %). Nejaktivnějšími společnostmi byly firmy působící v IT sektoru (16 %) a profesionálních službách (16 %), následovány společnostmi ze sektoru spotřebního zboží (9 %).

Podíl renegociací na celkové realizované poptávce dosáhl 23 %, zatímco celkový objem nově pronajatých prostor včetně předpronájmů a expanzí představoval 77 % z celkové hrubé realizované poptávky.

Významné pronájmy

Největší transakcí prvního čtvrtletí byl předpronájem společnosti Wrike Czech (5 300 m²) v projektu DOCK IN FOUR v Praze 8, následován renegociací společnosti Accenture Central Europe (4 200 m²) v projektu The Park v Praze 4, novým pronájemem společnosti Pure Storage (2 700 m²) v projektu Amazon Court v Praze 8 a předpronájemem společnosti Scott & Weber (2 600 m²) v projektu The Flow Building v Praze 1.

Pro další informace a stahování našich tiskových zpráv navštivte prosím naši stránku www.pragueresearchforum.cz



+420 224 814 060



+420 724 879 065



+420 234 603 710



+420 226 537 618



+420 224 217 217

Podíl neobsazené plochy

Podíl neobsazených kancelářských prostor na celkové nabídce v prvním čtvrtletí dosáhl 5,4 %, což je oproti výsledkům za čtvrté čtvrtletí 2019 pokles o 0,1 procentního bodu. Celkový objem volných kanceláří dosáhl 197 300 m². Největší objem dostupných kanceláří byl v Praze 5 s 53 300 m², což představuje míru neobsazenosti na úrovni 8,2 %, následovala Praha 4 s 44 000 m² a mírou neobsazenosti 4,6 %. Nejméně volných kanceláří bylo v Praze 2 s 2 900 m² (míra neobsazenosti 2,0 %) a Praze 9 s 3 600 m² (2,3 %).

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné se za první čtvrtletí pohybovalo v rozmezí 22,50 až 23,00 EUR za m² na měsíc v centru města, 15,50–17,00 EUR za m² na měsíc ve vnitřních a 13,50–15,00 EUR za m² na měsíc ve vnějších částech města.

Pro další informace a stahování našich tiskových zpráv navštivte prosím naši stránku www.praqueresearchforum.cz



+420 224 814 060



+420 724 879 065



+420 234 603 710



+420 226 537 618



+420 224 217 217

Příloha

Definice:

- Celková výměra:** Celková výměra dokončených kancelářských ploch (obsazených či neobsazených), nově postavených od roku 1990 nebo zrekonstruovaných, třídy A a B, obsazených majitelem nebo k pronájmu a budovy státní správy. Budovy s výměrou menší než 1 000 m² jsou vyloučeny.
- Nová nabídka:** Nově dokončené nebo zrekonstruované budovy, které obdržely kolaudační rozhodnutí v daném období.
- Realizovaná poptávka:** Hrubá plocha reprezentuje celkovou podlahovou plochu pronajatou nebo předpronajatou, prodanou nebo předprodanou uživateli za uvedené období. Neobsahuje prostory pod nabídkou. Prostor je pronajat, pokud je podepsána smlouva. Celková realizovaná poptávka obsahuje i renegociace, prodloužení pronájmů a podnájem, čistá realizovaná poptávka tyto transakce vylučuje.
- Míra neobsazenosti:** Podíl fyzicky volných prostor v dokončených budovách na celkové výměře.
- Nejvyšší nájemné:** Dosahované nájemné za nové budovy, vysoké technické kvality, v budovách v nejlepších lokalitách. Na trhu se ale mohou objevit i výjimečné projekty, kde je dosahováno vyšší nájemné.
- Podpronájem:** Prostory nabízené k pronájmu současným nájemcem, který je smluvně vázán k nájmu prostor po delší dobu, než ve skutečnosti potřebuje.

Podmínky pro zahrnutí do celkové výměry moderních kanceláří třídy A a B:

- ✓ Dokončení nebo rekonstrukce po roce 1990
- ✓ Velikost pronajímatelné plochy alespoň 1 000 m²
- ✓ Dostupné jednotky jsou inzerovány odpovídajícím způsobem

Hlavní hodnotící kritéria klasifikace kancelářských budov:

- | | |
|--|--|
| ✓ Rok dokončení/rekonstrukce | ✓ Klimatizace, externí stínění |
| ✓ Velikost a vzhled recepcie | ✓ Možnost parkování |
| ✓ Světlá výška kancelářských prostor | ✓ Velikost souvislé kancelářské plochy |
| ✓ Zdvojená podlaha | ✓ Šetrnost budovy |
| ✓ Snížené podhledy | ✓ Bezpečnost a přístupový systém |
| ✓ Flexibilní rozvržení kancelářských prostor | |

Další body může budova získat například za architektonické ocenění, otvíratelná okna, rezervní zdroj energie, moderní výtahy nebo možnost vstupu 24/7.

COPYRIGHT © Prague Research Forum 2020

Tato publikace je vlastnictvím Prague Research Fora (Členové: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, JLL a Knight Frank) a nesmí být kopírována, reprodukována a dále šířena v jakékoliv podobě nebo jakýmkoliv prostředky a to jako část nebo celek bez uvedení Prague Research Fora jako zdroje informace. Informace obsažené v publikaci byly získány ze zdrojů považovaných za důvěryhodné. Nicméně správnost informace nezaručujeme. O nepřesnostech nás informujte, abychom je mohli opravit. Prague Research Forum na sebe neváže odpovědnost za škodu nebo ztrátu způsobenou jakoukoliv neúmyslnou nepřesností v této zprávě.

Pro další informace a stahování našich tiskových zpráv navštivte prosím naši stránku www.pragueresearchforum.cz



+420 224 814 060



+420 724 879 065



+420 234 603 710



+420 226 537 618



+420 224 217 217