

Tisková zpráva

Praha 21. října 2020

Aktivita v segmentu podpronájmů roste a zvyšuje konkurenci na kancelářském trhu

Prague Research Forum oznamuje údaje o pražském trhu s kancelářskými prostory za 3. čtvrtletí roku 2020

- Dopady COVID-19 se začínají projevovat prudkým poklesem čisté poptávky a oddálením dokončení několika nových kancelářských projektů
- Navzdory současným podmínkám se stavební aktivita nezastavila, naopak pokračuje intenzivně, a to díky započaté kompletní rekonstrukci a výstavbě tří nových projektů včetně dlouho očekávaného Smíchov City
- Mnoho developerů mění strategii ze spekulativní výstavby na výstavbu s předpronájmy; lze proto očekávat, že – nedojde-li k předpronájmům – se plánovaná výstavba bude posouvat v čase
- Podíl podpronájmů na celkovém objemu uzavřených smluv se z dlouhodobého přibližně jednoho procenta v předchozích čtvrtletích zvýšil na sedm procent
- Nejvyšší dosažitelné nájemné zůstává na 22,50 eurech za metr čtvereční

Úvod

Prague Research Forum (PRF) zveřejňuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za 3. 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, nej přesnějších a nejtransparentnějších dat o jeho vývoji.

Činnost Prague Research Fora podporuje instituce RICS.

Nabídka kancelářských budov

V Praze bylo během třetího čtvrtletí roku 2020 dokončeno celkem 21 200 m² kancelářských ploch, čímž celkový objem moderních kanceláří vzrostl na 3,73 milionu m². Nově dokončené prostory zahrnují tři nově postavené budovy – AFI City 1 v Praze 9 s 15 900 m², Administrativní budovu Českých Přístavů v Praze 7 s 2 800 m² a Poděbradská Centrum v Praze 9 s 2 400 m².

V průběhu třetího čtvrtletí začala nová výstavba u tří nových kancelářských projektů a jedné rekonstrukce: první fáze Smíchov City Na Knížecí (SM1) v dlouho očekávaném projektu Smíchov City v Praze 5, Florenc Gate v Praze 8, Košířská brána v Praze 5 a rekonstrukce projektu Olbrachtova 5 v Praze 4. Zhruba 26 200 m² moderních kancelářských prostor je v současné době ve výstavbě s plánovaným dokončením do konce roku 2020 a dalších 128 600 m² s plánovaným dokončením v letech 2021 a 2022.

Budovy třídy A tvoří většinu nabídky moderních kanceláří (71 %), přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA v celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje necelých 18 %.

Celková nabídka neobsazených podpronájmů ve třetím čtvrtletí 2020 dosáhla 47 200 m², což je ve srovnání s předchozím čtvrtletím nárůst o 9 700 m².

Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně obnovených smluv – tzv. renegociací – a podpronájmů) dosáhla v třetím čtvrtletí roku 2020 objemu 86 200 m², což představuje mezičtvrtletní nárůst o 9 % a meziroční nárůst o 7 %.

Největší hrubá realizovaná poptávka v 3. čtvrtletí byla zaznamenána v městských částech Praha 4 (45 %), dále pak v Praze 8 (21 %) a Praze 5 (11 %). Nejaktivnějšími společnostmi byly firmy působící ve finančních službách (33 %), následovány společnostmi ze sektoru IT (18 %) a společnostmi působícími v profesionálních službách (7 %).

Podíl renegociací na celkové realizované poptávce dosáhl 62,4 %, zatímco celkový objem nově pronajatých prostor včetně předpronájmů a expanzí představoval 30,7 % z celkové hrubé realizované poptávky. Celkový podíl podpronájmů představoval 6,9 %.

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

Významné pronájmy

Největší transakcí třetího čtvrtletí bylo prodloužení nájemní smlouvy společnosti UniCredit Bank (22 900 m²) v projektu BB Centrum Filadelfie v Praze 4, následováno prodloužením nájemní smlouvy společnosti Bluelink International (3 200 m²) v projektu Florentinum v Praze 1, novým pronájmem společnosti Verizon Czech (3 200 m²) v projektu Life Building C v Praze 4 a prodloužením nájemní smlouvy společnosti Good Data (2 500 m²) v projektu Danube House v Praze 8.

Podíl neobsazené plochy

Podíl neobsazených kancelářských prostor na celkové nabídce v třetím čtvrtletí dosáhl 7,2 %, což je oproti výsledkům za druhé čtvrtletí 2020 nárůst o 1,1 procentního bodu. Celkový objem volných kanceláří dosáhl 267 300 m². Největší objem dostupných kanceláří byl v Praze 5 s 59 300 m², což představuje míru neobsazenosti na úrovni 9,1 %, následovala Praha 4 s 58 500 m² a mírou neobsazenosti 6,1 %. Nejméně volných kanceláří bylo v Praze 2 s 5 100 m² (míra neobsazenosti 3,7 %) a Praze 3 s 6 700 m² (5,5 %).

Nájemné

Ačkoli se míra neobsazenosti v posledních dvou čtvrtletích zvýšila a celková aktivita zpomalila, nejvyšší dosahované nájemné za třetí čtvrtletí zůstalo stabilní a pohybovalo se 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.pragueresearchforum.cz



+420 224 814 060



+420 724 879 065



+420 234 603 710



+420 226 537 618



+420 224 217 217

Reklasifikace kancelářských prostor

Členové Prague Research Fora - CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, JLL a Knight Frank – v roce 2020 provedli reklasifikaci všech nemovitostí, které jsou v současné době zařazeny do celkové výměry pražských moderních kanceláří, tak aby hodnocená kritéria lépe odrážela moderní trendy v oblasti nemovitostí a developmentu.

Minimální požadavky pro zařazení do celkové výměry moderních kanceláří třídy A nebo třídy B zůstaly nezměněny a zahrnují:

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

Při hodnocení kvality nemovitosti jsou zahrnuty následující hlavní kategorie se stručným popisem:

- Technické specifikace – jak dobře je nemovitost postavena a vybavena.
- Smart technologie – efektivita budovy, jaké smart technologie používají a jaké nadstandardní vybavení budovy nabízejí
- Lokalita – dostupnost, služby a občanská vybavenost v blízkosti nemovitosti
- Servis a zabezpečení – jakým způsobem je budova bezpečna a spravována
- Parkování – parkovací poměry s různými požadavky na budovy v centru města, ve vnitřním městě a ve vnějším městě
- Věk budovy – dokončení budovy nebo poslední rekonstrukce
- Subjektivní hodnocení – subjektivní hodnocení členů Prague Research Fora.

Každé z kritérií má podkategorie, které umožňují bodování, což vede ke konečnému skóre nemovitosti. Maximální hodnoty každé kategorie jsou následující:

Kategorie	Podíl na celkovém hodnocení
Technické specifikace	41 %
Smart technologie	18 %
Lokalita	9 %
Servis a zabezpečení	9 %
Věk budovy	8 %
Parkování	8 %
Subjektivní hodnocení	7 %

V důsledku reklasifikace je 47 % nemovitostí zahrnuto do třídy A, přičemž pouze 8 % dosahuje nejlepších bodů a získává hodnocení třídy AAA. Zbývajících 53 % nemovitostí je hodnoceno jako třída B.

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

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 uživatelům za uvedené období. Neobsahuje prostory pod nabídkou. Prostor je pronajat, pokud je podepsána smlouva. Celková realizovaná poptávka obsahuje i renegociace, prodloužení pronájmů a podpronájmy, 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.

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