

Tisková zpráva

Praha 20. ledna 2021

Celkový objem pronájmů na trhu v roce 2020 klesl o 24 % v porovnání s rokem 2019

Prague Research Forum oznamuje údaje o pražském trhu s kancelářskými prostory za 4. čtvrtletí roku 2020

- **COVID-19 měl dopad na aktivitu na trhu s kancelářskými prostory a zdržel dokončení některých nových projektů**
- **Přesun od spekulativní výstavby k výstavbě se zajištěnými předpronájmy je mezi developery stále běžnější**
- **Roste celková plocha kanceláří nabízených k okamžitému podnájmu**
- **Míra neobsazenosti zůstala v porovnání s předchozím čtvrtletím stabilní na úrovni 7%**
- **Plánovaný objem dokončených kanceláří v roce 2021 bude podprůměrný**
- **Během 4. čtvrtletí nebyla zahájena výstavba žádného projektu**
- **Nejvyšší dosažitelné nájemné je v rozmezí od 22 do 22,50 eur za metr čtvereční**

Úvod

Prague Research Forum (PRF) zveřejňuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za 4. 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, nejpřesnějších a nejtransparentnějších dat o jeho vývoji.

Činnost Prague Research Fora podporuje instituce RICS.

Nabídka kancelářských budov

V Praze bylo během čtvrtého čtvrtletí roku 2020 dokončeno celkem 19 700 m² kancelářských ploch v jediném projektu, čímž celkový objem moderních kanceláří vzrostl na 3,75 milionu m². Během roku 2020 bylo dokončeno 150 500 m² moderních kancelářských prostor. Nově dokončené prostory představuje rekonstrukce památkově chráněné budovy Bubenská 1 v Praze 7 (19 700 m²). Budova je ze 100 % obsazena.

Kancelářská plocha v projektech v aktivní fázi výstavby čítá 136 400 m² a z toho přibližně 98 100 m² by mělo být na trh dodáno v průběhu roku 2021. V prvním čtvrtletí tohoto roku by pak mělo být dokončeno 34 400 m². Během uplynulého čtvrtletí nebyla zahájena výstavba žádného projektu.

Budovy třídy A tvoří většinu nabídky moderních kanceláří (72 %), přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA v celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje necelých 16 %.

Celková nabídka neobsazených podnájmů ve čtvrtém čtvrtletí 2020 dosáhla 64 300 m², což je ve srovnání s předchozím čtvrtletím nárůst o 36 % (a/nebo 17 100 m²).

Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně obnovených smluv – tzv. renegociací – a podnájmů) dosáhla v čtvrtém čtvrtletí roku 2020 objemu 98 700 m², což představuje mezičtvrtletní nárůst o 18 %, ale meziroční pokles o 33 %.

Největší hrubá realizovaná poptávka v 4. čtvrtletí byla zaznamenána v městských částech Praha 4 (22 %), dále pak v Praze 8 (16 %) a Praze 7 (15 %). Neaktivnějšími společnostmi byly firmy působící ve reklamě a médiích (18 %), následovány společnostmi působícími v profesionálních službách (14 %) a společnostmi ze sektoru IT (12 %).

V posledním čtvrtletí dosáhl podíl renegociací na celkové realizované poptávce 51 %, zatímco celkový objem nově pronajatých prostor včetně předpronájmů a expanzí představoval 44 % z celkové hrubé realizované poptávky. Celkový podíl podnájmů představoval 5 %.

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

Největšími transakcemi čtvrtého čtvrtletí byly převážně prodloužení nájemních smluv, zejména pak společnosti Internet Mall (6 300 m²) v budově Gen v Praze 7, Havel&Partners (5 200 m²) v budově Florentinum v Praze 1 a NET4GAS (4 800 m²) v projektu Kavčí Hory Office Park v Praze 4. Největší nový pronájem byla transakce TNT/Fedex (3 800 m²) v budově Kotelna Park II v Praze 5. Pozitivně z pohledu budoucí výstavby můžeme vnímat i nárůst podílu předpronájmů na celkovém objemu realizovaných transakcí. Společnost Crestyl si takto zajistila budoucí nájemce na více než 7 000 m² v projektu Hagibor, což přispěje k zahájení jeho výstavby.

Podíl neobsazené plochy

Podíl neobsazených kancelářských prostor na celkové nabídce v čtvrtém čtvrtletí zůstal na 7,0 %, což ve srovnání s předchozím čtvrtletím nepředstavuje žádnou změnu. Celkový objem volných kanceláří dosáhl 261 600 m². Největší objem dostupných kanceláří byl v Praze 5 s 57 100 m², což představuje míru neobsazenosti na úrovni 8,8 %, následovala Praha 4 s 56 200 m² a mírou neobsazenosti 5,8 %. Nejméně volných kanceláří bylo v Praze 2 s 5 100 m² (míra neobsazenosti 3,6 %) a Praze 3 s 6 600 m² (5,4 %).

Nájemné

Ačkoli se míra neobsazenosti během roku 2020 zvýšila a celková aktivita zpomalila, nejvyšší dosahované nájemné za čtvrté čtvrtletí zůstalo stabilní a pohybovalo se v rozmezí 22,00 až 22,50 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 jakémkoliv podobě nebo jakýmikoliv 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