

Tisková zpráva

Praha 28. dubna 2021

Celková čistá realizovaná poptávka v Q1 2021 meziročně poklesla o 15 %

Prague Research Forum oznamuje údaje o kancelářském trhu v Praze za 1. čtvrtletí roku 2021

- **COVID-19 měl dopad na aktivitu na trhu s vysokým podílem renegociací na úrovni 46 %**
- **Míra neobsazenosti vzrostla na 7,6 %**
- **Celková plocha kanceláří nabízených k okamžitému podnájmu se mezikvartálně zvýšila o 15 %**
- **Přesun od spekulativní výstavby k výstavbě se zajištěnými předpronájmy je mezi developery stále běžnější**
- **Plánovaný objem dokončených kanceláří v roce 2021 bude nejnižší od roku 2016**
- **Během 1. čtvrtletí 2021 byla zahájena výstavba pěti projektů**
- **Nejvyšší dosažitelné nájemné zůstává stabilní v rozmezí od 22,00 do 22,50 eur za metr čtvereční a měsíc**

Úvod

Prague Research Forum (PRF) zveřejňuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za 1. čtvrtletí roku 2021. 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 prvního čtvrtletí roku 2021 dokončeno celkem 3 500 m² kancelářských ploch. Nově dokončené prostory zahrnují dva rekonstruované projekty – Hyberská 1 s 1 500 m² v Praze 1 a Olbrachtova 5 s 2 000 m² v Praze 4. V důsledku vyloučení projektů, které nejsou pronajímány na komerční bázi, se celkový objem moderních kancelářských ploch mírně snížil na 3,69 milionu metrů čtverečních.

Kancelářská plocha v projektech v aktivní fázi výstavby čítá 199 700 m², z toho přibližně 65 800 m² by mělo být na trh dodáno v průběhu roku 2021 a zbývajících 133 900 m² pak v letech 2022-2023. Během prvního čtvrtletí 2021 byla zahájena výstavba tří nových projektů a dvou rekonstrukcí. Zahájené projekty zahrnují novou výstavbu první fáze projektu Masaryčka (25 000 m²) v Praze 1, Košíře Office Park (5 300 m²) v Praze 5 a Port 7 (30 600 m²) v Praze 7 a rekonstrukci projektu Palác Dunaj (7 200 m²) v Praze 1 a Karlovo náměstí 7 (2 200 m²) v Praze 2.

Budovy třídy A tvoří většinu nabídky moderních kanceláří (73 %), přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA v celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje více jak 16 %.

Celková nabídka neobsazených podnájmu v prvním čtvrtletí 2021 dosáhla 75 500 m², což je ve srovnání s předchozím čtvrtletím nárůst o 15 % (a/nebo 11 200 m²).

Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně obnovených smluv – tzv. renegociací – a podnájmu) dosáhla v prvním čtvrtletí roku 2021 objemu 90 200 m², což představuje mezičtvrtletní pokles o 9 %, nicméně meziroční nárůst o 30 %.

Největší hrubá realizovaná poptávka v 1. čtvrtletí 2021 byla zaznamenána v městských částech Praha 4 (41 %), dále pak v Praze 5 (14 %) a Praze 7 (13 %). Nejaktivnějšími společnostmi byly firmy působící ve farmaceutickém průmyslu (20 %), následovány společnostmi ze sektoru IT (20 %) a společnostmi působícími v profesionálních službách (14 %).

V prvním čtvrtletí roku 2021 dosáhl podíl renegociací na celkové realizované poptávce 46 %, zatímco celkový objem nově pronajatých prostor včetně předpronájmu a expanzí představoval 50 % z celkové hrubé realizované poptávky. Celkový podíl podnájmu představoval zbývajících 4 %.

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 zveřejněnou transakcí prvního čtvrtletí 2021 bylo prodloužení nájemní smlouvy společnosti Novartis (14 300 m²) v budově Gemini B v Praze 4, následováno novým pronájmem konceptu nabízející flexibilní kancelářské plochy od společnosti Passerinvest (3 300 m²) v BB Centrum B v Praze 4, prodloužením nájemní smlouvy společnosti Sweco Hydroprojekt (2 900 m²) v projektu Tábořská 31 v Praze 4 a expanzí společnosti Livesport (2 200 m²) v budově Aspira Business Centre v Praze 5.

Podíl neobsazené plochy

Podíl neobsazených kancelářských prostor na celkové nabídce v prvním čtvrtletí 2021 dosáhl 7,6 %, což je oproti výsledkům za čtvrté čtvrtletí 2020 nárůst o 60 bazických bodů. Celkový objem volných kanceláří dosáhl 280 600 m². Největší objem dostupných kanceláří byl v Praze 4 s 59 100 m², což představuje míru neobsazenosti na úrovni 6,1 %, následovala Praha 5 s 57 600 m² a mírou neobsazenosti 9,1 %. Nejméně volných kanceláří bylo v Praze 3 s 6 400 m² (míra neobsazenosti 5,2 %) a Praze 2 s 8 300 m² (6,2 %).

Nájemné

I přes pokračující útlum čisté realizované poptávky a zvyšující se neobsazenost, zůstalo nejvyšší dosahované nájemné v prvním čtvrtletí roku 2021 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.praqueresearchforum.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 49 % nemovitostí zahrnuto do třídy A, přičemž pouze 8 % dosahuje nejlepších bodů a získává hodnocení třídy AAA. Zbývajících 51 % nemovitostí je hodnoceno jako třída B.

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 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 2021

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 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