

Tisková zpráva

Praha 22. července 2021

Celková čistá realizovaná poptávka v 2. čtvrtletí meziročně vzrostla o 4 %

Prague Research Forum oznamuje údaje o kancelářském trhu v Praze za 2. čtvrtletí roku 2021

- **Ve 2. čtvrtletí na trhu převažovaly nové pronájmy ve stávajících prostorech**
- **Míra neobsazenosti mírně vzrostla na 7,8 %**
- **Celková plocha kanceláří nabízených k okamžitému podnájmu se mezikvartálně snížila o 14 %**
- **Čistá absorpce byla ve 2. čtvrtletí pozitivní a dosáhla výše 38 100 m²**
- **Plánovaný objem dokončených kanceláří v roce 2021 bude nejnižší od roku 2016**
- **Během 2. čtvrtletí nebyla zahájena výstavba žádného kancelářského objektu**
- **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 2. 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, nejpresnějších a nejtransparentnějších dat o jeho vývoji.

Činnost Prague Research Fora podporuje instituce RICS.

Nabídka kancelářských budov

V Praze bylo během druhého čtvrtletí roku 2021 dokončeno celkem 49 500 m² kancelářských ploch. Nově dokončené prostory zahrnují čtyři nově postavené projekty – Bořislavka s 25 400 m² v Praze 6, Astrid Offices s 3 500 m² v Praze 7 a Mississippi House s 13 300 m² a Missouri Park se 7 300 m² v Praze 8.

Kancelářská plocha v projektech v aktivní fázi výstavby čítá 147 300 m², z toho přibližně 14 600 m² by mělo být na trh dodáno v druhé polovině roku 2021 a zbývajících 132 700 m² pak v letech 2022-2023. Během druhého čtvrtletí 2021 nebyla zahájena výstavba žádného nového projektu ani rekonstrukce.

Budovy třídy A tvoří většinu nabídky moderních kanceláří (73 %), přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA v celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje více jak 17 %.

Celková nabídka neobsazených podnájmů v druhém čtvrtletí 2021 dosáhla 65 000 m², což je ve srovnání s předchozím čtvrtletím pokles o 14 %.

Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně obnovených smluv – tzv. renegociací – a podnájmů) dosáhla v druhém čtvrtletí roku 2021 objemu 89 300 m², což představuje mezičtvrtletní pokles o 5 %, nicméně meziroční nárůst o 10 %.

Největší hrubá realizovaná poptávka v 2. čtvrtletí 2021 byla zaznamenána v městských částech Praha 8 (21 %), dále pak v Praze 1 (18 %) a Praze 4 (14 %). Nejméně aktivními společnostmi byly firmy působící v profesionálních službách (13 %), následovány společnostmi z veřejného sektoru (10 %) a společnostmi působícími v oboru spotřebního zboží (10 %).

V druhém čtvrtletí roku 2021 dosáhl podíl renegociací na celkové realizované poptávce 37 %, zatímco celkový objem nově pronajatých prostor včetně předpronájmů a expanzí představoval 55 % z celkové hrubé realizované poptávky. Celkový podíl podnájmů představoval zbývajících 8 %.

Významné pronájmy

Největší zveřejněnou transakcí druhého čtvrtletí 2021 byl nový pronájem Ministerstva průmyslu a obchodu (3 700 m²) v budově Václavské náměstí 42 v Praze 1, následován předpronájemem americké společnosti z oblasti zubního lékařství (3 500 m²) v budově

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

Dock in Five v Praze 8, novým pronájem VŠCHT (3 200 m²) v budově Jankovcova 23 v Praze 7 a podpronájem společnosti Košík ze skupiny Rockaway (3 000 m²) v budově Blox v Praze 6.

Podíl neobsazené plochy a čistá absorpce

Od 2. čtvrtletí 2021 bude PRF pravidelně zahrnovat čistou absorpci mezi klíčové ukazatele kancelářského trhu. Čistá absorpce vyjadřuje změnu v množství obsazených kancelářských prostor na trhu za dané období. V 2. čtvrtletí 2021 byla čistá absorpce pozitivní a dosáhla hodnoty 38 100 m².

Nicméně vzhledem k poměrně vysokému množství nově dokončených ploch, které převýšilo úroveň čisté absorpce, mírně vzrostla míra neobsazenosti na 7,8 % (nárůst o 20 bazických bodů oproti minulému čtvrtletí). Celkový objem volných kanceláří dosáhl 291 400 m². Největší objem dostupných kanceláří byl v Praze 4 s 70 900 m², což představuje míru neobsazenosti na úrovni 7,3 %, následovala Praha 5 s 57 300 m² a mírou neobsazenosti 9,0 %. Nejméně volných kanceláří bylo v Praze 2 s 5 900 m² (míra neobsazenosti 4,4 %) a Praze 3 s 7 400 m² (6,1 %).

Nájemné

I přes pokračující zvyšující se neobsazenost zůstalo nejvyšší dosahované nájemné v druhém 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.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 podpronájmů, 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