

Tisková zpráva

Praha 26. října 2021

Celková hrubá realizovaná poptávka ve 3. čtvrtletí meziročně vzrostla o 23 %

Prague Research Forum oznamuje údaje o kancelářském trhu v Praze za 3. čtvrtletí roku 2021

- Ve 3. čtvrtletí na trhu převažovaly nové pronájmy ve stávajících prostorech.
- Míra neobsazenosti mírně vzrostla na 8,0 %.
- Celková plocha kanceláří nabízených k okamžitému podnájmu se mezikvartálně snížila o 21 %.
- Čistá absorpce byla ve 3. čtvrtletí negativní a dosáhla -9 100 m².
- Plánovaný objem dokončených kanceláří v roce 2021 bude nejnižší od roku 2016.
- Během 3. čtvrtletí byla zahájena výstavba třech nových kancelářských budov.
- 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 3. čtvrtletí roku 2021. Členy PRF jsou společnosti CBRE, Colliers, 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

Během třetího čtvrtletí 2021 nedošlo v Praze k dokončení žádné významné kancelářské budovy, a celkový objem kancelářských ploch tak zůstal na 3,73 milionech metrech čtverečních. Ve zbývajících měsících tohoto roku však očekáváme dokončení tří budov s celkovou plochou 12 900 m² moderních kanceláří. Na konci září bylo ve výstavbě celkem 172 800 m² kancelářských ploch s plánovaným dokončením převážně v letech 2022 a 2023. V průběhu čtvrtletí byla zahájena výstavba tří nových budov: Legatica (8 300 m²) a Metalica (18 000 m²) v projektu Nová Waltrovka na Praze 5 a Red Court (7 100 m²) v blízkosti Rustonky na Praze 8.

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 podnájmu ve třetím čtvrtletí 2021 dosáhla 48 700 m², což je ve srovnání s předchozím čtvrtletím o 16 400 m² méně, a to díky kombinaci několika faktorů: některé prostory k podnájmu byly obsazeny, u jiných firmy přehodnotily svá rozhodnutí a stáhly je z trhu. V dalších případech došlo k vypršení původní nájemní smlouvy a stal se z nich standardní prostor k pronájmu.

Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně obnovených smluv – tzv. renegociací – a podnájmu) dosáhla ve třetím čtvrtletí roku 2021 objemu 103 700 m², což představuje mezičtvrtletní nárůst o 17 % a meziroční nárůst o 23 %.

Největší hrubá realizovaná poptávka ve 3. čtvrtletí 2021 byla zaznamenána v městských částech Praha 5 (22 %), dále pak v Praze 8 (18 %) a v Praze 9 (14 %). Nejaktivnějšími nájemci byly firmy působící ve finančních službách (16 %), následovány společnostmi z oboru informačních technologií (14 %) a výroby (12 %).

Ve třetím čtvrtletí roku 2021 dosáhl podíl renegociací na celkové realizované poptávce 38 %, zatímco celkový objem nově pronajatých prostor včetně předpronájmu a expanzí představoval 58 % 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 třetího čtvrtletí 2021 byl přejednaný pronájem společnosti Nationale Nederlanden (6 000 m²) v budově Zlatý Anděl v Praze 5, následován obnovenou nájemní smlouvou firmy Aeskulab (3 500 m²) v budově Hadovka Office Park na Praze 6. Největším nově uzavřeným pronájmem bylo 3 300 m² v budově Balabenka Office Building na Praze 9 pro společnost Zásilkovna.

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. Ve 3. čtvrtletí 2021 byla čistá absorpce negativní a dosáhla hodnoty -9 100 m².

I přes nižší úroveň dokončené výstavby nových ploch, přispěla ve třetím čtvrtletí negativní absorpce k dalšímu mírnému nárůstu neobsazenosti na trhu, a to o 0,2 procentního bodu na 8,0 %. Celkový objem volných kanceláří na konci čtvrtletí dosáhl 298 400 m². Největší objem kanceláří k dispozici byl v Praze 4, kde bylo volných 74 000 m², což je 7,7 % celkové kancelářské plochy. Následovala Praha 5 s 59 400 m², resp. mírou neobsazenosti 9,4 %. Nejméně volných kanceláří bylo v Praze 2 (49 000 m² / 3,8 %) a v Praze 10 (9 300 m² / 6,3 %)

Nájemné

I přes pokračující zvyšující se neobsazenost zůstalo nejvyšší dosahované nájemné ve třetím 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 bezpečná 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 uživateli 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, Cushman & Wakefield, JLL a Knight Frank) a nesmí být kopírována, reprodukována a dále šířena v jakékoliv 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

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

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