



Colliers

Accelerating success.

2021 | Česká republika

Pražský Kancelářský Trh



Makroekonomický přehled

Po celou dobu prvního čtvrtletí byla Česká republika ve stavu nouze. Tento stav byl ukončen v polovině dubna a celkem trval 189 dní. Ačkoliv ve vakcinaci obyvatel byl učiněn jistý pokrok, ve srovnání s dalšími státy jde stále o relativně pomalý průběh. Jak postupně klesá počet potvrzených případů nákazy COVIDem, vzhlíží celá země směrem k rozvolnění opatření. Čeká nás ale ještě dlouhá cesta k normálu a také vláda, ať již současná či budoucí (která bude zvolena na podzim), se bude muset vyvarovat chyb z loňského roku.

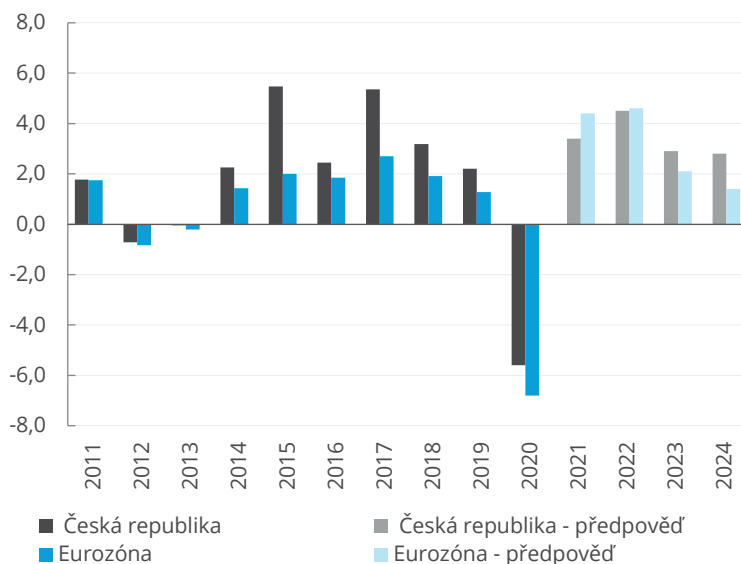
Jak se dá očekávat, prodloužený stav nouze ovlivnil předpovědi růstu ekonomiky. Obecně však stále věříme, že se ekonomika vzpamatuje ze stávajícího propadu a počínaje druhým pololetím 2021 vykáže. Podle Oxford Economics je aktuální předpoklad růstu 3,3 %. I přes problémy v dodavatelských řetězcích jsou vývoz a výroba stále motory naší ekonomiky. V momentě, kdy bude povoleno otevřít kamenné prodejny, se dá očekávat silný růst i tržby v maloobchodu, hlavně díky

nahromaděným úsporám mezi českou populací.

I přes ohlášené uzavření stovek restaurací a také několika maloobchodních řetězců si nezaměstnanost překvapivě udržela velmi nízkou úroveň a zůstala na podobných hodnotách jako na konci roku 2020. Ohlášená hodnota v březnu 2021 byla přibližně 4,2 %, což představuje asi 307 000 nezaměstnaných po celé České republice. I po zbytek roku se očekává, že na této úrovni zůstane a příští rok, jakmile bude ekonomika fungovat opět bez omezení, se bude opět snižovat.

Je otázkou, co se v tuto chvíli bude dít s inflací. Bylo představeno několik scénářů varujících před jejím nevyhnutelným nárůstem. Nicméně mnoho ekonomů i finančních institucí aktuálně pro rok 2021 předpovídá mnohem konzervativnější vývoj, většinou v rozmezí 2,0 % - 2,5 %.

Hrubý domácí produkt (%)





Pražský kancelářský trh

Neobsazenost a nové kanceláře

Poslední čtvrtletí každého roku tradičně vykazují vysoké objemy realizované poptávky, a tak jsou první kvartály následujících roků často přehlíženy. Avšak v roce 2021, kdy všichni v České republice napjatě očekávají zlepšení situace jak v pracovním, tak i osobním životě, je situace na pražském kancelářském trhu jiná.

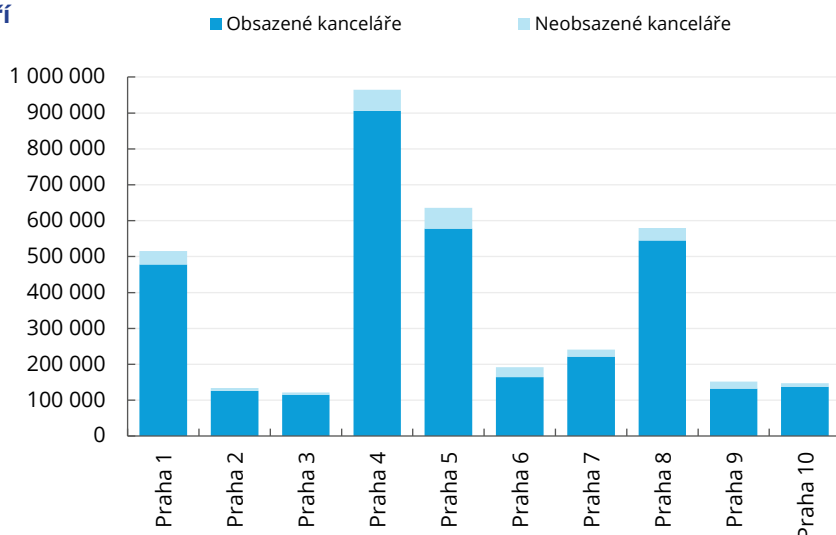
Za první tři měsíce roku 2021 byly dokončeny jen dvě nové budovy na k trhu s kanceláři tak přibýlo pouze 3 500 m². To představuje jeden z nejmenších přírůstků za

poslední roky. Obě tyto budovy jsou zrekonstruované starší objekty. Hybernská 1, která se nachází přímo v centru města, přidala na trh 1 500 m² a Olbrachtova 5 v Praze 4 přidala zbývajících 2 000 m². Vzhledem k faktu, že část budov na trhu stárne, je možné, že tento trend úplných rekonstrukcí budeme vídat častěji. Možné také je, že majitelé přistoupí i ke změně užívání některých staveb v reakci na pražskou bytovou krizi. Aktuální trh s moderními kanceláři v Praze se mírně zmenšil na 3,69 milionu m², jelikož došlo k vyřazení několika budov, které nadále nenabízí možnosti komerčního pronájmu.

Největší transakce za 1. čtvrtletí

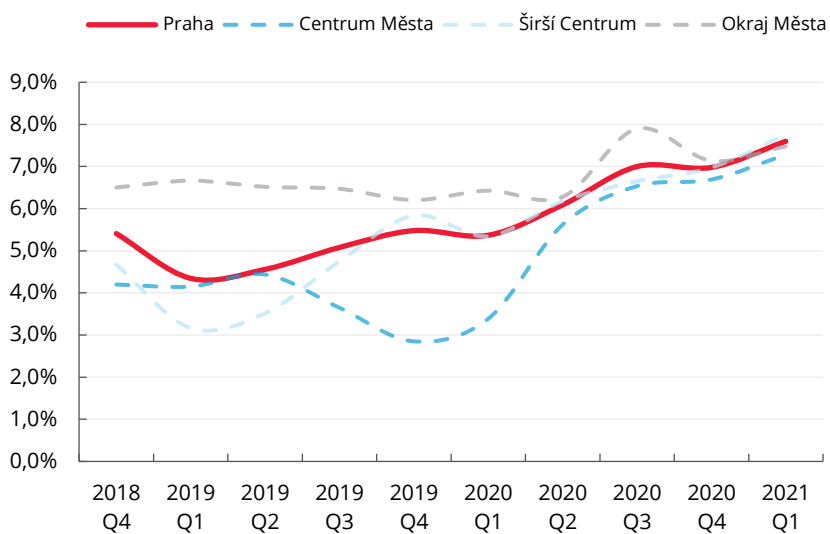
Nájemce	Budova	Typ transakce
Novartis	Gemini B	Renegociace
Centrum serv. kanceláří	BB Centrum B	Nový pronájem
Sweco Hydroprojekt	Táborská 31	Renegociace

Trh moderních kanceláří a neobsazenost v městských částech (m²)



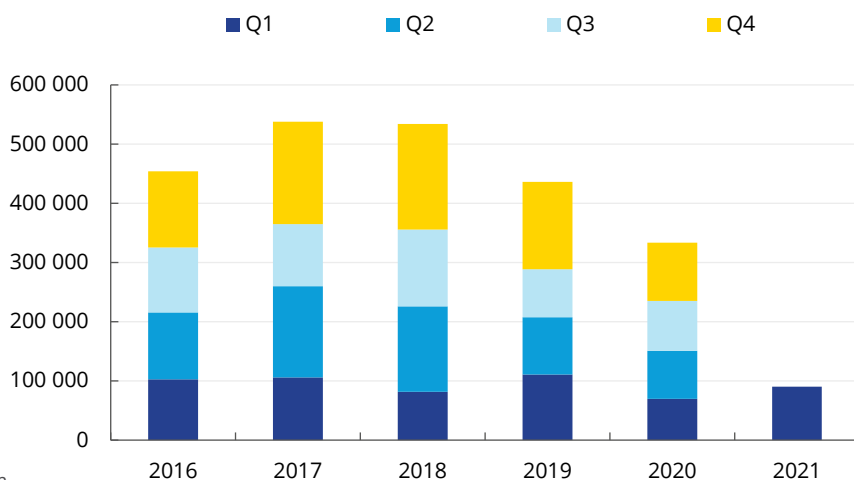
Zdroje: Prague Research Forum,
Colliers International

Vývoj míry neobsazenosti



Zdroje: Prague Research Forum,
Colliers International

Celková realizovaná poptávka (m²)



Zdroje: Prague Research Forum,
Colliers International

Očekávaný přírůstek nových kanceláří pro rok 2021 je aktuálně pouze 65 800 m² z nichž má již cca 55 % svého nájemce zajištěného. V příštím roce bude objem dokončených kancelářských metrů podobný jako letos. Pro rok 2022 je v plánu dokončení pouze cca 78 300 m². Na druhou stranu, několik projektů vstoupilo v prvním čtvrtletí do fáze výstavby, zejména pak očekávaný projekt Masaryčka od společnosti Penta o velikosti 25 000 m² a také PORT7 v Praze 7 od developera Skanska o velikosti 30 600 m². Oba tyto projekty jsou plánované na rok 2023. V přípravné fázi je také značné množství zajímavých projektů, z nichž některé mají i platné stavební povolení a aktuálně se například pro potřeby financování snaží získat dostatečné množství předpronájmů.

Co se týče míry neobsazenosti, zažíváme její pomalý, avšak vzestupný trend. Na konci prvního čtvrtletí 2021 byla neobsazenost přibližně 7,6 %, což představuje 280 600 m². Jde o nárůst o 60 bazických bodů oproti předchozímu čtvrtletí a o 220 bodů při srovnání meziročním. Navíc je potřeba přičíst relativně silný trh s podnájem, který aktuálně nabízí dalších 75 500 m² kanceláří. Podmínky, za které jsou podnájem nabízeny, se různí, a lze tak najít jak velmi nízké požadované nájemné či kompletní předání nájemní smlouvy.

Poptávka

Jak jsme již zmínili, první čtvrtletí je občas zastíněno vysokou poptávkou z konce předchozího roku. V letošním roce je však situace trochu jiná a optimističtější. Hrubý objem poptávky dosáhl 90 200 m² což je meziroční nárůst o 30 %. Jde stále zejména o přejednání (renegociace), které představují 46 % hrubé poptávky. Podíl předpronájmů na celku činil 11 %.

Čistá poptávka, do které se zahrnují pouze nové pronájmy,

expanse a předpronájmy, dosáhla v prvním čtvrtletí 45 200 m². Vzhledem ke zmíněné nízké očekávané výstavbě, doporučujeme nájemcům jednat včas, pokud chtějí získat kvalitní prostory podle jejich představ, a to zejména v nových projektech.

Největší transakcí prvních tří měsíců bylo, bez sebemenších pochyb, přejednání smlouvy společnosti Novartis v budově Gemini B v Praze 4 o velikosti 14 300 m². Mezi další velké transakce řadíme pronájem nového centra servisovaných kanceláří v budově BB Centrum B v Praze 4 (3 300 m²), přejednání smlouvy Sweco Hydroprojekt v Tábořské 31 (2 900 m²) a také rozšíření společnosti Livesport v budově Aspira Business Centre v Praze 5 (2 200 m²).

Ačkoliv podnájem přitahují v posledních měsících a týdnech velkou pozornost trhu, jejich příspěvek v celkové poptávce v prvním čtvrtletí znamenal pouze 4 %, tedy asi 3 600 m². Nicméně abychom zůstali objektivní, často se stává, že si jednotku k podnájmu vezme pronajímatel zpět a pronajme ji napřímo, bez prostředníka v podobě podpronajímatele.

Nájmy a pobídky

I přes nárůst neobsazenosti je poptávka stále silná a společnosti, které aktuálně hledají nové kanceláře mají mnohem širší možnosti volby. Díky tomu se pronajímatelé rozhodli nabízet vyšší příspěvky na vybavení kanceláří a o něco delší nájemní prázdniny než ty, na které jsme byli zvyklí v roce 2019. Nicméně skutečnost se liší zejména v závislosti na majiteli a stavu nemovitosti. Nejvyšší dosažitelné nájemné za nejlepší jednotky se v centru města pohybuje v rozmezí €22,00 až €22,50. V širším centru města je nejvyšší dosažitelné nájemné na úrovni €15,50 až €17,00 a na okraji města lze nejlepší jednotky získat za €13,50 až €15,00 za metr čtvereční.

Údaje o trhu



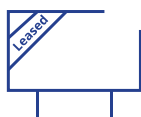
Velikost trhu

3,69 mio m²



Neobsazenost

6,7 %



Celková poptávka Q1

90 200 m²



Nejvyšší nájemné

€ 22,50



Dokončeno ve Q1

3 500 m²



Ve výstavbě

199 700 m²

Výhled

Díky faktu, že vládní plány na rozvolňování opatření jsou již v dohledu a také, že testování veřejnosti a všeobecná vakcinace již probíhá, věříme, že během několika týdnů či měsíců získáme lepší přehled o tom, v jakém stavu jsou společnosti na trhu a také jaké mají záměry. Je však jisté, že akcelerace aktivity na trhu nebude okamžitá. Stále očekáváme nárůst neobsazenosti o několik dalších bodů, nicméně tento nárůst by měl být brzy utlumen zpomalenou výstavbou.

Slibné je však to, že některé z velkých či významných projektů, které se projednávají již dlouhé roky, dosáhly konečně fáze výstavby nebo jí jsou již velmi blízko. Díky tomu by mohla být plánovaná výstavba pro rok 2023 a dále opět nadprůměrná. Otázkou zůstává, zda nový stavební zákon, který je v jednání, opravdu zrychlí povolování projektů a bude mít pozitivní dopad i na projekty, které jsou roky zaseklé v procesu povolování.

Pro více informací

Office Agency

Petr Žalský
+420 601 056 858
petr.zalsky@colliers.com

Research & Forecasting

Josef Stanko
+420 728 175 024
josef.stanko@colliers.com

Managing Partner

Tewfik Sabongui
+420 777 150 669
tewfik.sabongui@colliers.com

This report gives information based primarily on Colliers International data, which may be helpful in anticipating trends in the property sector. However, no warranty is given as to the accuracy of, and no liability for negligence is accepted in relation to, the forecasts, figures or conclusions contained in this report and they must not be relied on for investment or any other purposes. This report does not constitute and must not be treated as investment or valuation advice or an offer to buy or sell property. (May 2021) © 2021 Colliers International.

Colliers International is the licensed trading name of Colliers International Property Advisers UK LLP which is a limited liability partnership registered in England and Wales with registered number OC385143. Our registered office is at 50 George Street, London W1U 7GA.

Na Příkopě 859/22
Slovanský dům B/C
110 00 Praha 1



Accelerating success.