

TRH S KANCELÁŘSKÝMI PROSTORY

TRH S KANCELÁŘSKÝMI PROSTORY

Na pražském trhu celkový hrubý objem uzavřených transakcí mírně poklesl. I přesto pokračuje trend silné poptávky z předchozích let.

V Praze došlo k poklesu neobsazenosti kancelářských prostor až na 5,1 %.

Brněnský trh zůstal meziročně víceméně stabilizovaný.

Pokračuje trend kanceláře jako služby, s důrazem na produktivitu, využití nových technologií a mobilitu.

PRAHA Poptávka

V roce 2018 se celkový hrubý objem uzavřených transakcí v Praze vyšplhal na 519 200 m² – při souhrnném počtu 666 transakcí. A ačkoliv došlo meziročně k mírnému poklesu, jedná se stále o nadprůměrný výsledek. I nadále tak pokračuje trend silné poptávky z předchozích let.

„Vlivem nárůstu stavebních prací dojde podle mého názoru ke zvýšení požadované částky za pronájem. Dojde k tomu pravděpodobně jen u nově vznikajících objektů. Nedomnívám se, že by v důsledku mírného zdražení mělo dojít k nižšímu zájmu o nájemní plochy. Trochu se obávám, aby se odborná veřejnost až příliš nebavila o blížící se krizi. V důsledku toho by mohlo dojít k větší obávám a ochlazení zájmu ze strany nájemců.“

Václav Thoss, GES REAL

které byly v dané době ve výstavbě. Tento typ transakcí v roce 2018 dosáhl 19% podílu ze všech uskutečněných transakcí v daném období. Do budoucna očekáváme, že předpronájmy budou i nadále

Pokud se podrobněji podíváme na strukturu realizované poptávky, zjistíme, že v roce 2018 se podíl renegociací a nových pronájmů v podstatě shodoval. Oba dva typy transakcí totiž zaujímaly kolem 35 % celkového objemu. Třetím objemově největším typem transakcí byly tzv. předpronájmy, tedy transakce na budovách,

zaujímat významnou část objemu.

Z hlediska sektorové statistiky kancelářské poptávce v roce 2018 dominoval segment reklamy a médií s 15% podílem na celkovém objemu transakcí. Tento sektor byl následován sektorem z oblasti IT (13%) a výroby (12%). Nejžádanější lokalitou z pohledu uskutečněných transakcí se v roce 2018 stala, stejně jako loni, Praha 4 (25%), následovala Praha 8 (19%) a Praha 5 (18%).

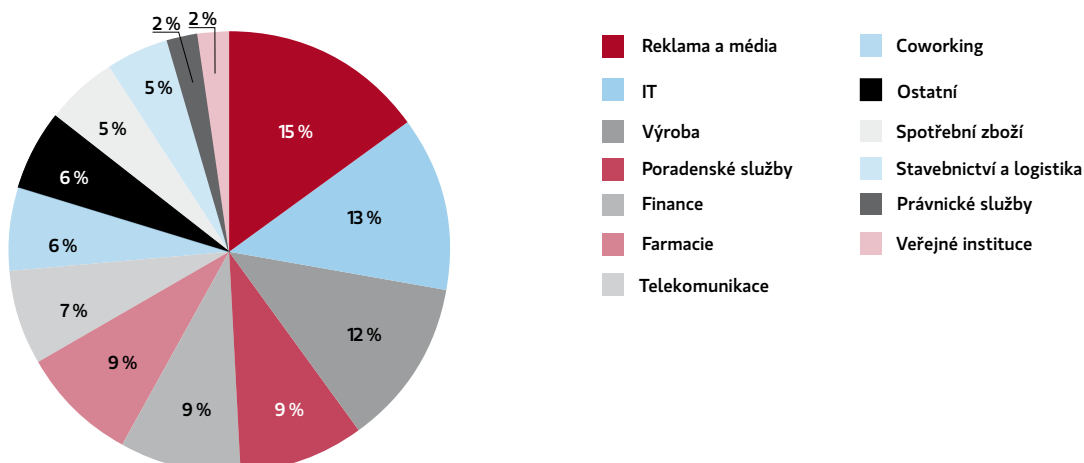
V loňském roce vstoupil na český trh světový provozovatel coworkingových center společnost WeWork, která si pronajala téměř 6 000 m² v administrativní budově Drn v Praze 1. Firma tak doplnila plejádu dalších coworkingových provozovatelů jako například BusinessLink nebo HubHub, kteří se v loňském roce také rozhodli přivést do metropole své koncepty sdílených kanceláří. Celosvětový rozmach coworkingu, na který jsme upozorňovali v loňském vydání Trend Reportu, tak dorazil i na pražský trh a bude zajímavé sledovat, zda bude měnit trh s kancelářskými prostory stejně jako v západních metropolích.

„Dnešní pracovní prostředí se dynamicky mění a hlavními atributy firem, které chtějí být agilní, jsou vysoký stupeň flexibility, spolupráce a konektivity. Organizační struktury firem se proto dnes proměňují a do budoucna budou primárně tvořeny na základě práce na projektech s týmy zaměřenými na zákazníky, produkty a služby. Moderní kanceláře budoucnosti musí tedy primárně zabezpečit efektivní týmovou spolupráci a komunikaci.“

Miroslav Linhart, Deloitte Real Estate

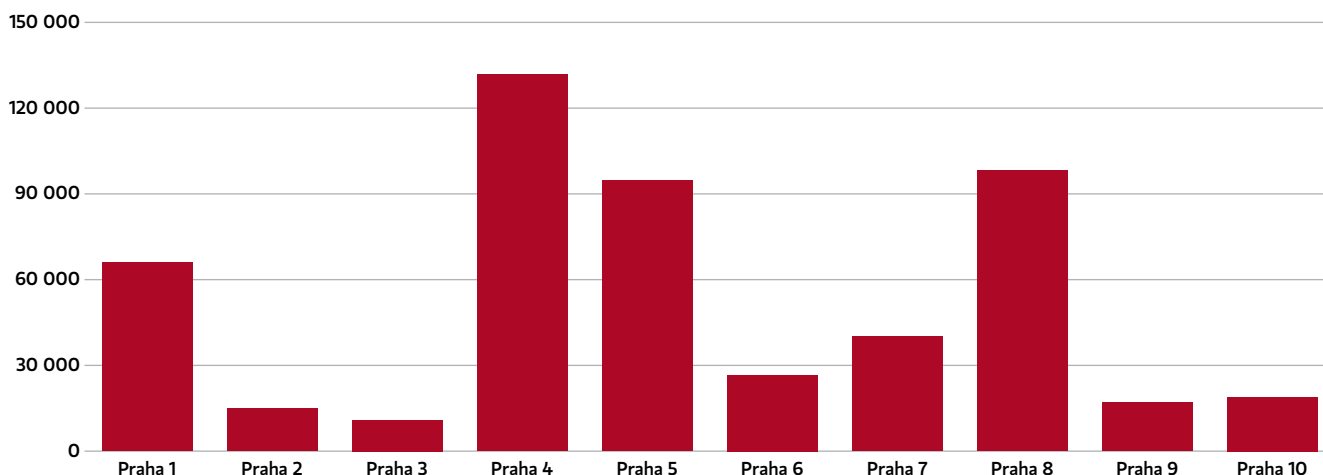
GRAF Hrubá realizovaná kancelářská poptávka dle sektoru v roce 2018 (m²)

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum




GRAF Hrubá realizovaná kancelářská poptávka dle jednotlivých městských částí v roce 2018 (m²)

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum


TABULKA Přehled deseti nejvýznamnějších transakcí v Praze v roce 2018

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum

Městská část	Budova	Velikost (m ²)	Nájemce	Sektor	Typ transakce
4	BB Centrum – Gamma	29 000	O2	Telekomunikace	renegociace
7	Bubenská 1	16 300	WPP	Reklama a média	předpronájem
5	City West B2	13 100	Siemens	Výroba	renegociace
10	Centrum Vinice	11 800	FTV Prima	Reklama a média	předpronájem
5	City West B3	10 100	Siemens	Výroba	renegociace
8	River Garden I	8 000	ADP Employer Services Česká republika	IT	renegociace
1	Drn	5 800	WeWork	Coworking	nový nájem
8	Praga Studios	5 300	Edwards Lifesciences Czech Republic	Farmacie	předpronájem
5	Dynamica	4 700	Strabag	Stavebnictví a logistika	nový nájem
5	Smíchov Business Park	4 400	Wunderman	Reklama a média	renegociace

Nabídka

Celková nabídka kancelářských prostor v Praze na konci roku 2018 dosáhla 3 475 100 m². V loňském roce bylo dokončeno nadprůměrné množství kancelářských ploch. A to celkem 156 900 m², z nichž 76 % se nacházelo ve zcela nově postavených projektech. Stejně jako v loňských letech, tak i v roce 2018 byla většina těchto kancelářských prostor téměř pronajata před samotným dokončením.


Na začátku roku 2019 se ve výstavbě nacházelo celkem 348 800 m² kanceláří. Zhruba 80 % z těchto kanceláří se nachází v nových projektech a zbylých 20 % jsou rekonstrukce. V roce 2019 se předpokládá dokončení 200 700 m² kanceláří v celkem 16 projektech a přes 51 % těchto kancelářských ploch je již v současné době předpronajato. Zbylých 148 100 m² by mělo být dokončeno v průběhu let 2020 až 2021. Nicméně je potřeba počítat s tím, že tento údaj není konečný a bude se v průběhu roku měnit v závislosti na reálném zahájení a také dokončení výstavby budov.

TABULKA Přehled nově dokončených objektů v roce 2018

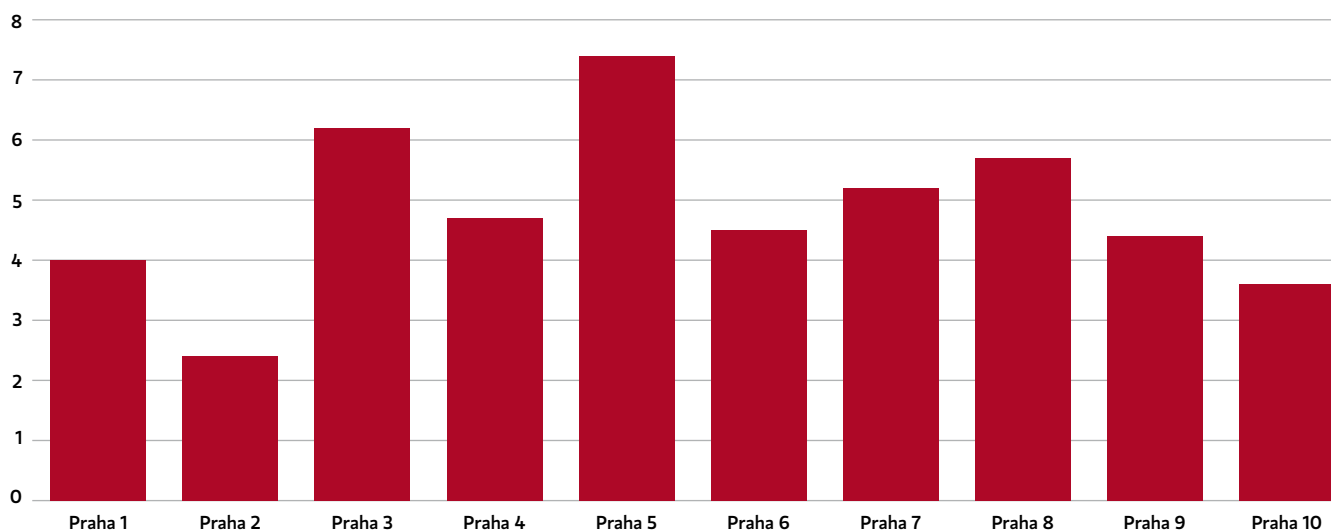

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum

Městská část	Projekt	Developer	Celková kancelářská plocha (m ²)
5	City West A1	Komerční banka	9 300
7	Visionary	CA Immo	20 500
5	Dynamica	Penta Investments	13 400
8	Rustonka R2 (phase I)	J&T	11 400
4	Trimaran	S+B Gruppe	18 300
6	AFI Vokovice	AFI	12 200
4	Eurovia	Eurovia	3 000
8	Palmovka Open Park 3	Metrostav	9 800
8	Palmovka Open Park 4	Metrostav	13 200
4	City Element	S+B Gruppe	7 600

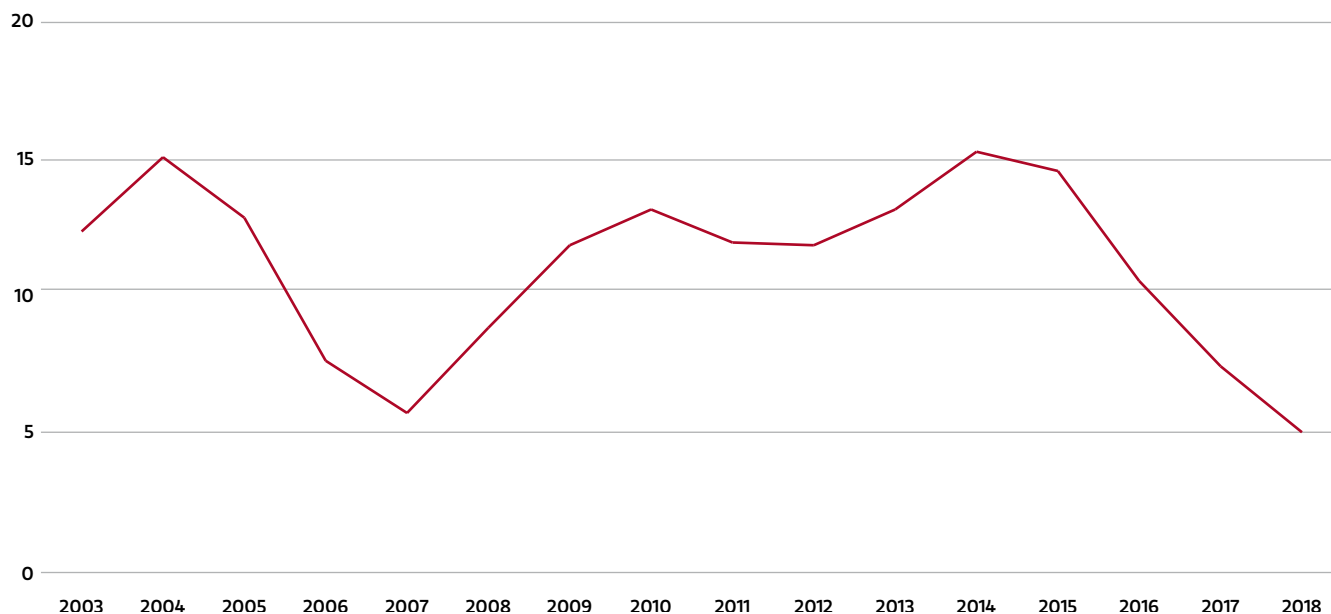
Městská část	Projekt	Typ	Developer	Celková kancelářská plocha (m ²)	Dokončeno
1	Palác ARA	Rekonstrukce	ECE Europeans Estates	2 600	2019 Q1
1	Na Poříčí 5	Rekonstrukce	Cecopra	1 300	2019 Q1
4	Mayhouse	Nová výstavba	CPI Group	7 400	2019 Q1
8	Rustonka R3 (fáze II)	Nová výstavba	J&T	11 400	2019 Q1
5	ČSOB HQ. II	Nová výstavba	ČSOB	30 000	2019 Q2
6	Telehouse	Rekonstrukce	BPD Group	20 900	2019 Q2
9	Harfa Office Center	Nová výstavba	KAPRAIN Group a Lighthouse Group	28 300	2019 Q2
5	Green Point	Nová výstavba	Karlovarské minerální vody	7 500	2019 Q2
8	Praga Studios	Nová výstavba	Skanska Property	11 200	2019 Q2
7	Argentinska Office Building	Nová výstavba	Sudop	6 200	2019 Q2
4	LifeBuilding C (BB Centrum C)	Rekonstrukce	VIG	11 100	2019 Q2
8	DOCK IN THREE	Nová výstavba	Crestyl	16 000	2019 Q3
2	Churchill I	Nová výstavba	Penta Investments	15 200	2019 Q3
5	Smíchoff	Nová výstavba	Penta Investments	11 700	2019 Q3
10	Centrum Vinice	Rekonstrukce	GES Real	14 300	2019 Q4
7	Letná OC	Nová výstavba	Lordship	5 500	2019 Q4


GRAF Míra neobsazenosti v jednotlivých městských částech v Q4 2018 (v %)

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum



GRAF Vývoj míry neobsazenosti v Praze v letech (v %)

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum



Neobsazenost

Stejně jako v předešlých letech, tak i v průběhu roku 2018 došlo v Praze k poklesu neobsazenosti kancelářských prostor. A to konkrétně z 6,2 % na 5,1 % (což představuje zhruba 178 800 m² volných kancelářských ploch). Jedná se o historicky nejnižší míru neobsazenosti, která pokořila hranici 5,8 % volných kanceláří z roku 2007. Toto je způsobeno zejména pokračující nadprůměrnou poptávkou, která není v současné době uspokojena nabídkou kancelářských prostor. Nicméně hlad po expanzi spojený s náborem pracovních sil je již za vrcholem a pozvolna naráží na své limity. Důsledkem pozitivní atmosféry posledních několika let může být mírné ochlazení pro rok 2019.

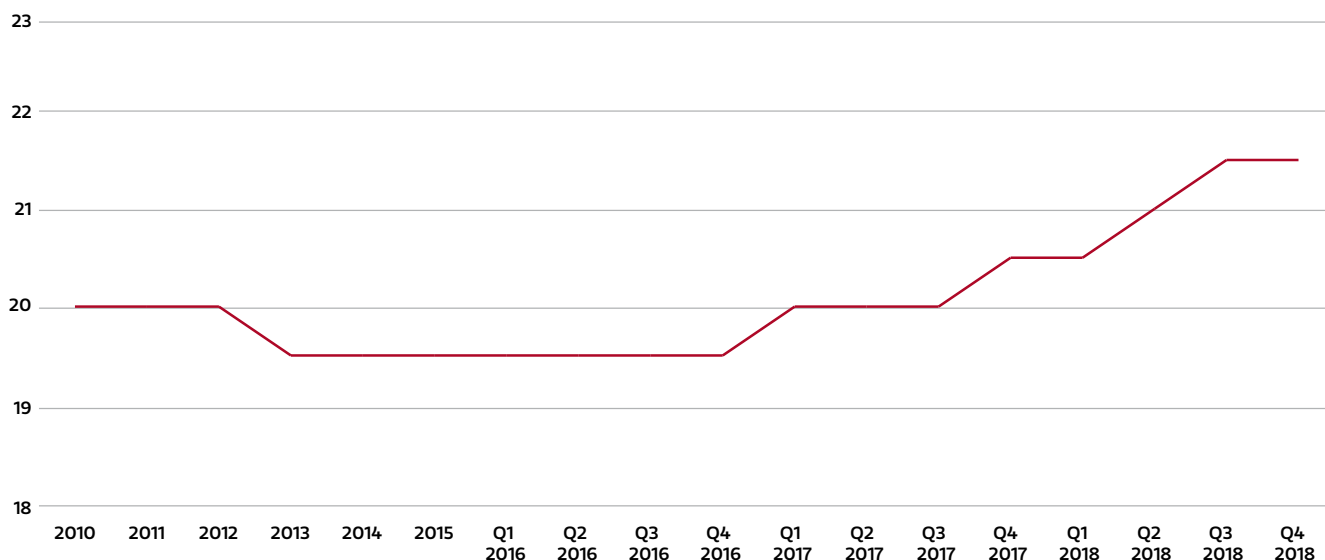
Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v průběhu roku lehce vzrostlo a na konci roku 2018 se v centru města pohybovalo mezi 21,00–22,00 EUR/m²/měsíc. V širším centru mezi 15,00–16,50 EUR/m²/měsíc a ve vnějším městě pak na úrovni 13,50–15,00 EUR/m²/měsíc. To je dáno především dlouhodobě nízkou neobsazeností kancelářských prostor. Na druhou stranu, jelikož v roce 2019 by mělo dojít k dokončení nadprůměrného množství kancelářských projektů, neočekáváme prozatím dramatický nárůst výše nájemného, ale spíše jeho ustálení.

Co se týká míry pobídek, již dávno neplatí, že by si mohl nájemce diktovat jejich výši, jako tomu bylo v letech po krizi. Vzhledem k současné situaci na trhu lze říci, že v jednáních má jasnou převahu pronajímatel.

GRAF Vývoj nejvyššího dosahovaného nájemného v letech (EUR/m²/měsíc)

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum



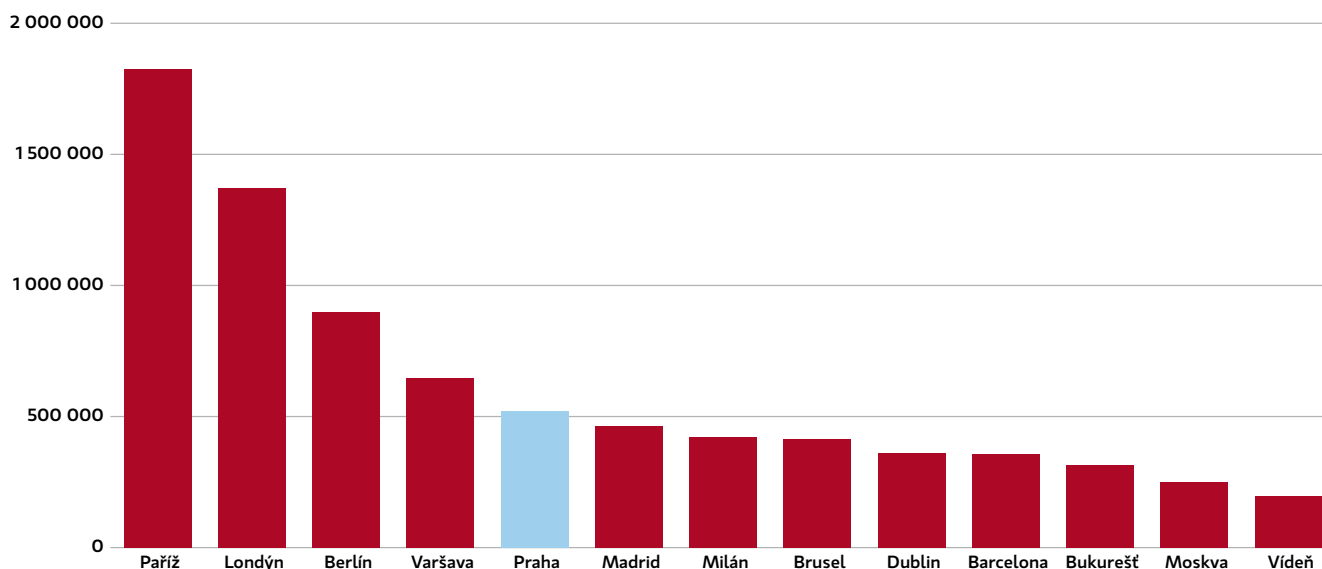
EVROPSKÝ KONTEXT

Pokračující pozitivní ekonomické klima a nízká nezaměstnanost napříč EU vedou k vysoké míře poptávky po kancelářských prostorech, která ovšem v mnoha metropolích naráží na nedostatek volných prostor.

Tento jev je dlouhotrvající a nic zatím neukazuje na to, že by mělo dojít ke změně. Objem poptávky v jednotlivých evropských zemích tak i nadále dosahuje nadprůměrných hodnot. Rekordní objem poptávky tento rok zaznamenal například Milán nebo Dublin.

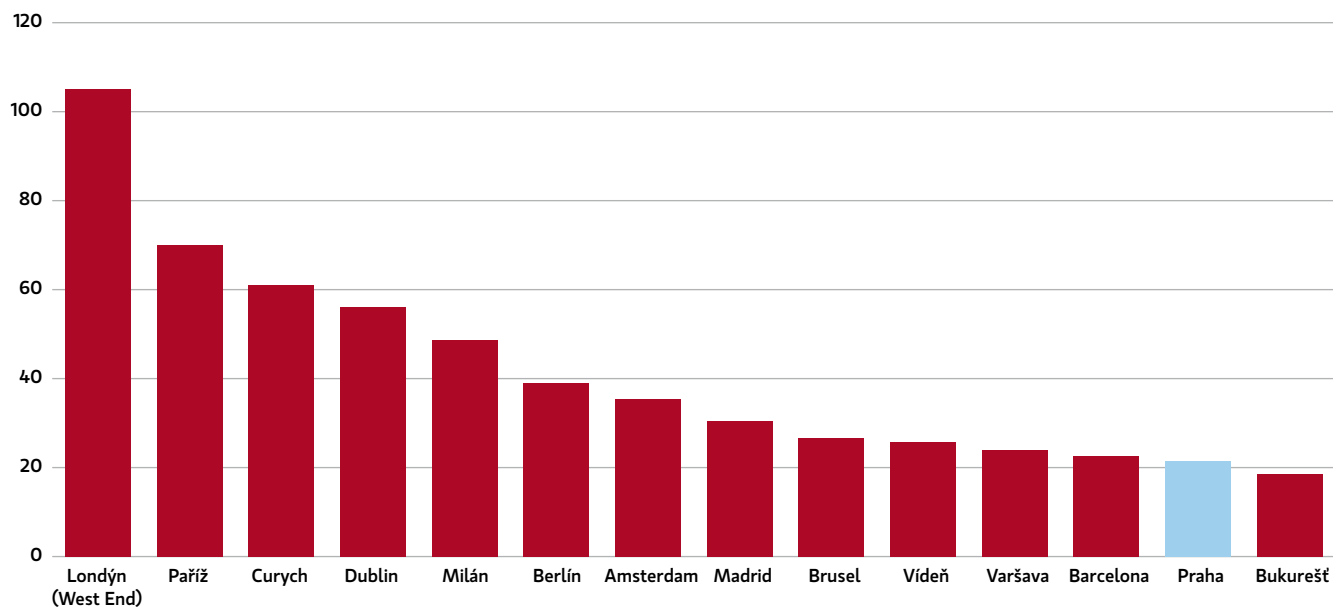
GRAF Objem poptávky v jednotlivých evropských městech za rok 2018

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum



GRAF Nejvyšší dosažené nájemné v evropských městech v Q4 2018 (EUR/m²/měsíc)

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum



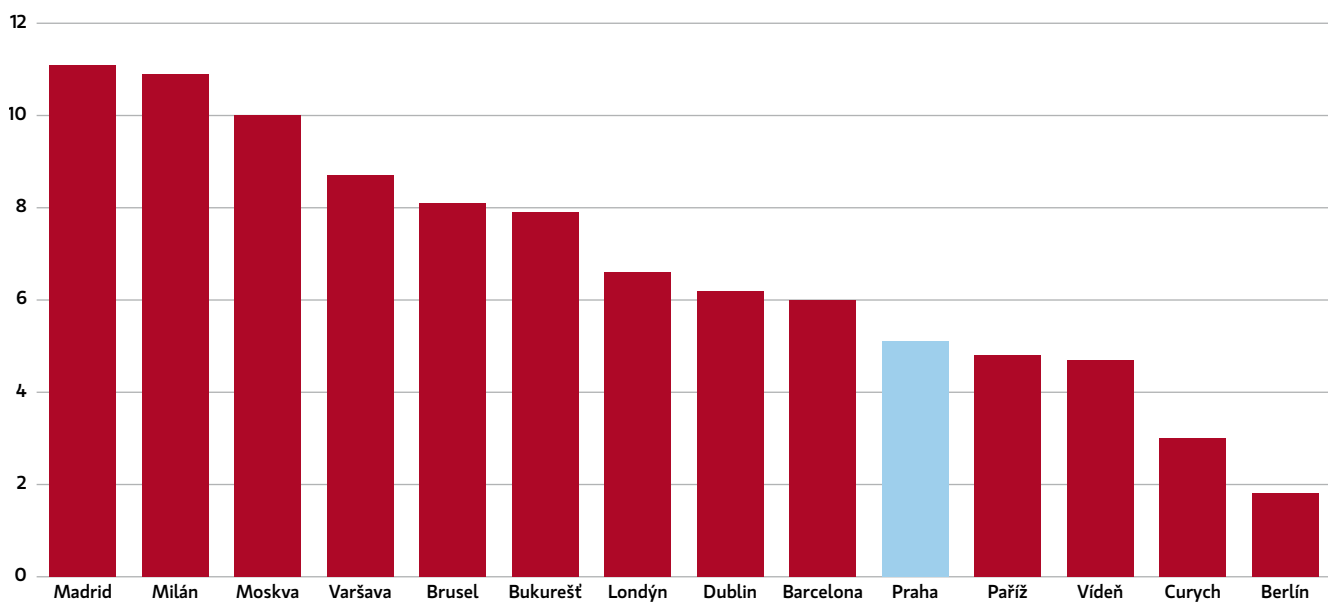
Praha se i nadále řadí k městům s nejnižší hladinou dosaženého nájemného. Stejně jako v roce 2017, tak i v roce 2018 zaznamenala evropská města nárůst výše dosaženého

(prémiového) nájemného, a to v průměru o 5 %. V Berlíně se nejvyšší dosažené nájemné zvýšilo dokonce o 18 % v meziročním srovnání.



GRAF Míra neobsazenosti v jednotlivých evropských městech v Q4 2018 (v %)

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum



Průměrná míra neobsazenosti se v evropských metropolích pohybuje na úrovni 6,1 %, což je pouze 1% rozdíl oproti Praze. Nejnižší míra neobsazenosti byla opět zaznamenána v Berlíně (1,8 %), a nejvyšší naopak v Madridu (11,1 %).

BRNO

Poptávka

V roce 2018 dostáhla hrubá realizovaná poptávka včetně renegociací v Brně celkem 58 200 m², což představuje meziroční nárůst o 6 %. Poptávka v Brně tak i nadále zůstává na stabilní úrovni jako v předchozích letech. Není překvapením, že se IT společnosti staly s 50% podílem i tento rok nejaktivnějším sektorem, co se celkové poptávky týče. Největší brněnskou transakcí byl předpronájem společnosti Moravia IT (8 500 m²) v novém kancelářském projektu Vlněna Office Park AB, následovaný renegociací společnosti AT&T (8 000 m²) v budově Campus Science Park C.

Nabídka

Nabídka kancelářských prostor v Brně tvořila v druhé polovině roku 2018 celkem 583 400 m². Budovy třídy A představovaly 82 % celkové plochy a zabývajících 19 % tvořily kanceláře třídy B. V roce 2018 bylo dokončeno 38 800 m² ve čtyřech kancelářských budovách. A to konkrétně: Campus Science Park DE (13 300 m²), Vlněna Office park FG (12 400 m²), Vlněna Office park H (6 400 m²) a CTOOffice A3 (6 700 m²).

Aktuálně je ve výstavbě 6 kancelářských projektů o celkové ploše zhruba 60 000 m². Všechny tyto projekty by měly být dokončeny v průběhu roku 2019.

Neobsazenost

Míra neobsazenosti v Brně v průběhu roku 2018 postupně vzrostla a na konci roku 2018 se dostala na úroveň 9,6 %. Jednalo se tak o nárůst o 2,3 % oproti minulému roku. Toto zvýšení považujeme ale pouze za krátkodobý jev, ke kterému došlo v důsledku dodávky vyššího objemu nově postavených kancelářských ploch na brněnský trh. Brněnské firmy se totiž potýkají s nedostatkem adekvátních kancelářských prostor.

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v Brně v průběhu roku 2018 vzrostlo na 14,50 EUR/m²/měsíc. Nicméně i tak jsou nájem v Brně oproti Praze stále řádově o desítky procent nižší, což spolu s dalšími přidanými hodnotami, jako je například vysoký podíl vysokškolských studentů nebo kratší vzdálenost do Rakouska a Slovenska, dělá z Brna atraktivní místo pro sídlo podnikání.

OSTRAVA

Poptávka

Hrubá realizovaná poptávka dosáhla v roce 2018 celkem 21 920 m². Jedná se o relativně nízký meziroční nárůst o 7 %. Největší ostravskou transakcí roku 2018 byla renegotiace společnosti Okin (7 300 m²) v kancelářském komplexu Orchard.

S ohledem na aktuální situaci na trhu v Ostravě je pravděpodobné, že dojde k navýšení poptávky po kancelářích v průběhu roku 2019.

Nabídka

Výměra kancelářských ploch v Ostravě se ani v průběhu roku 2018 nezměnila a čítala celkem 213 400 m². Budovy třídy A tvořily 73 % celkové plochy a zbývajících 27 % představovaly kanceláře třídy B.

Aktuálně je ve výstavbě celkem 10 000 m² kancelářských prostor v kancelářském komplexu Smart Innovation Center, který by měl být dokončen v první polovině tohoto roku.

Neobsazenost

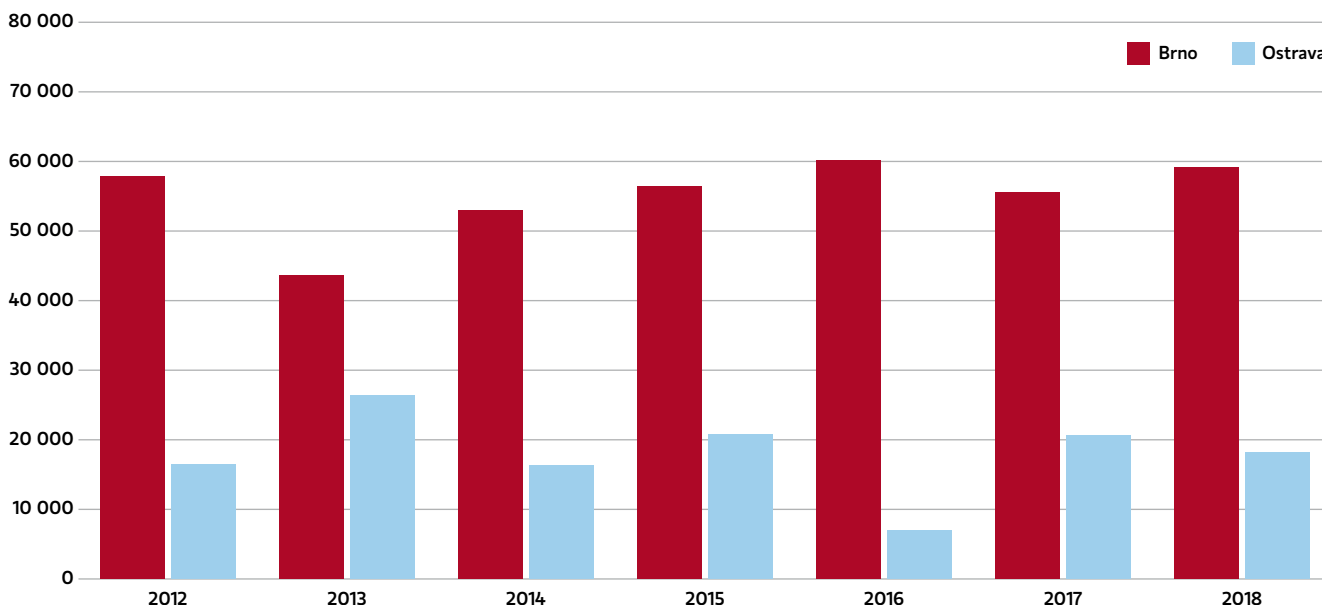
Ke konci roku 2018 bylo v Ostravě evidováno celkem 19 600 m² volných kancelářských ploch. Míra obsazenosti tak oproti loňskému roku klesla o 4,1 % na 9,2 %. Míra neobsazenosti kancelářů v Ostravě bude stagnovat, případně krátkodobě vzroste s ohledem na obsazenost projektu Smart Innovation Centre. Aktuálně limitovaná nabídka v Ostravě však bude v dlouhodobém horizontu snižovat množství volných prostor.

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v Ostravě v průběhu roku 2018 zůstalo stabilní a pohybovalo se mezi 11,50–12,00 EUR/m²/měsíc. Lze očekávat mírný růst nájemného s ohledem na vývoj poptávky v Ostravě.

GRAF Realizovaná kancelářská poptávka v Ostravě a v Brně v letech 2012–2018 (v m²)

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum



TRENDY

Více než kdy jindy je nutné sledovat trendy a vnímat jejich směřování v globálním měřítku. Ve spolupráci s našimi nadnárodními kolegy jsme společně zjistili pět hlavních oblastí, které budou utvářet a formovat poptávku po kancelářích a pracovním prostředí. O níže uvedených trendech lze však říci, že platí na lokální i nadnárodní úrovni:

1. Kanceláře jako služba

Nadále klesá zájem nájemců o investice i starost o prostory jako takové. Z toho přirozeně prosperují coworkingová centra a provozovatelé sdílených kancelářů, nicméně i tradiční pronajímatelé a developéři se musí oprostít od pouhého vlastnictví či developmentu nemovitosti, přicházet s inovacemi v oblasti služeb, utváření komunity a zlepšováním pra-

covního prostředí. Rostou tak nároky na schopnosti a kompetence pronajímatele.

2. Produktivita místo nákladů

Místo tlaku na snižování nákladů sledujeme orientaci na vysokou míru efektivity prostor. Tím však nemáme na mysli efektivitu z hlediska vysokého zahuštění (s vizí úspor), což se v důsledku ukázalo jako kontraproduktivní („přehustěné open space“). Místo toho se pro řadu společností ukazuje jako efektivnější posílit interakce mezi lidmi a jejich spokojenost, čehož dosáhnou vytvořením adekvátního pracovního prostředí. Výsledkem by měla být vyšší produktivita, nicméně stoupají nároky i náklady na interiér.

3. Nové technologie

Umělá inteligence (AI), robotika a automatizace budou mít narůstající vliv na firemní procesy a organizační strukturu. Firmy tak budou poptávat jiný typ a počet zaměstnanců. Budou hledat kanceláře s jinými nároky, o jiné výměře a s odlišnými požadavky na lokalitu. Mění se charakter poptávky.

4. Transformace firem

Technologický vývoj lidstva nutí firmy přehodnotit své obchodní modely. Aby obstály, řada společností se musí začít orientovat

i v oblastech, které byly doposud zcela mimo jejich kompetence (zejména v digitální oblasti). Kromě toho se mění demografické složení a dochází v rámci firem ke kulturním změnám.

5. Éra mobility

Žijeme v éře mobility a Českou republiku tak lze čím dál tím méně považovat za izolovanou zemi. Rekordní aktivita v oblasti M&A (na lokální i nadnárodní úrovni) je bezesporu jedním z hnacích motorů aktuální poptávky na trhu pronájmů. Kromě primárních důsledků spočívajících v relokacích společností či jejich expanzích sledujeme i sekundární efekty (podnájem, předčasná ukončení smlouvy atd.) v souvislosti s aktivitou trhu M&A. V obecné rovině je však pohyb směrem za pracovní sílou, tedy za talenty, ale i za nižšími (mzdovými) náklady.

Přirozeně, výčet všech trendů, které v dnešní době ovlivňují trh kancelářských pronájmů, by byl velmi dlouhý a řada z nich je třeba i specifická pro český trh (které lokality jsou považovány za atraktivní, ale i stravovací návyky zaměstnanců). V této kapitole navíc opomíjíme „zelené certifikace“, které však byly diskutovány v dřívějších vydáních Trend Reportu a bezesporu by vydaly na samostatnou kapitolu.

Nicméně výše zmíněné trendy vyžadují pozornost a budou hlavními určujícími faktory v nadcházejícím období.

**PAVEL NOVÁK, RENATA KROMÍCHALOVÁ,
LENKA YEN PHAMOVÁ**
Knight Frank

ENGLISH SUMMARY

OFFICE MARKET

- The total gross volume of concluded transactions in the Prague market declined slightly. Despite this, the trend of strong demand from previous years continues.
- In Prague, the office vacancy rate dropped to 5.1 %.
- The Brno market remained relatively stable year-on-year.
- The trend of offices as a service continues, with an emphasis on productivity, the use of new technologies and mobility