

TRH S KANCELÁŘSKÝMI PROSTORY

TRH S KANCELÁŘSKÝMI PROSTORY

V roce 2017 se celkový hrubý objem uzavřených transakcí v Praze vyšplhal na rekordních 540 800 m², což představuje meziroční nárůst o 30,5%.

V průběhu roku 2017 neobsazenost kancelářských prostor v metropoli klesla z 10,55% na 7,47%.

Největším tahounem poptávky byly IT společnosti a sektor poradenských služeb.

Expandují sdílené prostory: v Praze nyní evidujeme více než 40 coworkingových center s celkovou plochou okolo 28 tis. m² a další projekty jsou v přípravě.

PRAHA

Poptávka

V roce 2017 se celkový hrubý objem uzavřených transakcí v Praze vyšplhal na rekordních 540 800 m² (celkem 778 transakcí), což představuje nárůst o 30,5% meziročně. Pozorujeme tedy pokračující silnou poptávku jako v předchozích dvou letech.

Co se týče struktury uzavřených transakcí, stále převažuje trend relokací (resp. nových pronájmů), které zaujímají 43% celkového objemu poptávky, a zároveň vzrůstá počet předpronájmů. Ty v roce 2017 dosáhly

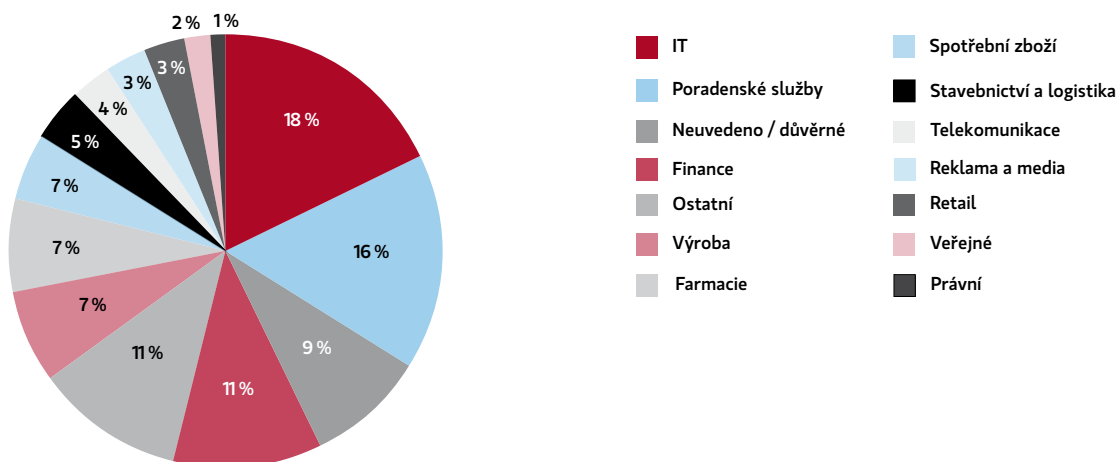
24% podílu ze všech uskutečněných transakcí v tomto období. Objem prodloužených smluv v roce 2017 dosáhl 26% podílu, což je stejný výsledek jako v předchozím roce. S ohledem na klesající neobsazenost však očekáváme, že bude výhledově podíl renegeciací narůstat.

„S mírným růstem cen je zřejmě zapotřebí počítat i v segmentu kancelářských nemovitostí. V závislosti na zvyšující se obsazenosti kancelářských ploch s největší pravděpodobností může mírně vzrůst i nájemné. S tím souvisí i předpokládaný pokles pobídek, které poskytují pronajímatelé zájemcům o pronájem kancelářských prostor.“

Zdenka Klapalová, Knight Frank

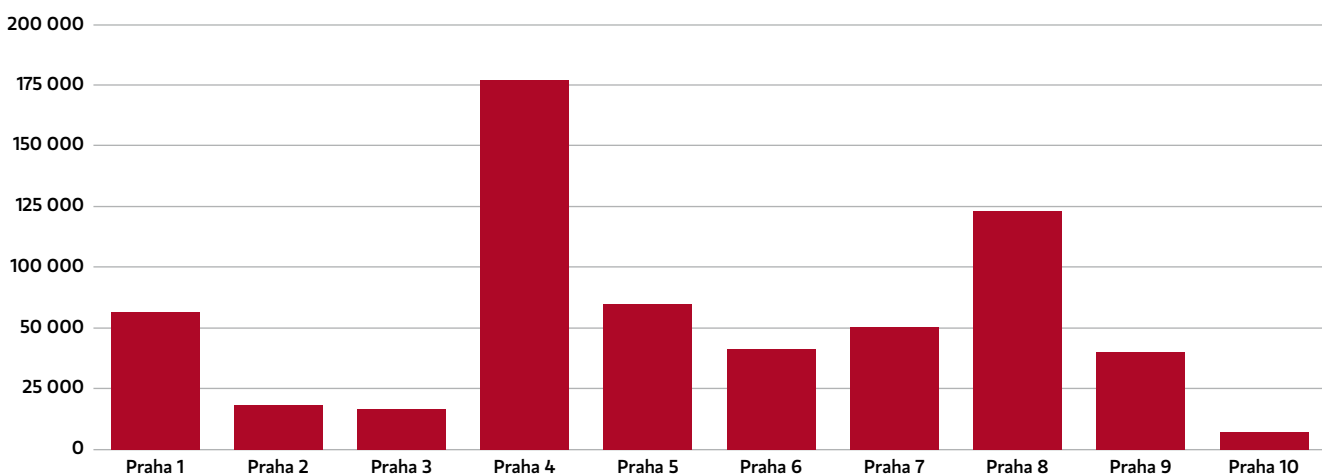
GRAF Realizovaná kancelářská poptávka dle sektoru v roce 2017 (m²)

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum



GRAF Hrubá realizovaná kancelářská poptávka dle jednotlivých městských částí v roce 2017 (m²)

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum



TABULKA Přehled deseti nejvýznamnějších transakcí v Praze v roce 2017

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum

Městská část	Budova	Velikost (m ²)	Nájemce	Sektor	Typ transakce
4	BB Centrum A	21 500	Moneta Money Bank	Finanční	předpronájem
3	Churchill square D	13 109	Deloitte	Poradenské služby	předpronájem
8	Rustonka R1 (phase I)	12 512	Amazon	IT	nová smlouva
9	Beethoven	12 420	Důvěrné / nezveřejněné	Telekomunikační	předpronájem
9	Beethoven	11 480	Důvěrné / nezveřejněné	Ostatní	předpronájem
8	KPMG Office Centre	11 044	KPMG Česká republika	Poradenské služby	renegociace
4	The Park	9 989	Honeywell	Výroba	renegociace
7	A7 Office Centre A, D, E	7 805	CZECH NEWS CENTER	Ostatní	renegociace
7	Visionary	7 140	Accenture Central Europe	IT	předpronájem
4	The Park	6 858	IBM Česká republika	IT	renegociace

Na celkovém objemu transakcí v roce 2017 se (stejně jako v minulém roce) z největší části podílel IT sektor (18,1 %), následovaný poradenskými společnostmi (16,5%) a finančním sektorem (10,7 %). Největší objem nájemních transakcí byl zaznamenán ve třech tradičních pražských kancelářských lokalitách – nejvyšší poptávka byla v Praze 4, následovala Praha 8 a poté Praha 5.

Nabídka

Celkový objem kancelářských prostor v Praze ke konci roku 2017 činil 3 342 100 m². V loňském roce bylo dokončeno celkem 136 000 m² kancelářských ploch, což představuje oproti loňské rekordně nízké výstavbě (pouze 33 400 m²) návrat k průměrné výši výstavby z předchozích let.

TABULKA Přehled dokončených objektů v roce 2017

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum

Městská část	Projekt	Adresa	Developer	Kapacita (m ²)
8	DOCK IN TWO	Voctářova	Crestyl	6 903
1	DRN	Národní třída	Sebre	7 655
5	Five	Na Valentince 504/4	Skanska Property	13 379
8	Rustonka R1 (phase I)	Sokolovská	J&T	11 280
5	Mechanica 01	Radlická	Penta Investments	15 066
5	Mechanica 02	Radlická	Penta Investments	11 353
4	Main Point Pankrác	Milevská 2095/5	PSJ	22 000
1	Palác Špork	Hybernská 5	Sebre	6 629
5	Aspira Business Centre	Bucharova 2928/14	Livesport	16 367
8	AFI Karlín	Pernerova	AFI Europe	17 876
4	Pankrác Prime Office Building	Lomnického	Velska	7 482

TABULKA Projekty s termínem dokončení v roce 2018

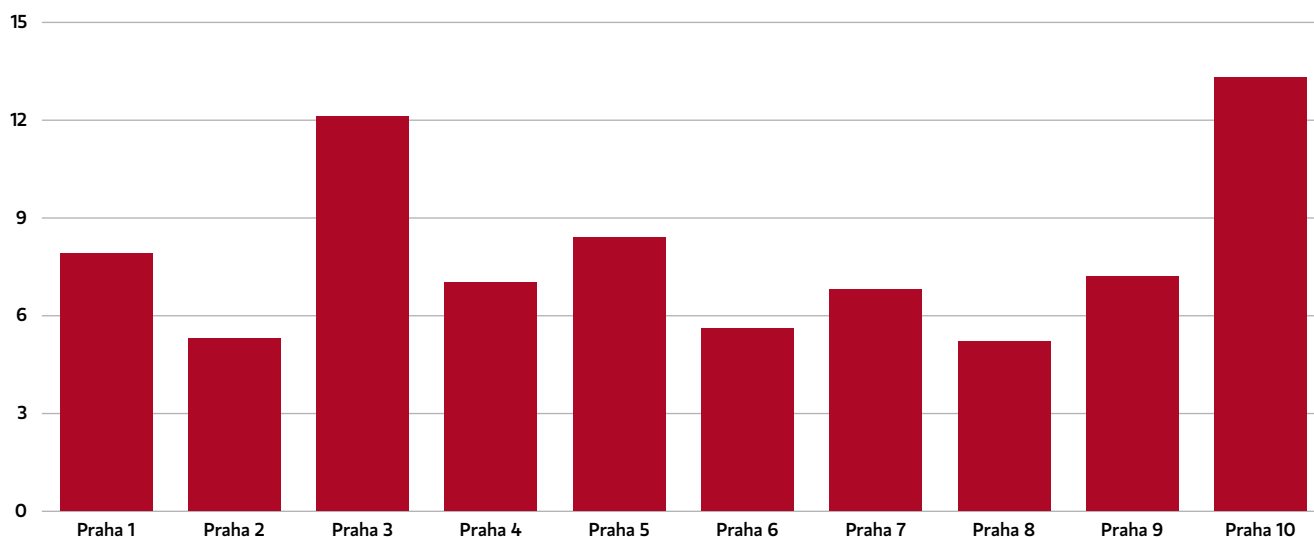
Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum

Městská část	Projekt	Typ	Developer	Celková kancelářská plocha (m ²)	Dokončení
1	Nekázanka 11	Rekonstrukce	Omnipol	5 600	2018 Q1
4	BB Centrum C	Rekonstrukce	VIG Fund	11 613	2018 Q1
4	BB Centrum D	Rekonstrukce	Passerinvest	3 826	2018 Q1
4	Trimaran (City Deco)	Nová výstavba	SB Gruppe	18 320	2018 Q1
5	City West A1	Nová výstavba	Finep	9 332	2018 Q1
7	Visionary	Nová výstavba	Skanska Property	20 477	2018 Q1
1	Národní Office Centre (Albatros)	Rekonstrukce	PSN	3 500	2018 Q2
1	Palác ARA	Rekonstrukce	ECE	2 590	2018 Q2
4	BB Centrum A	Rekonstrukce	Passerinvest	21 500	2018 Q2
5	Dynamica	Nová výstavba	Penta Investments	13 383	2018 Q2
8	Palmovka Open Park 3	Nová výstavba	Metrostav	9 776	2018 Q2
8	Palmovka Open Park 4	Nová výstavba	Metrostav	13 227	2018 Q2
8	Palmovka Open Park O	Nová výstavba	Metrostav	1 890	2018 Q2
8	Rustonka R2 (phase I)	Nová výstavba	J&T	11 328	2018 Q2
4	City Element	Nová výstavba	SB Gruppe	8 481	2018 Q3
4	Eurovia	Nová výstavba	Eurovia	3 000	2018 Q3
6	AFI Vokovice	Nová výstavba	AFI Europe	12 219	2018 Q3
5	ČSOB HQ. II	Nová výstavba	ČSOB	30 000	2018 Q4

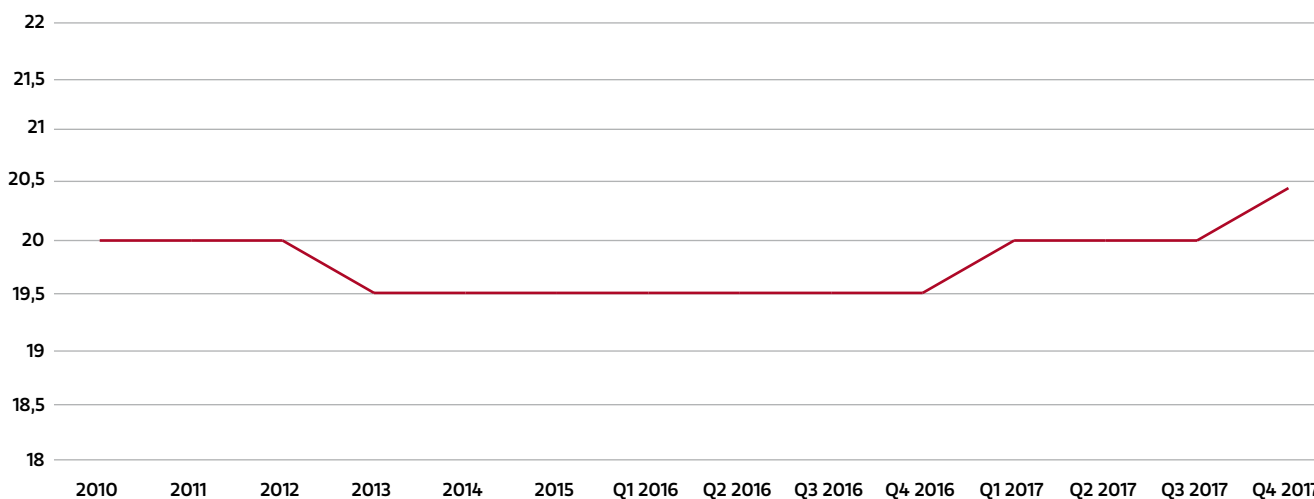


GRAF Míra neobsazenosti v jednotlivých městských částech v Q4 2017 (v %)

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum

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

Zdroj: Knight Frank Research / Prague Research Forum



Většina dokončených projektů byla díky vysoké poptávce po nových kancelářských prostorách v době dokončení z velké části předpronajata. Podíl budov se zajištěnými nájemci na konci roku činil až 42 %.

V současné době se ve výstavbě nachází přibližně 308 700 m² kancelářských prostor. V roce 2018 očekáváme dokončení celkem 203 400 m² (z toho 52 000 m² jsou rekonstrukce). Téměř 45 % těchto kancelářských ploch je již před samotným dokončením pronajato.

V roce 2019 by mělo být dokončeno 105 300 m² kancelářských ploch s tím, že s velkou pravděpodobností se toto číslo v průběhu roku 2018 bude, v důsledku včasného zahájení výstavby, dále zvyšovat. I rok 2019 by se tedy měl nést ve znamení nadprůměrného množství nově dokončených kancelářských projektů.

Neobsazenost

V průběhu roku 2017 neobsazenost kancelářských prostor v Praze klesla z 10,55 % na 7,47 %. K poklesu došlo prakticky ve všech městských částech, a to i v těch, které nejsou typickými kancelářskými lokalitami. Nejnižší míru neobsazených kancelářských prostor vykazují stejně jako v minulém roce Praha 8 (5,2 %).

Vzhledem k vysoké poptávce a k tomu, že již nyní jsou projekty ve výstavbě z poloviny obsazené, neočekáváme v průběhu roku 2018 zvýšení neobsazenosti. Spíše lze očekávat, že se bude držet na úrovni 7–8 %.

Nájemné

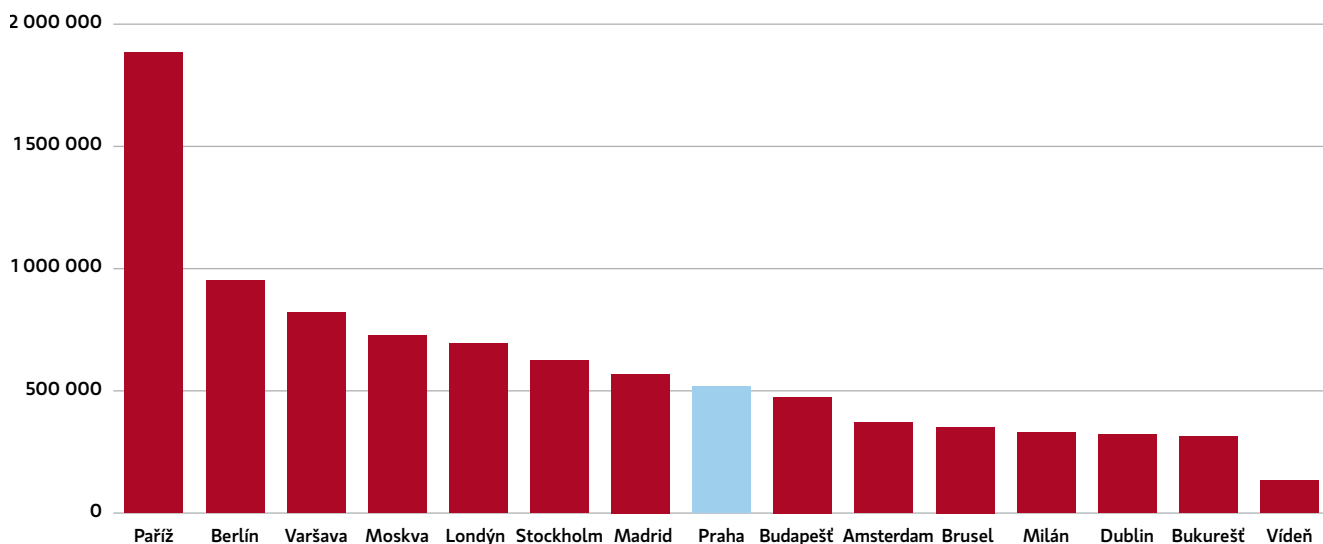
Nejvyšší dosahované nájemné na konci roku 2017 vzrostlo. V centru města se pohybovalo mezi 20,00–21,00 EUR/m²/měsíc. V širším centru mezi 15,00–16,50 EUR/m²/měsíc a ve vnějším městě na úrovni 13,50–15,00 EUR/m²/měsíc. Tento růst je dán aktuální nízkou neobsazeností kancelářských budov v Praze. Nicméně očekáváme, že výše nájemného zůstane v roce 2018 vzhledem k nadprůměrné výstavbě stabilní. Míra poskytovaných pobídek se v důsledku vysoké poptávky začíná snižovat.

EVROPSKÝ KONTEXT

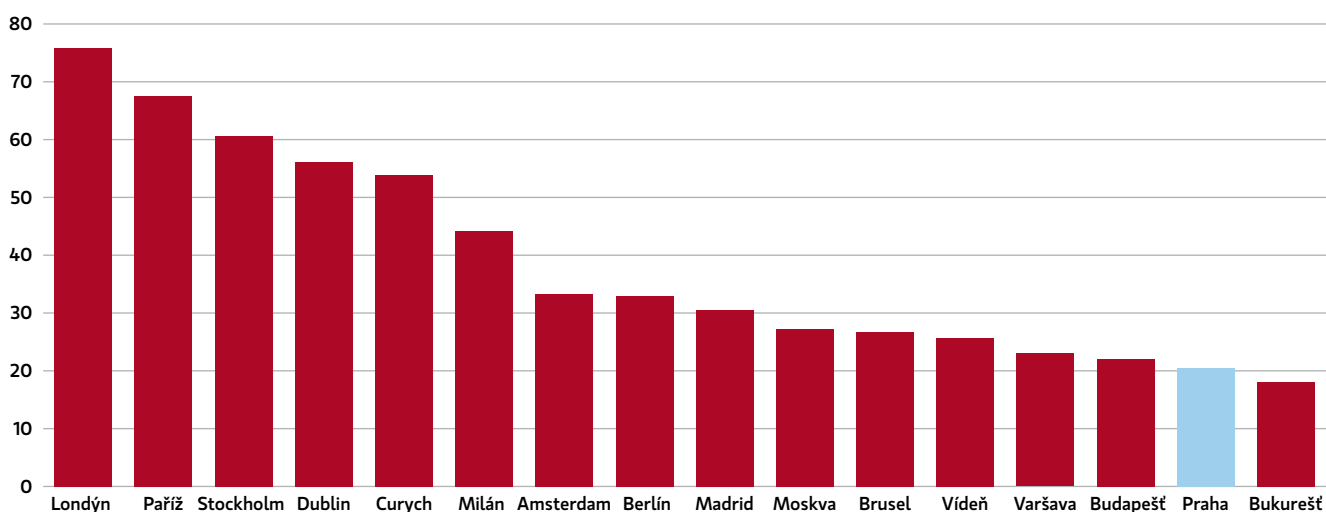
V Evropě přetrvává pozitivní ekonomické klima, což se odráží v hospodářském růstu jednotlivých zemí a snižující se nezaměstnanosti. Počet kancelářských pozic se naopak zvyšuje a s nimi také poptávka po kancelářských prostorách – některá města včetně Prahy vykazují rekordní objem poptávky. Rekordní výši hrubé poptávky vykazují také například Berlín, Dublin, Madrid, Paříž a Varšava.

GRAF Objem poptávky v jednotlivých evropských městech za rok 2017 (m²)

Zdroj: Knight Frank Research

GRAF Nejvyšší dosahované nájemné v evropských městech v Q4 2017 (EUR/m²/měsíc)

Zdroj: Knight Frank Research



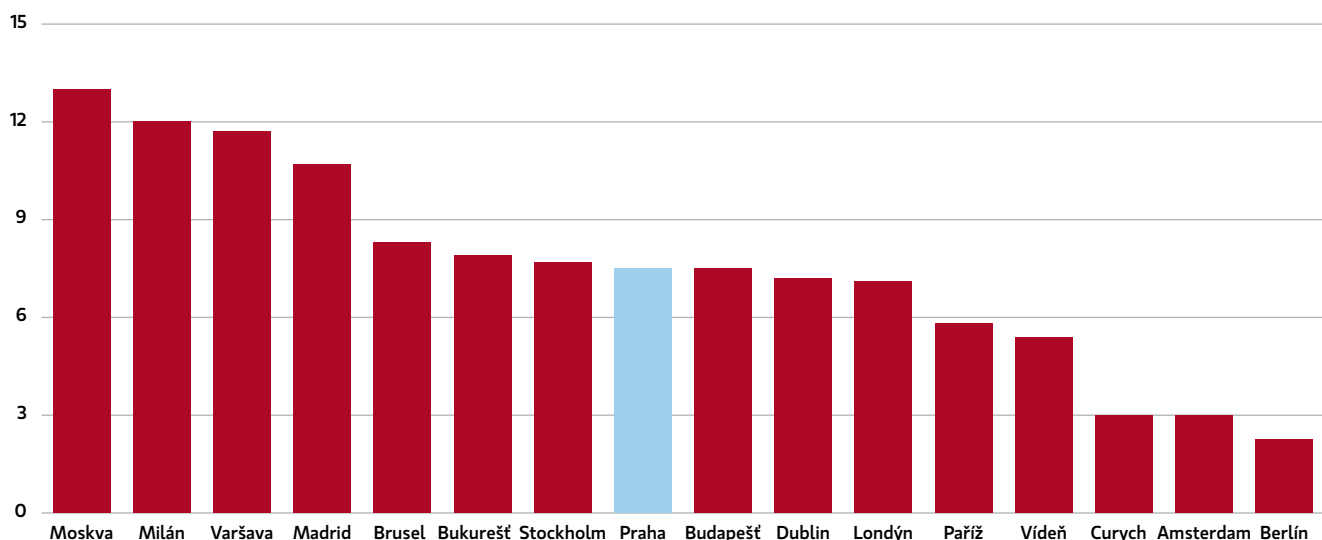
Praha se řadí mezi evropská města s nejnižší výší požadovaného nájemného. Nižší (prémiové) nájemné je pouze v Bukurešti, kde se pohybuje na úrovni 18,00 EUR/m²/měsíc. Je také potřeba zmínit, že úro-

veň nejvyššího dosahovaného nájemného se za poslední rok zvýšila ve více než polovině evropských měst včetně Prahy, a to v průměru o 8%. K poklesu nájemného došlo pouze v Moskvě a ve Varšavě.

TABULKA Nejvyšší dosahované nájemné v evropských zemích (porovnání Q4 2016 vs. Q4 2017)

Zdroj: Knight Frank Research

Město	Q4 2016 (EUR/m ² /měsíc)	Q4 2017 (EUR/m ² /měsíc)	Růst vs. Pokles	Změna oproti Q4 2016
Amsterdam	30,42	33,33	Růst	9,56 %
Berlín	30,00	33,00	Růst	10,00 %
Brusel	25,00	26,67	Růst	6,68 %
Budapešť	22,00	22,00	-	beze změny
Bukurešť	18,00	18,00	-	beze změny
Dublin	53,83	56,08	Růst	9,56 %
Londýn	75,83	75,83	-	beze změny
Madrid	28,00	30,50	Růst	8,92 %
Milán	41,67	44,17	Růst	5,99 %
Moskva	28,90	27,26	Pokles	-5,67 %
Paříž	64,17	67,50	Růst	5,18 %
Praha	19,50	20,50	Růst	5,12 %
Stockholm	54,44	60,69	Růst	11,48 %
Vídeň	25,75	25,75	-	beze změny
Varšava	24,00	23,00	Pokles	-5,67 %
Curych	53,90	53,90	-	beze změny



Průměrná míra neobsazenosti je na úrovni 7,5%, což je také aktuální míra neobsazenosti v Praze. Nejnižší míra neobsazenosti je aktuálně v Berlíně -2,3%. Nejvyšší míra neobsazenosti je naopak v Moskvě -13%.

Ekonomický růst Evropy by měl pokračovat i v budoucích letech, což znamená pozitivní vyhlídky většiny evropských kancelářských trhů. V dalších 12 měsících očekáváme stagnaci a v některých případech také další růst nejvyššího dosahovaného nájemného v evropských metropolích.¹

BRNO

Nabídka

Celková výměra moderních kancelářských ploch v Brně v druhé polovině 2017 činila 551 800 m² kancelářské plochy. Budovy třídy A představovaly 81% celkové plochy a zbývajících 19% tvořily kanceláře třídy B.

Od roku 2000 se v Brně postavilo celkem 393 200 m² kancelářských ploch. Průměrná roční výstavba pak vychází na 23 100 m². V prvním pololetí 2017 byly v Brně dokončeny 3 kancelářské budovy: Šumavská Towers C (8 300 m²), ROZMARYN office & parking (4 700 m²) a Technologický Park II budova C (4 300 m²). V druhém pololetí 2017 nedošlo k dokončení žádné kancelářské budovy.

Ve výstavbě se nyní nachází 51 100 m² kancelářské plochy. Jedná se o pět projektů: Areál Slatina P (15 300 m²), Campus Science Park budova D&E (13 200 m²), Vlněná Office Park F&G (12 000 m²) a Šumavská Tower B (10 600 m²). Všechny budovy by měly být dokončeny v průběhu roku 2018.

Poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka včetně renegotiací dosáhla v roce 2017 celkem 55 700 m², což je o 6,9 % méně než za stejné období předchozího roku. Největší transakcí roku 2017 byl předpronájem nejmenované společnosti v areálu Vlněná Office Park F&G (8 500 m²), který byl následován novým pronájem nejmenované

společnosti v Areálu Slatina O (4 100 m²) a expanzí společnosti SAP v komplexu budov Spielberk Office Centre IQ (3 700 m²). Hnacím motorem poptávky na kancelářském trhu jsou již dlouhodobě IT společnosti, které jsou současně jedny z nejvíce expandujících, a společnosti z výrobního sektoru.

Od roku 2014 se poptávka v Brně stabilně pohybuje mezi 50–60 tisíci m² ročně s mírně vzrůstající tendencí. Tento trend bude pokračovat i v roce 2018. V současné době můžeme v Brně (stejně jako v Praze) díky silné ekonomické situaci pozorovat převis poptávky nad nabídkou. Toho chtějí využít hlavně developeři, kteří mají v roce 2018 na brněnský trh dodat 51 100 m². Není výjimkou, že nové kancelářské projekty bývají často pronajaty před samotným dokončením. Pokud se bude i nadále ekonomice dařit, budou se nájemci potýkat s nedostatkem kancelářských prostor i v následujících letech.

Neobsazenost

Míra neobsazenosti v průběhu druhé poloviny roku 2017 klesla o 2,4 procentního bodu a dosáhla hodnoty 7,3 %. Předpokládáme krátkodobý nárůst neobsazenosti s ohledem na dokončení některých projektů. Nicméně, vzhledem k vysoké poptávce, stavu předpronájmů (například aktuální etapa v rámci projektu Vlněná byla ke dni zpracování tohoto reportu na 95% úrovni obsazenosti) a nižšímu počtu dokončených projektů očekáváme, že bude neobsazenost v průběhu let 2018–2019 klesat.

Nájemné

Nejvyšší dosažitelné nájemné v Brně v druhé polovině 2017 zůstalo stabilní na 13,50 EUR/m²/měsíc. Předpokládáme, že nedostatek nových kanceláří může vést k dalšímu růstu cen nájmu.

V průběhu let 2015–2017 byl zaznamenán poměrně výrazný rozdíl mezi Prahou a Brnem v míře poskytovaných pobídek. Zatímco míra pobídek poskytovaných v Praze dosáhla 30%, v některých případech až i 35% (pro nové nájemní vztahy), v Brně nebyl rozdíl mezi nominálním a efektivním nájmem natolik markantní.²

¹ Vyjednávání o brexitu nemělo prozatím přímý vliv na londýnský kancelářský trh, jak se původně předpokládalo. Naopak celkový objem poptávky v Londýně za rok 2017 zaznamenal meziroční nárůst o téměř 19,3%.

² Míra pobídek zde spíše dosáhla u relokací úrovně jen lehce přesahující 20%, spíše však na úrovni 15–20%, s tím, že míra poskytovaných pobídek nadále klesá.

OSTRAVA

Nabídka

Celková výměra moderních kancelářských ploch v Ostravě dosáhla v druhé polovině 2017 213 400 m² kancelářské plochy. Budovy třídy A představovaly 73% celkové plochy a zbývajících 27% tvořily kanceláře třídy B.

V roce 2017 byla v Ostravě dokončena jedna kancelářská budova - ABC Alfa (6 500 m²). V současné době je ve výstavbě jedna kancelářská budova, jejíž dokončení je plánováno na rok 2018. Jedná se o budovu Red House (4 500 m²). V porovnání s Brnem je kancelářská výstavba v Ostravě minimální.

Poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka dosáhla v roce 2017 celkem 20 500 m², jedná se o meziroční nárůst o 44%.

Největší transakcí roku 2017 byla renegociace nejmenované společnosti v kancelářském komplexu Orchard Ostrava (2 600 m²), následována renegociací a zároveň expanzí nejmenované společnosti (1 500 m²) v témže komplexu a expanzí společnosti ABB (900 m²) v kancelářském komplexu Nová Karolina Park.

Neobsazenost

V Ostravě bylo ke konci druhého pololetí 2017 evidováno 28 400 m² volných kancelářských prostor. Míra neobsazenosti tak klesla oproti prvnímu pololetí 2017 o 4,3 procentního bodu na 13,3%. V průběhu roku 2018 očekáváme další pokles neobsazenosti z důvodu limitované nabídky a expanze stávajících nájemců v lokalitě.

Nájemné

Nejvyšší dosažitelné nájemné v Ostravě zůstalo i v druhém pololetí 2017 na úrovni 11,50 EUR/m²/měsíc. Nájemné tak zůstává stabilní, a to i přes zvyšující se poptávku a nízkou budoucí výstavbu. V průběhu roku lze očekávat mírný růst nejvyššího dosahovaného nájemného až k cca 12,00 EUR/m²/měsíc.

AKTUÁLNÍ TRENDY

Většina korporací se nadále na kanceláře nedívá jako na nákladovou položku, ale jako na nástroj k udržení a přilákání nových zaměstnanců a současně jako na prostředí, které by je mělo posouvat z pohledu inovací. To v důsledku znamená, že se nájemci snaží svými kancelářemi více přiblížit lidem. Tedy, být umístěné tam, kde to nejlépe vyhovuje zaměstnancům. Ti by se rovněž neměli přizpůsobovat pracovnímu prostředí (někomu nevyhovuje open space, někomu ano), ale pracovní prostředí se přizpůsobovat jim, zejména podle charakteru jejich práce a tomu, co jim vyhovuje. Optimální je dosažení výše uvedeného s ohledem na flexibilitu a co nejmenší závazky do budoucna, což je dáno dynamikou dnešní doby.

Jaký to má dopad na trh kancelářů?

Z hlediska požadavků nájemců:

- rostou požadavky na interiér, mění se dispozice,
- lokalita hraje větší roli než dříve, kvůli zaměstnancům,
- rostou požadavky na flexibilitu nájemní smlouvy.

Dopady pro pronajímatele:

- stále více roste důležitost lokality – „korporátní“ prostředí netáhne (např. business parky v okrajových lokalitách),
- snaha o vytváření komunitního prostředí,
- tlak na zvyšování kvality poskytovaných služeb v objektu (kvalita, ale i spektrum),
- implementace digitálních služeb,
- rostou požadavky na správu objektu,
- flexibilita (doba nájmu atp.),
- trend do budoucna – coworking jako nedílná součást budovy.

Jedním z důsledků výše uvedených trendů je i rychlá expanze coworkingu. Dříve byla coworkingová centra doménou začínajících podnikatelů a živnostníků na volné noze (tzv. „freelancerů“). Nicméně právě i ze zmíněných důvodů roste poptávka po daném typu provozu i ze strany korporací, které začínají využívat coworking pro umístění některých svých projektových týmů či oddělení. Shledávají tyto výhody:

- flexibilní kontrakty umožňující práci pro projektové či autonomní týmy,
- atraktivní pracovní prostředí – coworkingová centra jsou většinou navržena tak, aby si je lidé sami od sebe vybrali jako pracovní prostředí,
- prostředí, kde firma i zaměstnanec je zároveň klientem – kancelářské prostory jsou poskytovanou službou,
- jsou součástí širší komunity, což přináší kontakty i inspiraci a nakažlivou atmosféru v podnikatelsky nakloněné komunitě,
- doplňkové služby a školení, které obvykle nabízí provozovatelé coworkingových center.

V Praze nyní evidujeme více než 40 coworkingových center s celkovou plochou okolo 28 000 čtverečních metrů.³ To však stále představuje méně než 1% celkového objemu kancelářských ploch v Praze. Například v Londýně podíl coworkingu na celkovém objemu kancelářských ploch přesáhl 4%.

V průběhu let 2018-2019 očekáváme výraznou expanzi coworkingových center i v české metropoli. Na základě poptávky trhu odhadujeme, že by v průběhu roku 2018 mohlo dojít k uzavření transakcí coworkingových center o výměře v rozmezí 15–20 tis m² nově rozšířených ploch.

Je zřejmé, že při tomto objemu poptávka musí více směřovat ke klasickým administrativním budovám (v atraktivních lokalitách). Při již tak omezené nabídce (nízké neobsazenosti) to bude posilovat tlak na růst nájmu. Současně lze očekávat, že někteří pronajímatelé se stanou sami o sobě provozovateli coworkingových center.

Lze také očekávat, že bude docházet nejen k přesunu části oddělení či projektových týmů do obdobných prostor, ale je možné, že se dočkáme i přesunu společností jako celku do coworkingového prostředí. Ostatně k tomu již dochází v zahraničí.

PAVEL NOVÁK A RENATA PRAŽÁKOVÁ
Knight Frank

³ Přesné údaje nejsou sledovány, a to mimo jiné i z toho důvodu, že většina sdílených pracovních center se nenachází v „klasických“ administrativních budovách, které podléhají monitoringu ze strany Prague Research Fora.

ENGLISH SUMMARY**OFFICE MARKET**

- In 2017, the total gross volume of concluded transactions reached a record-breaking 530,800 m², which means an annual growth of 30.5 %.
- During 2017, there was a decline in the vacancy of office space from 10.55 % to 7.47 %.
- A large part of the demand consisted of IT companies and consultancy firms.
- The phenomenon of shared space is expanding: there are currently more than 40 coworking centres with a total of 28 thousand m² in Prague according to our records, and other projects are being prepared.