

KANCELÁŘE

Hrubý objem pronájmů v roce 2019 dosáhl 439 000 m², meziročně o 18% méně. U čisté absorpce ploch je objem za rok 2019 zhruba 180 000 m², což představuje 7% meziroční pokles.

V roce 2019 bylo dokončeno lehce přes 200 000 m² nových kanceláří, což je více, než je 10letý průměr, avšak víceméně odpovídá schopnosti trhu v předešlých letech absorbovat nově dokončené prostory. Celkový objem moderních kancelářských ploch v Praze se tak přiblížil k 3,67 milionu m².

Vzhledem k tomu, že objem dokončených ploch jen mírně převýšil čistou absorpci ploch, došlo k marginálnímu zvýšení neobsazenosti na 5.5%, tedy zhruba 201 000 m² volných kanceláří. Ke konci roku 2019 bylo pak ve výstavbě či rekonstrukci dalších 246 600 m², a neočekáváme tak zásadní nárůst neobsazenosti, pokud trh bude pokračovat v nastolených trendech.

PRAHA

Poptávka

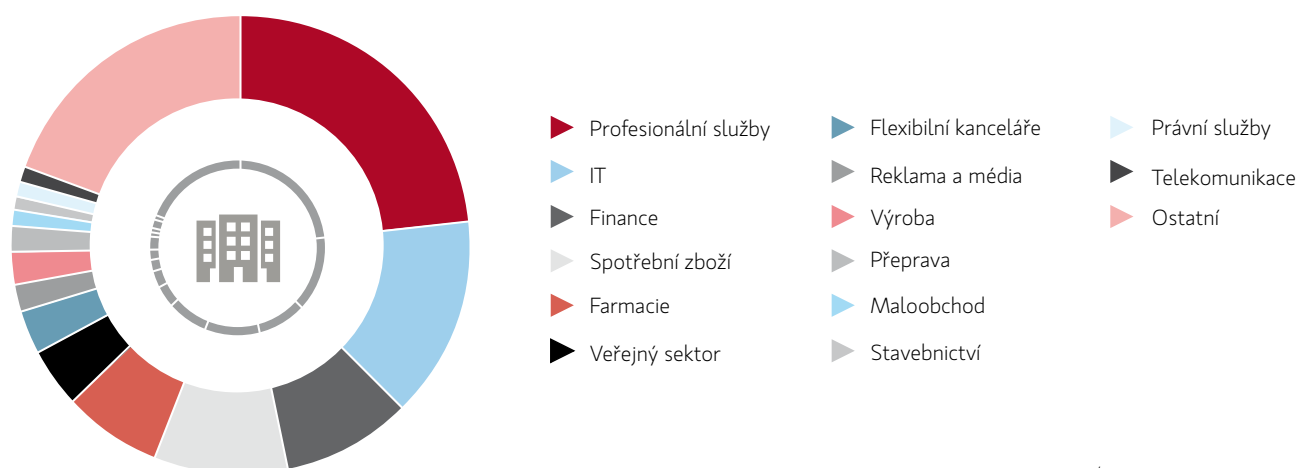
V roce 2019 se celkový hrubý objem uzavřených pronájmů v Praze vyšplhal na 439 000 m², což představuje ve srovnání s předchozím rokem téměř 18% pokles. Čistý objem pronájmů pak dosáhl 273 400 m², meziročně o 21,5 % méně. Ačkoliv se tato hodnota na první pohled jeví jako výrazný pokles a naznačuje ochlazení poptávky, při pohledu na další ukazatel poptávky, tedy čistou absorpci ploch, je trend poklesu mírnější. Jelikož je absorpce vyjádřena jako čistá změna obsazených ploch na trhu, očistí poptávku o relokace a podobné jevy, které se sice projeví v objemech pronájmů, ale na trh jako takový mají malý vliv. Kumulovaná absorpce ploch za rok 2019 pak činila 180 000 m², meziročně o 7 % méně.

Z výše uvedených hodnot hrubého a čistého objemu pronájmů je patrné, že tzv. renegociace (přejednané či obnovené smlouvy) tvoří značnou část pronájmů. V roce 2019 to bylo celých 37 %, oproti 33 % v předešlém roce. Vzhledem k relativně nízké míře neobsazenosti je to logické: firmy mají poměrně málo příležitostí k relokacím. Při růstu firmy nebo konsolidaci provozu je tak nutné uvažovat s dostatečným předstihem a volit tzv. předpronájem, tedy závazání se k nájmu ještě před dokončením (a někdy i zahájením) stavby. Tento typ transakcí tvořil 16 % z celého objemu transakcí. Expanze firem pak tvořily 10 % z pronájmů, což je relativně vysoká hodnota – v roce 2018 to bylo jen 8 %.

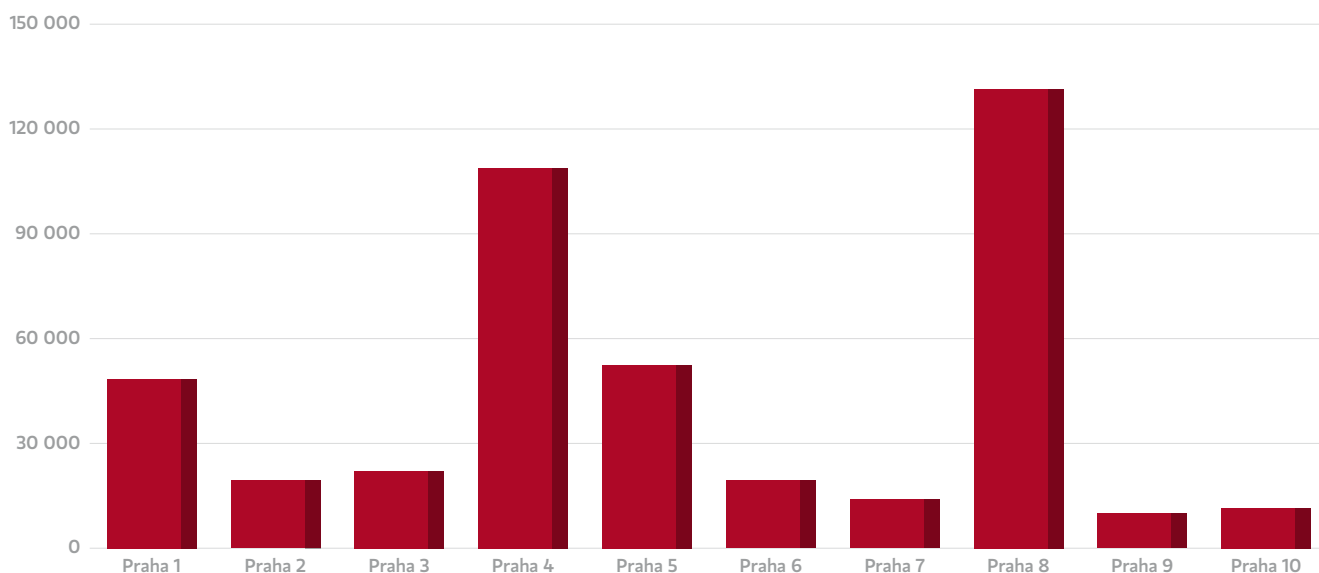
Z hlediska sektorové statistiky kancelářské poptávce v roce 2019 dominoval segment profesionálních služeb s 23 %, následoval jej tradičně silný segment IT se 14 % a finančních společností a sektor spotřebního zboží (oba shodně 9 %). Z hlediska jednotlivých městských částí Praha 4 je a byla i nadále velmi žádanou lokalitou s 25 % podílem, na místě nejžádanější lokality ji však vystřídala Praha 8 s 30% podílem.

Neobsazenost

Čistá absorpce ploch je rovněž dobrý indikátor pro udržitelnou výstavbu. Pokud je vyšší než skutečná výstavba, neobsazenost na trhu klesá. Z tohoto hlediska byl rozdíl jen minimální, což se projevilo meziročním nárůstem míry neobsazenosti o 0,07 procentního bodu na téměř 5,5%. V absolutních číslech to pak znamená, že na trhu přibýlo 13 000 m² neobsazených kanceláří a jejich celkový objem na konci 4. čtvrtletí dosáhl 201 000 m². V průběhu roku však neobsazenost klesla i pod současnou úroveň a dostala se stejně jako v předešlém roce na historicky nejnižší hodnotu, která byla v prvním čtvrtletí stanovena na 4,3 %. I přes relativně zdravou míru výstavby lze očekávat v roce 2020 mírné ochlazení poptávky vzhledem k nízké míře nezaměstnanosti a s tím spojenými obtížemi s najímáním pracovních sil.

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 2019 (m²)

ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH / PRAGUE RESEARCH FORUM

TABULKA Přehled deseti nejvýznamnějších transakcí v Praze v roce 2019

Nájemce	Budova	Městská část	Typ budovy	Typ nájmu	Velikost	Sektor
Clearstream	Futurama Business Park	Praha 8	Novostavba	Přejednaná smlouva	17 100	Finance
J&T RE	J&T Building (Rustonka R4)	Praha 8	Novostavba	Předpronájem	15 300	profesionální služby
PricewaterhouseCoopers	City Green Court	Praha 4	Novostavba	Přejednaná smlouva	13 400	profesionální služby
ExxonMobil	Luxembourg Plaza	Praha 3	Novostavba	Přejednaná smlouva	9 100	profesionální služby
Veeam Software	Rustonka R3	Praha 8	Novostavba	Předpronájem	8 600	IT
Fortuna Game	Churchill II	Praha 2	Novostavba	Pronájem	8 400	jiné
MČ Praha 12	Nová radnice Praha 12	Praha 4	Novostavba	Do vlastnictví	7 200	Veřejný sektor
Nestlé	Nestlé HQ	Praha 4	Novostavba	Přejednaná smlouva	7 100	Spotřebitelské zboží
SFŽP	The Square	Praha 4	Novostavba	Přejednaná smlouva	7 100	Veřejný sektor
Adastra	Mississippi House	Praha 8	Novostavba	Předpronájem	7 000	IT

ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH / PRAGUE RESEARCH FORUM

Největší novou nájemní smlouvou loňského roku se stal pronájem firmy J&T, která si staví nové sídlo poblíž úspěšného projektu Rustonka, jež prodala korejským investorům. Mezi největšími transakcemi jinak převážně figurují renegociace neboli přejednané smlouvy. Výjimku ještě tvoří Veeam Software na Rustonce R3 a Adastra na Mississippi House, obojí byly předpronájmy, a Fortuna Game na Churchill II, který byl standardním pronájmem na dokončené budově.

Nabídka

Celková nabídka kancelářských prostor v Praze na konci roku 2019 dosáhla 3 668 800 m². V loňském roce bylo dokončeno více jak 200 000 m² kanceláří, což je o 75 000 m² více, než je destiletý průměr dokončených prostor. To je však dáno zejména malým objemem dokončených prostor v pokrizových letech, kdy byla na trhu vysoká míra neobsazenosti. Z hlediska absorpce ploch nová nabídka jen mírně překročila pětiletý průměr.

Na začátku roku 2020 bylo v Praze ve výstavbě 246 600 m² nových nebo rekonstruovaných kanceláří, kterých je 22 %. U rekonstrukcí v posledních letech pokračuje trend, kdy jsou rekonstruovány nejen historické budovy nebo budovy postavené v druhé polovině 20. století, ale i relativně moderní budovy, které jsou z přelomu tisíciletí, ale z dnešního pohledu morálně zastaraly, a to zejména co se týká použitých technologií. Aby budovy byly konkurenceschopné, přistupují jejich vlastníci na model kompletních rekonstrukcí, které budovy pousnou zpět do třídy A, tedy nejlepších kancelářských prostor.

U kanceláří ve výstavbě je obecně vysoká míra obsazenosti, což je dáno zejména nedostatkem vhodných prostor na trhu. Nájemci tak volí pro relokace nebo konsolidace provozů zejména předpronájmy, a to buď ve fázi přípravy budov, nebo v průběhu výstavby. Na začátku roku tak bylo předem pronajato již více jak 45 % z prostor ve výstavbě a je pravděpodobné, že průměrná obsazenost při dokončení bude výrazně vyšší.

Na rok 2020 bylo určeno 171 800 m² z prostor ve výstavbě, zbývající prostory jsou plánovány na rok 2021. Objem dokončených prostor v roce 2021 však bude pravděpodobně vyšší, než je 72 000 m² v výstavbě, dalších cca 87 000 m² je ve stádiu příprav.

TABULKA Přehled nově dokončených objektů v roce 2019

Budova	Developer / vlastník	Velikost v m ²	Městská část	Typ
Argentinska Office Building	Sudop	5 800	Praha 7	novostavba
Centrum Stromovka	Lordship	5 700	Praha 7	novostavba
Centrum Vinice	GES Real	19 300	Praha 10	rekonstrukce
Churchill I	Penta	15 200	Praha 2	novostavba
ČSOB HQ. II	ČSOB	30 000	Praha 5	novostavba
DOCK IN THREE	Crestyl	16 000	Praha 8	novostavba
Green Point	Karlovarské minerální vody	7 500	Praha 5	novostavba
Harfa Office Center	Kaprain jv. Lighthouse	27 100	Praha 9	novostavba
Life Building (BB Centrum C)	VIG	11 100	Praha 4	rekonstrukce
Mayhouse	CPI Group	7 300	Praha 4	novostavba
Na Poříčí 5	Amundi	1 300	Praha 1	rekonstrukce
Palác ARA	ECE European Estates	2 600	Praha 1	rekonstrukce
Praga Studios	Skanska / CBRE Global Investors	10 600	Praha 8	novostavba
Rustonka R3 (fáze II)	J&T / Hana Alternative Asset Management	12 900	Praha 8	novostavba
SmíchOFF	Penta	9 600	Praha 5	novostavba
Telehouse	BPD Group	20 900	Praha 6	novostavba

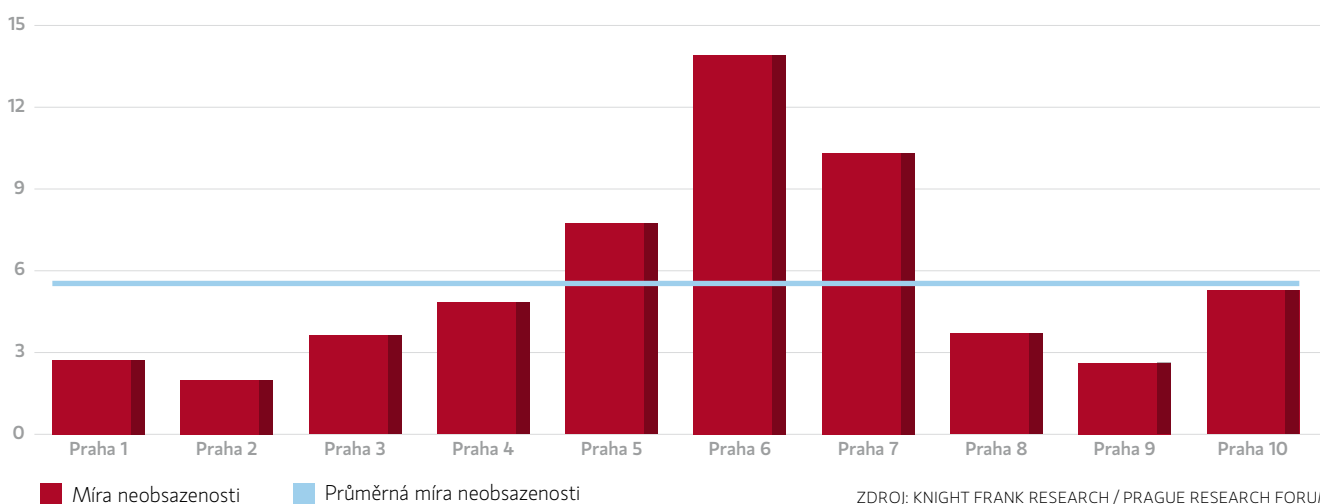
ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH / PRAGUE RESEARCH FORUM

TABULKA Přehled deseti nejvýznamnějších transakcí v Praze v roce 2019

Projekt	Developer	Kancelářská plocha	Městská část	Typ	Plánované dokončení
Churchill II	Penta	11 200	Praha 2	novostavba	2020 Q1
Kotelna Park (Phase II)	Red Group	12 000	Praha 5	novostavba	2020 Q1
Sixty House	Cimex	5 500	Praha 4	rekonstrukce	2020 Q1
VN 37	Cimex	2 100	Praha 1	rekonstrukce	2020 Q1
BB Centrum B	Passerinvest	14 600	Praha 4	rekonstrukce	2020 Q2
DOCK IN FOUR	Crestyl	20 400	Praha 8	novostavba	2020 Q2
Holečkova 26	Irnerio	1 700	Praha 5	rekonstrukce	2020 Q2
J&T HQ	J&T	15 300	Praha 8	novostavba	2020 Q2
Parkview	Skanska	15 300	Praha 4	novostavba	2020 Q2
Poděbradská	Koupelny Ptáček	2 900	Praha 9	novostavba	2020 Q2
Praga Office&Garden	M2 Real Estate	2 100	Praha 8	novostavba	2020 Q2
The Flow Building	FlowEast	14 100	Praha 1	novostavba	2020 Q2
AFI City "A"	AFI Europe	15 900	Praha 9	novostavba	2020 Q3
Bubenská 1	CPI Group	19 700	Praha 7	rekonstrukce	2020 Q3
Hybernská 1	Lagerris	1 600	Praha 1	rekonstrukce	2020 Q3
Na Příkopě 33	S+B Gruppe	7 500	Praha 1	rekonstrukce	2020 Q4
Nová Radnice Praha 12	MČ Praha 12	8 000	Praha 4	novostavba	2020 Q4
Riveroff Office House	GEONE	1 900	Praha 7	rekonstrukce	2020 Q4
Administrativní budova Českých Přístavů	České přístavy	2 800	Praha 7	novostavba	2020

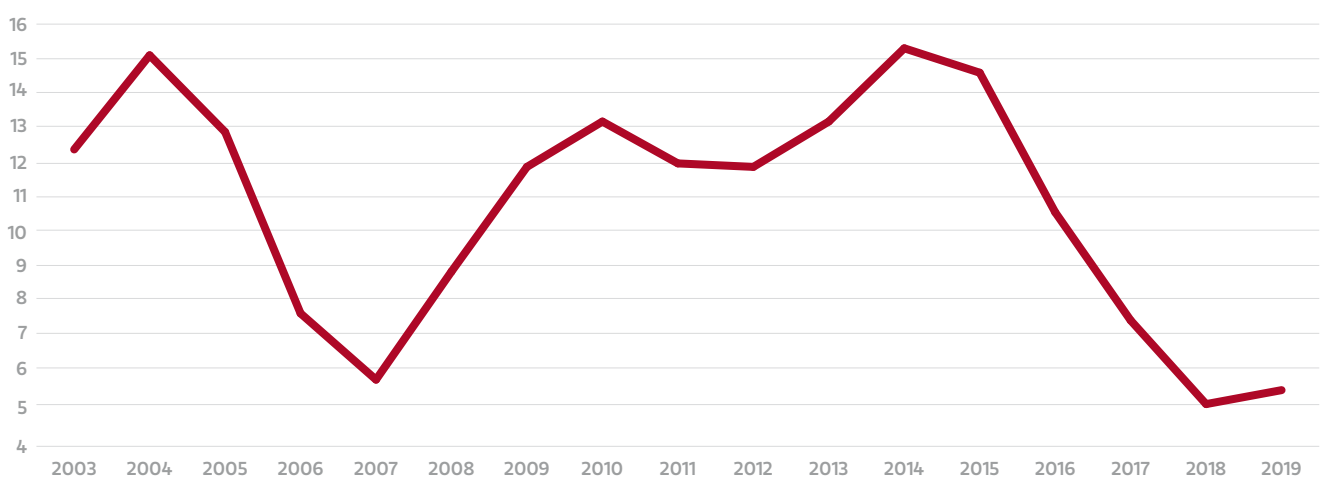
ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH / PRAGUE RESEARCH FORUM

GRAF Míra neobsazenosti v jednotlivých městských částech v Q4 2019 (v %)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH / PRAGUE RESEARCH FORUM

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

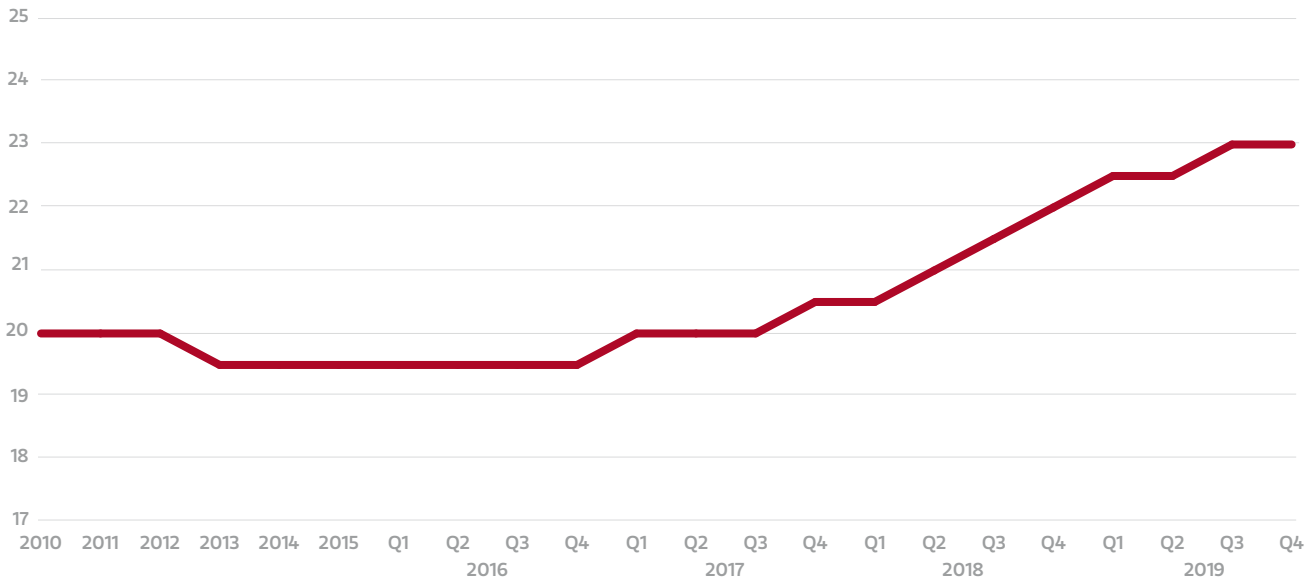


ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH / PRAGUE RESEARCH FORUM

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v průběhu roku lehce vzrostlo a na konci roku 2019 se v centru města pohybovalo mezi 22,00–23,00 EUR/m²/měsíc. V širším centru mezi 15,50–17,00 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. Rovněž poklesla úroveň pobídek, které pronajímatelé používají jako motivaci nájemcům k pronájmu, a to zejména u projektů v nejpoptávanějších oblastech. U objektů s dlouhodobě vyšší mírou neobsazenosti jsou stále poskytovány relativně vysoké pobídky, nebo jejich vlastníci bojují s konkurencí pomocí nižšího nájemného. Na trhu se však setkáváme i s vyšší úrovní nájemného, než je výše uvedené, a to zejména u tzv. trofejních objektů. Jedná se zejména o projekty v centru města s výjimečnou architekturou nebo s unikátními technologickými řešeními, u nichž je malá neobsazenost a pronajímatelé hledají jen ty nejobtížnější nájemce.

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

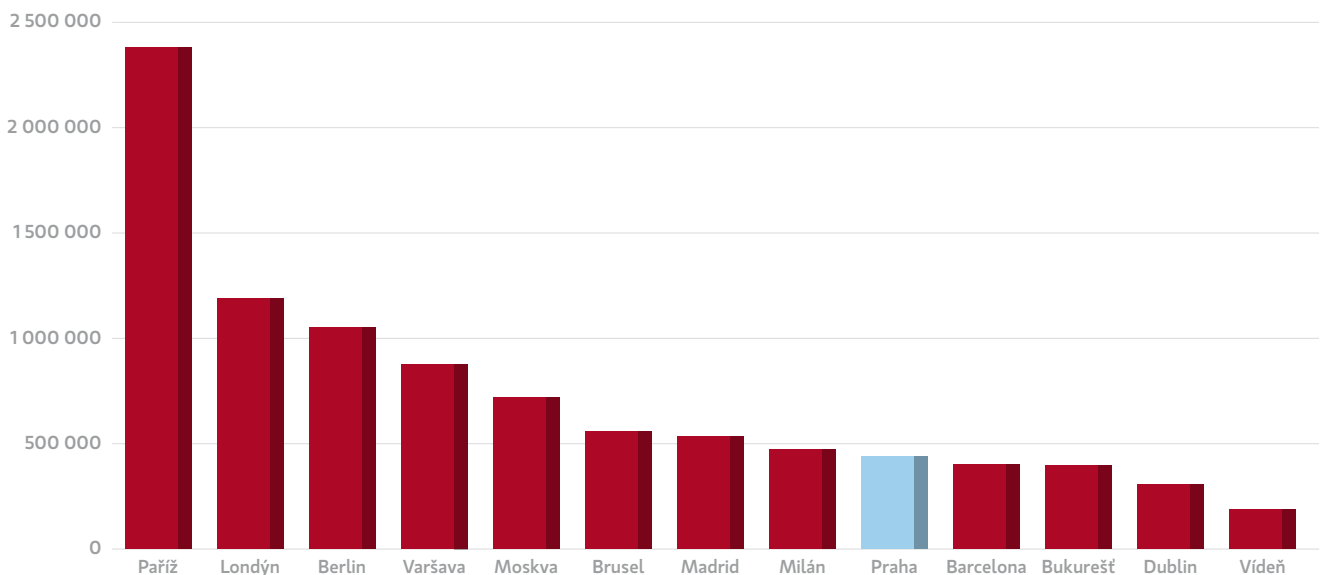


ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH / PRAGUE RESEARCH FORUM

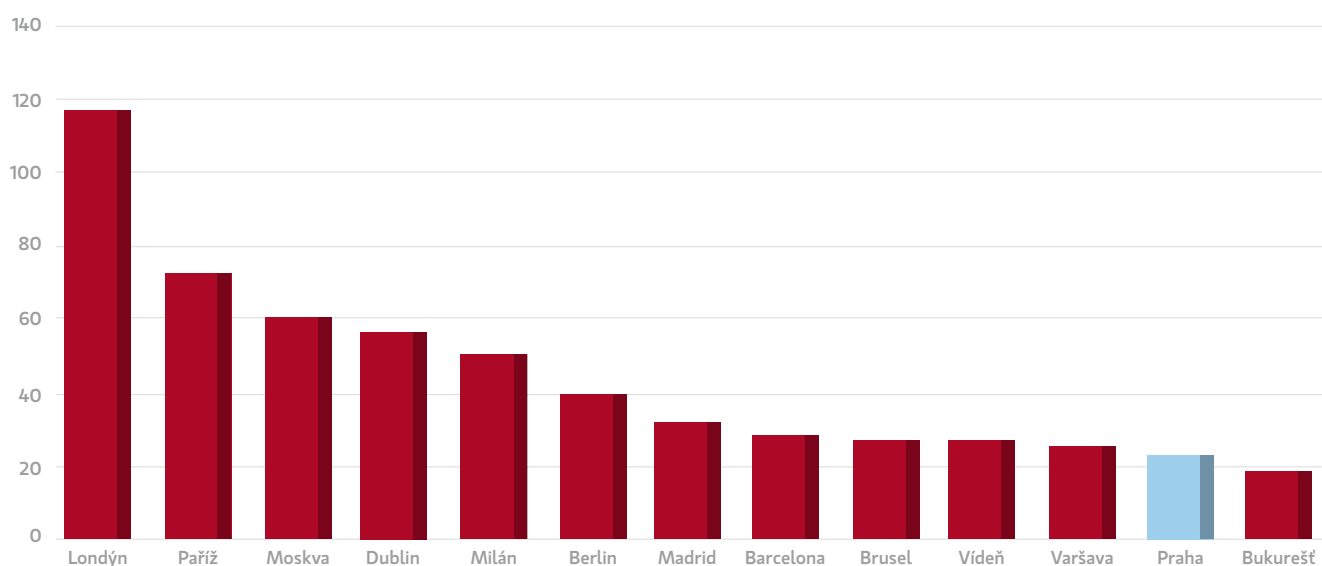
EVROPSKÝ KONTEXT

Přetrvávající nejistota ohledně Brexitu a následných kroků způsobila mírný meziroční pokles objemu pronájmů v Londýně. Naopak z nastalé situace těžila Paříž, kde byl meziroční nárůst pronájmů téměř 74 %. Pokračující pozitivní ekonomické klima a nízká nezaměstnanost napříč Evropskou unií vedou k vysoké míře poptávky po kancelářských prostorách, 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 anebo Dublin.

GRAF Objem poptávky v jednotlivých evropských městech za rok 2019



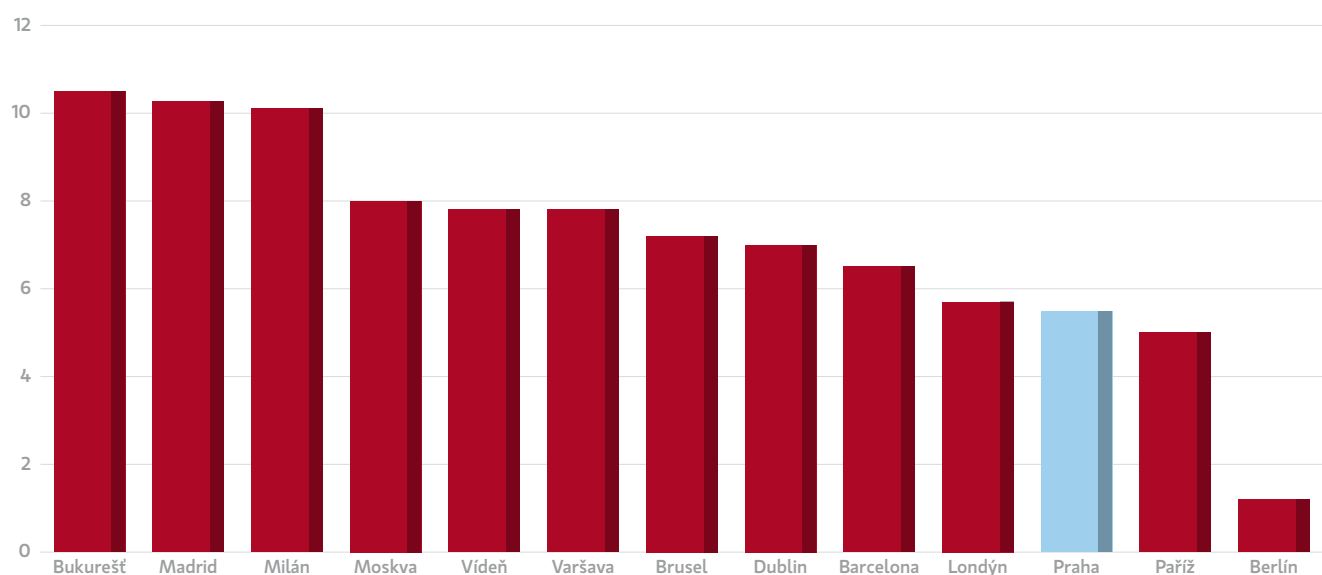
ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH / PRAGUE RESEARCH FORUM

GRAF Nejvyšší dosahované nájemné v evropských městech v Q4 2019 (EUR/m²/měsíc)

ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

Praha se i nadále řadí k městům s nejnižší výší dosahovaného nájemného, a to i přes mírný nárůst, jelikož k nárůstu nájemného došlo prakticky ve všech evropských městech. Souvisí to zejména s malou mírou neobsazenosti, která s výjimkou jihoevropských měst a Bukurešti nepřesáhla 10 % a trh je tak v relativně vyvážené poloze. Výjimku tvoří jen Berlín, který má neobsazenost pod úrovní 2 % a kancelářských prostor je zde velký nedostatek. Jak Paříž, tak i Praha, kde byla v roce 2018 neobsazenost pod 5 %, prošly v průběhu roku mírným nárůstem neobsazenosti a trh zde rovněž směřuje do rovnovážné pozice. V evropských metropolích je tak neobsazenost v průměru cca 7,3 %, meziročně o 1,2 procentního bodu výše, avšak z hlediska jak pronajímatelů, tak i nájemců je taková míra neobsazenosti pro trh prospěšná.

GRAF Míra neobsazenosti v jednotlivých evropských městech v Q4 2019 (v %)



ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH

BRNO

Poptávka

V roce 2019 dostáhla hrubá realizovaná poptávka včetně renegociací v Brně celkem 81 100 m², což představuje meziroční nárůst o 40 %. Jde o výrazný nárůst, který ukazuje rostoucí atraktivitu brněnského trhu. Stejně jako v minulých letech dominovaly poptávce firmy ze sektoru IT s podílem 54 %, druhý nejaktivnější sektor byly firmy z odvětví spotřebního zboží s podílem 11 % a dále pak maloobchodní firmy s podílem 9 %. Největší poptávkou v Brně v roce 2019 byl předpronájem technologické společnosti Kiwi.com v dokončovaném projektu ZET.office (10 900 m²) a pronájem firmy Infosys (9 000 m²) v budově Vlněna Office Park AB. V obou případech se jedná o konsolidaci provozů z jiných budov v Brně a společnosti tak v budoucnu uvolní starší kanceláře.



Nabídka

Nabídka kancelářských prostor v Brně tvořila v druhé polovině roku 2019 celkem 625 200 m². Budovy třídy A představovaly téměř 84 % celkové plochy a zabývajících 16 % tvořily kanceláře třídy B.

V roce 2019 bylo dokončeno šest nových budov s celkovou plochou 51 900 m². Jedná se o budovy: Vlněna Office Park AB (19 100 m²) a Vlněna Office Park – Bochner Palace (1 500 m²), ZET.office (19 000 m²) Moravák Brno (4 900 m²), Babák Office (4 300 m²) a Svatopetrská C (3 200 m²).

Ke konci roku 2019 pak bylo ve výstavbě dalších pět nemovitostí s celkovou plochou 49 600 m², u nichž je očekáváno dokončení v letošním roce.

Neobsazenost

Míra neobsazenosti v Brně v průběhu roku 2019 nejprve narůstala, aby se v druhém pololetí vrátila k mírnému poklesu. I tak byla na konci roku na úrovni 10,3 %, což je meziročně o 0,7 procentního bodu více, avšak o 1,4 procentního bodu méně než v prvním pololetí. Vzhledem k objemu výstavby a uvolňování prostor po relokacích lze očekávat stagnaci, popřípadě mírný nárůst míry neobsazenosti v Brně.

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v Brně v průběhu roku 2019 vzrostlo na 15,00–16,00 EUR/m²/měsíc. Meziročně je to poměrně výrazný nárůst, způsobený zejména relativním nedostatkem nejmodernějších kanceláří a dokončováním těch nejmodernějších kanceláří v blízkosti centra města. I přestože zůstávají nájemní v Brně výrazně nižší než v centru Prahy, začínají se pomalu blížit nájmům ve vnitřní části a na okrajích hlavního města. Firmy v Brně mohou těžit zejména z faktu, že jako univerzitní město se stává velice kosmopolitní a je nyní schopno přilákat i mezinárodní pracovníky, zejména pak z řad těch, kteří ve městě dříve studovali.

OSTRAVA

Poptávka

Hrubá realizovaná poptávka dosáhla v roce 2018 celkem 11 800 m². Jedná se o téměř 50% meziroční pokles. Tento pokles přikládáme zejména omezené dostupnosti nových kvalitních prostor a minimální nové výstavbě, která by uspokojila případnou novou poptávku. Zaznamenali jsme na trhu i takové případy, kdy firmy poptávaly větší množství prostor v Ostravě, které však místní trh nedokázal uspokojit a firmy byly nuceny poptávku přesunout do jiných lokalit v rámci Česka, nebo si zvolily jiné lokality v zahraničí.

Největší nájemní transakcí byl pronájem nejmenované výrobní společnosti v budově Park Centrum o velikosti 4 300 m².

Nabídka

Výměra kancelářských ploch v Ostravě v průběhu roku 2019 narostla jen minimálně na 219 800 m². V průběhu roku byly dokončeny budovy Smart Innovation Center A a SIC B (4 400 m² a 2 000 m²) a Poruba Cube (1 500 m²). Budovy třídy A tvořily 74 % celkové plochy a zbývajících 26 % představovaly kanceláře třídy B.

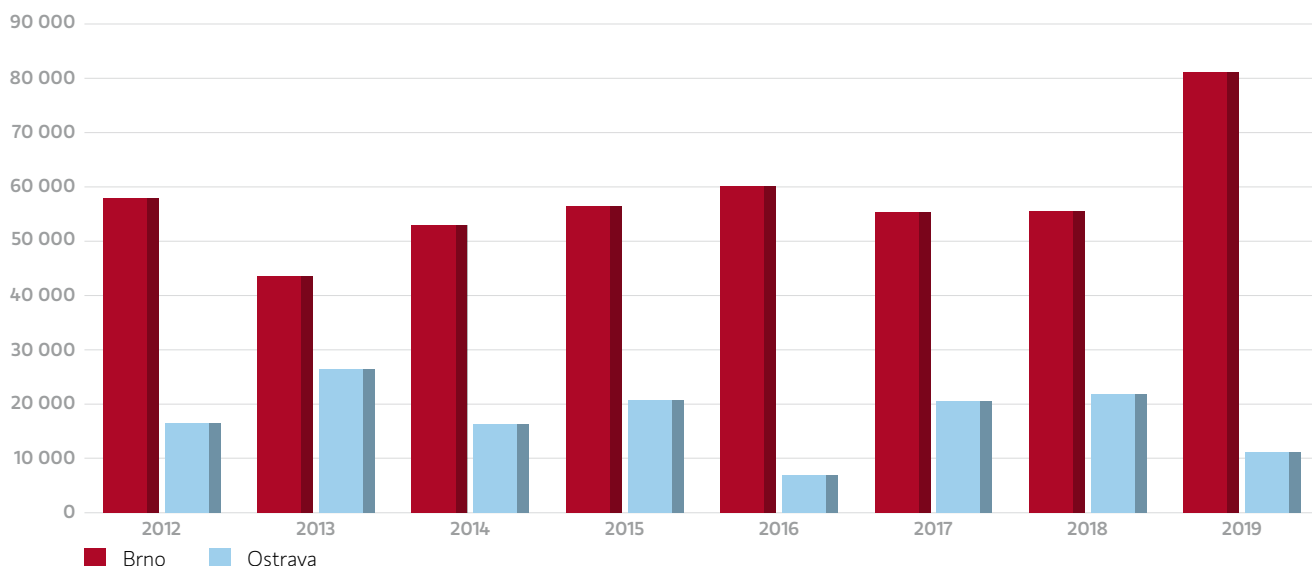
Ke konci roku nebyly ve výstavbě žádné moderní kanceláře v Ostravě, několik projektů je však ve stádiu příprav. Je však pravděpodobné, že nebudou výstavbu zahajovat bez uzavřených předpronájmů na alespoň část budovy.

Neobsazenost

Ke konci roku 2019 bylo v Ostravě evidováno celkem 17 600 m² neobsazených prostor a neobsazenost tak dále klesala na 8,0 %. Ve střednědobém horizontu neočekáváme zásadní změny v neobsazenosti vzhledem k nulové výstavbě a přetrvávající poptávce po pronájmech v Ostravě.

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v Ostravě v průběhu roku 2019 zůstalo stabilní a pohybovalo se mezi 11,50–12,00 EUR/m²/měsíc. V případě dalšího poklesu neobsazenosti lze očekávat mírný růst nájemného.

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

ZDROJ: KNIGHT FRANK RESEARCH / REGIONAL RESEARCH FORUM

TRENDY

V roce 2018 jsme zaznamenali zásadní nástup firem poskytující tzv. sdílené kanceláře. Ačkoliv firmy poskytovaly na trhu plně servisované kanceláře již prakticky od začátku moderního kancelářského trhu v Praze, v posledních letech došlo k zásadnímu posunu směrem ke coworkingu. Tento trend pak má vliv nejen na trh pronájmů kanceláří, ale ve druhé vlně i na samotné používání kanceláří. Velké korporace buď samy využívají coworkingů pro své dočasné projekty, nebo si samy nechávají nadesignovat kanceláře tak, aby coworking připomínaly a umožňovaly.

V roce 2019 však došlo k zásadní události na tomto poli, kdy se celosvětový leader coworkingu, firma WeWork, dostala do potíží po příliš organickém růstu v předchozích letech. I když WeWork vstoupil na český trh, učinil tak se zpožděním oproti konkurenci, a ta samozřejmě využívá jeho globálních potíží, kdy přestal expandovat, a dokáží si tak pronajímat kancelářské prostory, na které míří právě WeWork. V rámci ČR tak tato společnost má jen jednu pobočku a ostatní hráči na trhu jej předbíhají.

Velké firmy pak zjišťují, že jejich současné kanceláře jsou buď kapacitně nevyhovující nebo naopak příliš velké, nebo v rámci boje o pracovní sílu dělají vše pro to, aby nabízené pracoviště bylo co nejpříjemnější a dostatečně i pro mladší generace, které obecně odmítají styl práce „od osmi do pěti“. V souvislosti s tím kladou důraz i na vybavenost pracovišť moderními technologiemi, ale i na různé formy benefitů, jako je práce z domu, tzv. home office, která klade zvýšené nároky na zabezpečení počítačové sítě i její celkovou kapacitu.

V neposlední řadě je pak trend většího pronikání technologií do budov, a to jak do jejich „uživatelského rozhraní“, aby bylo zajištěno pohodlí všem zaměstnancům, tak i do technologií, které jsou všem s výjimkou správy budov skryty a umožňují co nejefektivnější řízení budovy, které vede k úsporám na provozních nákladech.

CONNECTING PEOPLE &
PROPERTY, PERFECTLY .



Hotovo .

Spojujeme lidi a nemovitosti

Prodáme či pronajmeme vaši nemovitost. I v této době vám najdeme ideálního kupce či nájemce - rychle a bez starostí.

Kontaktujte nás! [knightfrank.cz](https://www.knightfrank.cz)