



AT A GLANCE
4. čtvrtletí 2019

PRAHA KANCELÁŘE

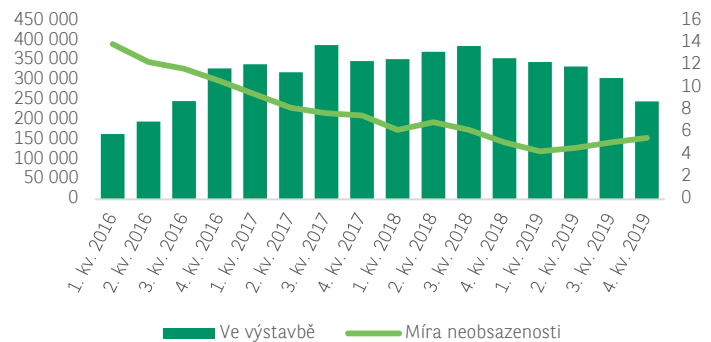
NOVÁ NABÍDKA BYLA VE 4. ČTVRTLETÍ 2019 REKORDNÍ OD ROKU 2008

- **Nová roční nabídka byla v roce 2019 druhá největší po roce 2008**
- **Míra neobsazenosti ve 4. čtvrtletí vzrostla na 5,5 %**

NABÍDKA A NEOBSAZENOST

V roce 2019 bylo na trh dodáno **204 700 m²** nových kancelářských prostor, což představuje druhou největší novou roční nabídku po roce 2008. Ve 4. čtvrtletí bylo dokončeno **pět nových budov**: **Harfa Office Center** (32 000 m²) na Praze 9, **Telehouse** (18 400 m²) na Praze 6, **SmichOFF** (9 600 m²) a **Green Point** (7 500 m²) na Praze 5 a **Centrum Stromovka** (5 700 m²) na Praze 7. Byla dokončena **rekonstrukce** Centra Vinice (19 300 m²) na Praze 10. **Výstavba** byla zahájena na budově Astrid Offices (3 420 m²) na Praze 7. Započala **přestavba** budovy v ulici Na Příkopě 33 (7 500 m²) na Praze 1. Dle dat PRF vzrostla **míra neobsazenosti** na 5,5 %. Nejvyšší míru neobsazenosti eviduje Praha 5 (7,2 %) a Praha 4 (4,8 %), nejnižší pak Praha 2 (2,0 %) a Praha 9 (2,6 %).

KANCELÁŘE VE VÝSTAVBĚ, MÍRA NEOBSAZENOSTI
m², %



Zdroj: BNP Paribas Real Estate, PRF

KLÍČOVÉ UKAZATELE



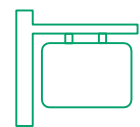
3,7 mil. m²
CELKOVÁ NABÍDKA



204 700 m²
NOVÁ NABÍDKA 2019



265 000 m²
VÝSTAVBA
A REKONSTRUKCE



5,5 %
MÍRA
NEOBSAZENOSTI

POPTÁVKA A VÝZNAMNÉ PRONÁJMY

- Přejednání nájemní smlouvy Pricewaterhouse Coopers (13 400 m²) v budově **City Green Court** na Praze 4
- Předpronájem společnosti Fortuna (8 400 m²) v **budově Churchill II** na Praze 2
- Přejednání nájemní smlouvy Nestlé (7 100 m²) v budově **Nestlé HQ** na Praze 4
- Předpronájem společnosti Aداstra v **Mississippi House** (7 000 m²) na Praze 8

POPTÁVKA

4. čtvrtletí 2019 2019

Hrubá:	147 400 m²	440 000 m²
Čistá:	85 500 m²	280 000 m²

4. čtvrtletí 2019 hrubé realizované poptávky



26 %
Profesionální služby

33 %
Praha 4



14 %
Spotřební zboží

20 %
Praha 8



13 %
IT

13 %
Praha 5

NEJVYŠŠÍ DOSAHOVANÉ NÁJEMNÉ



€22,50 - 23,00
Centrum města



€15,50 - 17,00
Vnitřní město



€13,50 - 15,00
Vnější město

PRŮMĚRNÉ POŽADOVANÉ NÁJEMNÉ PRO BUDOVY TŘÍDY A



€17,50
Praha 1

€14,60
Praha 4

€13,90
Praha 5

€14,70
Praha 8

INVESTICE

1 490 miliónů EUR

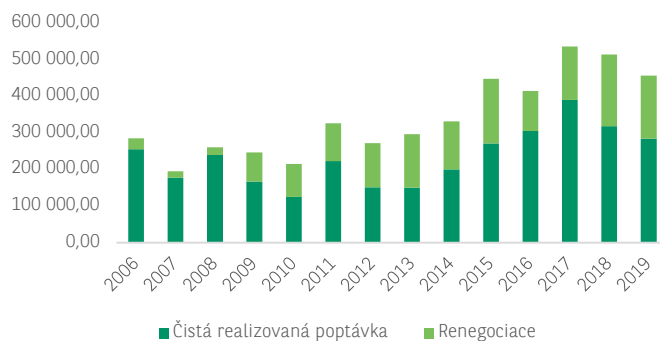
Investováno do kanceláří v roce 2019



48 %
Podíl na celkovém objemu investic

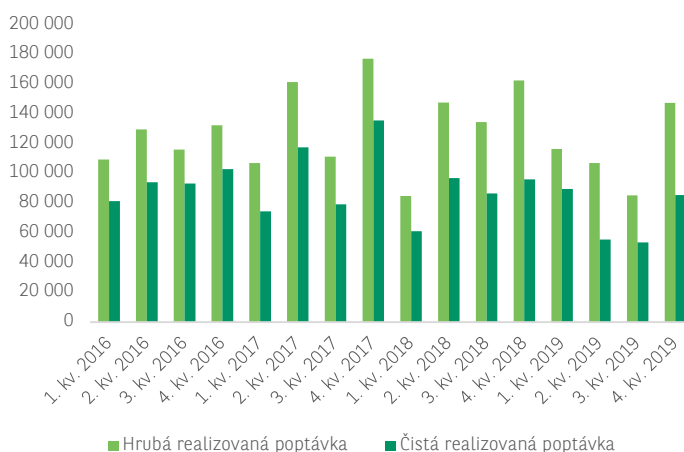
4,00 %

ROČNÍ REALIZOVANÁ POPTÁVKA m²



Zdroj: BNP Paribas Real Estate, PRF

KVARTÁLNÍ REALIZOVANÁ POPTÁVKA m²



Zdroj: BNP Paribas Real Estate, PRF

SHRNUTÍ A VÝHLED

- V roce 2019 bylo na trh dodáno **204 700 m²** kancelářských ploch. Více než 45 % celkového objemu bylo dodáno ve 4. čtvrtletí (92 500 m²).
- Na konci roku 2019 jsme ve srovnání se 3. čtvrtletím zaznamenali nepatrný **nárůst neobsazených ploch** o 0,4 % na 5,5 % (zdroj: PRF).
- V roce 2020 očekáváme dokončení **135 000 m²** kancelářských ploch. Z důvodu vysoké poptávky a nedostatečné nabídky kanceláří neočekáváme v roce 2020 nárůst míry neobsazenosti.
- Ve 4. čtvrtletí jsme zaznamenali mírný nárůst **nejvyššího dosažovaného nájemného** ve Vnitřním městě. I v roce 2020 očekáváme, že nájem mírně poroste, zejména v centru města.
- **Hrubá realizovaná poptávka** v roce 2019 poklesla oproti předchozímu roku o 14 %. Hlavními brzdami expanze poptávky je nedostatek kvalitních kancelářských prostor.

DEFINICE

Celková výměra: Celková výměra kancelářských ploch (obsazené i volné) v budovách dokončených nebo rekonstruovaných od roku 1992, zahrnuje kanceláře třídy A a B, ve vlastnictví nebo v pronájmu. Budovy menší než 1 000 m² nejsou zahrnuty.

Nová nabídka: Nově dokončené nebo zrekonstruované budovy, které získaly kolaudační rozhodnutí v průběhu daného období.

Klasifikace kancelářských budov: Mezi hlavní kritéria hodnocení třídy budov patří datum dokončení, zvýšené podlahy, snížené podhledy, klimatizace, flexibilní layout, architektonická kvalita, vnitřní výška pracovních prostor, velikost a kvalita recepcie, poměr parkovacích míst, certifikace zelených budov a energetická efektivita.

Poptávka: Hrubá plocha reprezentuje celkovou podlahovou plochu pronajatou nebo předpronajatou, prodanou nebo předprodanou uživatelům za uvedené období. Neobsahuje prostory pod nabídkou. Prostor je pronajat, pokud je podepsána smlouva. Celková realizovaná poptávka obsahuje i renegociace, prodloužení pronájmů a podnájem, čistá realizovaná poptávka neobsahuje renegociace a prodloužení nájemních smluv.

Míra neobsazenosti: Podíl neobsazených ploch na celkových pronajímatelných plochách v nemovitosti během roku, vyjádřený v procentech.

Nejvyšší dosahované nájemné: Dosahované nájemné za nové budovy, vysoké technické kvality v budovách v nejlepších lokalitách.

BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, je jednou z vedoucích mezinárodních poradenských realitních společností, nabízí svým klientům komplexní spektrum služeb napříč celým životním cyklem nemovitosti: od výstavby, přes transakce, poradenství a průzkum trhu, ocenění, správu nemovitostí a správu investic.

BNP Paribas Real Estate disponuje lokálními znalosti v globálním měřítku napříč 37 zeměmi a 180 kanceláři s 3 800 zaměstnanci.

BNP Paribas Real Estate je součástí skupiny BNP Paribas.

Pro více informací navštivte: www.realestate.bnpparibas.com, www.realestate.bnpparibas.cz, www.checkstates.cz

Autor, Průzkum trhu Česká republika

Kamila Breen, Vedoucí poradenství a průzkumu trhu, kamila.breen@realestate.bnpparibas

Pavla Kubíková, Senior Consultant, pavla.kubikova@realestate.bnpparibas

Průzkum trhu Střední a východní Evropa

Patrycja Dzikowska, Vedoucí poradenství a průzkumu trhu Střední a východní Evropa, patrycja.dzikowska@realestate.bnpparibas

Kontakt

Lena Popova, Office Agency, Director Czech Republic and Slovakia, lena.popova@realestate.bnpparibas

BNP Paribas Real Estate APM CR s.r.o.

Ovocný trh 8, 110 00 Praha 1

Czech Republic

Tel: +420 224 835 000

www.realestate.bnpparibas.cz

All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.

6 BUSINESS LINES in Europe

A 360° vision

Main Locations

EUROPE

FRANCE
Headquarters
167, Quai de la Bataille de
Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux
Tel.: +33 1 55 65 20 04

BELGIUM
Boulevard Louis Schmidtlaan 2
B3
1040 Brussels
Tel.: +32 2 290 59 59

CZECH REPUBLIC
Ovocný trh 8
110 00 Prague 1
Tel.: +420 224 835 000

GERMANY
Goetheplatz 4
60311 Frankfurt
Tel.: +49 69 2 98 99 0

HUNGARY
Váci út 117-119. A/1
H-1138 Budapest,
Tel.: +36 1 487 5501

IRELAND
20 Merrion Road, Ballsbridge,
Dublin 4
Tel.: +353 1 66 11 233

ITALY
Via Carlo Bo, 11
20143 Milan
Tel.: +39 02 58 33 141

JERSEY
3 Floor, Dialogue House
2 - 6 Anley Street
St Helier, Jersey JE4 8RD
Tel.: +44 (0)1 534 629 001

LUXEMBOURG
Axento Building
Avenue J.F. Kennedy 44
1855 Luxembourg
Tel.: +352 34 94 84
Investment Management
Tel.: +352 26 26 06 06

NETHERLANDS
Antonio Vivaldistraat 54
1083 HP Amsterdam
Tel.: +31 20 305 97 20

POLAND
Al. Jana Pawła II 25 Atrium
Tower
00-854 Warsaw
Tel.: +48 22 653 44 00

ROMANIA
Banul Antonache
Street n°40-44
Bucharest 011665
Tel.: +40 21 312 7000

SPAIN
C/ Génova 17
28004 Madrid
Tel.: +34 91 454 96 00

UNITED KINGDOM
5 Aldermanbury Square
London EC2V 7BP
Tel.: +44 20 7338 4000

MIDDLE EAST / ASIA

ABOU DHABI
Hazza'a Bin Zayed Street
Area 19/02 plot n°186
P.O. Box 2742 Abu Dhabi
Tél. : +971 44 248 277

DUBAI
Emaar Square
Building n° 1, 7th Floor
P.O. Box 7233, Dubai
Tel.: +971 44 248 277

HONG KONG
25 /F Three Exchange Square,
8 Connaught Place, Central,
Hong Kong
Tel.: +852 2909 2806

Alliances

ALGERIA *
AUSTRIA
CYPRUS
ESTONIA
FINLAND
GREECE
HUNGARY **
IVORY COAST *
LATVIA
LITHUANIA
MOROCCO
NORTHERN IRELAND
NORWAY
RUSSIA

SERBIA
SWEDEN
SWITZERLAND
TUNISIA *
TURKEY
UKRAINE
USA

* Coverage via our alliance in Morocco

** Covering Transaction,
Valuation & Consulting

Contacts

Alliances
Florence Hesse
Tel.: +33 (0)1 47 59 17 38
florence.hesse@bnpparibas.com

Research
Céline Cotasson-Fauvet
Tel.: +33 (0)1 47 59 17 45
celine.cotasson-fauvet@bnpparibas.com



www.realestate.bnpparibas.com



PROPERTY DEVELOPMENT | TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world