



**AT A GLANCE**  
**1. čtvrtletí 2020**

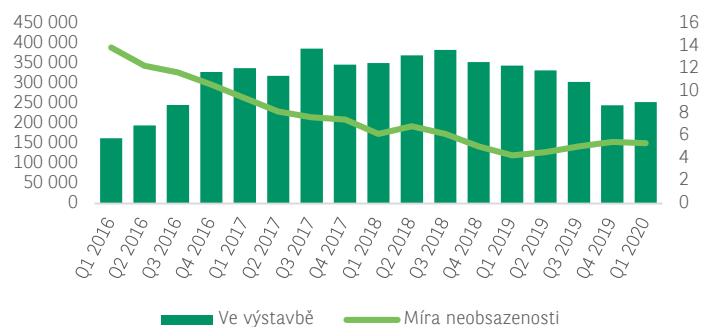
**PRAŽSKÝ KANCELÁŘSKÝ TRH**

- **Nejnižší čtvrtletní realizovaná poptávka od roku 2016**
- **Dopad pandemie Covid-19 bude patrný až v následujících čtvrtletích**
- **Míra neobsazenosti v 1. čtvrtletí zůstala nízká**

**NABÍDKA A NEOBSAZENOST**

V 1. čtvrtletí 2020 bylo na trh dodáno 33 400 m<sup>2</sup> nových kancelářských ploch, což je o 21 % více než ve stejném období loňského roku. Byly dokončeny tři nové budovy: Kotelna Park II (11 500 m<sup>2</sup>) na Praze 5, Churchill Square II (11 200 m<sup>2</sup>) na Praze 2 a nová radnice Prahy 7 (2 500 m<sup>2</sup>) na Praze 7. Současně byla dokončena rekonstrukce budovy Sixty house (6 400 m<sup>2</sup>) na Praze 4 a budovy na Václavském náměstí 37 (1 700 m<sup>2</sup>) na Praze 1. Výstavbu zahájil pouze jeden kancelářský projekt, Harfa Office Center 2 (30 700 m<sup>2</sup>) na Praze 9. Dle dat Prague Research Forum (PRF) klesla míra neobsazenosti na 5,4 %. Nejvyšší míru neobsazenosti eviduje Praha 5 (8,2 %) a Praha 4 (4,6 %), nejnižší pak Praha 2 (2,0 %) a Praha 9 (2,3 %).

KANCELÁŘE VE VÝSTAVBĚ, MÍRA NEOBSAZENOSTI  
m<sup>2</sup>, %



Zdroj: BNP Paribas Real Estate, PRF

**KLÍČOVÉ UKAZATELE**



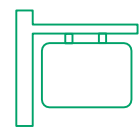
**3,7 mil. m<sup>2</sup>**  
CELKOVÁ NABÍDKA



**33 400 m<sup>2</sup>**  
NOVÁ NABÍDKA  
1. ČTVRTLETÍ 2020



**254 900 m<sup>2</sup>**  
VÝSTAVBA  
A REKONSTRUKCE



**5,4 %**  
MÍRA  
NEOBSAZENOSTI

## POPTÁVKA A VÝZNAMNÉ PRONÁJMY

- Z celkové hrubé realizované poptávky představovaly nové pronájmy 77 % a renegociace 23 %.

### Vybrané významné pronájmy:

- Předpronájem společnosti Wrike Czech (5 300 m<sup>2</sup>) v budově DOCK IN FOUR v Praze 8
- Přejednání nájemní smlouvy společnosti Accenture Central Europe (4 200 m<sup>2</sup>) v budově The Park v Praze 4
- Nový pronájem společnosti Pure Storage (2 700 m<sup>2</sup>) v budově Amazon Court v Praze 8
- Předpronájem společnosti Scott & Weber (2 600 m<sup>2</sup>) v budově The Flow Building v Praze 1

## POPTÁVKA

1. čtvrtletí 2020

Hrubá: **69 600 m<sup>2</sup>**  
Čistá: **53 600 m<sup>2</sup>**

### 1. čtvrtletí 2020 hrubé realizované poptávky



16 %  
IT

29 %  
Praha 8



16 %  
Profesionální služby

21 %  
Praha 4



9 %  
Spotřební zboží

18 %  
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

**92 miliónů EUR**

Investováno do kanceláří  
v 1. čtvrtletí 2020



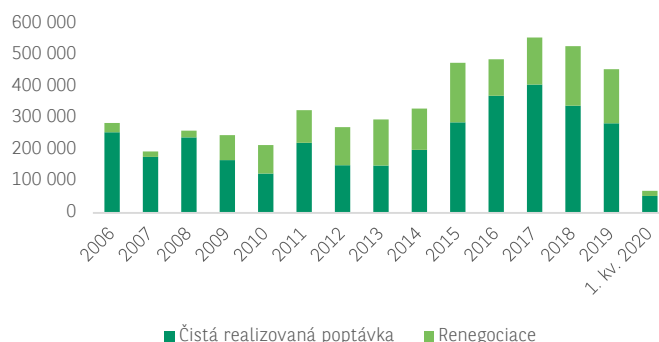
5 %  
Podíl na celkovém  
objemu investic

4 %

Výnosová míra

### ROČNÍ REALIZOVANÁ POPTÁVKA

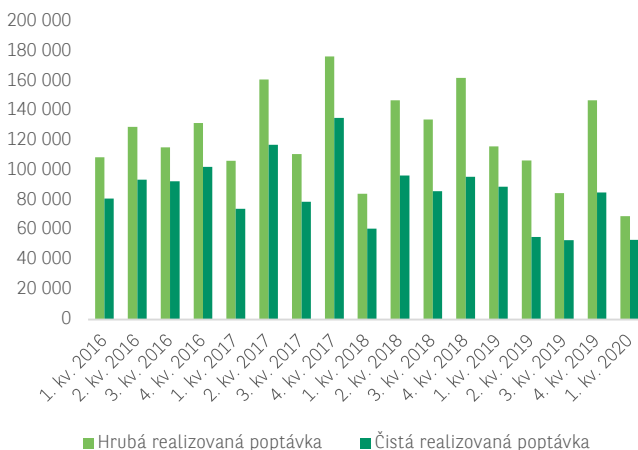
m<sup>2</sup>



Zdroj: BNP Paribas Real Estate, PRF

### KVARTÁLNÍ REALIZOVANÁ POPTÁVKA

m<sup>2</sup>



Zdroj: BNP Paribas Real Estate, PRF

## SHRNUTÍ A VÝHLED

- V prvním čtvrtletí 2020 bylo na trh dodáno 33 400 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, což bylo o 64 % méně než v předchozím čtvrtletí.
- Do konce roku očekáváme dokončení dalších 107 300 m<sup>2</sup> kancelářských ploch. Je možné, že v důsledku pandemie Covid-19 by mohlo dojít k mírnému zpoždění při realizaci projektů.
- V 1. čtvrtletí 2020 míra neobsazenosti v porovnání s koncem roku 2019 mírně klesla o 0,1 % na 5,4 %. (zdroj: PRF).
- V porovnání s koncem roku 2019 nejvyšší dosažené nájemné zůstalo stabilní. V centru města dosahovalo 23 EUR/ m<sup>2</sup>/ měsíc.
- V 1. čtvrtletí 2020 hrubá realizovaná poptávka meziročně klesla o 40 %. Nižší poptávka však nebyla způsobena pandemií Covid-19, ale byla důsledkem nedostatku kvalitních kancelářských prostor a vysokých stavebních nákladů spojených s úpravami kancelářských prostor.
- Výsledky kancelářského trhu v 1. čtvrtletí 2020 nebyly krizí Covid-19 výrazně ovlivněny. V nadcházejících měsících se však očekávají změny jak na úrovni poptávky nájemců, tak na úrovni podmínek pronájmů.

**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 m<sup>2</sup> 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 kancelářemi s 3 800 zaměstnanci.

BNP Paribas Real Estate je součástí skupiny BNP Paribas.

Pro více informací navštivte: [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com), [www.realestate.bnpparibas.cz](http://www.realestate.bnpparibas.cz), [www.checkstates.cz](http://www.checkstates.cz)

---

**Autor, Průzkum trhu Česká republika**

Kamila Breen, Vedoucí poradenství a průzkumu trhu, [kamila.breen@realestate.bnpparibas](mailto:kamila.breen@realestate.bnpparibas)

Jana Řezáčová, Junior Consultant, [jana.rezacova@realestate.bnpparibas](mailto:jana.rezacova@realestate.bnpparibas)

**Průzkum trhu Střední a východní Evropa**

Patrycja Dzikowska, Vedoucí poradenství a průzkumu trhu Střední a východní Evropa, [patrycja.dzikowska@realestate.bnpparibas](mailto:patrycja.dzikowska@realestate.bnpparibas)

**Kontakt**

Lena Popova, Office Agency, Director Czech Republic and Slovakia, [lena.popova@realestate.bnpparibas](mailto: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](http://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](http://www.realestate.bnpparibas.com)



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



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate  
for a changing  
world