



RESEARCH

AT A GLANCE
3. čtvrtletí 2020

PRAŽSKÝ KANCELÁŘSKÝ TRH

NÁJEMCI KANCELÁŘÍ VYČKÁVAJÍ, POPTÁVCE DOMINUJÍ RENEGOCIACE

- **Nejistota na kancelářském trhu kvůli COVID-19 přetrvává**
- **Míra neobsazenosti vzrostla ve 3. čtvrtletí na 7,2 %**

NABÍDKA A NEOBSAZENOST

Ve třetím čtvrtletí letošního roku bylo na trh dodáno celkem **36 500 m² nových kancelářských ploch**. Byly dokončeny tři projekty: **AFI City 1** (17 300 m²) na Praze 9, **The Flow Building** (14 830 m²) v Praze 1 a administrativní **budova Českých Přístavů** (2 800 m²) v Praze 7. Po rekonstrukci byla otevřena budova **Hybernská 1** (1 600 m²) v Praze 1. V průběhu 3. čtvrtletí byla také zahájena výstavba čtyř kancelářských budov: **SM1** (8 200 m²) v Praze 5, která je součástí první etapy projektu **Smíchov City - Sever**, administrativní **budova Nejvyššího kontrolního úřadu** (7 500 m²) v Praze 7, **Košířská Brána** (3 500 m²) v Praze 5 a **Florenc Gate** (3 200 m²) v Praze 8.

Dle dat Prague Research Forum (PRF) vzrostla **míra neobsazenosti** v 7,2 %. Nejvyšší míru neobsazenosti eviduje Praha 5 (9,1 %) a Praha 4 (6,1 %), nejnižší pak Praha 2 (3,7 %) a Praha 3 (5,5 %).

KANCELÁŘE VE VÝSTAVBĚ, MÍRA NEOBSAZENOSTI (m², %)



Zdroj: BNP Paribas Real Estate, PRF

KLÍČOVÉ UKAZATELE



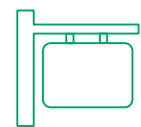
3,8 mil. m²
CELKOVÁ NABÍDKA



36 500 m²
NOVÁ NABÍDKA
3. ČTVRTLETÍ 2020



208 000 m²
VÝSTAVBA
A REKONSTRUKCE



7,2 %
MÍRA
NEOBSAZENOSTI

POPTÁVKA A VÝZNAMNÉ PRONÁJMY

- Z celkové hrubé realizované poptávky představovaly nové pronájmy 38 % a renegociace 62 %.

Vybrané významné pronájmy:

- Prodloužení nájemní smlouvy společnosti UniCredit Bank (22 900 m²) v budově BB Centrum Filadelfie v Praze 4.
- Přejednání nájemní smlouvy společnosti Bluelink International (3 200 m²) ve Florentinu v Praze 1.
- Nový pronájem společnosti Verizon Czech (3 200 m²) v budově Life Building C v Praze 4.
- Přejednání nájemní smlouvy společnosti Good Data (2 500 m²) v budově Danube House v Praze 8.

POPTÁVKA

3. čtvrtletí 2020

Hrubá: **86 200 m²**
Čistá: **32 400 m²**

3. čtvrtletí 2020 hrubé realizované poptávky



33 %
Finance

45 %
Praha 4



18 %
IT

21 %
Praha 8



7 %
Poradenské služby

11 %
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

16 miliónů EUR

Investováno do kanceláří
v 3. čtvrtletí 2020



4,5 %

Výnosová míra

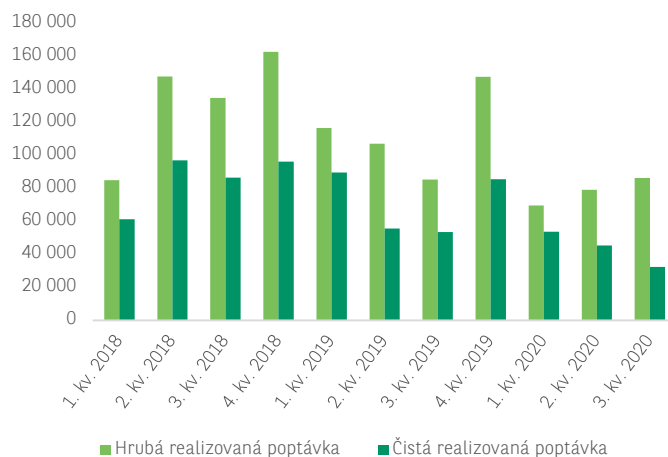
6 %
Podíl na celkovém
objemu investic

ROČNÍ REALIZOVANÁ POPTÁVKA (m²)



Zdroj: BNP Paribas Real Estate, PRF

KVARTÁLNÍ REALIZOVANÁ POPTÁVKA (m²)



Zdroj: BNP Paribas Real Estate, PRF

SHRNUTÍ A VÝHLED

- Za prvních devět měsíců roku 2020 bylo na trh dodáno téměř **140 000 m²** kancelářských ploch, což je **o 35 % více** než ve stejném období loňského roku. **Do konce roku 2020** očekáváme dokončení **dalších 21 100 m²** kancelářských ploch.
- Míra neobsazenosti** se v průběhu třetího čtvrtletí v Praze nadále zvyšovala. Pražský kancelářský trh zaznamenal něco přes 267 300 m² neobsazených ploch a míra neobsazenosti stoupla na 7,2 %, což je meziroční nárůst o 210 bazických bodů.
- Ve 3. čtvrtletí 2020 zůstalo **nejvyšší dosažované nájemné** stabilní. V centru města se pohybovalo mezi 22,50-23 EUR/m²/ měsíc.
- Hrubá realizovaná poptávka** dosáhla za první tři čtvrtletí objemu 234 800 m², což představuje meziroční pokles o 24 %. Ve třetím čtvrtletí dosáhl objem **nových nájmu** pouze 32 400 m², jednalo se o **nejnižší poptávku od roku 2013**.
- Nástup druhé vlny **pandemie Covid-19** přinesl na kancelářský trh další **nejistoty**. Zvyšující se neobsazenost kanceláří, slabá poptávka, klesající nájemné a delší nájemní prázdniny budou pravděpodobně v dohledné budoucnosti charakteristickými znaky **pražského kancelářského trhu**.

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 recepce, poměr parkovacích míst, certifikace zelených budov a energetická efektivita.

Poptávka: Hrubá plocha reprezentuje celkovou podlahovou plochu pronajatou nebo předpronajatou, prodanou nebo předprodanou uživateli 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 nabízející 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 32 zeměmi s 5 400 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

Jana Řezáčová, Junior Consultant, 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

Kontakt

Lena Popova, Vedoucí oddělení pronájmu kanceláří, 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

Avenue Louise 235
1000 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

117-199 Vaci ut.
A Building
1123 Budapest,
Tel.: +36 1 688 4400

IRELAND

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

ITALY

Piazza Lina Bo Bardi, 3
20124 Milan
Tel.: +39 02 58 33 141

LUXEMBOURG

Kronos Building
10, rue Edward Steichen
L - 2540 Luxembourg
Tel.: +352 34 94 84

NETHERLANDS

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

POLAND

ul. Grzybowska 78,
00-844 Warsaw
Tel.: +48 22 653 44 00

PORTUGAL

Avenida da República, 90
Piso 1, Fracção 1,
1600-206 Lisboa
Tel.: +351 939 911 125

ROMANIA

4-8 Nicolae Titulescu Blvd
America House
Bucharest 011141
Tel.: +40 21 312 7000

SPAIN

C/ Emilio Vargas, 4
28043 Madrid
Tel.: +34 91 454 96 00

UNITED KINGDOM

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

MIDDLE EAST / ASIA

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

SINGAPORE

Pte Ltd 20 Collyer Quay, #17-04
Singapore 049319
Tel.: +65 8189 2762

Alliances*

AUSTRIA

CYPRUS

DENMARK

ESTONIA

FINLAND

GREECE

HUNGARY **

JERSEY

LATVIA

LITHUANIA

NORTHERN IRELAND

NORWAY

PORTUGAL **

SERBIA

SWEDEN

SWITZERLAND

USA

Contacts

Consultancy & Research

Czech Republic

Kamila Breen
Tel.: +420 702 296 904
kamila.breen@realestate.bnpparibas

CEE Research

Patrycja Dzikowska
Tel.: +48 22 653 44 00
patrycja.dzikowska@realestate.bnpparibas



KEEP UP-TO-DATE WITH
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,
WHEREVER YOU ARE



www.realestate.bnpparibas.com

#BEYONDBUILDINGS



BNP Paribas Real Estate: Simplified joint stock company with capital of €383.071.696 – 692 012
180 RCS Nanterre – Code NAF 7010 Z – CE identification number FR 666 920 121 80

Headquarters: 167, Quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy Les Moulineaux Cedex

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world