



**AT A GLANCE**  
**4. čtvrtletí 2020**

**PRAŽSKÝ KANCELÁŘSKÝ TRH**

PRUDKÝ POKLES LEASINGOVÝCH AKTIVIT V ROCE 2020

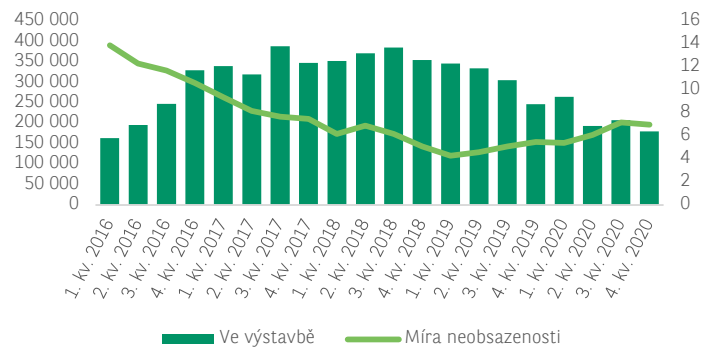
- Nejvyšší dosahované nájemné zůstalo na úrovni před pandemií
- Neobsazenost ve 4. čtvrtletí stagnovala

**NABÍDKA A NEOBSAZENOST**

V Praze přibylo v roce 2020 celkem **159 300 m<sup>2</sup> nových kancelářských ploch**, ve srovnání s rekordním rokem 2019 se jedná o pokles ve výši 22 %. Ve 4. čtvrtletí letošního roku nebyla dokončena žádná nová kancelářská budova. Po rekonstrukci byla otevřena budova **Bubenská 1** (19 400 m<sup>2</sup>) na Praze 7. V průběhu 4. čtvrtletí nebyla započata žádná výstavba nového kancelářského projektu. Většina developerů omezila spekulativní výstavbu a se zahájením výstavby čekají na okamžik, kdy je projekt alespoň ze 40 % předpronajat.

Dle dat Prague Research Fora (PRF) dosáhla na konci 4. čtvrtletí **míra neobsazenosti 7,0 %**. Nejvyšší míru neobsazenosti eviduje již tradičně Praha 5 (8,8 %) a Praha 4 (5,8 %), nejnižší pak Praha 2 (3,6 %) a Praha 3 (5,4 %).

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



Zdroj: BNP Paribas Real Estate, PRF

**KLÍČOVÉ UKAZATELE**



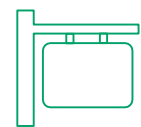
**3,8 mil. m<sup>2</sup>**  
CELKOVÁ NABÍDKA



**19 400 m<sup>2</sup>**  
NOVÁ NABÍDKA  
4. ČTVRTLETÍ 2020



**180 100 m<sup>2</sup>**  
VÝSTAVBA  
A REKONSTRUKCE



**7,0 %**  
MÍRA  
NEOBSAZENOSTI

## POPTÁVKA A VÝZNAMNÉ PRONÁJMY

Vybrané významné pronájemy:

- Prodloužení stávajícího pronájmu společnosti Internet Mall (6 300 m<sup>2</sup>) v budově Gen na Praze 7.
- Přejednání smlouvy společnosti Havel & Partners (5 200 m<sup>2</sup>) ve Florentinu na Praze 1.
- Nový pronájem společnosti TNT/Fedex (3 800 m<sup>2</sup>) v budově Kotelna Park II na Praze 5.

## POPTÁVKA

4. čtvrtletí 2020 2020

<b>Hrubá:</b>	<b>98 700 m<sup>2</sup></b>	<b>333 500 m<sup>2</sup></b>
<b>Čistá:</b>	<b>43 400 m<sup>2</sup></b>	<b>174 800 m<sup>2</sup></b>

## 4. čtvrtletí 2020 hrubé realizované poptávky



**18 %**  
Reklama a média

**22 %**  
Praha 4



**14 %**  
Poradenské služby

**16 %**  
Praha 8



**12 %**  
IT

**15 %**  
Praha 7

## 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

**622 miliónů EUR**

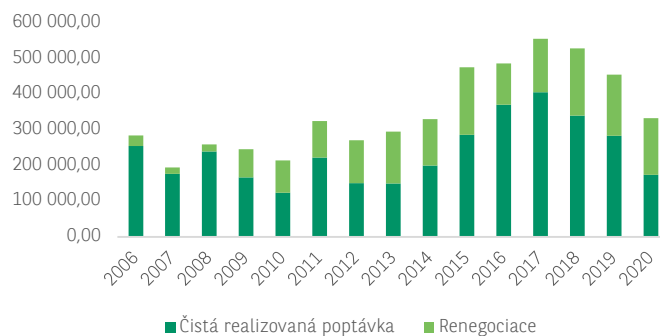
Investováno do kanceláří v roce 2020



**23 %**  
Podíl na celkovém objemu investic

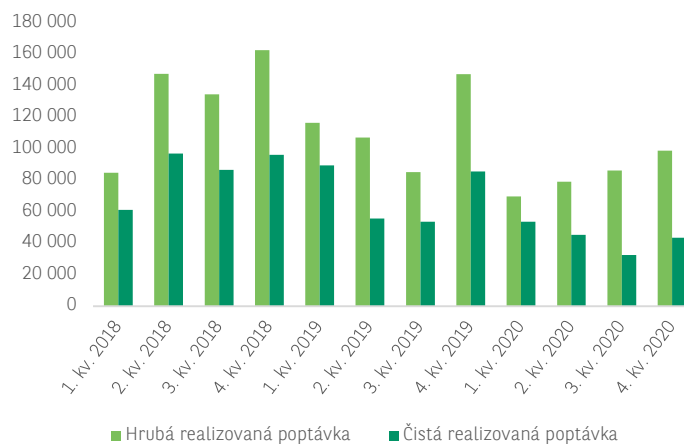
**4,5 %**  
Výnosová míra

## 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 roce 2020 bylo na trh **dodáno** téměř **160 000 m<sup>2</sup>** kancelářských ploch, což je **o 22 %** méně než ve stejném období loňského roku. Nejvíce kancelářských ploch přibýlo na Praze 8 (40 600 m<sup>2</sup>) a na Praze 4 (35 900 m<sup>2</sup>).
- **Ve výstavbě** je v současnosti 180 100 m<sup>2</sup>, v roce 2021 bude dokončeno více než 90 000 m<sup>2</sup>.
- **Míra neobsazenosti** se v průběhu celého roku 2020 mírně zvyšovala. Dle dat PRF dosahuje neobsazenost zhruba 7 %. Lze očekávat, že neobsazenost bude nepochybně růst i v roce 2021.
- Navzdory rostoucí neobsazenosti zůstalo **nejvyšší dosažované nájemné** i ve 4. čtvrtletí 2020 stabilní. V centru města se pohybovalo mezi **22,50-23 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**.
- Celková **hrubá realizovaná poptávka** v roce 2020 meziročně poklesla o 27 %. Podíl nově pronajatých prostor na celkovém objemu uzavřených smluv činil za celý rok 2020 pouze 52 %, zatímco v roce 2019 se nové pronájemy podílely 62 %.
- Prázdné kancelářské prostory neznamenal katastrofu pro pronajímatele, nicméně otázky týkající se práce na dálku a **budoucnosti kanceláří** budou nadále předmětem debat i v roce 2021 a v letech následujících.

## 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 recepce, 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 realitně-poradenských 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 znalostmi v globálním měřítku napříč 32 zeměmi a 5 400 zaměstnanci.

BNP Paribas Real Estate je součástí skupiny **BNP Paribas**.

Pro více informací navštivte naši microsite [www.checkstates.cz](http://www.checkstates.cz) nebo web [www.realestate.bnpparibas.cz](http://www.realestate.bnpparibas.cz).

---

## Autor, Průzkum trhu Česká republika

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

Jana Řezáčová, 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, Vedoucí oddělení pronájmu kanceláří, [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.