



**AT A GLANCE**  
**1. čtvrtletí 2021**

**PRAŽSKÝ KANCELÁŘSKÝ TRH**

NOVÉ PRONÁJMY ČÍM DÁL VÍCE USTUPUJÍ RENEGOCIACÍM

- **Nabídka nových kanceláří v letošním i příštím roce zpomalí**
- **Míra neobsazenosti meziročně vzrostla o 2,2 procenta**

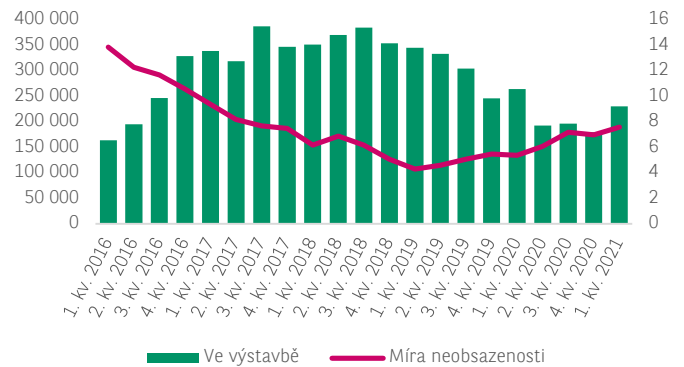
**NABÍDKA A NEOBSAZENOST**

Na pražském kancelářském trhu nepřibyla v prvním čtvrtletí letošního roku **žádná nová kancelářská budova**. Úspěšnou rekonstrukcí prošly dvě administrativní budovy **Holečkova 26** (1 700 m<sup>2</sup>) na Praze 5 a **BDO Building** (2 000 m<sup>2</sup>) na Praze 4.

V průběhu prvního čtvrtletí zahájily výstavbu dva významné kancelářské projekty: **Port7** (30 000 m<sup>2</sup>) na Praze 7 a **Masaryčka** (23 000 m<sup>2</sup>) na Praze 1. V roce 2021 by mělo být dokončeno dalších téměř 90 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, což je o 40 % méně než v loňském roce.

Podíl **neobsazených** kancelářských prostor na celkové nabídce le dat Prague Research Fora (PRF) dosáhl **7,6 %**, což je nárůst oproti předchozímu kvartálu o 0,6 procentních bodů. Nejvyšší míru neobsazenosti evidovala Praha 4 (6,1 %) a Praha 5 (9,1 %), nejnižší pak Praha 3 (5,2 %) a Praha 2 (6,2 %).

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



Zdroj: BNP Paribas Real Estate, PRF

**KLÍČOVÉ UKAZATELE**



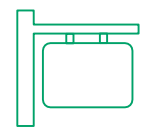
**3,8 mil. m<sup>2</sup>**  
CELKOVÁ NABÍDKA



**3 700 m<sup>2</sup>**  
NOVÁ NABÍDKA  
1. ČTVRTLETÍ 2021



**230 800 m<sup>2</sup>**  
VÝSTAVBA  
A REKONSTRUKCE



**7,6 %**  
MÍRA  
NEOBSAZENOSTI

## POPTÁVKA A VÝZNAMNÉ PRONÁJMY

- Z celkové hrubé realizované poptávky představovaly nové pronájmy 46 %, zbylých 54 % tvořily renegociace a podpronájmy.

### Vybrané významné pronájmy:

- Prodloužení nájemní smlouvy společnosti Novartis (14 300 m<sup>2</sup>) v budově Gemini B v Praze 4.
- Přejednání nájemní smlouvy společnosti Sweco Hydroprojekt (2 900 m<sup>2</sup>) v budově Táborská 31 v Praze 4.
- Expanze společnosti Livesport (2 200 m<sup>2</sup>) v budově Aspira Business Centre v Praze 5.

## POPTÁVKA

1. čtvrtletí 2021

**Hrubá:** 90 200 m<sup>2</sup>  
**Čistá:** 41 500 m<sup>2</sup>

### 1. čtvrtletí 2021 hrubé realizované poptávky



20 %  
Farmacie

41 %  
Praha 4



20 %  
IT

14 %  
Praha 5



14 %  
Poradenské služby

13 %  
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

177 miliónů EUR

Investováno do kanceláří  
v 1. čtvrtletí 2021



4,5 %

Výnosová míra

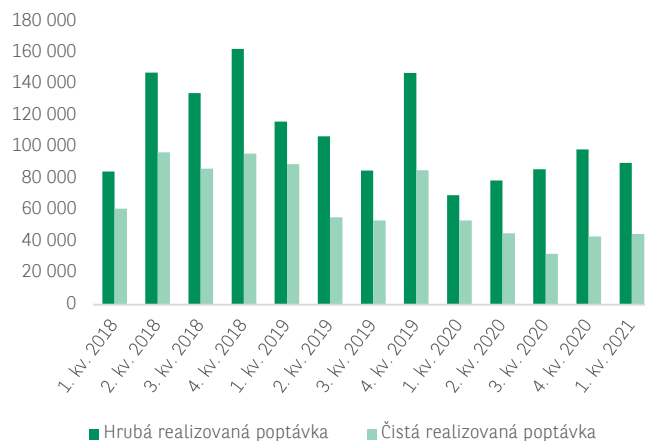
7 %  
Podíl na celkovém  
objemu investic

### 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

- Ve **výstavbě** se aktuálně nachází kancelářské projekty v celkovém objemu 230 800 m<sup>2</sup>. Nejvíce projektů vzniká na Praze 8 (50 000 m<sup>2</sup>), na Praze 9 (46 000 m<sup>2</sup>) a na Praze 7 (42 000 m<sup>2</sup>). Další projekty developeři připravují. Do roku 2025 by tak mohlo přibýt až 700 tisíc m<sup>2</sup> nových moderních kancelářských ploch.
- Počet neobsazených kancelářských ploch se v prvním čtvrtletí zvýšil na 7,6 %, od poloviny roku 2020 roste **míra neobsazenosti** téměř ve všech pražských městských částech. Díky nejistotě, která po dobu pandemie u nájemců přetrvává, lze očekávat, že míra neobsazenosti ještě mírně poroste i v následujících kvartálech.
- Ačkoli míra neobsazenosti v posledních čtvrtletích roste a nájemní aktivita od počátku pandemie zpomaluje, nejvyšší dosahované **nájemné** zůstalo v prvním čtvrtletí stabilní a pohybovalo se v centru města v rozmezí 22,50-23 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.
- V průběhu prvního čtvrtletí byly uzavřeny **nájemní transakce** v celkovém objemu 90 200 m<sup>2</sup>, oproti předchozímu kvartálu klesly o 9 %. Nájemci od začátku pandemie dávají přednost přejednání stávajících nájemních smluv před relokací. Ani v tomto období tomu nebylo jinak.

**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 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 naši microsite [www.checkstates.cz](http://www.checkstates.cz) nebo webovou stránku [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)

**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.

# KONTAKTY

## EVROPA

### FRANCIE

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

### NĚMECKO

Goetheplatz 4  
60311 Frankfurt am Main  
Tel.: +49 69 29 89 90

### VELKÁ BRITÁNIE

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

### BELGIE

Avenue Louise 235  
1050 Brussels  
Tel.: +32 2 290 59 59

### ŠPANĚLSKO

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

### MAĎARSKO

117-119 Vaci ut..  
A building  
1138 Budapest  
Tél.: +36 1 688 4400

### IRSKO

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

### ITÁLIE

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

### LUCEMBURSKO

Kronos building  
10, rue Edward-Steichen  
2540 Luxembourg  
Tel.: +352 34 94 84  
Investment Management  
Tel.: +352 26 06 06

### HOLANDSKO

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

### POLSKO

ul. Grzybowska 78 Prime  
Corporate Center  
00-844 Warsaw  
Tel.: +48 22 653 44 00

### PORTUGALSKO

Avenida da República, 90  
Piso 1, Fracção 1  
1600-206 Lisboa  
Tel.: +35 1 939 911 125

## ČESKÁ REPUBLIKA

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

## STŘEDNÍ VÝCHOD/ASIE

### DUBAJ

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

### HONG KONG

63/F, Two International  
Finance Center  
8 Finance Street, Central,  
Hong Kong, SAR China  
Tel.: +852 2909 8888

### SINGAPUR

20 Collyer Quay, #17-04  
Singapore 049319  
Tel.: +65 681 982 82

## ALIANCE

DÁNSKO | ESTONSKO | FINSKO | JERSEY | LITVA | LOTYŠSKO  
MAĎARSKO\* | NORSKO | RAKOUSKO | RUMUNSKO | ŘECKO | SEVERNÍ IRSKO  
SPOJENÉ STÁTY AMERICKÉ | ŠVÉDSKO | ŠVÝCARSKO

\* Coverage In Transaction, Valuation & Consulting