



AT A GLANCE
2. čtvrtletí 2021

PRAŽSKÝ KANCELÁŘSKÝ TRH

HYBRIDNÍ MODEL PRÁCE JAKO „NOVÝ NORMÁL“

- **Ve 2. čtvrtletí vzrostla neobsazenost o 0,2 procentního bodu**
- **Nová výstavba v roce 2021 na pětiletém minimu**

NABÍDKA A NEOBSAZENOST

Ve 2. čtvrtletí 2021 bylo dokončeno 51 040 m² nových moderních kancelářských ploch. Celkem byly na trh dodány čtyři nové kancelářské budovy: **Bořislavka Centrum** (25 990 m²) na Praze 6, **Mississippi House** (13 380 m²) a **Missouri Park** (7 370 m²) obě na Praze 8 a **Astrid Offices** (4 300 m²) na Praze 7. Do konce roku očekáváme dokončení dalších čtyř projektů, z nichž největší bude nová výstavba kancelářské budovy **Harfa Business Center B** (28 000 m²) v Praze 9. V tomto čtvrtletí nebyla započata výstavba žádné nové kancelářské budovy.

Podíl **neobsazených** kancelářských prostor na celkové nabídce dle dat Prague Research Fora (PRF) dosáhl **7,8 %**, což je nárůst oproti předchozímu kvartálu o 0,2 procentních bodů. Nejvyšší míru neobsazenosti evidovala Praha 4 (7,3 %) a Praha 5 (9,0 %), nejnižší pak Praha 2 (4,4 %) a Praha 3 (6,1 %).

KANCELÁŘE VE VÝSTAVBĚ, MÍRA NEOBSAZENOSTI (m², %)



Zdroj: BNP Paribas Real Estate, PRF

KLÍČOVÉ UKAZATELE



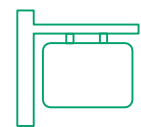
3,8 mil. m²
CELKOVÁ NABÍDKA



51 040 m²
NOVÁ NABÍDKA
2. ČTVRTLETÍ 2021



180 450 m²
VÝSTAVBA
A REKONSTRUKCE



7,8 %
MÍRA
NEOBSAZENOSTI

POPTÁVKA A VÝZNAMNÉ PRONÁJMY

- Z celkové hrubé realizované poptávky představovaly nové pronájmy 55 %, zbylých 45 % tvořily renegociace a podpronájmy.

Vybrané významné pronájmy:

- Nový pronájem Ministerstva průmyslu a obchodu (3 700 m²) v budově Václavské náměstí 42 v Praze 1.
- Předpronájem důvěrnému nájemci (3 500 m²) v budově Dock in Five v Praze 8.
- Nový pronájem VŠCHT (3 200 m²) v budově Jankovcova 23 v Praze 7.

POPTÁVKA

2. čtvrtletí 2021

Hrubá: **89 300 m²**
Čistá: **49 100 m²**

2. čtvrtletí 2021 hrubé realizované poptávky



13 %
Poradenské služby

21 %
Praha 8



10 %
Veřejný sektor

18 %
Praha 1



10 %
Spotřební zboží

14 %
Praha 4

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

186 miliónů EUR

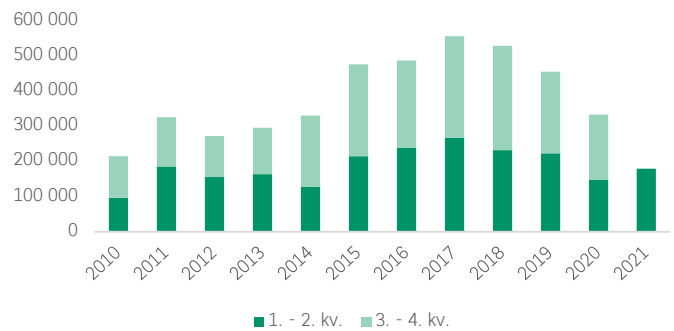
Investováno do kanceláří
v 2. čtvrtletí 2021



38 %
Podíl na celkovém
objemu investic

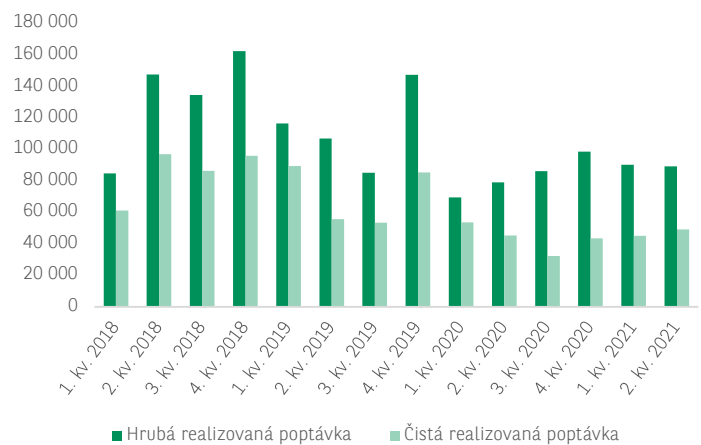
4,25 %
Výnosová míra

ROČNÍ REALIZOVANÁ POPTÁVKA (m²)



Zdroj: BNP Paribas Real Estate, PRF

KVARTÁLNÍ REALIZOVANÁ POPTÁVKA (m²)



Zdroj: BNP Paribas Real Estate, PRF

SHRNUTÍ A VÝHLED

- Výstavba** kancelářských projektů na konci 2. čtvrtletí 2021 meziročně zpomalila o 11 % a činila 180 450 m². Nejvíce projektů ve výstavbě se nachází v Praze 9 (25 %), Praze 7 (22 %) a Praze 1 (21 %). Do konce roku má být ještě dokončeno 39 200 m² kancelářských ploch.
- Nejvyšší dosažované **nájmy** zůstaly stabilní, v centru města se pohybovaly 22.50-23.00 EUR/ m² /měsíc.
- Celková realizovaná **poptávka** meziročně vzrostla o 13 % na 89 300 m², ve srovnání s předchozím kvartálem, ale poklesla o 1 %. Nové pronájmy se pohybovaly 34 % pod 5-letým průměrem.
- Rostoucí ceny** stavebního materiálu a nedostatek pracovníků ve stavebnictví jsou jedním z **limitujících faktorů** pro výstavbu kancelářských projektů. Letos očekáváme nejnižší úroveň **nové výstavby** od roku 2017.
- V posledním roce došlo k obrovským posunům ve způsobu práce, pro většinu velkých společností je budoucnost v **hybridním způsobu práce**. Společnosti přehodnocují možnosti nových strategií na pracovišti, které zahrnují práci na dálku, jejíž součástí se pravděpodobně stane i tzv. **hotdesking** a **coworking**.

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 v uvedeném 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 nebo webovou stránku www.realestate.bnpparibas.cz.

Autor, Průzkum trhu Česká republika

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

Jana Řezáčová, Konsultant, jana.rezacova@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.