



RESEARCH

AT A GLANCE 3. čtvrtletí 2021

PRAŽSKÝ KANCELÁŘSKÝ TRH

VÝSTAVBA KANCELÁŘÍ V PRAZE NABÍRÁ NA OBRÁTKÁCH

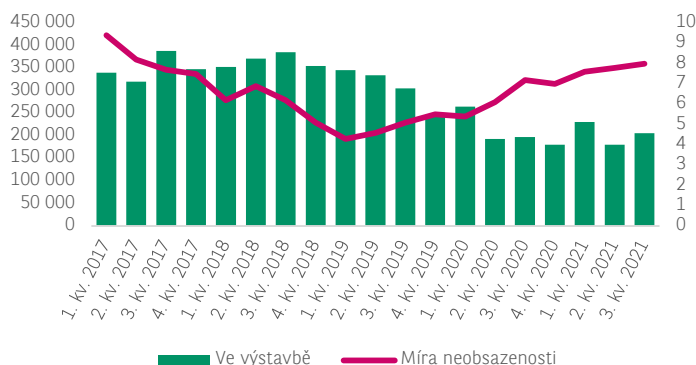
- Neobsazenost vzrostla, nájemné nadále stagnuje
- Nájemní aktivita zrychlila, ve 3. čtvrtletí 2021 meziročně vzrostla o 20 %

NABÍDKA A NEOBSAZENOST

Na konci září 2021 činil **celkový objem** kancelářských ploch v Praze **3,79 mil. m²**. Ve 3. čtvrtletí byla dokončena administrativní budova **Nová radnice Prahy 12** (8 690 m²) v Praze 12, do konce roku očekáváme dokončení ještě dvou projektů, kancelářské budovy **Harfa Business Center B** (24 350 m²) v Praze 9 a polyfunkčního projektu **Viktoria Center** (1 750 m²) v Praze 3. V tomto čtvrtletí byla zahájena výstavba a rekonstrukce čtyř administrativních projektů, z nichž největším je výstavba budovy **Metalica** (18 780 m²) v rámci projektu Nová Waltrovka na Praze 5.

Podíl **neobsazených** kancelářských prostor na celkové nabídce dle dat Prague Research Fora (PRF) dosáhl **8,0 %**, což je nárůst oproti předchozímu kvartálu o 0,2 procentních bodů. Nejvyšší míru neobsazenosti evidovala Praha 4 (7,7 %) a Praha 5 (9,4 %), nejnižší pak Praha 2 (3,8 %) a Praha 10 (6,3 %).

KANCELÁŘE VE VÝSTAVBĚ, MÍRA NEOBSAZENOSTI
(m², %)



Zdroj: BNP Paribas Real Estate, PRF

KLÍČOVÉ UKAZATELE



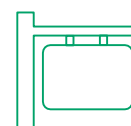
3,8 mil. m²
CELKOVÁ NABÍDKA



8 690 m²
NOVÁ NABÍDKA
3. ČTVRTLETÍ 2021



205 680 m²
VÝSTAVBA
A REKONSTRUKCE



8,0 %
MÍRA
NEOBSAZENOSTI

POPTÁVKA A VÝZNAMNÉ PRONÁJMY

- Z celkové hrubé realizované poptávky představovaly nové pronájmy 58 %, zbylých 42 % tvořily renegociace a podpronájmy.

Vybrané významné pronájmy:

- Přejednání smlouvy společnosti NN (6 500 m²) v budově Zlatý Anděl v Praze 5.
- Přejednání smlouvy společnosti Aeskulab (3 500 m²) v budově Hadovka v Praze 6.
- Nový pronájem společnosti Zásilkovna (3 300 m²) v budově Balabenka Office Building v Praze 9.

POPTÁVKA

3. čtvrtletí 2021

Hrubá: 103 700 m²
Čistá: 60 150 m²

3. čtvrtletí 2021 hrubé realizované poptávky



16 %
Finance

22 %
Praha 5



14 %
IT společnosti

18 %
Praha 8



12 %
Výroba

14 %
Praha 9

NEJVVYŠŠÍ 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



€17,70
Praha 1

€14,90
Praha 4

€14,30
Praha 5

€15,40
Praha 8

INVESTICE

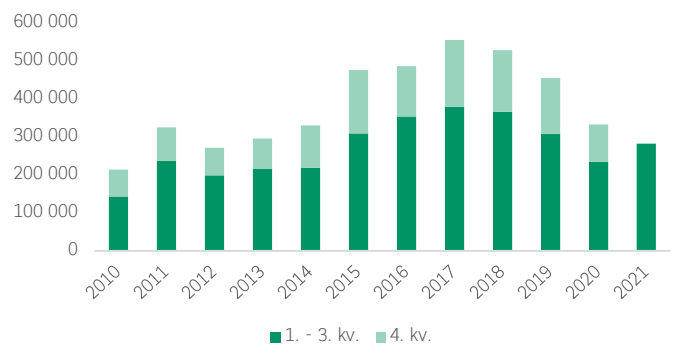
60 miliónů EUR

Investováno do kanceláří
v 3. čtvrtletí 2021

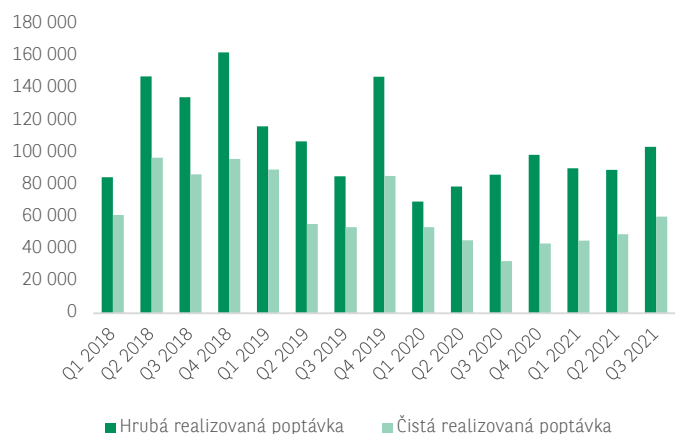


15 %
Podíl na celkovém
objemu investic

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 za první tři čtvrtletí 2021 meziročně zpomalila o 9 %, na konci třetího čtvrtletí činila 205 680 m². Do konce tohoto roku bude ještě dokončeno téměř 26 100 m² kancelářských ploch. V dalších dvou letech bude dokončeno více než 171 tisíc m² moderních kancelářských ploch. Mezi největší budovy bude patřit Port7, Dock in Five a Metalica.
- Navzdory mírně rostoucí neobsazenosti, nejvyšší dosahované **nájemné** zůstalo i ve třetím kvartále stabilní, v centru města dosahovalo 22.50-23.00 EUR/m²/měsíc.
- Celková realizovaná **poptávka** za prvních 9 měsíců letošního roku meziročně vzrostla o 21 %, z toho nové pronájmy meziročně vzrostly o 18 %.
- Nájemci začínají ustupovat od nabídky podpronájmů, ať už z důvodu změny strategie ve využití nabízených ploch nebo kvůli nízkému zájmu na straně budoucích podnájemců. Naopak k nárůstu a stabilizaci došlo v **segmentu sdílených pracovních míst**, kde provozovatelé coworkingových center a sdílených kanceláří ve vybraných případech evidují poptávku vyšší než v předcovidovém období.

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 naši microsite www.checkstates.cz nebo webovou stránku www.realestate.bnpparibas.com.

Autor, Průzkum trhu Česká republika

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

Kontakt

Lena Popova, Vedoucí oddělení pronájmu kanceláří, lena.popova@bnpparibas.com

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.