



Colliers

Accelerating success.

2021 | Česká republika

Regionální Kancelářské Trhy



Úvod

Kanceláře v České republice se nenacházejí pouze v Praze. Země má mnoho atraktivních, rozvíjejících se měst, kde se moderní trendy setkávají se stáletou historií. Vznikají zde nová a moderní kancelářská

centra, která vycházejí vstříc nájemcům přicházejícím do země, hledajícím klidnější, avšak dynamickou lokalitu, nebo expandujícím či diverzifikujícím firmám z hlavního trhu v metropoli.

Brněnský kancelářský trh

Nabídka

V posledních několika letech došlo k rychlé expanzi brněnského kancelářského trhu. Průměrná desetiletá roční nabídka se pohybuje kolem 30 000 m², což znamená, že brněnský trh roste přibližně o 4-5 % ročně. Současná pronajímatelná plocha kanceláří v jihomoravské metropoli činí 638 000 m². Vzhledem k tomu, že v letech 2022-2024 je plánováno dokončení dalších 66 600 m², lze očekávat stabilní nabídku nových kanceláří, především v centrální čtvrti Brno-Střed.

Celkově se v Brně vždy dařilo zajímavým projektům a podobně jako v Praze mohla řada developerů přistoupit k výstavbě několika velkých developerských projektů nebo k rekonstrukci brownfieldů. Vzhledem k tomu, že kanceláře

nemohou existovat bez zaměstnanců a situace s bydlením se zhoršila v celé republice, je klíčové ve velkých městech vytvářet smíšené projekty jako například Nová Zbrojovka. Vidíme také probíhající expanze úspěšných kancelářských projektů, jako je Brno Business Park s přístavbou páté budovy, a další rozšiřování špičkových brněnských prostor ve Vlněna Office Parku a Titaniu. Podíl spekulativní výstavby v Brně je v současné době mimořádně vysoký a přesahuje 93 %. To by mohlo mít významný dopad na budoucí míru neobsazenosti, neboť z 31 500 m² plánovaných na rok 2022 nebyla dosud nahlášena ani jedna jednotka jako předpronajatá. Na druhou stranu to nabízí rozsáhlé množství prostor k dispozici nájemcům, kteří se plánují nastěhovat.

Brno – Údaje o kancelářském trhu



Velikost trhu

637 900 m²



Neobsazenost

11,8 %



Realizovaná poptávka v 2021

63 800 m²



Nejvyšší nájemné

€16,00



Dokončeno v 2021

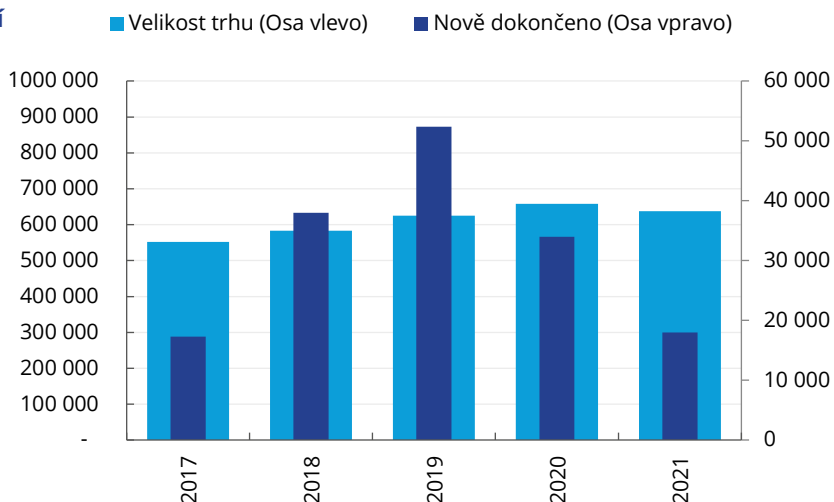
18 000 m²



Ve výstavbě

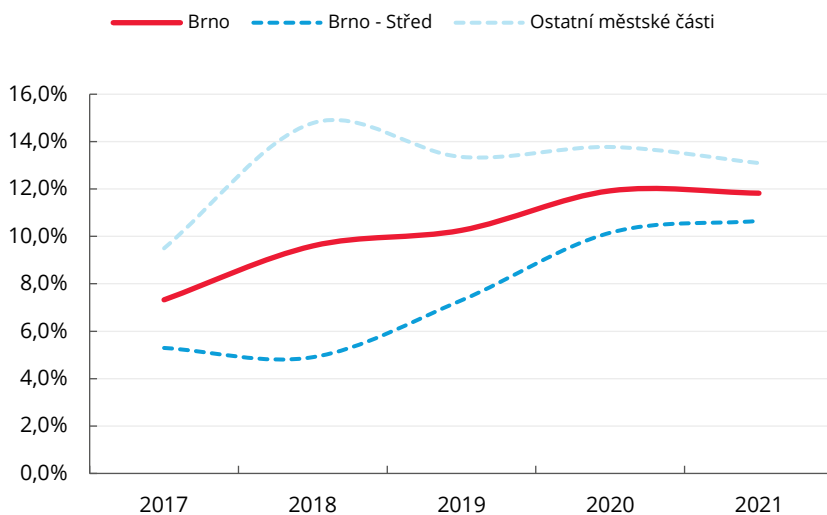
66 600 m²

Trh moderních kancelářů v Brně (m²)



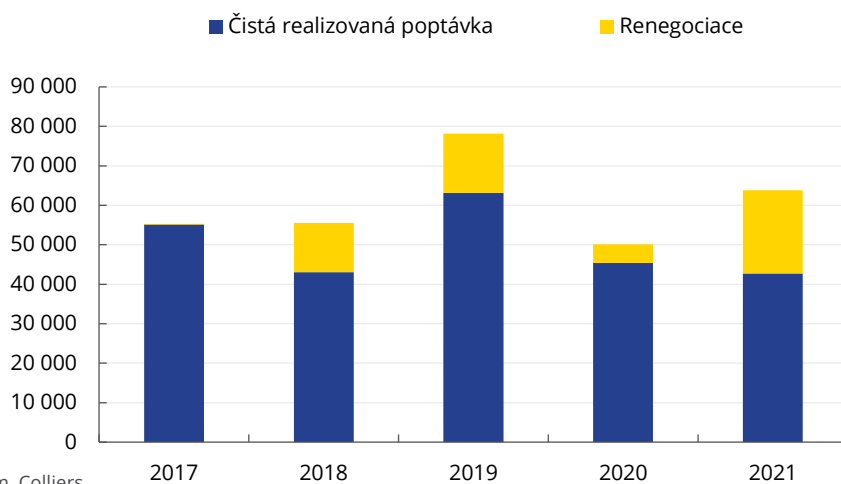
Zdroje: Regional Research Forum, Colliers

Vývoj míry neobsazenosti v Brně



Zdroje: Regional Research Forum, Colliers

Celková realizovaná poptávka v Brně (m²)



Zdroje: Regional Research Forum, Colliers

Současná míra neobsazenosti v Brně je stabilní, ale je vyšší než v Praze nebo Ostravě. Od konce roku 2018 se pohybovala mezi 9 a 12 % a v současnosti (na konci roku 2021) činí 11,8 %. Tato míra představuje přibližně 75 500 m² volných kancelářských ploch, které jsou v současné době k dispozici k okamžitému obsazení.

Poptávka a nájmy

V roce 2021 byla poptávka v Brně zhruba 62 000 m², což představuje meziroční nárůst o 24 %. Z tohoto pohledu lze rok 2021 považovat za nadprůměrný rok pro brněnské kanceláře. Skončil totiž druhým nejlepším výsledkem v zaznamenané historii. Čistá absorpce představuje přibližně 66 %, přičemž většina transakcí představovala nové pronájmy. Předpronájmy byly v letech 2020 a 2021 hlášeny jen zřídka, což lze přičíst nejistotě v období pandemie.

V porovnání s hlavním městem je nájemné za kanceláře výrazně nižší a v současné době činí 16,00 EUR za m² a měsíc u prvotřídních prostor. Obecně lze říci, že většina nemovitostí třídy A je k dispozici za ceny v rozmezí 13,00 až 15,00 EUR za m². Očekává se nárůst cen, zejména u nových projektů, v důsledku obtížné předvídatelnosti cen stavebního a spotřebního materiálu i práce.

Největší transakcí roku 2021 v Brně byla cca. 5 000 m² renegociace společnosti PPG Industries Czech Republic ve Spielberk Office Centre ve 4.

čtvrtletí. Další velké transakce byly rovněž převážně renegociace velkých společností. Především CB&I ve Spielberk Office Centre (4 900 m²) a pojišťovna UNIQA v Uniqa Business Center (3 500 m²). Mezi největšími novými pronájmy v roce 2021 jsme zaznamenali několik velkých pronájmů o velikosti nad 2 000 m² v Green Building II v Areálu Slatina a dohodu společnosti Seznam.cz v Campus Science Park o velikosti 3 700 m².

Výhled

Na Brno by se při výběru místa v České republice nemělo pohlížet jako na "druhou možnost". Díky velkému počtu kvalitních vysokých škol je jedním z nejlepších míst v zemi pro nábor mladých odborníků pro různá centra podnikových služeb. Město je také obklopeno rozsáhlými průmyslovými a logistickými areály na jihu a východě. Tyto oblasti sice přímo konkurují kancelářím, ale zároveň činí město atraktivnějším pro nájemce ze všech odvětví, ať už hledají jakýkoli druh prostor.

Jak jsme již zmínili, podíl spekulativní výstavby je vysoký a v krátkodobém horizontu to bude mít za následek další nárůst míry neobsazenosti, teoreticky až na 15 %. Zároveň však předpokládáme, že trh bude schopen absorbovat velkou část nově dodaných prostor za 6 až 12 měsíců po dokončení. Spolu s rostoucím významem reportingu souvisejícího s ESG pro velké společnosti by mnoho vlastníků starších nemovitostí v rámci trhu mohlo v budoucnu přistoupit k rekonstrukcím starších nemovitostí.



Ostravský kancelářský trh

Nabídka

Zatímco ostatní trhy díky developerské aktivitě rostou, ostravský kancelářský trh je již delší dobu stabilní. Poslední nová moderní nemovitost byla dokončena v roce 2019 a trh ve městě se zastavil na přibližné velikosti 219 100 m². Šance na expanzi a další rozvoj závisí na řadě připravovaných projektů.

Kromě projektu Organica, který bude představovat novou prvotřídní nemovitost v Ostravě a který v současné době staví společnost Contera na pozemku v blízkosti obchodního centra Forum Nová Karolína, je navržena řada dalších projektů.

Mezi nejdiskutovanější patří mrakodrap Ostrava Tower, který navrhuje místní developer, nicméně jeho dokončení lze jen těžko odhadnout. Další projekty, jako je Centrum Jindřich nebo Černá Perla, které jsou zaměřeny na kompletní rekonstrukce starších nemovitostí, jsou však podle našeho názoru realizaci mnohem blíže.

Nízká nabídka se projevila i v nízké míře neobsazenosti a na

konci roku 2021 ostravský trh nabízel k okamžitému obsazení něco málo přes 13 000 m² moderních kancelářských prostor. To představuje míru neobsazenosti ve výši 5,8 %, což naznačuje, že trh v současné době zvýhodňuje pronajímatele.

Poptávka a nájmy

Roční hrubá poptávka v Ostravě příležitostně přesáhne 20 000 m² a právě toto číslo odpovídá objemu pro rok 2021. To představuje výrazný meziroční nárůst o 126 % a nárůst o 79 % ve srovnání s rokem 2019. Nebyla zaznamenána žádná renegociace ani prodloužení.

Nejvýznamnější transakcí roku 2021 byl oznámený předpronájem společnosti Tieto v Organice o celkové velikosti 15 500 m². Společnost se přestěhuje z IQ Tower nacházející se na rohu ulic 28. října a Vítkovická, jakmile bude nová budova dokončena. Další oznámené transakce uplynulého roku byly bez zveřejněných podrobností.

Ostrava – Údaje o kancelářském trhu



Velikost trhu

219 000 m²



Neobsazenost

5,9 %



Realizovaná poptávka ve 2021

20 000 m²



Nejvyšší nájemné

€13,00



Dokončeno ve 2021

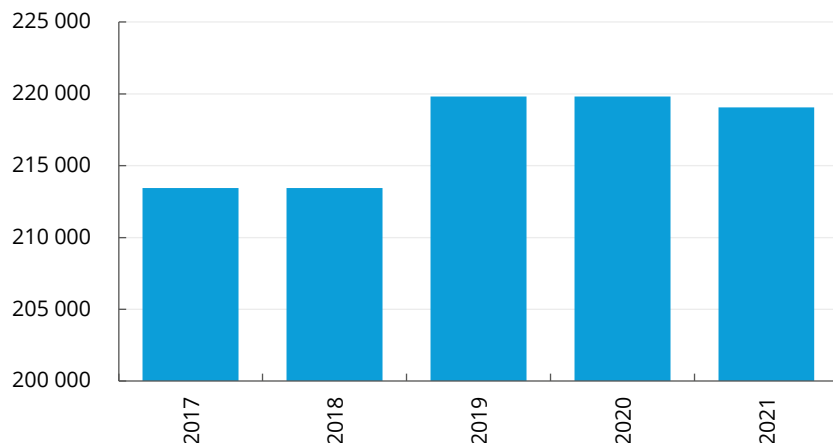
1 700 m²



Ve výstavbě

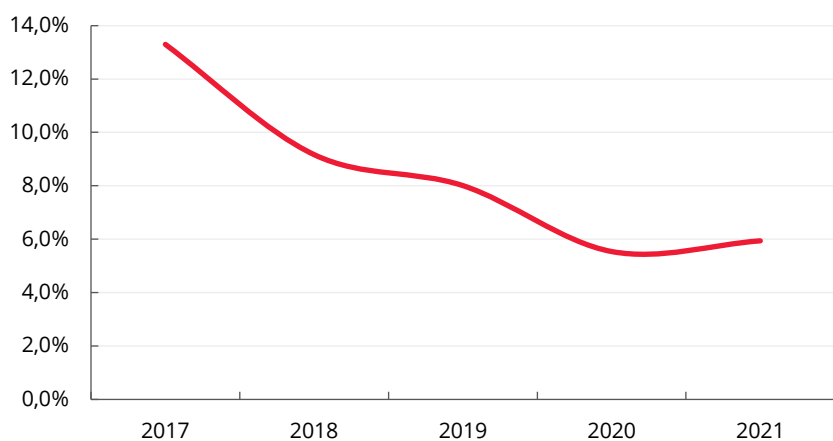
20 600 m²

Trh moderních kanceláří v Ostravě (m²)



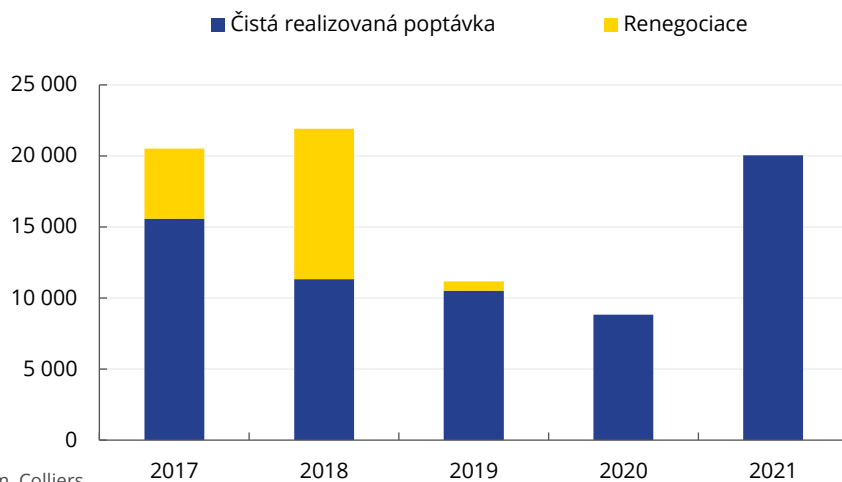
Zdroje: Regional Research Forum, Colliers

Vývoj míry neobsazenosti v Ostravě



Zdroje: Regional Research Forum, Colliers

Celková realizovaná poptávka v Ostravě (m²)



Zdroje: Regional Research Forum, Colliers

Cena prvotřídních kancelářů v Ostravě se v poslední době zvýšila na přibližně 13,00 EUR za m² a měsíc, což bylo způsobeno výstavbou nové budovy Organica, která v mnoha ohledech převyšuje většinu ostravských nemovitostí. Mnoho kancelářů, které jsou v současné době v Ostravě k dispozici, lze pronajmout za 10,50 až 12,00 EUR za m² a měsíc, a přestože je nyní lze považovat za stabilní, jejich nárůst je velmi pravděpodobný.

Výhled

Trh s kancelářskými prostory v Ostravě nyní v důsledku nízké nabídky zpomalil. Zdlouhavé povolování lze pochopit,

protože menší velikost trhu vyžaduje pečlivé plánování a územní řešení, aby se zajistilo, že trh nebude přesycen, jak se v minulosti již stalo. Je třeba, aby na sebe zejména místní developéři a investoři vzali riziko a zvýšili svou aktivitu. Jen tak se může místní trh rozvíjet. Ostrava je rozhodně vyhledávaná novými nájemci, nicméně velká pozornost je v současné době zaměřena spíše na rychlý rozvoj průmyslových a logistických objektů v okolí města, což posiluje již tak velký industriální trh. Pracovní sílu pro nově příchozí z kancelářského sektoru tak může být obtížné přilákat, a proto tyto společnosti musí častěji zvažovat i jiná města.

Další města v regionech

Nabídka

Zvýšená aktivita probíhá také ve větších městech České republiky. Přestože trhy v regionálních městech nejsou sledovány v podobném detailu jako trhy tří největších měst, vidíme ze strany developerů zvýšenou přítomnost, aktivitu a odhodlání vytvářet moderní kancelářské nemovitosti po celé zemi.

Takové budovy jsou obvykle menší a/nebo slouží čistě pro potřeby developera. Zaznamenali jsme ale i několik výjimek, které představují zajímavé alternativy pro regionální nájemce.

Mezi nejlepší příklady moderní výstavby v regionech patří města Olomouc, Hradec Králové a Plzeň. Nedávno dokončená budova Envelopa v Olomouci o velikosti 15 000 m² poskytuje svým nájemcům standardy, které jsou v současnosti dostupné pouze na velkých trzích. V Hradci Králové pokračuje ČSOB ve snaze o chytré a udržitelné portfolio dokončením vlastní tamní centrály pojmenované HHQ. Tuto udržitelnou budovu bude v blízké budoucnosti doprovázet obdobný projekt v Pardubicích s názvem PHQ. A konečně v Plzni, ačkoli zde v

poslední době nebyla dokončena žádná významná kancelářská budova, je zásobník projektů nabitý zajímavými projekty, jako je Šumavská brána nebo velký multifunkční projekt AMESIDE.

Co do velikosti představuje moderní kancelářský fond v hlavních krajských městech obvykle objem mezi 30 000 a 100 000 m² včetně slušné pipeline, přičemž tři výše uvedené trhy se blíží spíše horní hranici tohoto rozpětí.

Výhled

Regionální města nabízejí velkou příležitost jak pro místní developery, tak pro nájemce. Vzhledem k tomu, že mezinárodní kapitál někdy váhá se vstupem na tyto menší trhy, regionální města obvykle potřebují někoho s místními zkušenostmi a silnými vztahy s daným trhem, aby plně využil jejich možnosti. Nájemce, kteří uvažují o regionech, často zajímá představa levnější a dostupnější pracovní síly, což se však někdy může ukázat jako mylný předpoklad.

Pro více informací

Petr Žalský

Partner & Head of Office Agency

+420 601 056 858

petr.zalsky@colliers.com

Tewfik Sabongui

Managing Partner

+420 777 150 669

tewfik.sabongui@colliers.com

Josef Stanko

Senior Research Analyst

+420 728 175 024

josef.stanko@colliers.com

Josefína Kurfürstová

Research Analyst

+420 733 738 295

josefina.kurfurstova@colliers.com

This report gives information based primarily on Colliers International data, which may be helpful in anticipating trends in the property sector. However, no warranty is given as to the accuracy of, and no liability for negligence is accepted in relation to, the forecasts, figures or conclusions contained in this report and they must not be relied on for investment or any other purposes. This report does not constitute and must not be treated as investment or valuation advice or an offer to buy or sell property. (April 2022) © 2022 Colliers International.

Colliers International is the licensed trading name of Colliers International Property Advisers UK LLP which is a limited liability partnership registered in England and Wales with registered number OC385143. Our registered office is at 50 George Street, London W1U 7GA.

Na Příkopě 859/22
Slovanský dům B/C
110 00 Praha 1



Accelerating success.