



Colliers

Accelerating success.

Q1 2022 | Česká republika

Pražský Kancelářský Trh



Pražský kancelářský trh

Nově dokončené projekty

Pražský kancelářský trh má za sebou další čtvrtletí a opět dosáhl poměrně zajímavých výsledků. Prvním z nich je nová výstavba. Stejně jako ve 4. čtvrtletí 2021 byla dokončena pouze jedna nová kancelářská budova, tentokrát však poměrně velká. Nejnovějším přírůstkem do nabídky moderních kancelářských budov je Harfa Business Center B společnosti Kaprain v Praze 9, která nabízí přes 25 200 m² kancelářských ploch. Budova bohužel nebyla v momentě dokončení plně předpronajata a přidala několik tisíc metrů čtverečních k celkové neobsazenosti, k čemuž se dostaneme dále. Co se týče zbytku roku 2022, ve výstavbě je již pouze 51 500 m², které mají být dodány, a to v 8 projektech. Největším z nich je Dock In Five s cca 20 500 m². Zbytek jsou všechny projekty s plochou pod 10 000 m² nových kancelářských prostor. Za zmínku stojí, že více než 66 % prostor, které jsou v současné době ve výstavbě, se staví spekulativně.

Oproti tomu zahájení tří projektů v průběhu čtvrtletí posiluje pipeline pro nadcházející roky. Všechny tři projekty jsou kompletními rekonstrukcemi budov v historickém jádru Prahy 1.

Jmenovitě Crestyl zahajuje rekonstrukci projektu NR7, Mint Investments zahájili rekonstrukci Paláce Schiller v ulici Na Příkopě a konečně Lasalle IM započali rekonstrukci tří sousedících budov ve výše zmíněné ulici pod názvem 100Yards. Tyto tři projekty nejenže rozšíří nabídku moderních kancelářských prostor v centru města o 8 600 m², ale navíc zlepší nabídku obchodních jednotek v rámci pražské hlavní nákupní ulice.

V nadcházejících měsících snad můžeme očekávat zahájení výstavby Hagiboru a několika dalších menších projektů či rekonstrukcí.

Neobsazenost a podnájmy

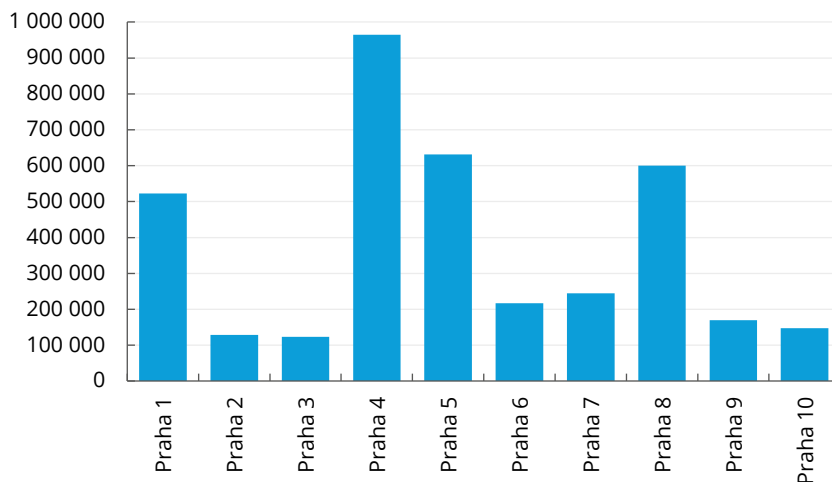
Po malé pauze ve 4. čtvrtletí 2021 došlo k dalšímu nárůstu neobsazenosti. Tentokrát se zvýšila o 60 bazických bodů ze 7,8 % na 8,4 %, což představuje celkem 315 300 m². Největší neobsazenost jednotlivých městských částí se nachází na území Prahy 4 s podílem cca 24 % na celkové neobsazenosti.

Neobsazenost se v posledních čtvrtletích zvýšila plošně v celém městě. Centrum města bylo ovlivněno zejména v roce 2020 a od té doby se ubírá v souladu s celopražským průměrem.

Největší transakce za 1. čtvrtletí

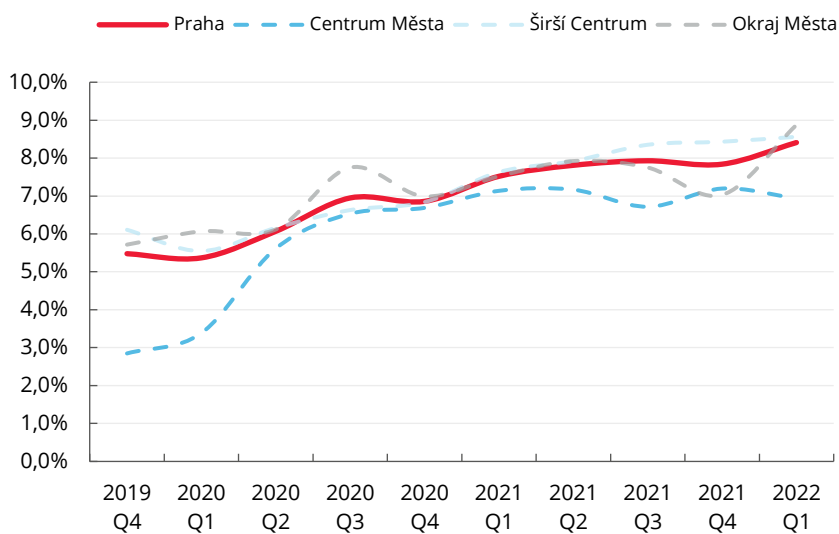
| Nájemce | Budova | Velikost (m ²) | Typ transakce |
|--------------------|--------------|----------------------------|---------------|
| Seznam.cz | Palác Křížík | 14 800 | Renegociace |
| Czechoslovak Group | Red Court | 7 100 | Předpronájem |
| MSD Czech Republic | Riverview | 6 800 | Renegociace |

Velikost trhu moderních kanceláří v městských částech (m²)



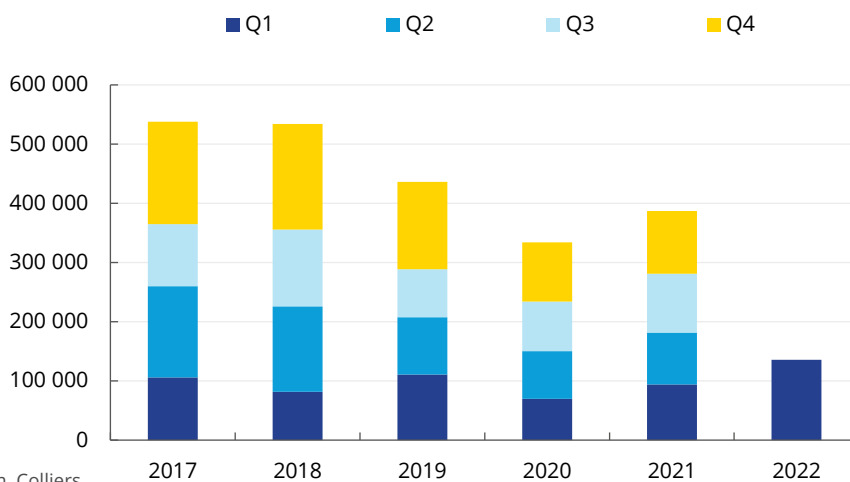
Zdroje: Prague Research Forum, Colliers

Vývoj míry neobsazenosti



Zdroje: Prague Research Forum, Colliers

Celková realizovaná poptávka (m²)



Zdroje: Prague Research Forum, Colliers

Dílčí trh vnitřního města je celkově mírně nad průměrem, ale tato oblast obklopující centrum města představuje až 56 % celkového trhu, přičemž většina nemovitostí třídy A leží právě uvnitř tohoto dílčího trhu. Současnou úroveň neobsazenosti lze i nadále považovat za zdravou.

I přes meziroční nárůst o 89 bazických bodů stále vidíme některé mikrolokality, kde mohou být nájemci při pronájmu omezeni jen na několik málo možností, zejména pokud chtějí obsadit větší kancelář o velikosti v řádech tisíců metrů čtverečních.

Trh podnájmu se opět zmenšil a aktuálně nabízí přibližně 59 800 m². Tento objem představuje přibližně 1,6 % tzv. šedé neobsazenosti. V souladu s obecným trendem na trhu však o podnájmy není takový zájem. Vzhledem k tomu, že podíl poptávky po podnájmech se obvykle pohybuje mezi 2 až 3 %, je většina prostor předána zpět pronajímateli co možná nejdříve. Mnoho jednotek nabízených k podnájmu bylo z trhu staženo a jejich celková nabídka se mezičtvrtletně snížila o 24 %.

Realizovaná poptávka

Z hlediska hrubé realizované poptávky se jednalo o velmi úspěšné čtvrtletí. Podle našeho průzkumu, který se datuje od roku 2004, se jednalo s celkovou plochou 135 600 m² o nejvyšší objem, jaký byl kdy v prvním čtvrtletí zaznamenán. Je to také nejvyšší objem od 4. čtvrtletí 2019 a s meziročním nárůstem o 44 % to znamená, že jsme se vrátili na úroveň před pandemií a zdá se, že poptávka po kancelářích není dlouhodobě nijak dotčena.

Objem čisté realizované

poptávky představuje 75 700 m², jinými slovy 56 % hrubé realizované poptávky. Zajímavé je, že podíl transakcí před dokončením je vyšší než obvykle a činí více než 12 %. Proto, a to také radíme našim klientům, je rozhodující načasování – nabídka skutečně moderních kancelářských prostor v Praze je omezená a v dohledné době rozhodně neočekáváme developerský boom, spíše naopak. Z trhu víme o několika společnostech, které se poohlížejí po nových projektech, a očekáváme, že podíl předpronájmu se bude pohybovat kolem 10 %.

Téměř 40 % čisté realizované poptávky směřovalo do Prahy 8, což potvrzuje, že Karlín a jeho okolí jsou stále nejvyhledávanějšími subtrhy. Je to dáno především výhodnou polohou v rámci vnitřního města, velkou nabídkou kanceláří třídy A a pulzujícím sousedstvím s vyhlášenou občanskou vybaveností. Následujícími nejvyhledávanějšími obvody byly Praha 1, 4 a 5 s celkovým podílem na realizované poptávce nižším než v samotné Praze 8.

Z největších transakcí 1. čtvrtletí je třeba zmínit renegociaci pronájmu společnosti Seznam.cz v Paláci Křížík v Praze 5 o velikosti 14 800 m², pronájem před dokončením společnosti Czechoslovak Group v Red Courtu společnosti J&T v Praze 8 (7 100 m²) a další velkou renegociaci v Praze 5, tentokrát společnosti MSD Czech Republic v budově Riverview (cca 6 800 m²). Další velké transakce představovaly jednak renegociace, ale také několik nových nájemních smluv a předpronájmu nových kanceláří právě v Praze 8.

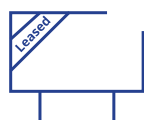
Údaje o trhu



Velikost trhu
3,75 mil m²



Neobsazenost
8,4 %



Celková poptávka Q1
135 600 m²



Nejvyšší nájemné
€ 24,50



Dokončeno ve Q1
25 200 m²



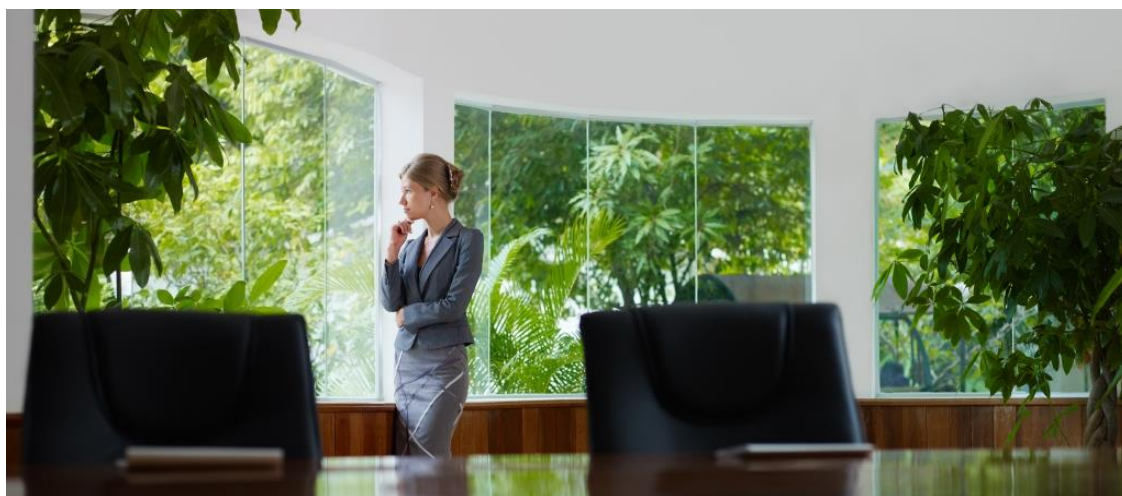
Ve výstavbě
182 200 m²

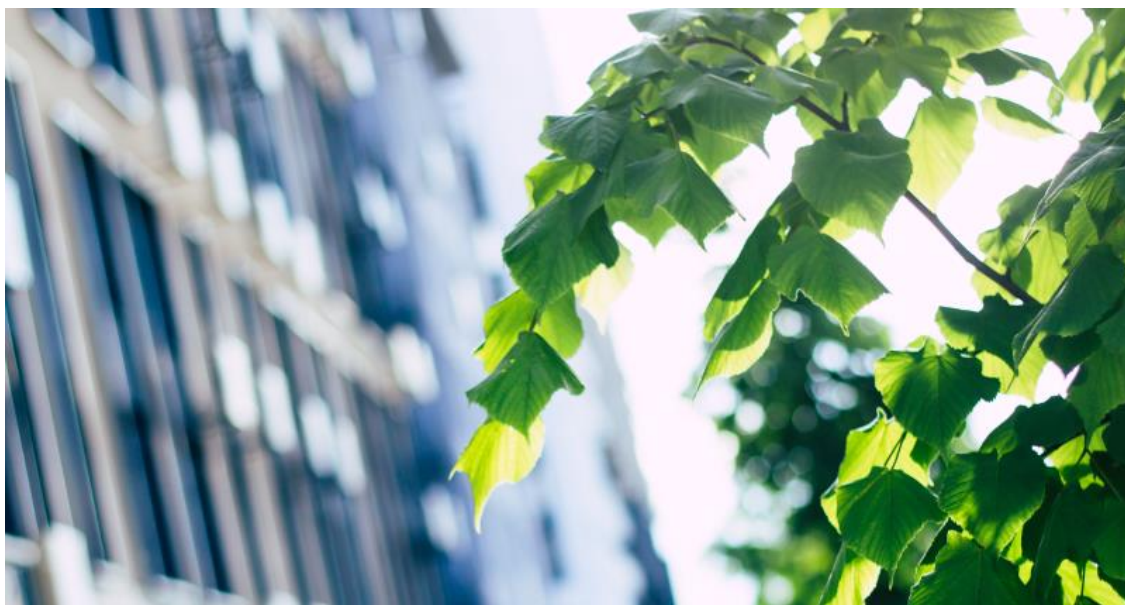
Nájemné a pobídky

Nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze navázalo na vývoj z minulého čtvrtletí a vzrostlo o dalších 50 centů a nyní se pohybuje v rozmezí 24,00 až 24,50 EUR. Jsme si vědomi některých konkrétních projektů, které se nabízí za vyšší ceny, zejména v centrální části města, nicméně transakční evidence zatím není natolik silná, aby se nejvyšší nájemné pohybovalo blíže 30,00 EUR. Nadcházející měsíce nám však jistě brzy poskytnou lepší obrázek. Jak jsme informovali v minulém čtvrtletí,

nárůst cen v rámci celého města je stále citelný, zejména u projektů ve výstavbě, a to především kvůli rostoucím nákladům na materiál a stavební práce.

Nejlepší kancelářské lokality ve vnitřním městě jsou nabízeny za 16,00 až 18,00 EUR a nejlepší lokality na okraji města se cenově pohybují na úrovni od 13,50 do 15,00 EUR. Musíme však vzít v úvahu, že cenový rozdíl mezi vnitřním a vnějším městem se velmi brzy setře s některými připravovanými projekty v hraničních lokalitách, jako jsou Hagibor, Radlice a Roztyly.





Čisté efektivní nájemné (po zohlednění všech příspěvků na pronájem a vybavení) je stále výrazně nižší a s rostoucí neobsazeností museli někteří pronajímatelé a developeři výrazně zvýšit své nabídky. To může vést k tomu, že čisté efektivní nájemné je ve výsledku až o 25 % nižší, než je původní nominální hodnota.

Výhled

První čtvrtletí je za námi, a tak máme zase o něco konkrétnější představu o tom, co můžeme očekávat po zbytek roku. Obavy z následků pandemie covidu rychle vystřídal šok z rozpoutání války na Ukrajině. Tato tragická událost bude mít bohužel určitý dopad i na trh s kancelářskými prostory, zejména z hlediska developmentu.

Jestliže ceny developerských nákladů během čtvrtého čtvrtletí rostly, pak v prvním čtvrtletí dosáhly zcela nového tempa. S pokračující válkou jsou a budou patrné další a další dopady. Patří k nim zmíněné rostoucí náklady na stavební materiály a jejich nedostupnost, nedostatek stavebních dělníků, a to i přes příliv uprchlíků, a také rostoucí úrokové sazby stále více zdražující poskytované úvěry. V takových dobách je obtížné uvažovat o všem, a přece se míra nejistoty v developmentu

může posunout na další úroveň, neboť současná vláda zřejmě odloží platnost kritického nového stavebního zákona o dalších 12 měsíců.

V lokálním měřítku se však vždy díváme na situaci z té lepší stránky a zdá se, že odhodlání developerů pokračovat v práci je šech příspěvků na nekonečné. Navzdory všem nejistotám a komplikacím se stávající projekty posouvají a nové jsou předkládány a seznam projektů na příštích pět let se rozrůstá.

Z pohledu nájemců vidíme velký potenciál napříč celou Prahou. Trh žije poptávkami po pronájmech a aktivita se stupňuje s koncem prvního pololetí. Očekáváme, že do roku 2022 bude probíhat ještě poměrně hodně renegociací. Ale s největší pravděpodobností to pro některé nájemce bude jen překlenutí doby, která jim umožní přiblížit se k některým plánovaným, udržitelnějším projektům. Téma udržitelnosti nezmizelo, jak by se mohlo ze zpráv zdát. Většina kritických a závazných právních předpisů vstoupí v evropských zemích v platnost od roku 2023. Společnosti na to budou muset reagovat a ty, které se do toho pustily s předstihem a mají již připravené plány, z toho budou bezpochyby těžit.



Makroekonomický přehled

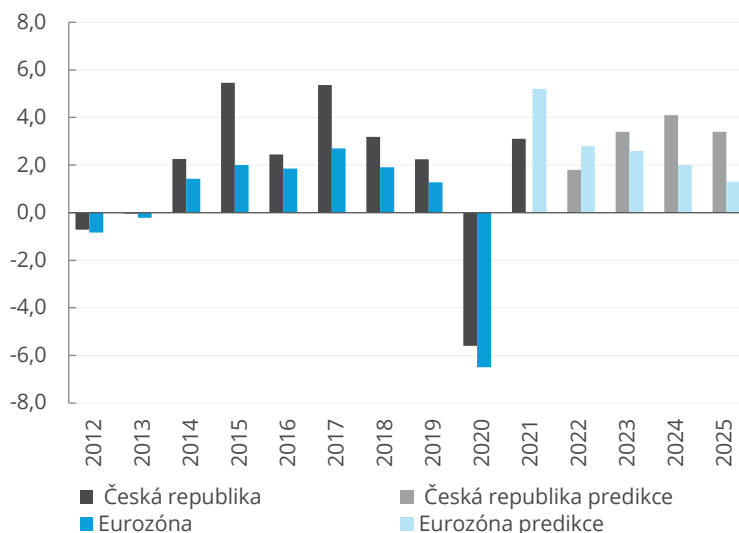
Dramatické události v prvním čtvrtletí roku 2022 vyvolaly na evropských a světových trzích otřesy. Ruská invaze na Ukrajinu se setkala s odsouzením ze strany zemí Západu, po němž následovalo rychlé a rozsáhlé uvalení (zejména) ekonomických sankcí na Rusko. Dlouhodobé důsledky války a sankcí, včetně omezení klíčových dovozů z Ukrajiny a Ruska, se začínají projevovat i na českém trhu. Spolu s dříve rostoucí úrovní inflace zůstala tématem prvního čtvrtletí zvýšená ekonomická nejistota.

Prognóza HDP České republiky na rok 2022 se prudce snížila na 1,9 %. Ke snížení dochází navzdory růstu a oživení průmyslové výroby a důvěry i maloobchodních tržeb ve 4. čtvrtletí 2021 a v lednu a únoru 2022. Predikce na rok 2022 je bezprostředně způsobena výpadky v důsledku války o rostoucí ceny komodit a pokračujícími problémy v dodavatelském řetězci. Rusko i Ukrajina jsou klíčovými

dodavateli průmyslových komodit do Evropy, jako jsou kovové rudy, vzácné plyny a díly do vozidel. Česká republika je přímo závislá na dovozu ruského plynu, ropy a jaderného paliva. Tento výpadek bude mít za následek snížení důvěry v průmyslu. Spotřebitelská důvěra se v březnu výrazně snížila a lidé pravděpodobně omezí výdaje.

Jedním z faktorů, které nutí spotřebitele k opatrnosti, je zjevně rostoucí inflace v České republice, kterou již pociťuje třída spotřebního zboží. Spotřebitelé viděli dopady války na českou ekonomiku v týdnu, kdy válka začala, a to v podobě zvýšení cen benzínu o více než 50,00 Kč za litr. Inflace měla dosáhnout svého vrcholu ve druhém čtvrtletí roku 2022, ale kvůli válce můžeme očekávat, že růstový trend bude pokračovat až do druhé poloviny roku a pro rok 2022 dosáhne 9,2 %.

Hrubý domácí produkt (%)



Makroekonomický přehled

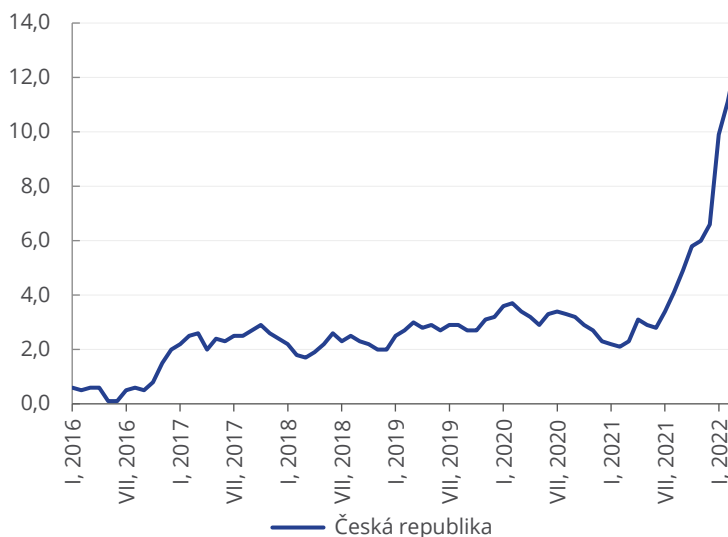
Česká národní banka v průběhu čtvrtletí dvakrát zvýšila základní úrokové sazby, a to o 100 bazických bodů na 5 %. Před vypuknutím války se předpokládalo, že se zvýšení sazeb ustálí na 5 %. Sazby se nyní opět zvýšily, o 75 bazických bodů. Jedním z důsledků zvýšené aktivity ČNB by mohlo být ochlazení trhu s bydlením. Od 1. dubna také vstoupily v platnost nové podmínky a limity pro žádosti o hypotéky, které omezují přístup k novým hypotékám. Míra nezaměstnanosti činila na konci března 3,4 %.

Oxford Economics také upozorňuje na zatím nepředvídatelný faktor v ekonomice, a to počet uprchlíků z Ukrajiny, který nyní přesahuje 300 000. Příliv uprchlíků by sice mohl znamenat pomoc při trvalém nedostatku pracovních sil, ale jsou s ním spojeny fiskální a sociální náklady, kdy vláda

podporuje přerozdělování a bydlení uprchlíků.

Česká vláda se v současné době jeví jako stabilní, má většinu v parlamentu a je odhodlána čelit nepříznivým dopadům války a rostoucí inflace. Rozpočtový deficit zůstane vysoký, protože vláda reaguje na dopady války namísto rozpočtových škrťů. Jak upozorňuje Oxford Economics, ekonomika by se měla začít připravovat na strukturální změny, které vyplývají ze Zelené dohody EU. Tyto změny, pokud budou úspěšné, jsou pro zemi příležitostí, jak se s pomocí vysoce kvalifikované, ale nákladově konkurenceschopné pracovní síly posunout z části dodavatelského řetězce s nízkou přidanou hodnotou do části s vysokou přidanou hodnotou.

Celková inflace (%)



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. (February 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.