

# Kancelářský trh v Praze

savills



## EKONOMICKÝ PŘEHLED

### RŮST HDP

**-5,8%**  
PREDIKCE 2020

### INFLACE (CPI)

**3,2%**  
PRŮMĚR 2020

### NEZAMĚSTNANOST V ČR

**3,2%**  
V PROSINCI 2020  
**2,6%**  
ROČNÍ PRŮMĚR (2020)

### MĚSÍČNÍ HRUBÁ MZDA

**€1 338**  
(35 402 Kč)  
PRŮMĚR ČR,  
Q3 2020

### SMĚNNÝ KURZ

**26,44**  
CZK/EUR  
PRŮMĚR 2020

### MALOOBCHODNÍ TRŽBY

**-5,3%**  
MEZIROČNÍ ZMĚNA,  
LISTOPAD 2020

Zdroj: Oxford Economics, ČSÚ, ČNB

## KANCELÁŘSKÝ TRH V PRAZE - H2 2020

- V druhém pololetí roku 2020 přibýlo na pražském trhu 40 900 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, meziročně o 67 % méně.
- Celková plocha moderních kancelářských prostor v Praze se na konci roku 2020 zvýšila na 3,75 milionu m<sup>2</sup>.
- Míra neobsazenosti dosáhla na konci roku 7,0 % (nárůst o 150 bazických bodů ve srovnání s koncem roku 2019). Na území celé Prahy se tedy nacházelo celkem 261 500 m<sup>2</sup> neobsazených kancelářských prostor.
- Celková nájemní aktivita ve druhé polovině roku 2020 dosáhla objemu 184 900 m<sup>2</sup>, o 25 % více než v prvním pololetí. V meziročním srovnání byl však zaznamenán pokles o 19 %.
- Úroveň čisté nájemní aktivity dále oslabovala a ve druhé polovině roku 2020 dosáhla 69 900 m<sup>2</sup>, což představovalo meziroční pokles o 49 %.
- Pandemie ani obecné zpomalení trhu zatím neovlivnilo výši základního nájemného.
- Čistá absorpce v roce 2020 dosáhla 90 530 m<sup>2</sup> (v roce 2019 byla na úrovni 178 150 m<sup>2</sup>).

## Kancelářský trh v Praze v roce 2020



**3,75 milionu m<sup>2</sup>**

Celková plocha  
moderních kanceláří  
v Praze



**151 000 m<sup>2</sup>**

Plocha kanceláří  
postavených v roce 2020  
(meziročně -26%)



**7,0%**

Míra neobsazenosti  
(meziročně +150 bps)



**333 000 m<sup>2</sup>**

Celková nájemní aktivita  
v roce 2020  
(meziročně -25%)



**167 200 m<sup>2</sup>**

Čistá nájemní aktivita  
v roce 2020  
(meziročně -38%)

Zdroj:  
PRF, Savills Research

## EKONOMICKÝ PŘEHLED

- V roce 2020 byla světová ekonomika negativně zasažena pandemií COVID-19. Opatření spojená se snahou pandemií potlačit způsobila hluboký synchronizovaný propad globálního hospodářství, bezprecedentní po 2. světové válce. Mnoho zemí reagovalo přijetím masivních fiskálních a monetárních stimulů, které pomohly zmírnit krátkodobé negativní dopady. Predikce České národní banky předpokládá pro rok 2020 propad hrubého domácího produktu o 5,8 %. K poklesu by mělo dojít ve všech složkách HDP kromě výdajů vládního sektoru. Jelikož se již začínají pozitivně projevovat účinky vládních opatření, včetně omezení pohybu za účelem zpomalení šíření viru a současného zahájení očkování, ČNB odhaduje, že se česká ekonomika v roce 2021 začne postupně zotavovat a do konce roku dosáhne růstu 2,2 %.

## INFLACE

- V průběhu celého uplynulého roku se míra inflace pohybovala vysoko nad horní hranici tolerančního pásma 2% inflačního cíle a v průměru v roce 2020 dosáhla hodnoty 3,2 %. Na konci roku ale začala postupně zpomalovat a podle makroekonomické predikce Ministerstva financí by se měla míra inflace dále snižovat. Očekává se, že v průběhu roku 2021 bude oscilovat kolem inflačního cíle a v průměru dosáhne 1,9 %.

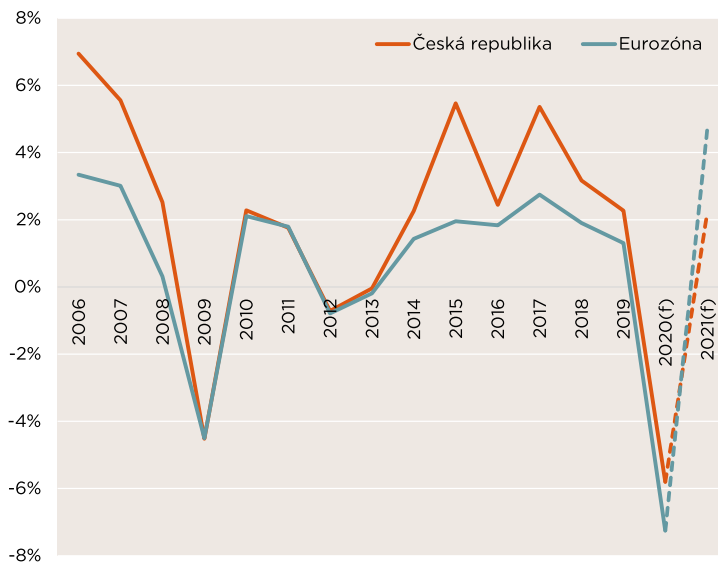
## MALOOBCHODNÍ TRŽBY

- Když došlo na jaře k prvním restrikcím a většina obchodů byla uzavřena, maloobchodní tržby dramaticky poklesly. V dubnu byl zaznamenán meziroční pokles o téměř 11 %. Po krátkém letním období, kdy došlo k rozvolnění restrikcí a obchody byly opětovně otevřeny, Evropu na podzim zasáhla druhá vlna pandemie, která přinesla nová omezení. V listopadu tak meziročně maloobchodní tržby klesly o 5,3 %. Nejvíce se snížily prodeje automobilů, v dubnu to bylo meziročně až o 45 % a v listopadu o 11,3 %. Na druhé straně byl v roce 2020 zaznamenán výrazný nárůst online prodeje, nákupy přes internet se staly jednou z mála možností nákupu nepotravinářských výrobků a zboží.

## NEZAMĚSTNANOST

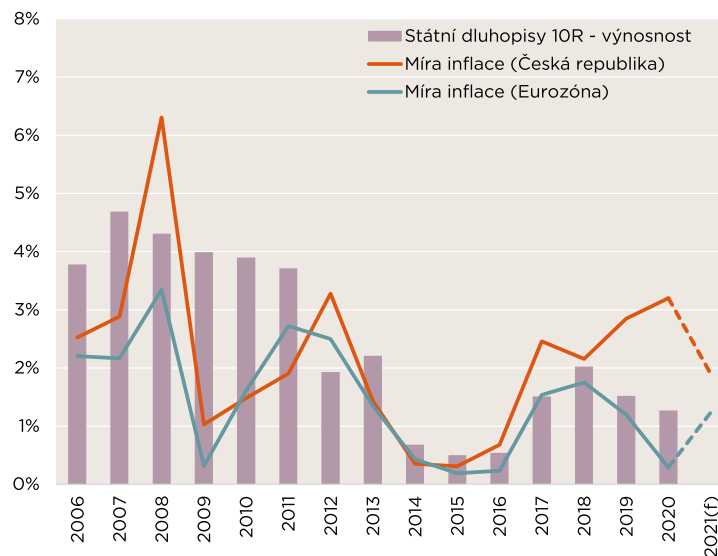
- Česká republika vstupovala do roku 2020 s nejnižší mírou nezaměstnanosti v EU. V důsledku nepříznivých ekonomických podmínek během roku nezaměstnanost vzrostla, stále však zůstává na relativně nízké úrovni.
- Prognóza Ministerstva financí předpovídá, že se průměrná obecná míra nezaměstnanosti v České republice v roce 2020 zvýší na 2,6 %. I když pandemie způsobila zhoršení situace na trhu práce, nezaměstnanost je stále výrazně nižší než by se při momentální hospodářské situaci očekávalo. To je částečně způsobeno vládními opatřeními na podporu zaměstnanosti, ale také obavou zaměstnanců měnit práci v současné nejisté době. Předpokládá se, že nezaměstnanost bude nadále růst a v roce 2021 dosáhne svého vrcholu na úrovni 3,3 %. Očekávané obnovení poptávky po pracovní síle by ale mělo počátkem roku 2022 mírně snížit počet nezaměstnaných.
- Míra nezaměstnanosti v Praze byla tradičně nejnižší v celé České republice a v roce 2019 dosahovala hodnoty 1,9 % (70 bazických bodů pod celorepublikovým průměrem). V důsledku pandemie COVID-19 se však nezaměstnanost v Praze v roce 2020 zvýšila, a ve třetím čtvrtletí 2020 dosáhla úrovně 2,7 %. V meziročním srovnání se jedná o navýšení o 150 bazických bodů, což je jeden z největších nárůstů v České republice. Vyšší nárůst byl zaznamenán pouze v Libereckém kraji, kde se míra nezaměstnanosti zvýšila meziročně o 160 bazických bodů.

## Růst HDP (meziročně, %, ve stálých cenách r.2015)



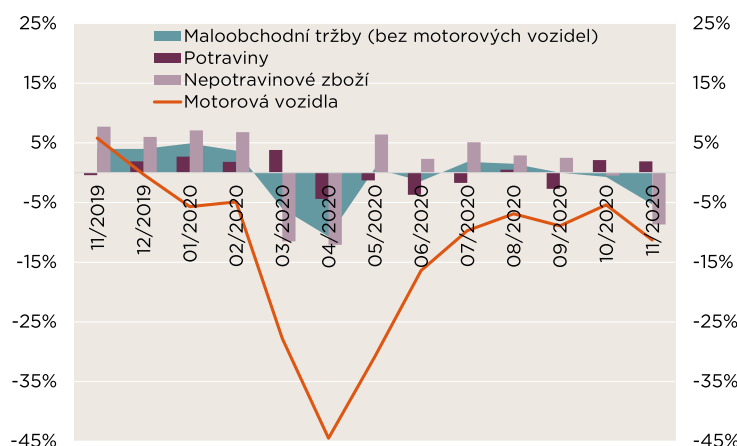
Zdroj: Oxford Economics, ČNB

## Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů



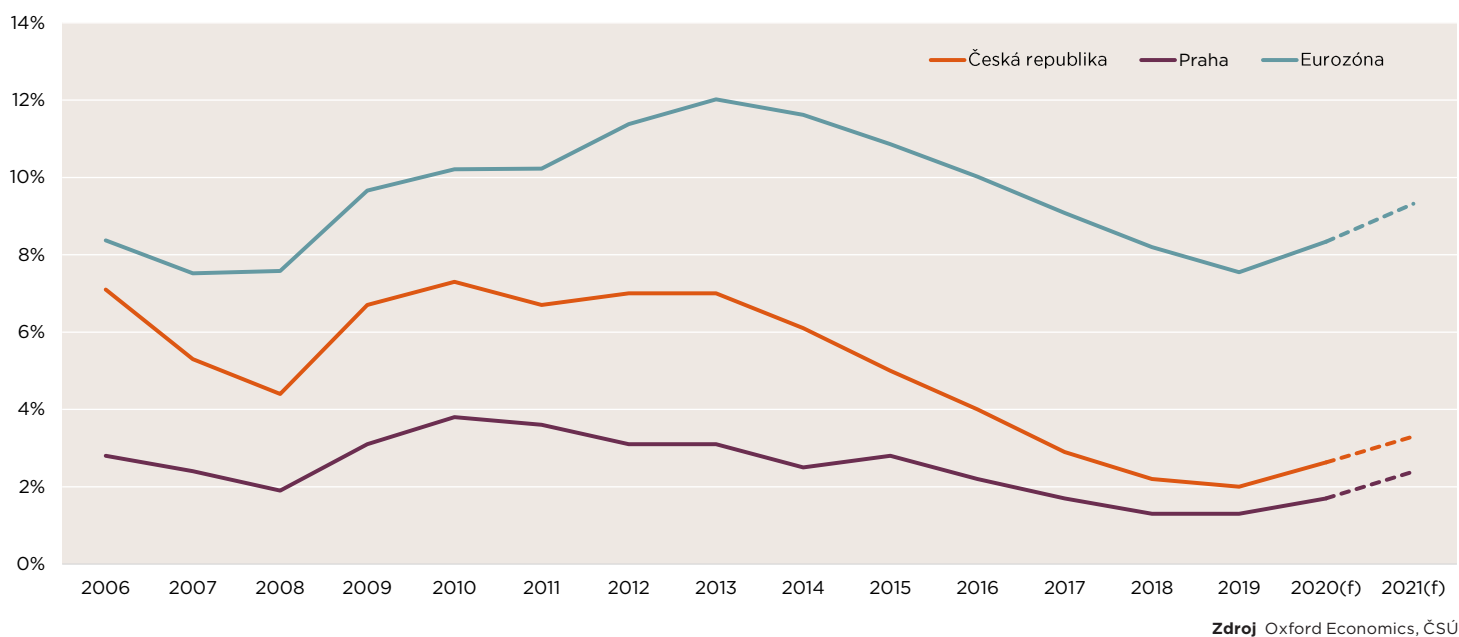
Zdroj: Oxford Economics, ČNB, Ministerstvo financí ČR

## Maloobchodní tržby (meziročně, %)

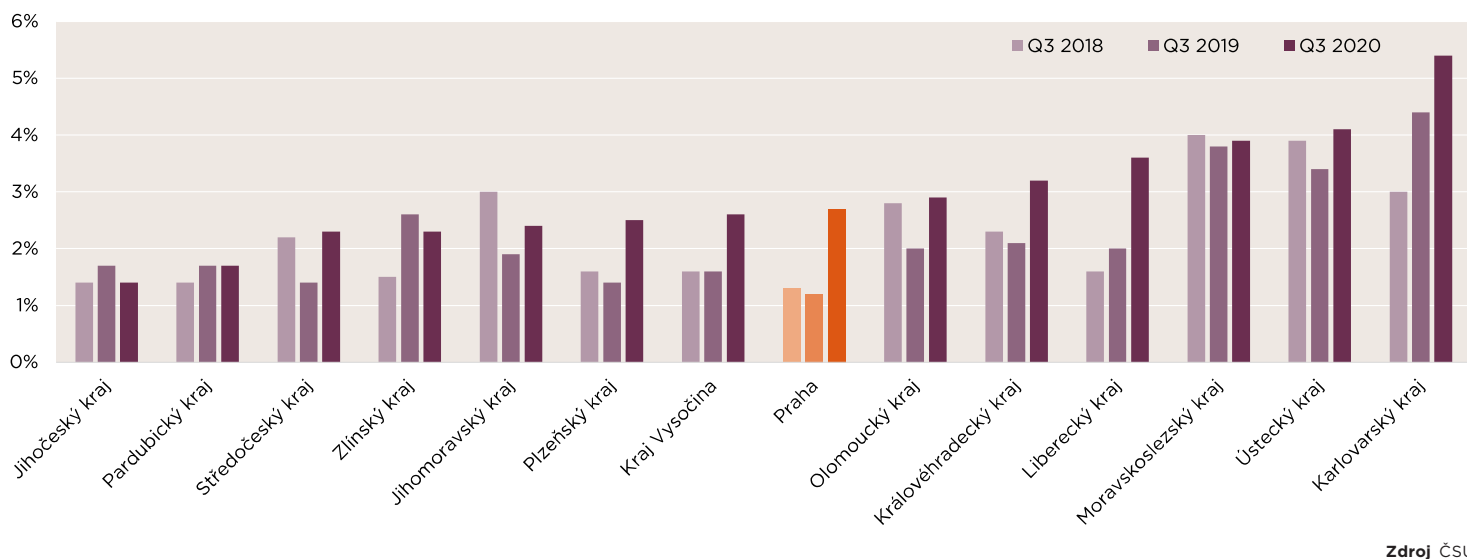


Zdroj: ČSÚ, Savills

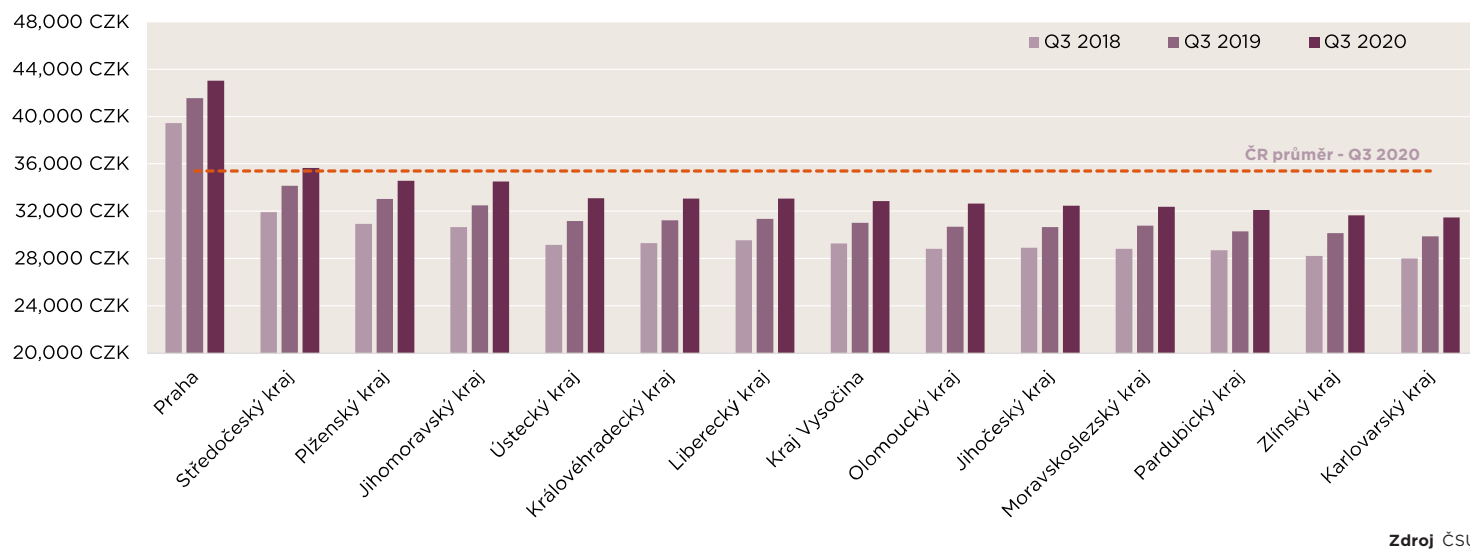
## Míra nezaměstnanosti



## Míra nezaměstnanosti - kraje ČR



## Hrubá měsíční mzda - kraje ČR

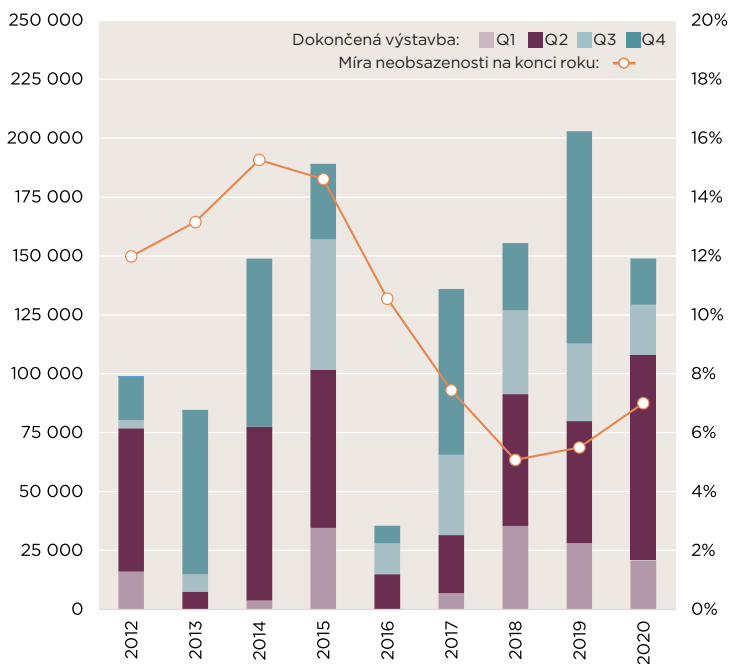


## CELKOVÁ NABÍDKA A DOKONČENÁ VÝSTAVBA

- Rok 2020 byl velmi neobvyklý a i kancelářský trh v Praze čelil mnoha výzvám spojených s pandemií. Ve druhé polovině roku 2020 došlo k výraznému poklesu dokončené výstavby a na trh přibýlo pouze 40 900 m<sup>2</sup> nových kanceláří. To představovalo pokles o 63 % v porovnání s předešlým pololetím a meziroční propad o 67 %.
- Celková nabídka kanceláří se ve druhé polovině roku navýšila díky dokončení čtyř budov. Tři objekty byly dostavěny ve třetím čtvrtletí (AFI City 1 a Poděbradská Centrum na Praze 9 a administrativní budova Českých Přístavů na Praze 7) a ve čtvrtém čtvrtletí byla dokončena pouze rekonstrukce Bubenské 1 na Praze 7.
- Za celý rok 2020 bylo v Praze dokončeno třináct budov s celkovou plochou 151 000 m<sup>2</sup>, což odpovídá meziročnímu poklesu objemu dokončené výstavby o 26 %. Nejvíce nových prostor přibýlo na Praze 8 (37 700 m<sup>2</sup>) a na území Prahy 4 (35 500 m<sup>2</sup>).
- Celková plocha moderních kanceláří v Praze vzrostla na 3,75 milionu m<sup>2</sup>, přičemž Praha 4 zůstala největším dílčím trhem (966 500 m<sup>2</sup>). Za ní následovala Praha 8 (650 800 m<sup>2</sup>) a městská část Praha 5 (579 300 m<sup>2</sup>).
- Koncem roku 2020 probíhala v Praze výstavba kanceláří o celkové rozloze 134 000 m<sup>2</sup>. Nejrozsáhlejší výstavba byla evidována na Praze 8 (čtyři budovy s výměrou celkem 48 000 m<sup>2</sup>), a na Praze 9, kde vyrůstá Harfa Business Centre B (30 600 m<sup>2</sup>), největší budova ze všech, které byly na konci roku v Praze ve výstavbě.
- Slábnoucí poptávka a celkové zpomalení trhu vedlo k posunu termínů dokončení výstavby několika projektů na rok 2021, a u některých plánovaných budov bylo odloženo zahájení výstavby. Očekáváme, že během roku 2021 bude v Praze postaveno zhruba 97 000 m<sup>2</sup>, což by v meziročním srovnání znamenalo další pokles, a to přibližně o 35 %.

## POPTÁVKA

- Ve druhém pololetí roku 2020 byly v Praze uzavřeny nájemní smlouvy v objemu 184 900 m<sup>2</sup>, o 25 % více než v pololetí prvním. V meziročním srovnání byla však celková nájemní aktivita o 19 % nižší. Neaktivnější byly firmy z IT sektoru a sektoru profesionálních služeb.
- Nejvyšší podíl nájemní aktivity se odehrál na Praze 4, kde bylo uzavřeno 60 600 m<sup>2</sup> (33 % z celkové nájemní aktivity druhého pololetí 2020). Praha 8 byla druhou neaktivnější s celkovou nájemní aktivitou na úrovni 33 200 m<sup>2</sup> a Praha 5 se umístila na třetím místě s transakcemi o objemu 22 100 m<sup>2</sup>.
- Podíl renegociací na celkové nájemní aktivitě se ve druhé polovině roku zvýšil ze 36 % evidovaných v prvním pololetí 2020 (a 41 % ve druhé polovině roku 2019) na 56 %. Zbývající část nájemní aktivity v posledních šesti měsících roku 2020 tvořily podpronájmy (téměř 11 000 m<sup>2</sup>).
- Vzhledem k výrazně oslabené poptávce v průběhu celého roku dosáhla roční nájemní aktivita 333 000 m<sup>2</sup>, což představovalo meziroční pokles o 25 % (v roce 2019 činil roční objem transakcí 442 500 m<sup>2</sup>).
- Čistá nájemní aktivita ve druhé polovině roku 2020 i nadále následovala svůj klesající trend, který se začal projevovat v roce 2019. Čistá poptávka druhého pololetí roku 2020 činila 69 900 m<sup>2</sup> (38 % z celkové nájemní aktivity tohoto období) a oproti pololetí prvnímu poklesla o 28 %. V meziročním srovnání byl pokles ještě patrnější a činil 49 %. Celková roční čistá nájemní aktivita dosáhla 167 200 m<sup>2</sup>, o 38 % méně než v roce 2019.
- Největší transakcí podepsanou ve druhé polovině roku 2020 byla renegociace společnosti UniCredit Bank v BB Centrum Filadelfie (Praha 4) na prostory s výměrou 22 900 m<sup>2</sup>.

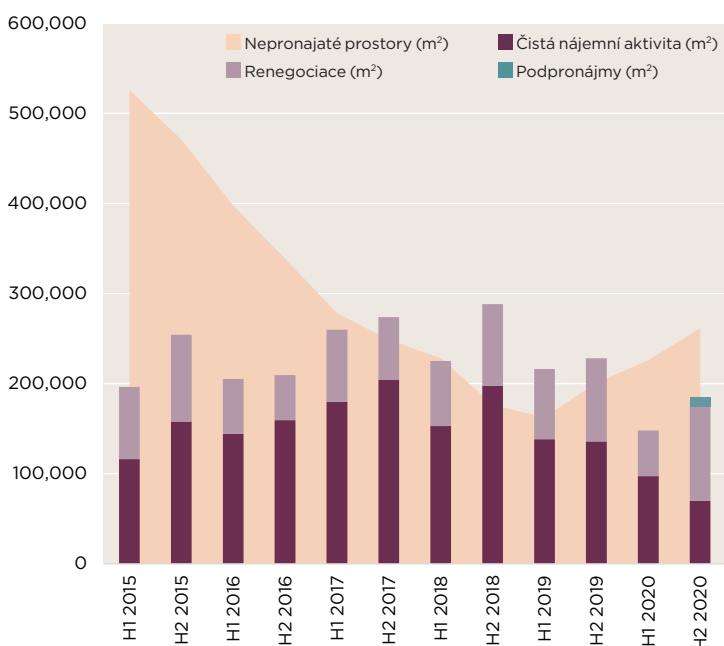
Dokončená výstavba (m<sup>2</sup>) a míra neobsazenosti (%)

Zdroj: PRF, Savills Research

## Největší projekty dokončené v roce 2020

| NEMOVITOST   | ČTVRTLETÍ | PLOCHA (m²) | MĚSTSKÁ ČÁST |
|--------------|-----------|-------------|--------------|
| DOCK IN FOUR | Q2 2020   | 20 400      | Praha 8      |
| Bubenská 1   | Q4 2020   | 19 700      | Praha 7      |
| AFI City 1   | Q3 2020   | 15 900      | Praha 9      |
| J&T HQ       | Q2 2020   | 15 300      | Praha 8      |
| Parkview     | Q2 2020   | 15 300      | Praha 4      |

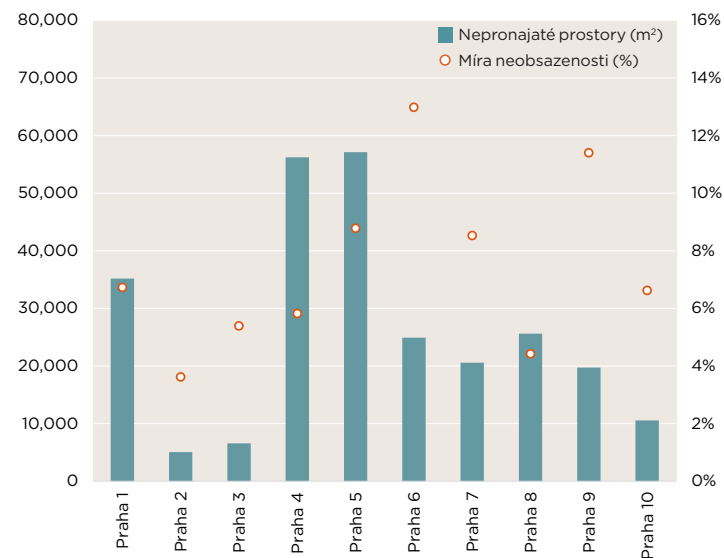
Zdroj: PRF, Savills Research

Volné prostory a nájemní aktivita (m<sup>2</sup>)

Zdroj: PRF, Savills Research

## NEOBSAZENOST KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR

- Od začátku roku 2020, kdy podíl neobsazených kancelářských prostor v Praze dosahoval 5,4 %, se míra neobsazenosti na konci roku 2020 zvýšila na 7,0 %. To odpovídalo 262 000 m<sup>2</sup> neobsazených kancelářských ploch.
- Největší objem volných prostor byl opět (již 13. čtvrtletí v řadě) na Praze 5 a Praze 4. Tyto dvě městské části spolu představovaly 43% podíl celkového objemu neobsazených kancelářských ploch v Praze. Naproti tomu nejvyšší obsazenosti dosahovala městská část Praha 2 (míra neobsazenosti na úrovni 3,62 %, 338 bazických bodů pod průměrem Prahy).
- Nejvýraznější změna v neobsazenosti se v posledních 12 měsících projevila na Praze 9, nárůst z 2,6 % na konci roku 2019 na 11,4 % na konci roku 2020. Příčinou bylo dokončení spekulativní výstavby budovy AFI City 1.
- Trend podpronájmů na pražském trhu stále roste. Objem kancelářských prostor dostupných v Praze k podpronájmu se zvýšil i v posledním čtvrtletí roku a dosáhl objemu 63 400 m<sup>2</sup>. V kombinaci s oficiálně uváděnou plochou neobsazených prostor by se míra neobsazenosti zvýšila na 8,7 %.

Neobsazenost v městských částech Prahy (m<sup>2</sup> a %)

Zdroj PRF, Savills Research

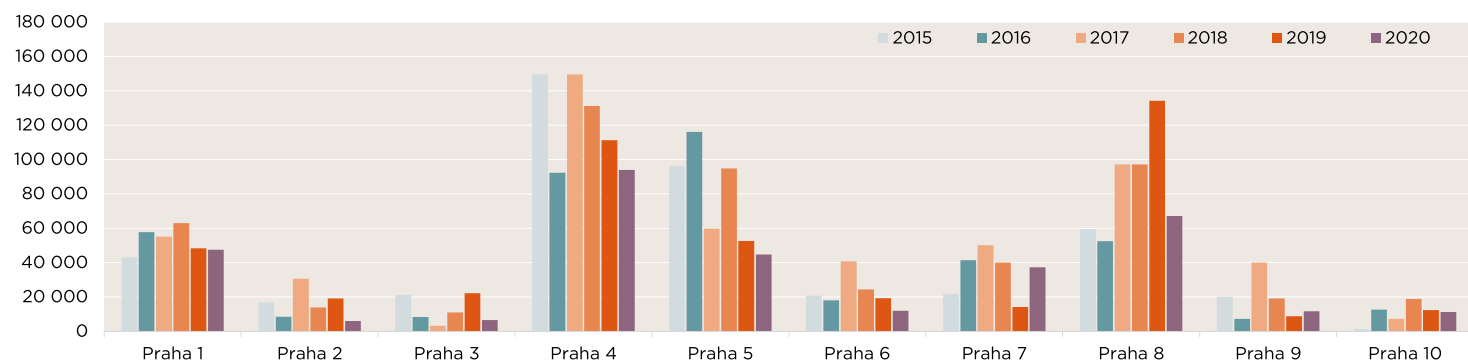
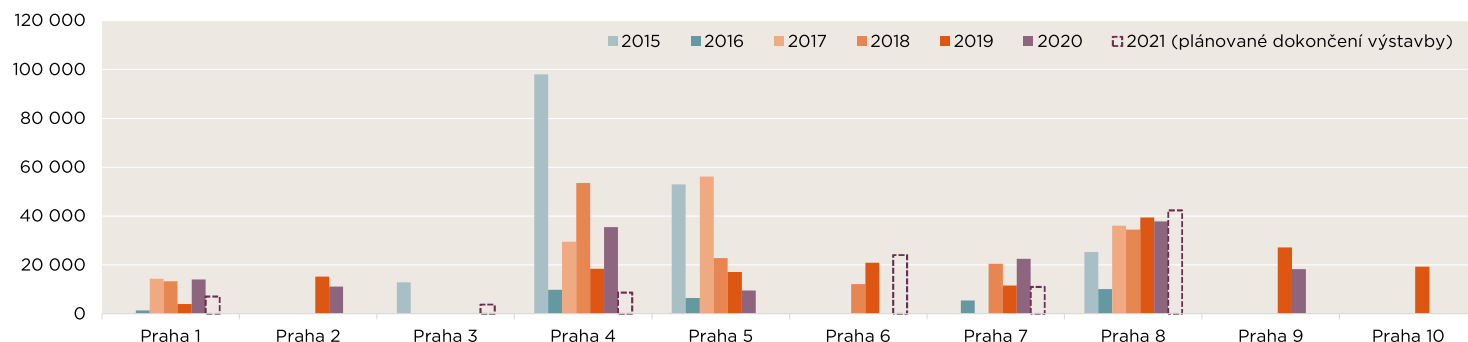
## NÁJEMNÉ

- I přes pokles nájemní aktivity a nárůst neobsazenosti zůstala úroveň nájemného za kanceláře beze změny. V centru Prahy je rozpětí sazeb nájemného poměrně široké, nabídka prostor totiž zahrnuje jak kanceláře v budovách nejvyšší kvality, tak i prostory třídy B. Základní nájemné za prostory prémiové kvality, které se často nachází v nejvyšších poschodích, se pohybovalo na úrovni 25,00 €/m<sup>2</sup>/měsíc a výše. K dispozici jsou ale i moderní kanceláře za nájemné kolem 16,00 – 20,00 €/m<sup>2</sup>/měsíc.
- Základní nájemné za kanceláře mimo centrum se nadále nejčastěji pohybovalo kolem 13,00 – 16,50 €/m<sup>2</sup>/měsíc.

## Největší nájemní transakce v roce 2020

| NÁJEMCE        | NEMOVITOST                     | PLOCHA (m <sup>2</sup> ) | TYP TRANSAKCE |
|----------------|--------------------------------|--------------------------|---------------|
| UniCredit Bank | BB Centrum Filadelfie, Praha 4 | 22 900                   | Nový pronájem |
| Nezveřejněno   | Hagibor 05, Praha 10           | 7 800                    | Předpronájem  |
| Internet Mall  | Gen, Praha 7                   | 6 300                    | Nový pronájem |

Zdroj PRF, Savills Research

Celková roční nájemní aktivita v městských částech Prahy (m<sup>2</sup>)Celková roční dokončená výstavba v městských částech Prahy (m<sup>2</sup>)

Zdroj PRF, Savills Research



## Savills Česká republika a Slovenská republika

Poskytujeme služby šité na míru vlastníkům pozemků, developerům, uživatelům prostor i investorům a to během celého životního cyklu komerčních nemovitostí. Přidáváme hodnotu tím, že našim klientům poskytujeme informace a poradenské služby podpořené výstupy našeho globálního týmu, který se věnuje průzkumu trhu.

Klíčové služby nabízené v České a Slovenské republice:

Investice, prodej a akvizice | Pronájem kancelářských prostor a zastupování nájemců | Pronájem průmyslových prostor a zastupování nájemců | Správa nemovitostí | Klientské účetnictví | Oceňování a poradenství | Stavební a projektové poradenství | Průzkum trhu

## Oddělení průzkumu trhu

### Lenka Pechová

Senior Research Analyst  
00420 604 387 407  
lenka.pechova@savills.cz

### Katarína Mizerová

Junior Research Analyst  
00420 220 413 004  
katarina.mizerova@savills.cz

## Oddělení pronájmu kanceláří

### Pavel Novák

Head of Office Agency  
00420 724 032 844  
pavel.novak@savills.cz

### David Gajdoš

Office Consultant  
00420 220 413 004  
david.gajdos@savills.cz

### Kajetán Čásenský

Office Consultant  
00420 727 943 680  
kajetan.casensky@savills.cz

Savills plc je globální společnost poskytující poradenské služby v oblasti komerčních nemovitostí zalistovaná na akciové burze London Stock Exchange. Tým Savills působí ve více než 600 vlastních i partnerských kancelářích na území Severní i Jižní Ameriky, Evropy, Asie a Pacifiku, Afriky i Blízkého východu, kde nabízí široké spektrum specializovaných poradenských služeb a služeb v oblasti managementu a investic klientům z celého světa. Tento report má pouze informativní charakter. Nesmí být publikován, reprodukován nebo citován v plném či částečném rozsahu, ani jej nelze použít jako základ pro jakoukoli smlouvu, prospekt, dohodu nebo jiný dokument bez předchozího souhlasu. Přestože bylo vynaloženo veškeré úsilí, aby informace v tomto reportu byly úplné a přesné, Savills nepřijímá žádnou odpovědnost za jakoukoli přímou nebo následnou ztrátu nebo ujmu vyplývající z jeho použití. Obsah je přísně chráněn autorským právem a jeho reprodukce v plném či částečném rozsahu v jakékoli formě je bez písemného souhlasu oddělení průzkumu trhu spol. Savills