MARKET IN MINUTES
Savills Research

Kancelářský trh v České republice – 1. čtvrtletí 2021

Kancelářský trh v Praze

savills



EKONOMICKÝ PŘEHLED

RŮST HDP
-5,8 %
PRŮMĚR 2020

INFLACE (CPI)
2,3 %
BŘEZEN 2021

NEZAMĚSTNANOST V ČR
3,3 %
ÚNOR 2021
2,6 %
ROČNÍ PRŮMĚR (2020)

MĚSÍČNÍ HRUBÁ MZDA
€1 445
(38 525 KČ)
PRŮMĚR ČR,
Q4 2020

SMĚNNÝ KURZ
26,07
CZK/EUR
PRŮMĚR Q1 2021

MALOOBCHODNÍ TRŽBY
-3,0 %
MEZIROČNÍ ZMĚNA,
ÚNOR 2021

Zdroj ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí ČR

KANCELÁŘSKÝ TRH – 1. ČTVRTLETÍ 2021

- V 1. čtvrtletí 2021 dosahovala celková plocha moderních kancelářských prostor v Praze 3,69 milionů m².
- Objem dokončených staveb se řadil mezi nejnižší čtvrtletní přírůstky v historii pražského trhu, do celkové nabídky přibylo pouze 3 500 m² kancelářských prostor.
- Míra neobsazenosti vzrostla na 7,60 % (mezičtvrtletní nárůst o 62 bazických bodu) a dosáhla nejvyšší úrovně od 2. čtvrtletí 2017. V přepočtu na metry čtvereční to odpovídá 280 600 m² kancelářských prostor k okamžitému pronájmu.
- Celková nájemní aktivita dosáhla celkem 90 200 m², což je o 30 % více než v prvních třech měsících roku 2020. Ve srovnání s předchozím čtvrtletím však nájemní aktivita poklesla o 9 %.
- Čistá poptávka v 1. čtvrtletí 2021 činila 45 100 m², což představuje mezičtvrtletní nárůst o 3 %, avšak v porovnání s 1. čtvrtletím 2020, kdy čistá nájemní aktivita dosahovala 53 300 m², byl zaznamenán pokles o 15 %.
- Nadále jsou na pražském kancelářském trhu citelné důsledky pandemie a čistá absorpce se pohybovala v negativních hodnotách, na úrovni -15 546 m².

Kancelářský trh v Praze
v 1. čtvrtletí 2021

3,69 milionů m²
Celková plocha moderních kanceláří v Praze

3 500 m²
Plocha kanceláří dokončených v 1. čtvrtletí 2021 (meziročně -85 %)

FOR LEASE

7,6 %
Míra neobsazenosti (mezičtvrtletně +62 bps)

90 200 m²
Celková nájemní aktivita v 1. čtvrtletí 2021 (meziročně +30 %)

45 100 m²
Čistá nájemní aktivita v 1. čtvrtletí 2021 (meziročně -15 %)

Zdroj
PRF, Savills Research

EKONOMICKÝ PŘEHLED

- Česká ekonomika zakončila rok 2020 s meziročním poklesem HDP o 5,8 %. Kromě výdajů vládního sektoru byl zaznamenán hluboký pokles ve všech složkách hrubého domácího produktu. Zhoršující se pandemická situace na přelomu roku vyústila v opětovné zavedení přísnějších opatření, včetně omezení pohybu obyvatelstva a uzavření restaurací, kaváren a obchodů se zbožím, které nepatří k základním potřebám. Tato omezení jsou ve druhém čtvrtletí 2021 uvolňována a nadále pokračuje i program očkování. Ministerstvo financí ČR tedy predikuje, že se česká ekonomika bude během roku 2021 pomalu zotavovat a na konci roku vykáže meziroční růst 3,1 %. V roce 2022 by meziroční tempo růstu ekonomiky mohlo dosáhnout 3,4 %.

INFLACE

- Míra inflace byla v roce 2020 charakterizována oscilací kolem horní hranice tolerančního pásma 2% inflačního cíle, v ročním průměru dosáhla 3,2 % a jednalo se o nejvyšší průměrnou roční míru inflace od roku 2012. Na konci roku 2020 však bylo patrné výrazné zpomalení, a v březnu 2021 se inflace snížila na 2,3 %. Česká národní banka předpovídá, že se míra inflace ocitne v ještě těsnější blízkosti inflačního cíle a uzavře rok 2021 na úrovni 2,1 %. Dle prognózy ČNB je dále pravděpodobné, že se v roce 2022 bude míra inflace pohybovat kolem inflačního cíle a v ročním průměru dosáhne 2,2 %.

MALOOBCHODNÍ TRŽBY

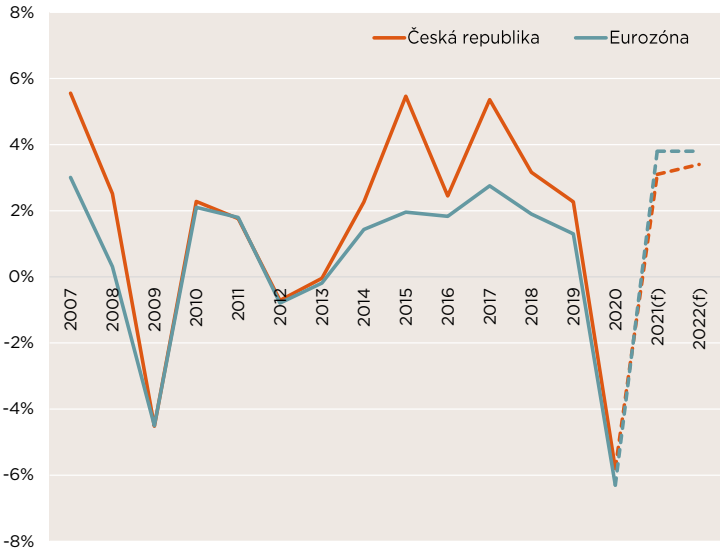
- Přestože se přísnější protiepidemická opatření v prosinci 2020 zmírnila a prodej nepotravinářského zboží dosáhl kladných čísel (+1,4 % meziročně), maloobchodní prodej v lednu 2021 klesl více, než se očekávalo. U maloobchodních tržeb (bez prodeje motorových vozidel) byl zaznamenán pokles o 6,4 % ve srovnání se stejným obdobím roku 2019. I když se v důsledku nepříznivé pandemické situace předpokládá celkové oslabení tržeb v prvním čtvrtletí 2021, v únorových výsledcích bylo patrné mírné oživení. Začátkem dubna se začala pandemická situace zlepšovat a během druhého čtvrtletí se očekává postupné uvolňování omezení (včetně opětovného otevření obchodů a služeb). Maloobchodní tržby by měly postupně růst a v průběhu roku dosáhnout kladnějších čísel.

NEZAMĚSTNANOST

- Dopady hluboké ekonomické recese způsobené pandemií COVID-19 na trh práce byly výrazně nižší díky vládním opatřením na podporu zaměstnanosti. I přes to se oproti roku 2019 míra nezaměstnanosti v České republice zvýšila o 60 bazických bodů (bps) a v roce 2020 dosáhla ročního průměru 2,6 %. Podle makroekonomické prognózy Ministerstva financí ČR by se míra nezaměstnanosti měla v roce 2021 zvýšit na úroveň 3,3 %. Růst nezaměstnanosti se však později zpomalí pokračováním vládních opatření a obnovenou poptávkou po pracovní síle.

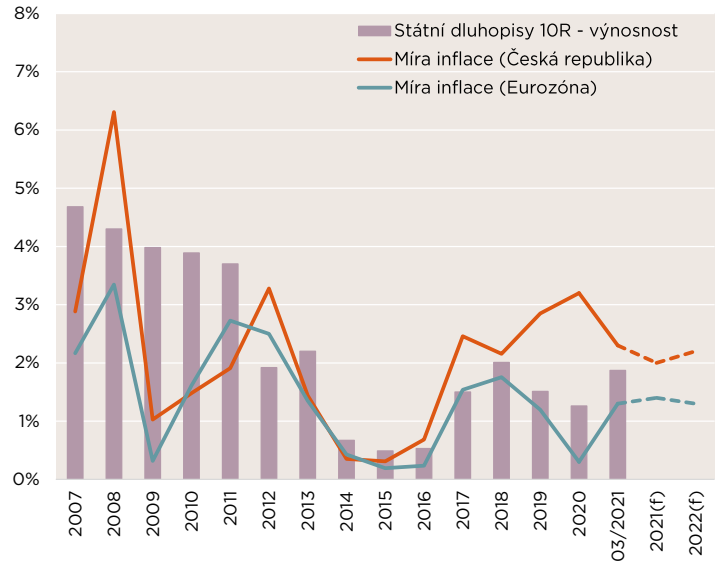
- Míra nezaměstnanosti v krajích se v roce 2020 výrazně změnila. Praha se tradičně řadí k regionům s nejnižší roční mírou nezaměstnanosti v zemi. V posledním čtvrtletí roku 2020 zde však nezaměstnanost dosahovala 3,1 % (meziročně +180 bps), Praha se tak stala regionem s pátou nejvyšší nezaměstnaností v ČR. Příčinou je především vysoká závislost Prahy na cestovním ruchu, který byl pandemií COVID-19 těžce zasažen. Stejný efekt je patrný i v Karlovarském kraji, který je také silně vázán na cestovní ruch, míra nezaměstnanosti se zde v posledním čtvrtletí roku 2020 zvýšila na 6,1 % (meziročně +230 bps). Ve čtvrtém kvartále roku 2020 byla nejnižší nezaměstnanost evidována v Pardubickém a Zlínském kraji, kde se držela pod hranicí 2,0 %.

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



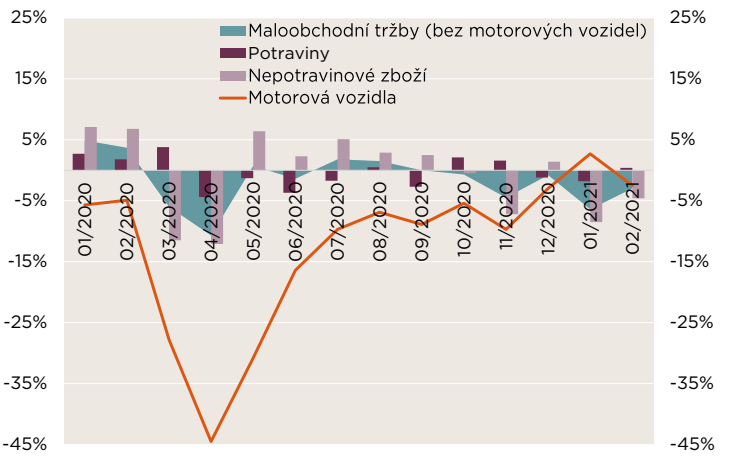
Zdroj Oxford Economics, ČNB, Ministerstvo financí ČR

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů



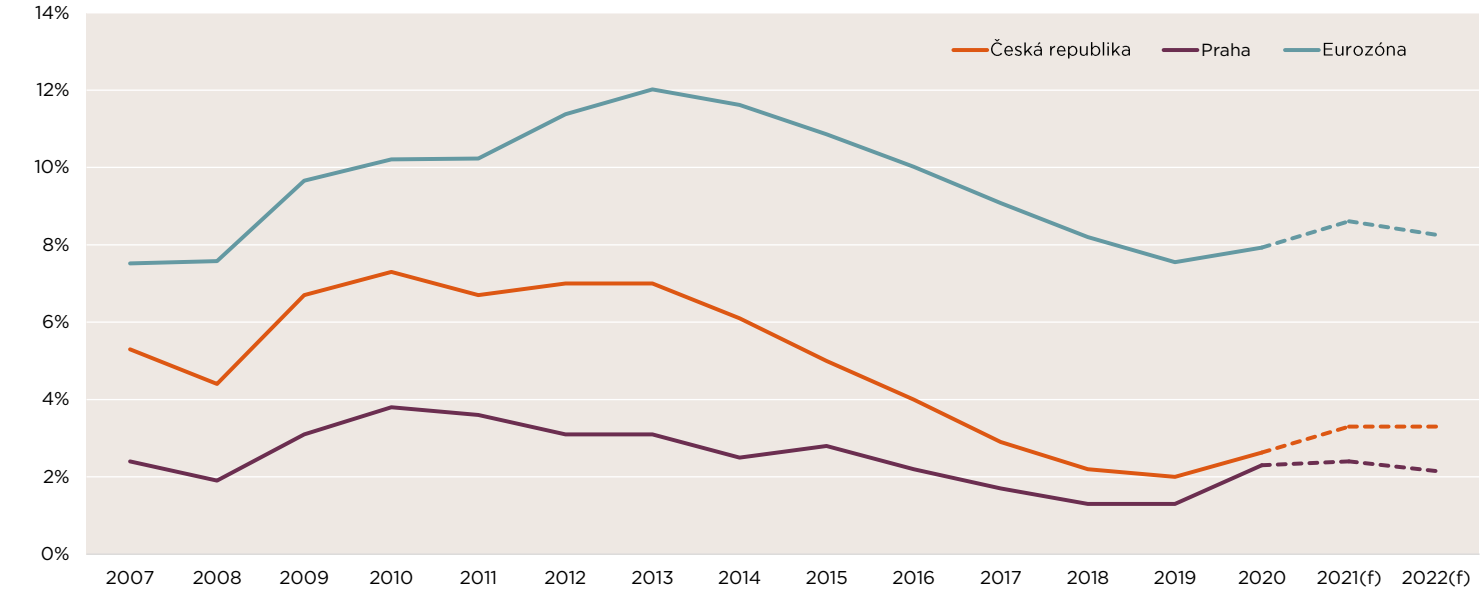
Zdroj Oxford Economics, ČNB

Maloobchodní tržby (meziročně, %)



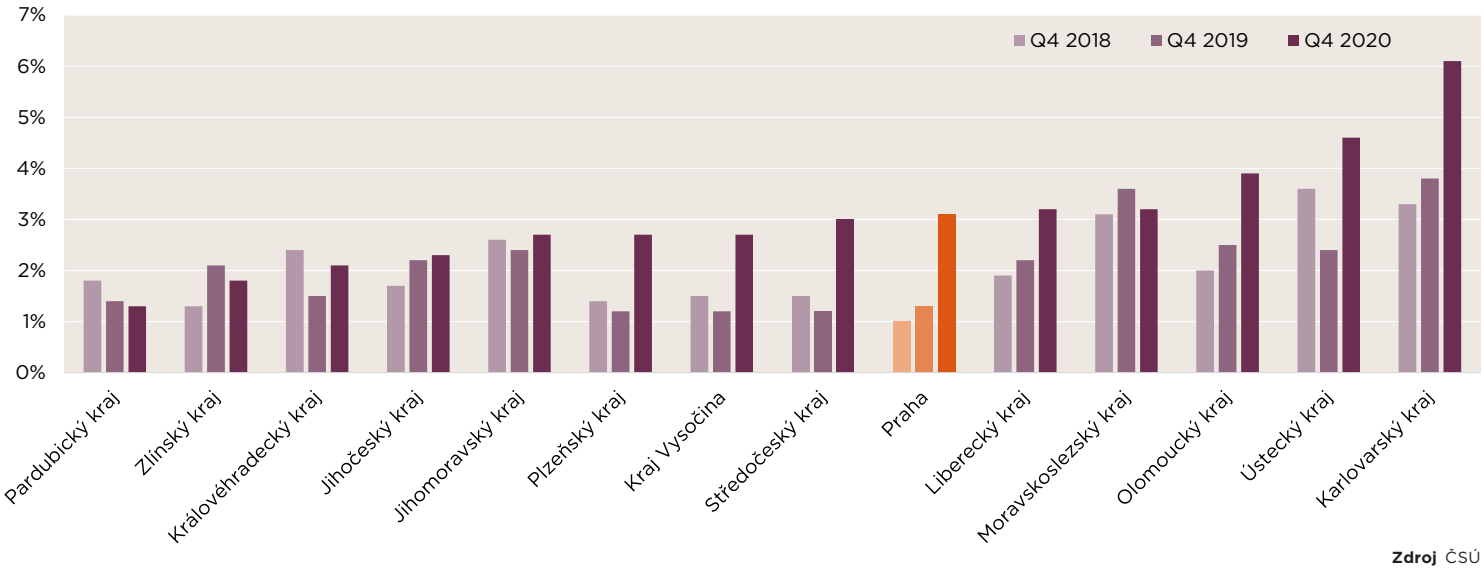
Zdroj ČSÚ, Savills

Míra nezaměstnanosti



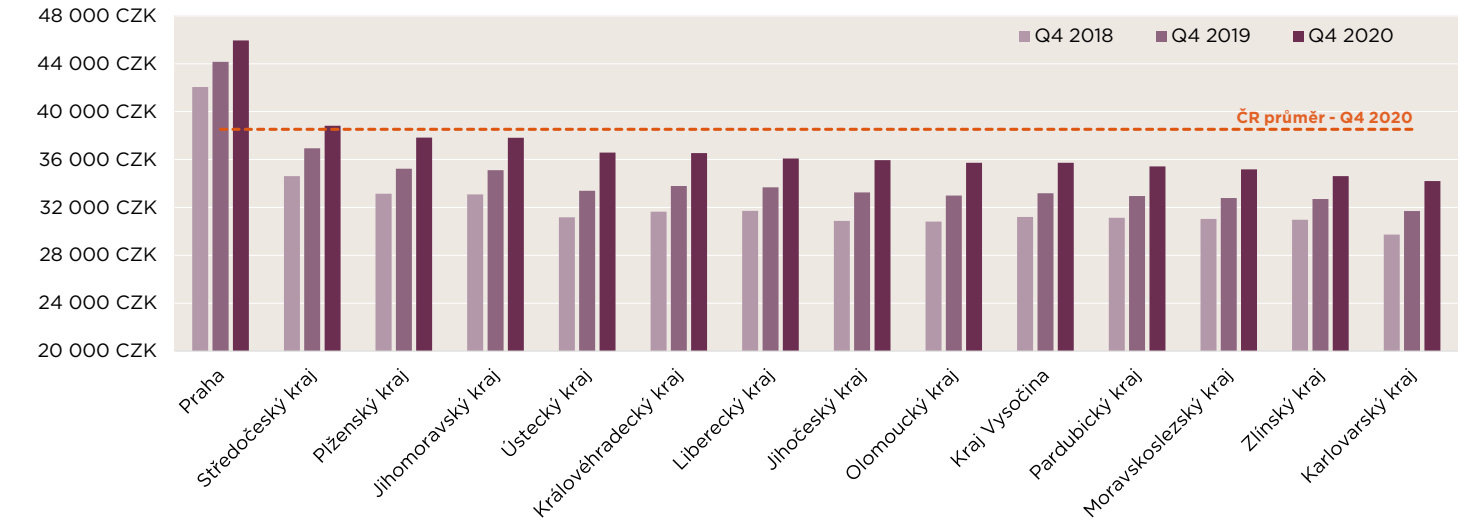
Zdroj Oxford Economics, ČSÚ, Ministerstvo financí ČR

Míra nezaměstnanosti - kraje ČR



Zdroj ČSÚ

Hrubá měsíční mzda - kraje ČR



Zdroj ČSÚ

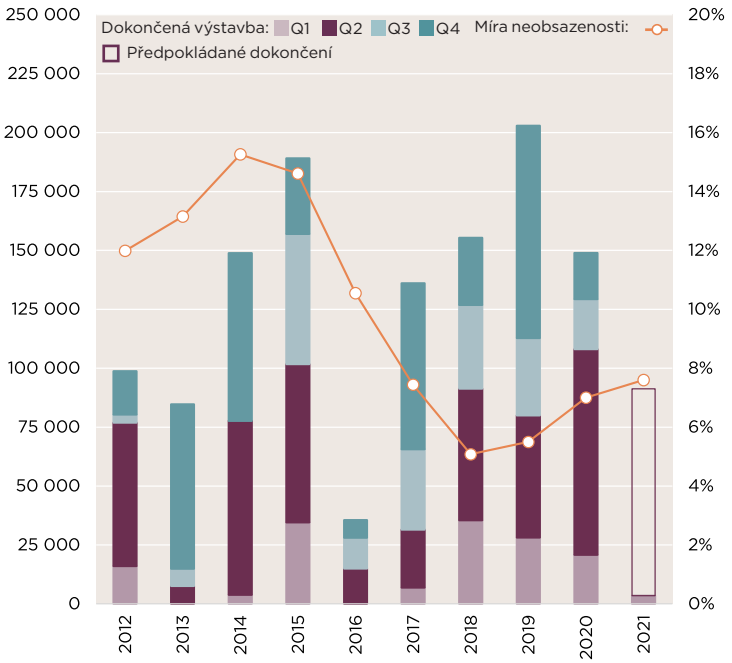
CELKOVÁ NABÍDKA A DOKONČENÁ VÝSTAVBA

- V 1. čtvrtletí 2021 došlo k výraznému poklesu dokončené výstavby, přičemž na trh přibylo pouze 3 500 m² kancelářských prostor (nejméně od 1. čtvrtletí 2016). V porovnání s předchozím čtvrtletím byl patrný pokles o 82 %. V meziročním srovnání byl propad ještě výraznější a dosáhl úrovně 85 %.
- Do celkové nabídky přibyly dva zrekonstruované objekty. Budova Hybernská 1 na Praze 1, která přinesla na trh dodatečných 1 500 m² kanceláří a budova Olbrachtova 5 s výměrou 2 000 m².
- Celková plocha moderních kanceláří v Praze v 1. čtvrtletí 2021 činila 3,69 milionů m². Největším dílčím trhem zůstává Praha 4 (965 000 m²), následována Prahou 5 (636 000 m²) a Prahou 8 (579 000 m²).
- Plocha kancelářských budov ve výstavbě nebo rekonstrukci vzrostla ze 136 000 m² na konci roku 2020 na 200 000 m² v březnu 2021. Celkový roční přírůstek kanceláří by měl v roce 2021 dosáhnout 91 300 m², což by znamenalo meziroční pokles o 40 % a zároveň nejnižší roční objem dokončené výstavby od roku 2016. Největšími projekty, které by měly být letos dokončeny jsou Harfa Business Center - B na Praze 9 (30 700 m²) a Bořislavka Centrum na Praze 6 (25 600 m²).
- Nejrozsáhlejší výstavba probíhá na Praze 8, kde dosahuje objemu 43 400 m². Následována je Prahou 7, která se umístila na druhé příčce díky zahájení výstavby projektu PORT 7. Po jeho dokončení by mělo na pražský trh přibýt 36 000 m² nových kanceláří. Naopak na území Prahy 4 a Prahy 10 neprobíhala v 1. čtvrtletí 2021 žádná výstavba.

POPTÁVKA

- V 1. čtvrtletí roku 2021 dosáhl celkový objem nájemních transakcí výměry 90 200 m². Navzdory 30% meziročnímu nárůstu byl v porovnání s předchozím čtvrtletím zaznamenám v nájemní aktivitě pokles o 9 %. V 1. čtvrtletí 2021 tak celková nájemní aktivita zůstala 17 % pod čtvrtletním průměrem za poslední tři roky.
- Největší podíl na uzavřených nájemních smlouvách měly společnosti z farmaceutického a IT sektoru, které dohromady tvořily 40 % celkového objemu transakcí podepsaných v 1. čtvrtletí 2021.
- Z geografického hlediska dominovala nájemní aktivitě v 1. čtvrtletí 2021 tradičně městská část Praha 4, kde byly realizovány transakce o celkové výměře 36 700 m². Toto představovalo 41 % všech podepsaných smluv v Praze. Druhou nejaktivnější byla Praha 5 s celkovou nájemní aktivitou na úrovni 13 000 m² a Praha 7 se umístila na třetím místě s uzavřenými transakcemi v objemu 11 500 m².
- Při čisté nájemní aktivitě ve výši 45 100 m² zůstal objem transakcí podepsaných na pražském trhu v 1. čtvrtletí 2021 pod výsledky evidovanými před pandemií, konkrétně o 15 % níže než v 1. čtvrtletí 2020 a 31 % pod čtvrtletním průměrem za poslední tři roky. Mezičtvrtletní nárůst čisté poptávky o 3 % však ukázal, že nájemci byli v 1. čtvrtletí 2021 o něco aktivnější než v závěru roku 2020. Dle čisté poptávky byl navíc pražský trh kanceláří v 1. čtvrtletí 2021 nejaktivnějším za poslední čtyři čtvrtletí.
- Podíl renegociací klesl z 51 % zaznamenaných ve 4. čtvrtletí 2020 na 46 %. Toto odpovídá transakcím o celkové výměře 41 500 m². Podíl podnájmů se snížil na 4 % a činil 3 600 m².
- Největší transakce v 1. čtvrtletí 2021 byla podepsána farmaceutickou společností Novartis, která prodloužila svoji nájemní smlouvu v budově Gemini B na Praze 4 (14 300 m²).

Dokončená výstavba (m²) a míra neobsazenosti (%)



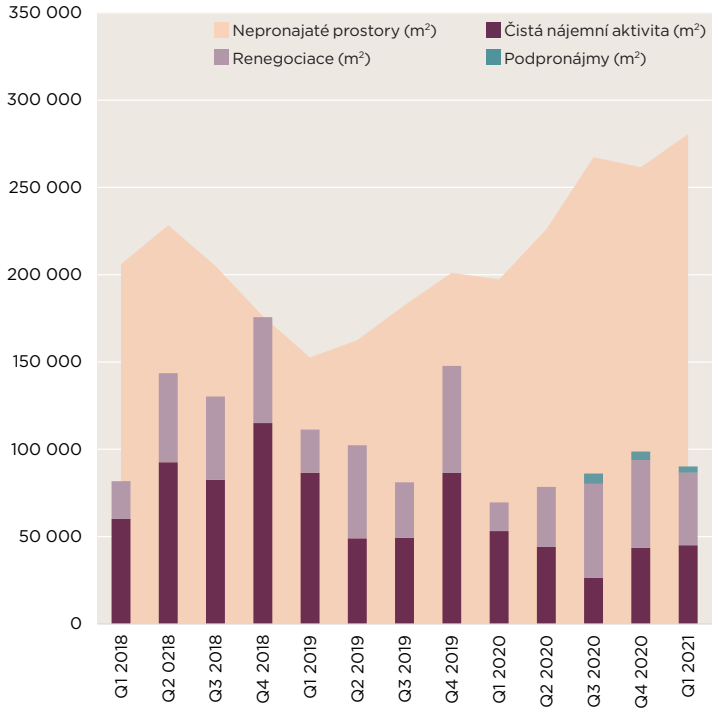
Zdroj PRF, Savills Research

Největší projekty ve výstavbě

NEMOVITOST	PLOCHA	DEVELOPER	PLÁNOVÉ DOKONČENÍ
Harfa Business Center - B	30 700	Kaprain Group	2021
PORT 7	30 600	Skanska	2023
Bořislavka Centrum	25 600	KKCG	2021
Masaryčka (A+B)	22 800	Penta	2023
DOCK IN FIVE	21 600	Crestyl	2022

Zdroj PRF, Savills Research

Volné prostory a nájemní aktivita



Zdroj PRF, Savills Research

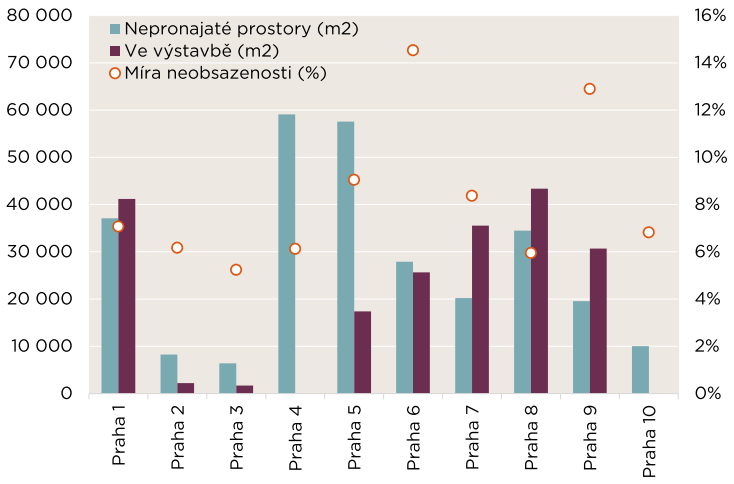
NEOBSAZENOST KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR

- Celková míra neobsazenosti v Praze se zvýšila ze 6,98 % na konci roku 2020 na 7,60 % v 1. čtvrtletí 2021. Meziročně stoupla o 220 bps a dosáhla nejvyšší hodnoty od 2. čtvrtletí 2017. Tato míra neobsazenosti představovala 280 600 m² kanceláří dostupných k okamžitému pronájmu.
- Objem kancelářských ploch nabízených k podnájmu mezičtvrtletně stoupl o 17 %, a rovnal se 75 500 m². Po připočtení ploch nabízených k podnájmu k oficiálně uváděným neobsazeným kancelářím by míra neobsazenosti dosáhla úrovně 9,6 % a byla by nejvyšší od konce roku 2016.
- Nejnižší míra obsazenosti byla v 1. čtvrtletí 2021 evidována na Praze 6, kde se neobsazenost zvýšila na 14,5 %. Následovala Praha 9 s 19 600 m² volných prostor a mírou neobsazenosti 13,0 %. Naopak nejvyšší úrovně obsazenosti vykázaly městské části Praha 3 a Praha 8, avšak ani tam podíl volných kanceláří neklesl pod 5,0 %.

NÁJEMNÉ

- Přestože je na trhu kanceláří stále patrné zpomalení aktivity a výrazné zvýšení neobsazenosti způsobené pandemií Covid-19, úroveň nájemného zůstává i nadále beze změny.
- Centrum Prahy (CBD) nabízí jak prostory v budovách prémiové kvality, tak i prostory v budovách třídy B a historických objektech. Prostory prémiové kvality nacházející se v nejvyšších patrech jsou nabízeny za více než 25,00 €/m²/měsíc. K dispozici jsou ale i moderní kanceláře za nájemné kolem 16,50 – 20,00 €/m²/měsíc. Základní nájemné za kanceláře mimo centrum se nadále pohybovalo mezi 13,00 – 16,50 €/m²/měsíc.

Neobsazenost a výstavba v městských částech



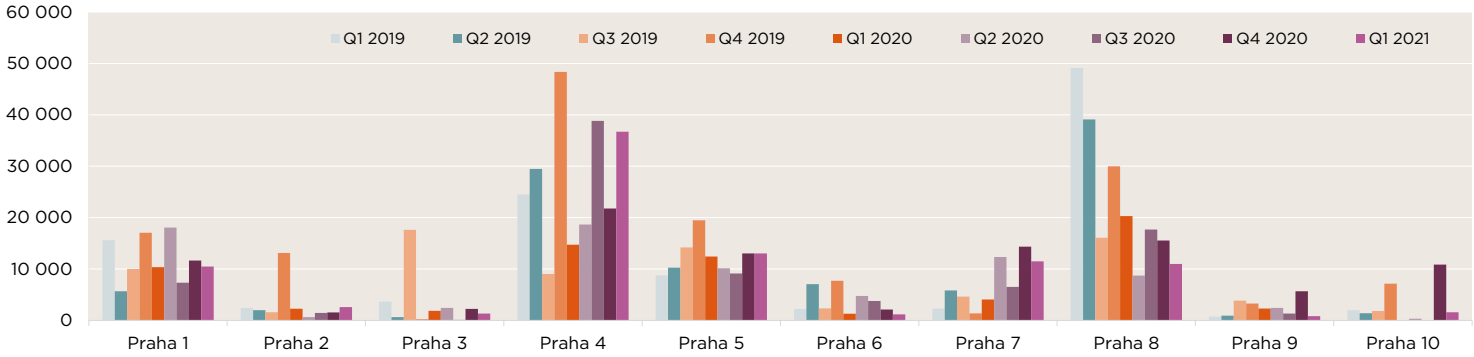
Zdroj PRF, Savills Research

Největší nájemní transakce v 1. čtvrtletí 2021

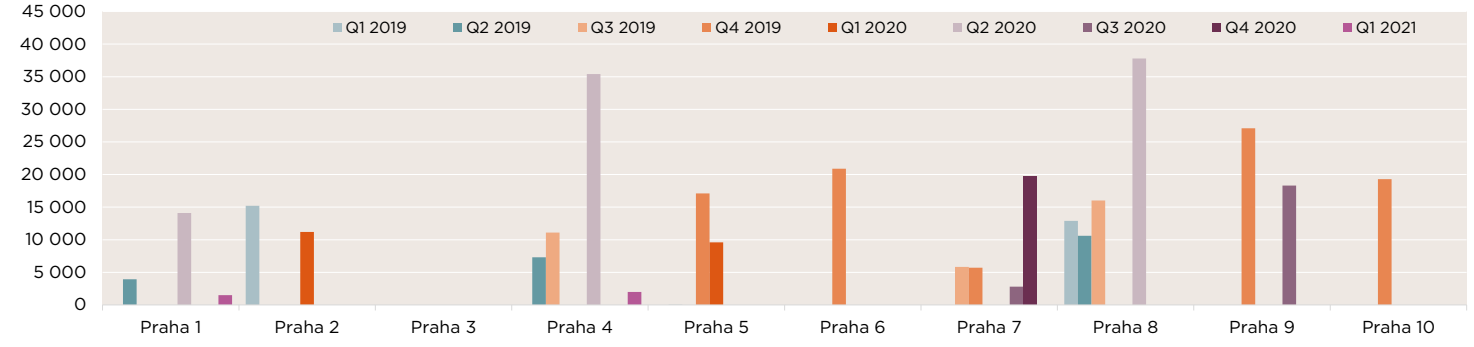
NÁJEMCE	NEMOVITOST	PLOCHA (m²)	TYP TRANSAKCE
Novartis	Gemini B, Praha 4	14 300	Renegociace
FLEKSI prostor	BB Centrum B, Praha 4	3 300	Nový pronájem
Sweco Hydroprojekt	Táborská 31, Praha 4	2 900	Nový pronájem
Livesport	Aspira Business Centre, Praha 5	2 200	Expanze

Zdroj PRF, Savills Research

Celková čtvrtletní nájemní aktivita v městských částech Prahy (m²)



Celková čtvrtletní dokončená výstavba v městských částech Prahy (m²)



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 Časenský
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. Týmy 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