MARKET IN MINUTES
Savills Research

Kancelářský trh v České republice – 2. čtvrtletí 2021

Kancelářský trh v Praze

savills



EKONOMICKÝ PŘEHLED

RŮST HDP
3,1%
PREDIKCE 2021

INFLACE (CPI)
2,8%
ČERVEN 2021

NEZAMĚSTNANOST V ČR
3,4%
KVĚTEN 2021
3,3%
PRŮMĚR Q1 2021

MĚSÍČNÍ HRUBÁ MZDA
€1 354
(35 285KČ)
PRŮMĚR ČR,
Q1 2021

SMĚNNÝ KURZ
25,64
CZK/EUR
PRŮMĚR Q2 2021

MALOOBCHODNÍ TRŽBY
5,8%
MEZIROČNÍ ZMĚNA,
KVĚTEN 2021

Zdroj ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí ČR

KANCELÁŘSKÝ TRH – 1. POLOLETÍ 2021

- Celková plocha moderních kancelářských prostor v Praze vzrostla na konci 1. pololetí 2021 na 3,73 milionu m².
- Čtyři novostavby a dvě rekonstrukce dokončené v 1. polovině roku 2021 rozšířily nabídku nových kancelářských prostor o 53 000 m². Objem nové výstavby byl o 30% vyšší než ve 2. pololetí 2020 ale v meziročním srovnání došlo k poklesu o 52 %.
- Za posledních šest měsíců se průměrná míra neobsazenosti v Praze zvýšila o 82 bazických bodů (bps) na 7,80 % a dosáhla tak nejvyšší úrovně od 2. čtvrtletí 2017. Ke konci června 2021 bylo tedy v Praze k dispozici celkem 219 400 m² neobsazených kancelářských prostor.
- Celková nájemní aktivita v 1. polovině roku 2021 činila 179 500 m², což odpovídalo meziročnímu nárůstu o 21 %, avšak ve srovnání s 2. pololetím 2020 došlo k poklesu o 3 %. I tak lze sledovat pomalý návrat na úroveň před pandemií.
- Čistá nájemní aktivita za prvních šest měsíců roku 2021 dosáhla 94 300 m². Meziročně poklesla o 3 %, oproti 2. pololetí 2020 se však zvýšila o 34 %.
- Pražský kancelářský trh zaznamenal v 1. polovině roku 2021 kladnou čistou absorpci ve výši 23 200 m² (oproti 85 300 m² v 1. pololetí 2020 a 5 300 m² ve 2. pololetí 2020).

Kancelářský trh v Praze
v 2. čtvrtletí 2021

3,73 milionů m²
Celková plocha moderních kanceláří v Praze

49 500 m²
Plocha kanceláří dokončených v 2. čtvrtletí 2021 (meziročně -57 %)

FOR LEASE

7,80 %
Míra neobsazenosti (meziročně +170 bps)

89 300 m²
Celková nájemní aktivita v 2. čtvrtletí 2021 (meziročně +14 %)

49 100 m²
Čistá nájemní aktivita v 2. čtvrtletí 2021 (meziročně -11 %)

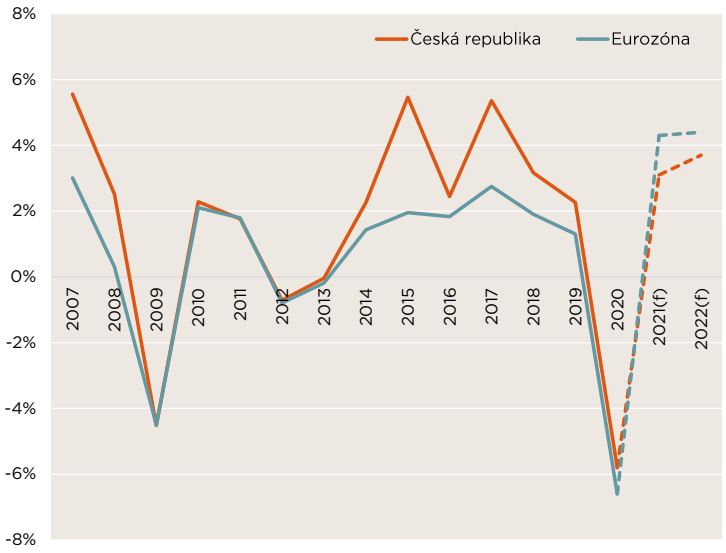
Zdroj
PRF, Savills Research

EKONOMICKÝ PŘEHLED

- Česká ekonomika zůstává i nadále výrazně ovlivněna přetrvávajícími dopady pandemie COVID-19 a opatřeními, jež v prvních měsících roku 2021 opět negativně ovlivnily maloobchodní prodej a služby. Jelikož na jaře byla země ve značné míře zasažena pandemií, vývoj HDP se stále nacházel v záporných hodnotách a v 1. čtvrtletí dosáhl průměru -2,4 %. V průběhu letošního roku se však očekává oživení ekonomických aktivit a dle prognózy Ministerstva financí ČR by letos ekonomika měla vykázat meziroční růst o 3,1 %. V roce 2022 by se hospodářský růst měl zrychlit na 3,7 %, zejména díky obnovení soukromé spotřeby. Vývoj HDP bude ale ve velké míře ovlivněn výskytem nových mutací, které by mohly na podzim opětovně zhoršit epidemickou situaci.

- Automobilový průmysl, který je největším průmyslovým odvětvím v České republice a tvoří více než 9 % HDP, se potýká s narušením dodavatelských řetězců, což vede k omezení výroby. Problémy s výpadky klíčových komponentů se začaly projevovat koncem roku 2020 a pravděpodobně nebudou vyřešeny dříve než v roce 2022. Vzhledem k silné závislosti na tomto odvětví je pravděpodobný značný dopad na celou českou ekonomiku.

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

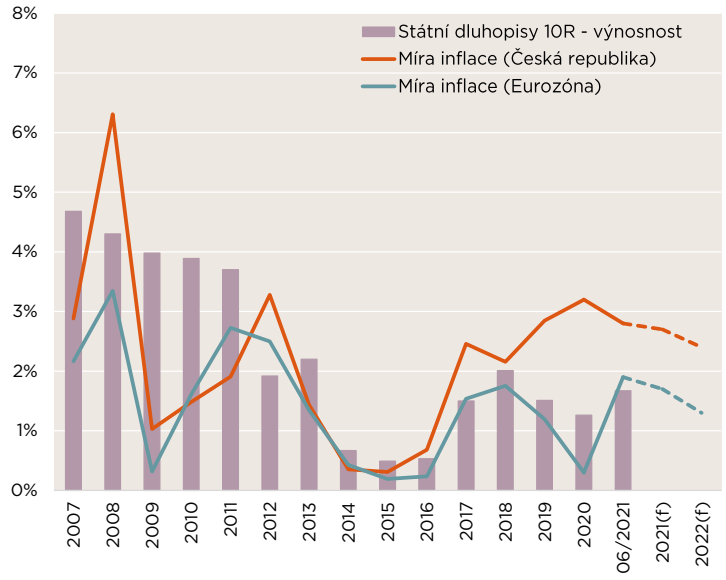


Zdroj Oxford Economics, ČNB, Ministerstvo financí ČR

INFLACE

- Míra inflace klesla v 1. čtvrtletí 2021 na 2,4 % (v porovnání s ročním průměrem 2020 na úrovni 3,2 %). Předpokládá se však, že inflace ke konci roku 2021 opět poroste a bude oscilovat kolem horní hranice tolerančního pásma. Podle prognózy ČNB dosáhne míra inflace v roce 2021 průměrné úrovně 2,7 % a v roce 2022 by se měla přiblížit inflačnímu cíli a pohybovat se kolem 2,4 %.

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů



Zdroj Oxford Economics, Eurostat, ČNB

MALOOBCHODNÍ TRŽBY

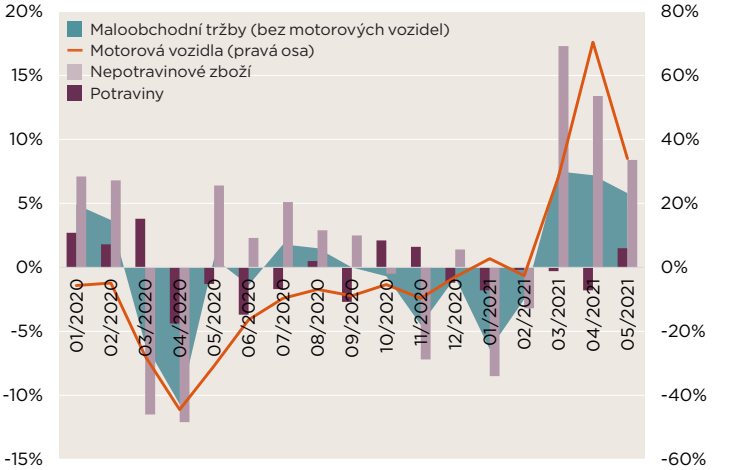
- Koncem jara byla přísná pandemická opatření zrušena a restaurace a obchody s nepotravinářským zbožím znovu otevřely. V květnu se díky tomu maloobchodní tržby meziročně zvýšily o 5,8 %, v březnu a dubnu byl nárůst ještě výraznější a přesáhl 7 %. Toto bylo způsobeno vyššími tržbami za nepotravinářské zboží (v březnu meziročně +17,30 %, v květnu +8,4 %) a především značným nárůstem tržeb za prodej motorových vozidel, které v dubnu vykázaly meziroční navýšení o téměř 71 %. Další vývoj maloobchodních tržeb bude i nadále výrazně ovlivněn pandemickou situací a schopností účinně s ní bojovat bez zavedení dalších omezení.

NEZAMĚSTNANOST

- Zhoršující se epidemická situace na začátku roku ovlivnila i trh práce, který se i nadále ochlazuje. Podle predikce ČNB bude míra nezaměstnanosti, která v květnu 2021 dosáhla 3,4 %, stoupat až do druhé poloviny roku 2021 a roční průměr by se měl pohybovat kolem 3,6 %. V roce 2022 by měla nezaměstnanost stagnovat, vzhledem k předpokládanému ukončení státní podpory zaměstnanosti však může dojít k jejímu dalšímu růstu až na 3,7 %,

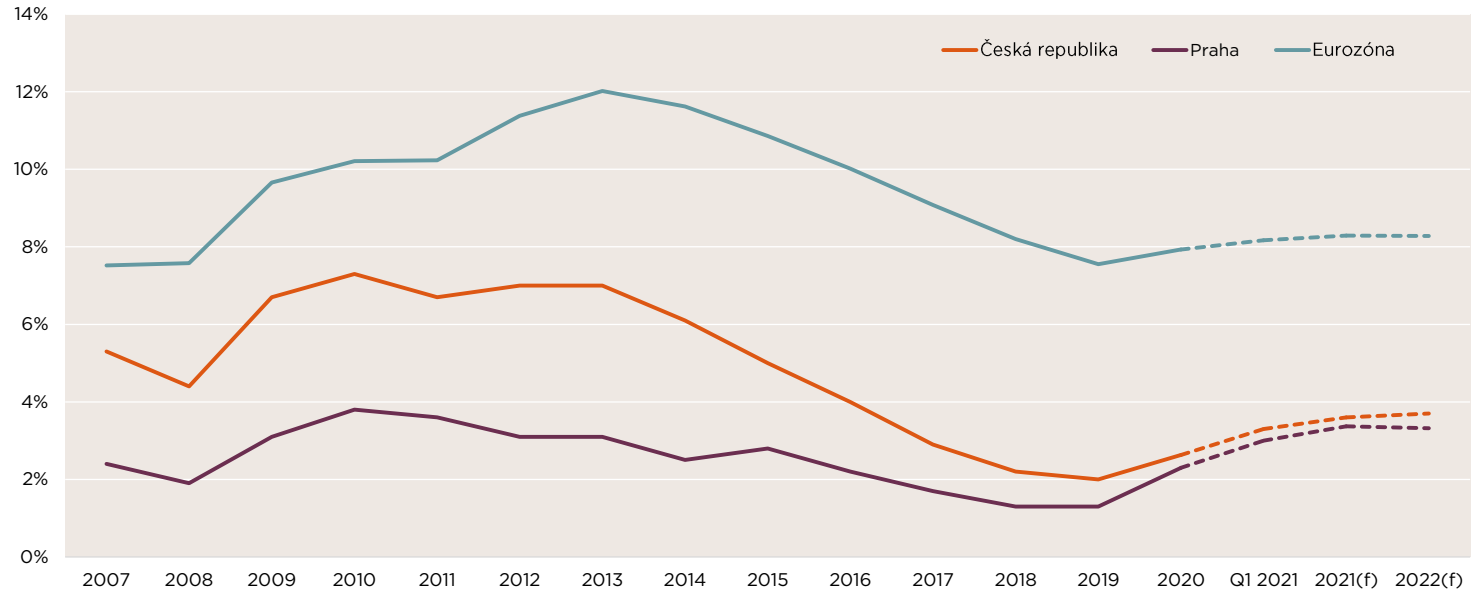
- Míra nezaměstnanosti v krajích je stále ovlivněna epidemií a zůstává vysoká. Dokonce i v Praze se vyšplhala na vyšší než obvyklou hodnotu a v 1. čtvrtletí 2021 dosáhla v průměru 3,0 %, meziročně tedy o 190 bazických bodů (bps) více. Nejvyšší úroveň nezaměstnanosti a zároveň nejvýraznější meziroční nárůst byl zaznamenán v Karlovarském kraji, kde se v 1. čtvrtletí pohybovala její míra na úrovni 8,4 % (zvýšení mezičtvrtletně o 230 bps a meziročně o 540 bps), a to zejména v důsledku výrazného poklesu cestovního ruchu. Nejnižší nezaměstnanost byla zaznamenána ve Zlínském kraji, kde klesla na 1,5 %, čímž se Zlín stal jediným českým krajem, kde míra nezaměstnanosti nepřekročila 2 %.

Maloobchodní tržby (meziročně, %)



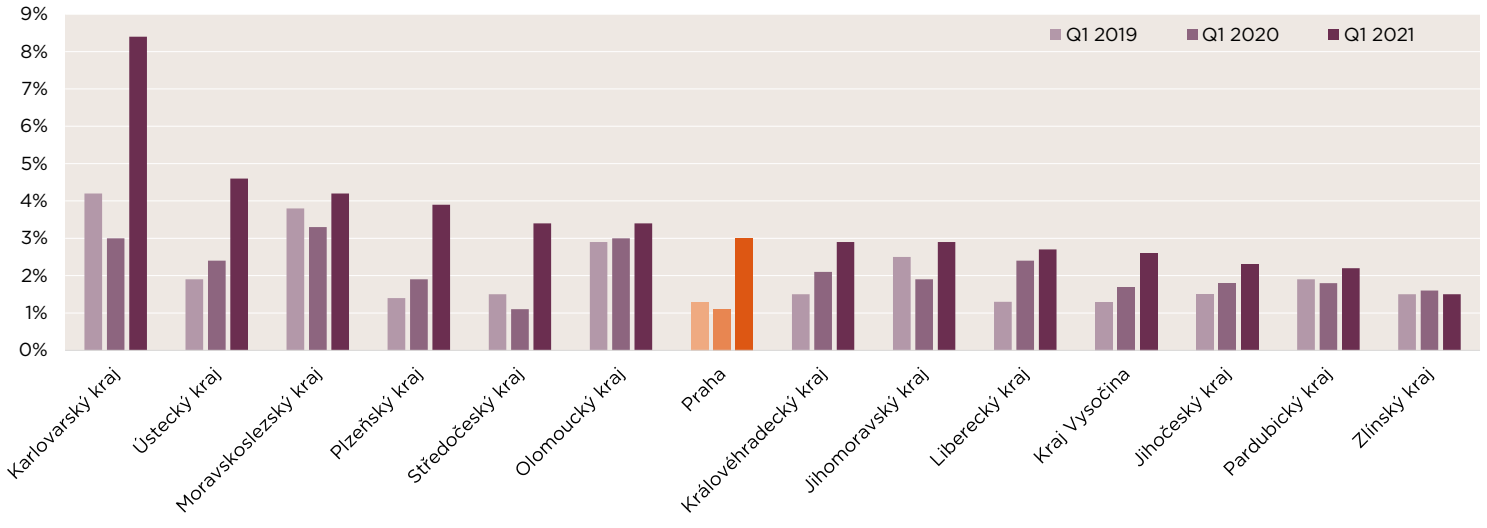
Zdroj ČSÚ, Savills

Míra nezaměstnanosti



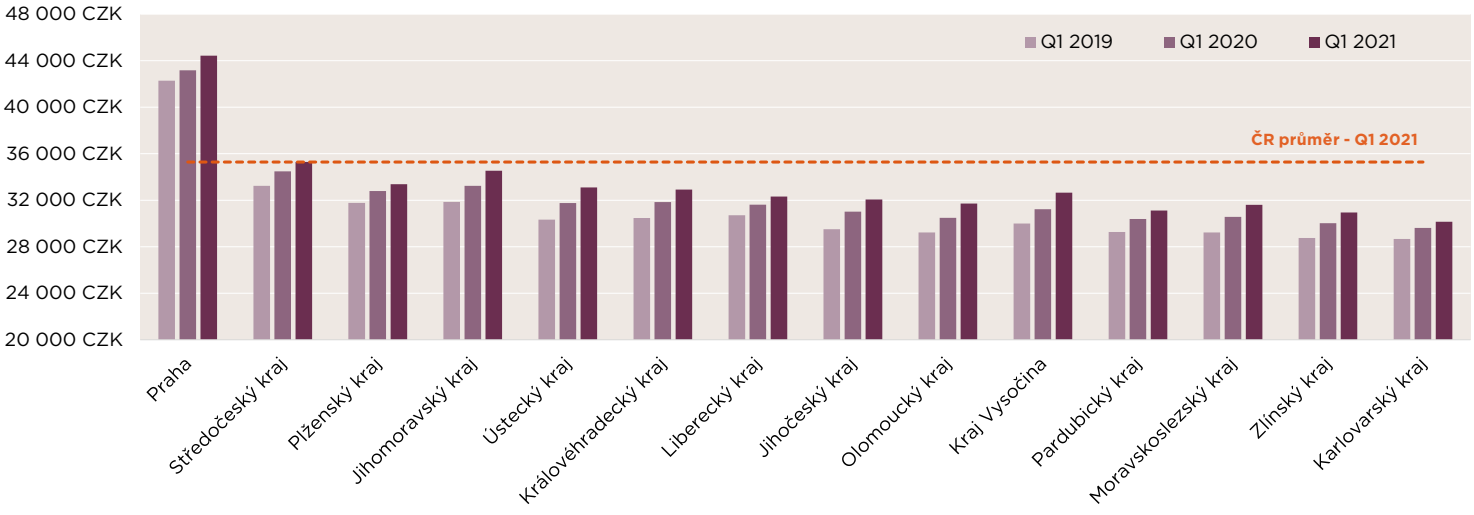
Zdroj Oxford Economics, Eurosta, ČSÚ, Ministerstvo financí ČR

Míra nezaměstnanosti - kraje ČR



Zdroj ČSÚ

Hrubá měsíční mzda - kraje ČR



Zdroj ČSÚ

CELKOVÁ NABÍDKA A DOKONČENÁ VÝSTAVBA

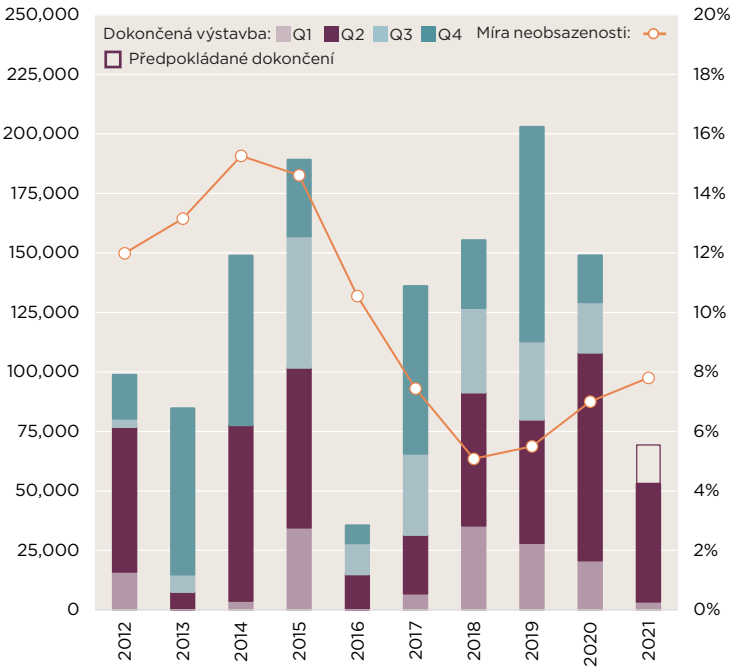
- Celková plocha moderních kancelářských prostor v Praze se ve 2. čtvrtletí 2021 mírně zvýšila a dosáhla 3,73 milionu m². Největším dílčím trhem je, již tradičně, Praha 4, kde celková plocha kanceláří dosahuje téměř 1 milionu m², následována je Prahou 5 (635 800 m²) a Prahou 8 (599 900 m²).

- Ačkoli je trh utlumený a stále se potýká s nejistotou v oblasti budoucího rozvržení a využití kanceláří, ve 2. čtvrtletí 2021 došlo k oživení v oblasti dokončené výstavby a na trh bylo díky čtyřem projektům dodáno 49 500 m². I když je v meziročním srovnání stále patrný pokles o 57 %, objem dokončené výstavby byl ve 2. čtvrtletí o 10 % vyšší než čtvrtletní průměr* před příchodem pandemie.

- Jelikož nebyla ve 2. čtvrtletí zahájena výstavba žádného nového projektu, plocha rozestavěných kanceláří se snížila o dokončené budovy na 167 300 m². Celkový roční objem nové výstavby by se pro rok 2021 měl pohybovat na úrovni 69 300 m², což bude nejníže od roku 2016.

- Nejrozsáhlejší výstavba probíhala ve 2. čtvrtletí na území Prahy 1, kde především díky zahájení stavby projektu Masaryčka v 1. čtvrtletí 2021 přesahovala plocha rozestavěných kanceláří 41 000 m². Následovala městská část Praha 7 s téměř 40 000 m² a první trojku uzavřela Praha 9 s rozestavěnými projekty s rozlohou 30 700 m².

Dokončená výstavba (m²) a míra neobsazenosti (%)



Zdroj PRF, Savills Research

POPTÁVKA

- Celková nájemní aktivita, složená z nových závazků i renegociací, dosáhla ve 2. čtvrtletí 2021 úrovně 89 300 m². Přestože je úroveň hrubé poptávky téměř totožná s aktivitou evidovanou v předchozím čtvrtletí (90 200 m²) a je o 27 % pod čtvrtletním průměrem* před příchodem pandemie, meziročně se nájemní aktivita ve 2. čtvrtletí zvýšila o 14 %.

- Nejaktivnějším dílčím trhem byla Praha 8, kde se objem transakcí pohyboval na úrovni 18 800 m² a tvořil 21 % všech nájemních závazků podepsaných ve 2. čtvrtletí 2021. Následovala městská část Praha 1 s nájemními smlouvami v objemu 16 100 m² a nakonec Praha 4, která přispěla transakcemi o rozloze 12 500 m².

- Nájemní aktivita byla ve 2. čtvrtletí 2021 tažena především společnostmi ze sektoru profesionálních služeb, které tvořily 13 % celkové nájemní aktivity v Praze. Následovány byly firmami z veřejného sektoru a sektoru spotřebního zboží.

- Přestože se čistá realizovaná poptávka mírně zvýšila, stále nedosáhla předpandemických hodnot. Ve 2. čtvrtletí 2021 činila 49 100 m², což představovalo meziroční nárůst o 11 %. Její kumulativní objem za prvních šest měsíců roku 2021 je však stále o 3 000 m² nižší než v 1. pololetí loňského roku.

- Podíl renegociací na celkové nájemní aktivitě nadále klesal a ve 2. čtvrtletí 2021 činil 33 000 m², tedy 37 % z celkového objemu transakcí. Podíl podnájmů na celkové poptávce se zvýšil ze 4 % v 1. čtvrtletí 2021 na 8 % ve 2. čtvrtletí, což odpovídalo 7 100 m².

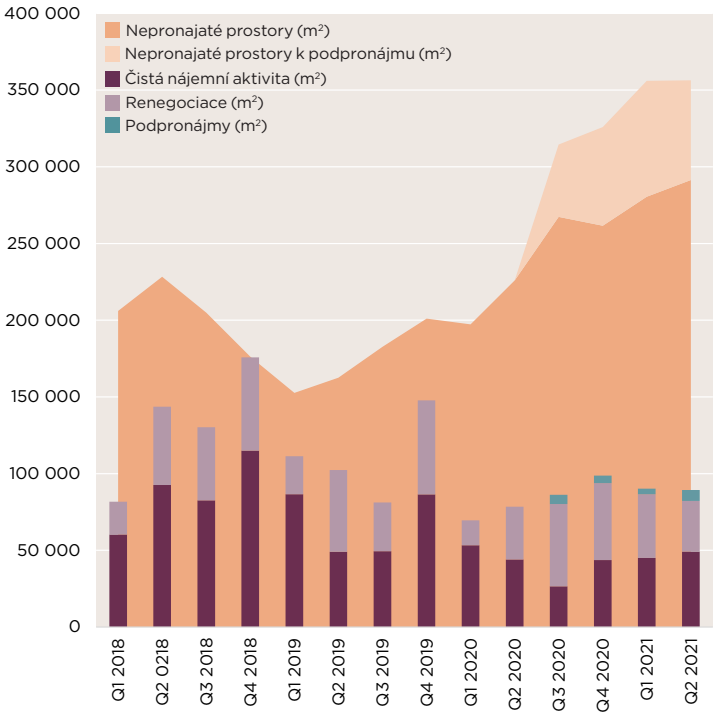
- Žádná z transakcí podepsaných ve 2. čtvrtletí 2021 nepřesáhla 4 000 m². Mezi nejvýznamnější patřil nový pronájem Ministerstva průmyslu a obchodu na Václavském náměstí 42 na Praze 1 (3 700 m²), předpronájem 3 500 m² v Dock in Five na Praze 8 podepsaný americkou společností z oblasti zubního lékařství, nový pronájem VŠCHT v budově Jankovcova 23 na Praze 7 (3 200 m²) a podnájem 3 000 m² uzavřený společností Košík.cz (Rockaway Group) v budově Blox na Praze 6.

Největší projekty dokončené v 2. čtvrtletí 2021

NEMOVITOST	VELIKOST	MĚSTSKÁ ČÁST
Bořislavka Centrum	25 400 m²	Praha 6
Mississippi House	13 300 m²	Praha 8
Missouri Park	7 300 m²	Praha 8
Astrid Offices	3 500 m²	Praha 7

Zdroj PRF, Savills Research

Volné prostory a nájemní aktivita



Zdroj PRF, Savills Research

* průměr za 8 čtvrtletí před příchodem pandemie znamená roky 2018 a 2019

NEOBSAZENOST KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR

- Míra neobsazenosti se od konce roku 2020 zvyšuje a v 2. čtvrtletí 2021 dosáhla 7,80 %. To představovalo meziroční nárůst o 170 bps. Míra neobsazenosti tak dosáhla své nejvyšší úrovně za poslední čtyři roky. Převedeno na m² bylo na konci 2. čtvrtletí 2021 v Praze k okamžitému pronájmu k dispozici 291 400 m² kancelářských ploch.

- Prostory nabízené k podnájmu činily 65 000 m², což představuje 14% meziroční pokles. Přičteme-li tyto prostory k oficiálně evidovaným volným plochám, pražská míra neobsazenosti by stoupla na 9,55 % a byla by tak nejvyšší od konce roku 2016.

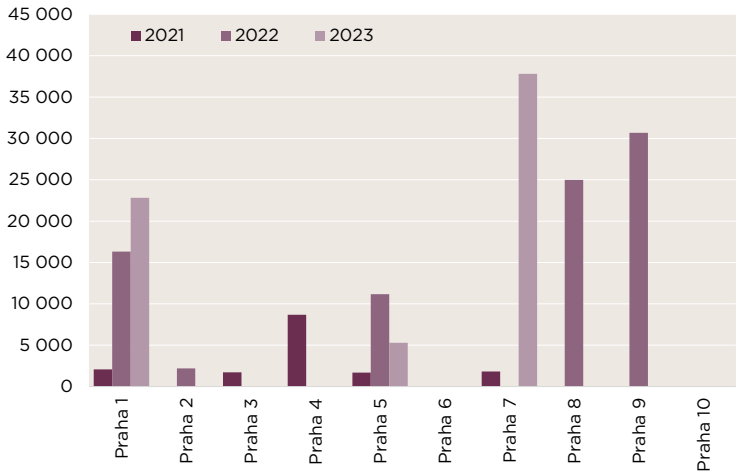
- Největší objem volných prostor se ve 2. čtvrtletí 2021 nacházel na území Prahy 4, kde neobsazené plochy čítaly 70 900 m². Vzhledem k velikosti tohoto kancelářského trhu však lokální míra neobsazenosti nepřekročila 7,30 % a stále se pohybovala 50 bps pod městským průměrem. Nejvyšší podíl nepronajatých kanceláří byl evidován na Praze 5, míra neobsazenosti zde dosáhla 9,00 % (57 300 m²). Naopak, nejvyšší obsazeností se vyznačovala Praha 2, kde se nacházelo 5 900 m² dostupných ploch a míra neobsazenosti zde klesla na 4,40 % (z 6,20 % v 1. čtvrtletí).

NÁJEMNÉ

- Navzdory stoupající neobsazenosti zůstává výše základního nájemného 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.

Prostory ve výstavbě a plánovaný rok dokončení (m²)



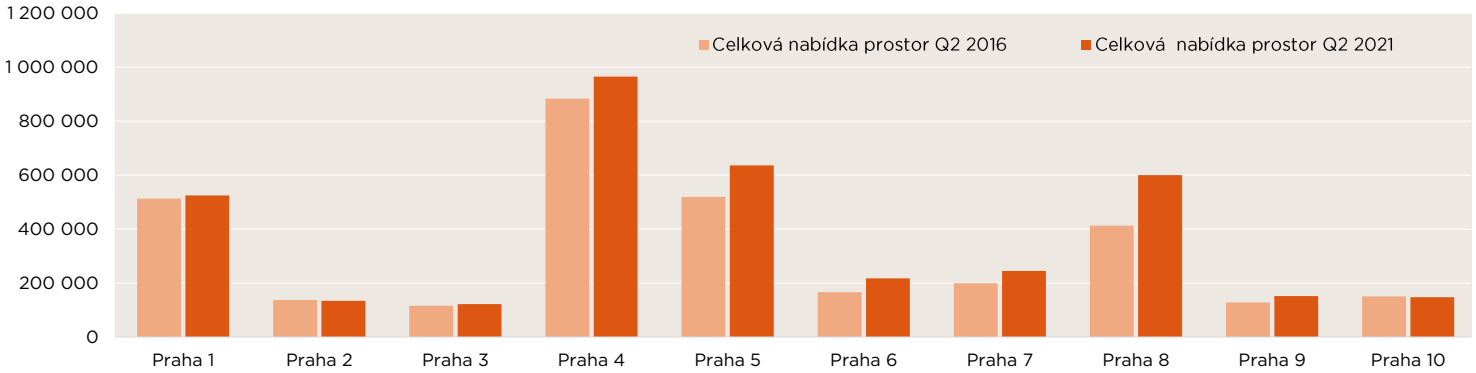
Zdroj PRF, Savills Research

Největší nájemní transakce v 2. čtvrtletí 2021

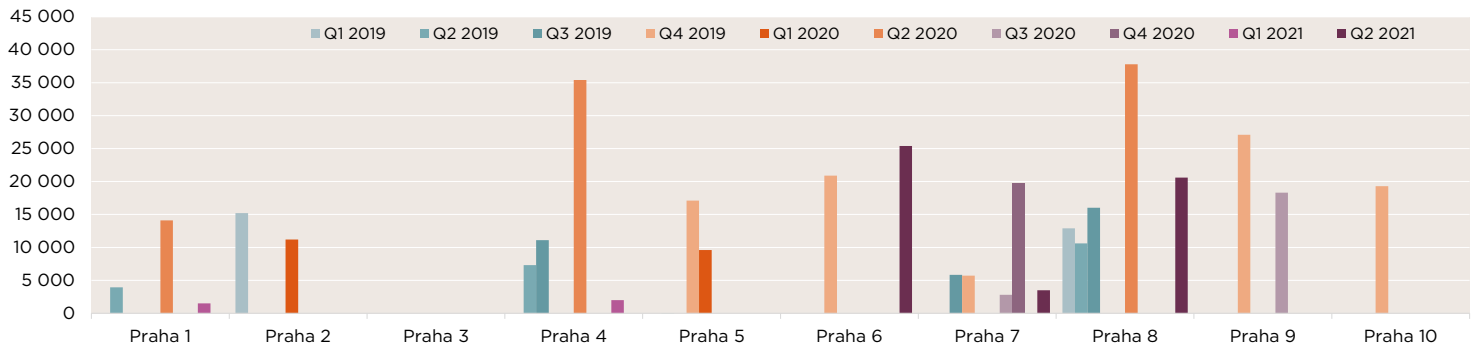
NÁJEMCE	NEMOVITOST	PLOCHA (m²)	TYP TRANSAKCE
Ministerstvo průmyslu a obchodu	Václavské náměstí 42, Praha 1	3 700	Nový pronájem
Nezveřejněná americká spol.	Dock in Five, Praha 8	3 500	Předpronájem
Vysoká škola chemicko-technologická v Praze	Jankovcova 23, Praha 7	3 200	Nový pronájem
Košík.cz (Rockaway Group)	Blox, Praha 6	3 000	Podnájem

Zdroj PRF, Savills Research

Nárůst celkové nabídky 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

Matěj Baranek
Associate Director
00420 606 600 817
matej.baranek@savills.cz

David Gajdoš
Office Consultant
00420 774 422 112
david.gajdos@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