MARKET IN MINUTES
*Savills Research*

Kancelářský trh v České republice – 3. čtvrtletí 2021

# Kancelářský trh v Praze

savills



## EKONOMICKÝ PŘEHLED

**RŮST HDP**
2,5 %
PREDIKCE 2021

**INFLACE (CPI)**
5,8 %
ŘÍJEN 2021

**NEZAMĚSTNANOST V ČR**
2,7 %
ZÁŘÍ 2021

**MĚSÍČNÍ HRUBÁ MZDA**
€1 493
(38 275 KČ)
PRŮMĚR ČR,
Q2 2021

**SMĚNNÝ KURZ**
25,50
CZK/EUR
PRŮMĚR Q3 2021

**MALOOBCHODNÍ TRŽBY**
3,4 %
MEZIROČNÍ ZMĚNA,
ZÁŘÍ 2021

**Zdroj** ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí ČR

## KANCELÁŘSKÝ TRH: 1.- 3. ČTVRTLETÍ 2021

- Na konci 3. čtvrtletí 2021 dosahovala v Praze celková plocha moderních kanceláří úrovně 3,74 milionu m².
- Od začátku roku 2021 bylo na pražském trhu dokončeno pět novostaveb a dvě rekonstrukce. Celkový objem kancelářských prostor se tak zvýšil o pouhých 54 700 m², což je o 58 % méně než ve stejném období roku 2020.
- Míra neobsazenosti v Praze vzrostla na 8,0 % (meziroční nárůst o 80 bazických bodů), což představuje 298 400 m² okamžitě dostupných kanceláří.
- Celková nájemní aktivita od začátku roku 2021 dosáhla 283 200 m² (o 21 % více než ve stejném období roku 2020), přičemž nejaktivnějším obdobím roku bylo právě 3. čtvrtletí. Toto znatelné oživení nájemní aktivity naznačuje postupný návrat k číslům z doby před pandemií.
- V prvních třech čtvrtletích roku 2021 činila čistá poptávka 154 500 m², což odpovídá meziročnímu nárůstu o 25 %. Podíl čisté poptávky na celkové nájemní aktivitě zaznamenané od začátku roku 2021 tvořil 55 %.
- Přestože čistá absorpce za první tři čtvrtletí roku 2021 vykázala kladných 17 800 m², jde o výrazně nižší hodnotu než za prvních devět měsíců roku 2020, kdy dosahovala 65 100 m².

## Kancelářský trh v Praze
v 3. čtvrtletí 2021

**3,74 milionů m²**
Celková plocha moderních kanceláří v Praze

**1 700 m²**
Plocha kanceláří dokončených v 3. čtvrtletí 2021 (meziročně -92 %)

**8,00 %**
Míra neobsazenosti (meziročně +80 bps)

**103 700 m²**
Celková nájemní aktivita v 3. čtvrtletí 2021 (meziročně +20 %)

**60 150 m²**
Čistá nájemní aktivita v 3. čtvrtletí 2021 (meziročně +127 %)

**Zdroj**
PRF, Savills Research

## EKONOMICKÝ PŘEHLED

- Česká ekonomika se s pokračujícím rokem 2021 i nadále potýká s dopady pandemie COVIDU-19. I přes stále trvající částečné restrikce však byl vývoj HDP vcelku příznivý a ve 2. čtvrtletí dosáhl meziročního růstu 8,1 %. Ve 3. čtvrtletí 2021 by měl, podle předběžných údajů, meziroční růst HDP dosáhnout 2,8 %.

- Vzhledem k tomu, že se opět začíná projevovat sezónnost Covid-19 a jsou přijímána související opatření, panuje optimismus, že zkušenosti z předchozích 18 měsíců zmírní ekonomický dopad pandemie. Podle predikce Ministerstva financí by měl meziroční růst HDP v roce 2021 dosáhnout 2,5 % a v roce 2022 zrychlit na 4,1 %.

- Automobilový sektor, největší odvětví českého hospodářství a významný tvůrce HDP, se však nadále potýká s výpadkem dodávek některých komponentů. Výrobci dokonce museli částečně omezit nebo i zastavit produkci. Zatím není pravděpodobné, že by se do konce roku výroba rozjela naplno, což se může negativně projevit i na ekonomickém vývoji ČR a zbrzdit růst HDP.

## INFLACE

- V porovnání s 1. čtvrtletím 2021, kdy míra inflace v průměru dosáhla 2,4 %, se její úroveň v říjnu 2021 výrazně zvýšila na 5,8 %. ČNB předpokládala, že se inflace v posledních měsících roku 2021 bude dále pohybovat výrazně nad horní hranicí tolerančního pásma a zakončí rok v průměru na úrovni 3,7 %. Vzhledem k výraznému nárůstu míry inflace se Bankovní rada ČNB v listopadu 2021 rozhodla zvýšit dvoutýdenní repo sazbu o 125 bazických bodů (bps) na 2,75 % (největší zvýšení od roku 1997). ČNB chce tímto krokem zpomalit růst inflace, která by měla dle prognóz dosáhnout na začátku roku 2022 téměř 7 %, a navrátit její míru k 2% cíli do 12-18 měsíců. Podle predikce ČNB tak inflace v roce 2022 dosáhne ročního průměru 5,6 % a v roce 2023 opět zpomalí, přiblíží se k inflačnímu cíli a bude oscilovat kolem 2,1 %.

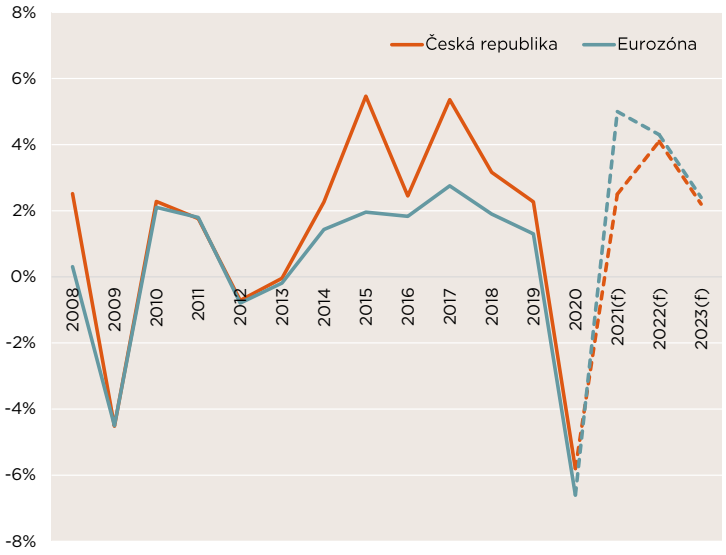
## MALOOBCHODNÍ TRŽBY

- I když meziroční nárůst maloobchodních tržeb v září dosahoval kladných čísel (+3,4 %), ve srovnání s dosaženými výsledky v letních měsících (+5,5 % v červenci a +4,1 % v srpnu) došlo k mírnému zpomalení. Významný podíl na nárůstu tržeb v září měly hlavně internetové a zásilkové obchody (meziročně +15,6 %) a obecně tržby za nepotravinové zboží, které vykázaly meziroční růst 6,7 %. Zářijové údaje jsou ovlivněny především oslabenou poptávkou domácností způsobenou růstem cen energií a jiných nákladů na bydlení a také obavami z další vlny epidemie. Přestože maloobchodní tržby v září oslabily, ČSÚ dospěl k závěru, že trend v maloobchodu se již vrátil na stejné tempo růstu jako před krizí a tržby by měly nadále růst. Predikce vývoje je do značné míry vázána i na další vývoj pandemie, předpokládá se však, že díky postupnému promořování a očkování populace již nebudou zavedena tak striktní opatření a pozitivní trend bude pokračovat i nadále.

## NEZAMĚSTNANOST

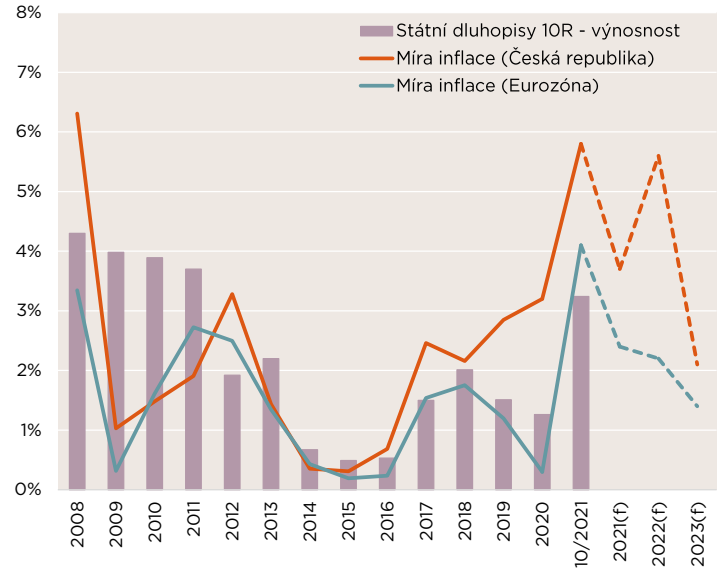
- Česká republika si nadále udržuje nízkou úroveň nezaměstnanosti; podle údajů ČSÚ se v srpnu 2021 nezaměstnanost snížila na 2,7 %, což je ve srovnání s průměrem EU (srpnu 6,7 %), o 400 bps méně. V souvislosti s uvolňováním restrikcí a obnovení hospodářských aktivit (hlavně v gastronomii, službách a hotelnictví) se opět zvyšuje poptávka po práci a Ministerstvo financí predikuje pokračující snižování míry nezaměstnanosti. V roce 2021 by tak v průměru měla dosáhnout 3,0 % a pro rok 2022 se předpokládá její další pokles na 2,7 %. Vývoj nezaměstnanosti však bude do značné míry záviset také na vývoji v automobilovém průmyslu, v němž je celkem zaměstnáno více než 182 000 lidí. Zmíněné omezení výroby může vést k propouštění, čímž může dojít k růstu míry nezaměstnanosti nad očekávanou úroveň.

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



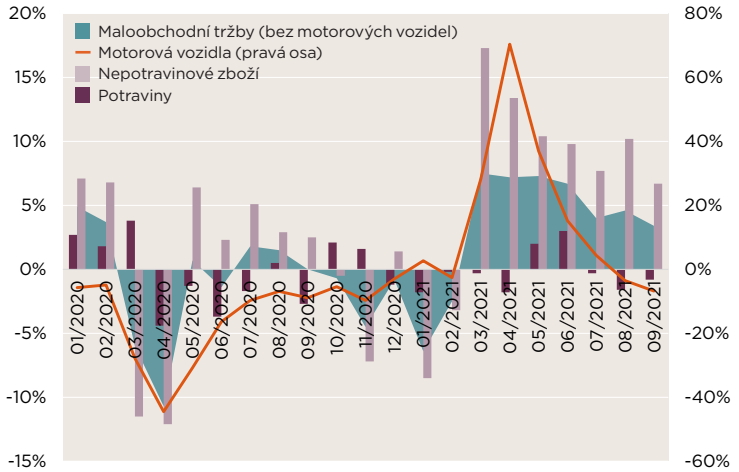

**Zdroj** Oxford Economics, ČNB, Ministerstvo financí ČR

### Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů



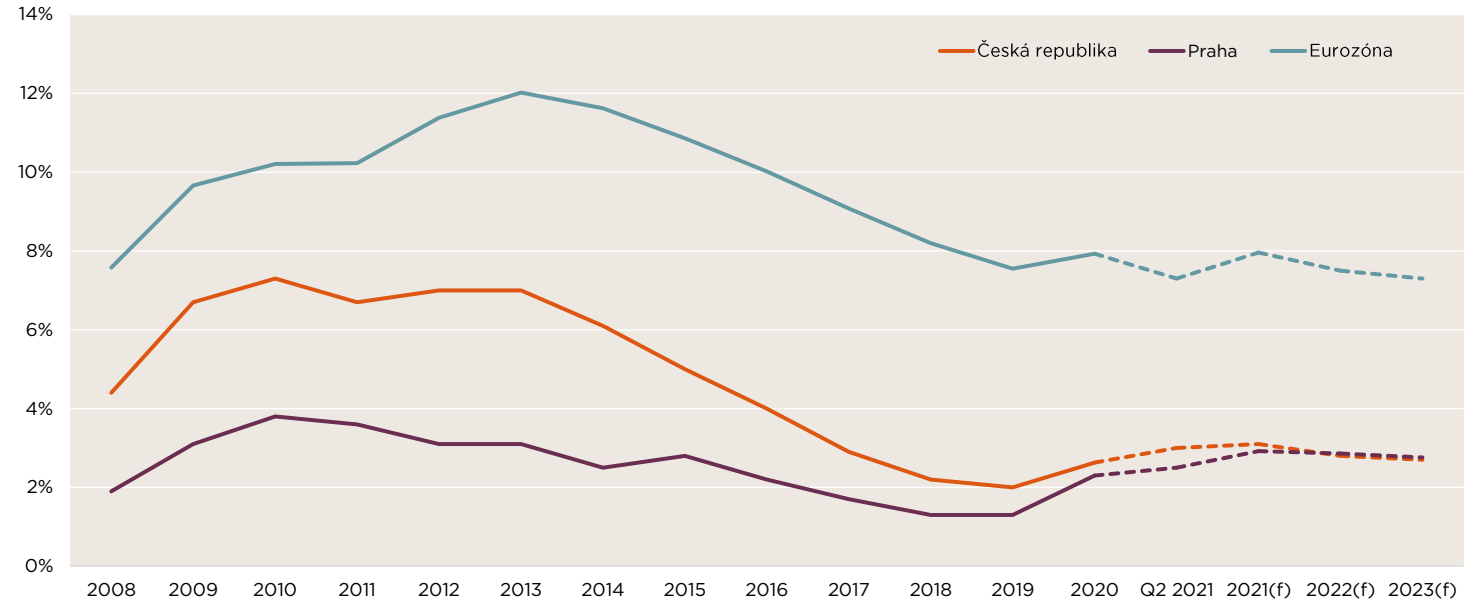

**Zdroj** Oxford Economics, European Economic Forecast, Eurostat, ČNB, Ministerstvo financí ČR

### Maloobchodní tržby (meziročně, %)



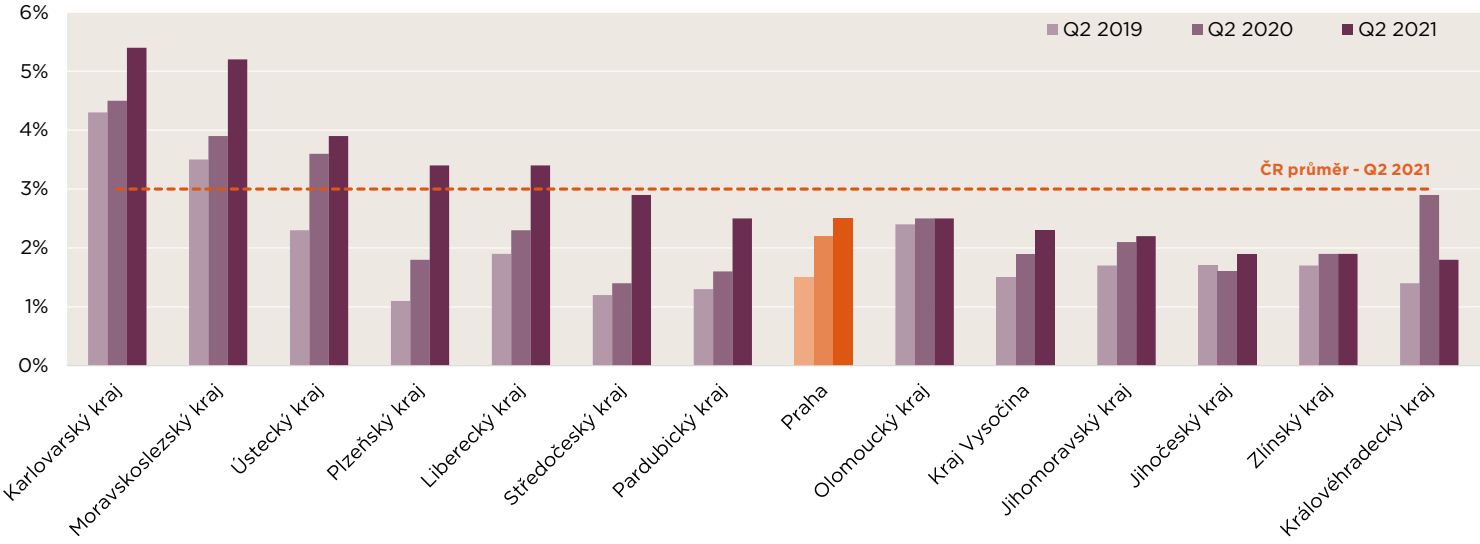

**Zdroj** ČSÚ, Savills

## Míra nezaměstnanosti



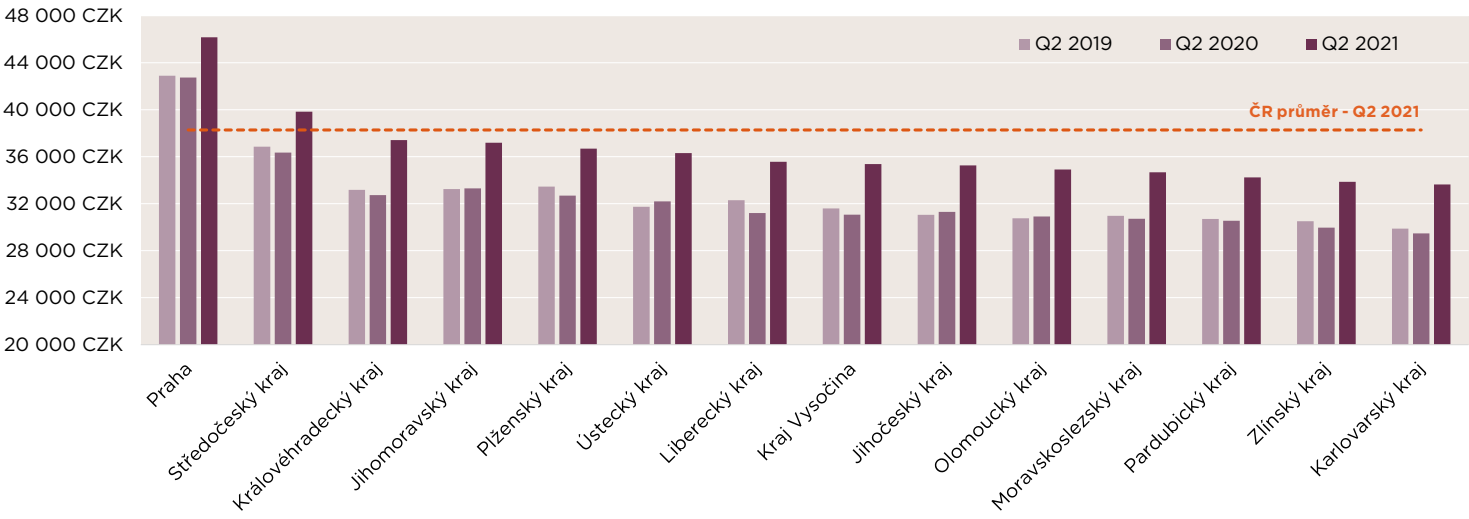

**Zdroj** Oxford Economics, Eurostat, ČSÚ, Ministerstvo financí ČR

## Míra nezaměstnanosti - kraje ČR




**Zdroj** ČSÚ

## Hrubá měsíční mzda - kraje ČR




**Zdroj** ČSÚ

## CELKOVÁ NABÍDKA A DOKONČENÁ VÝSTAVBA

- Ve 3. čtvrtletí roku 2021 byl v Praze dokončen jen jeden menší kancelářský projekt, celková plocha kanceláří tudíž zůstala téměř beze změny na úrovni 3,74 milionu m². Více než čtvrtina této plochy se nachází na území Prahy 4, spolu s druhým a třetím největším dílčím trhem (Prahou 5 a Prahou 8) představují téměř 60 % celkového objemu kanceláří.

- Navzdory zvýšenému objemu dokončené výstavby nových kanceláří zaznamenanému ve 2. čtvrtletí 2021 (dokončeno bylo 49 500 m²), se 3. čtvrtletí vyznačovalo téměř nulovou dokončenou výstavbou. Jedinou výjimkou byl projekt na adrese Holečkova 26 na Praze 5, který rozšířil celkovou plochu kanceláří v Praze o 1 700 m². Na poslední čtvrtletí roku 2021 je plánováno dokončení kancelářských objektů o rozloze přibližně 14 300 m². Společně s kancelářemi, které již byly v prvních třech čtvrtletích uvedeny na trh, by tak roční nabídka administrativních prostor měla činit pouhých 69 000 m². Jedná se o meziroční pokles objemu dokončené výstavby o 54 %. Celkový roční objem nové výstavby tak bude nejnižší za posledních 5 let.

- Objem kancelářských ploch ve výstavbě se ve 3. čtvrtletí 2021 zvýšil na 199 000 m². Penta zahájila výstavbu dvou budov v komplexu Nová Waltrovka na Praze 5 (Legatica o rozloze 8 300 m² a Metalica o velikosti 18 000 m²) a na Praze 8 byly zahájeny stavební práce na budově Red Court (7 100 m²). Praha 5 se stala městskou částí s nejvyšší aktivní výstavbou; díky zahájení výstavby obou zmíněných budov vzrostl celkový objem rozestavěných ploch na téměř 42 800 m². Na druhém místě se umístila Praha 1, kde probíhá výstavba 41 200 m² kancelářských ploch, a první trojici uzavírá Praha 7 s rozestavěnými 39 600 m², z čehož větší část tvoří stavba projektu PORT 7.

## POPTÁVKA

- Čtvrtletní nájemní aktivita tvořená renegociacemi, novými pronájmy, předpronájmy a podnájmy výrazně vzrostla a dosáhla objemu 103 700 m², meziročně se tedy zvýšila o 20 % a nárůst oproti předchozímu čtvrtletí odpovídal 16 %. Hrubá poptávka za 3. čtvrtletí byla pouze 15 % pod čtvrtletním průměrem* evidovaným před pandemií, což signalizuje mírné obnovení poptávky.

- K celkové nájemní aktivitě nejvíce přispěla Praha 5, která se na objemu transakcí ve 3. čtvrtletí 2021 podílela z 22 % (22 700 m² podepsaných nájemních smluv). Následovala Praha 8 s nájemními závazky o celkové rozloze 18 700 m² a na třetím místě se umístila Praha 9 s uzavřenými transakcemi v objemu 14 400 m².

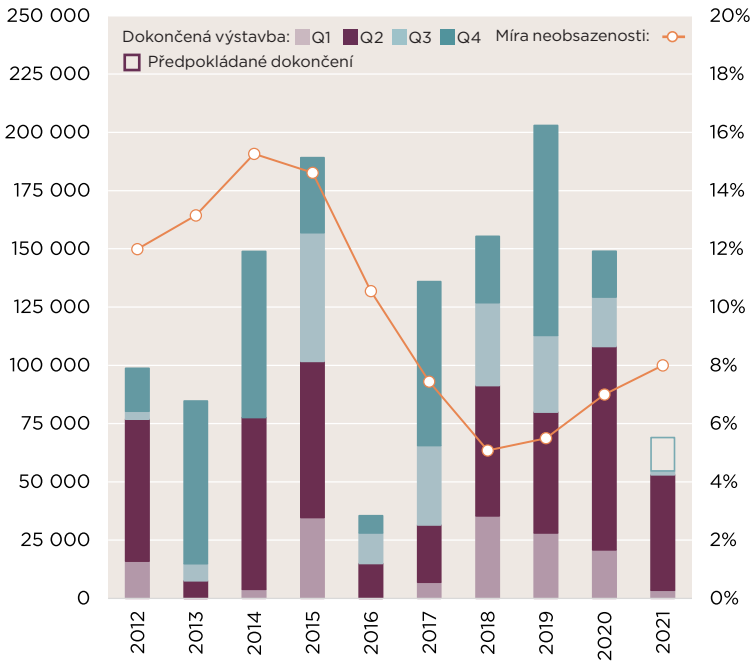
- Z hlediska podepsaných závazků byl nejaktivnější sektor financí (16 % celkové poptávky zaznamenané ve 3. čtvrtletí), následovaný IT sektorem (14 %) a odvětvím výroby s 12% podílem.

- Podíl uzavřených podpronájmů na celkové nájemní aktivitě mezikvartálně klesl z 8 % na 4 %. V předchozích čtyřech čtvrtletích se v průměru pohyboval nad hranicí 5 %. Renegociace podepsané během 3. čtvrtletí 2021 činily celkem 39 400 m² (38 % celkové nájemní aktivity).

- Čistá nájemní aktivita si udržela rostoucí tendenci a vzrostla na 60 150 m², což bylo o 22 % více než v předchozím čtvrtletí a o 127 % více meziročně. Dosavadní kumulativní čistá nájemní aktivita roku 2021 je o 25 % vyšší než ve stejném období roku 2020 a dosahuje 154 500 m². Rostoucí čtvrtletní hodnoty čisté poptávky v letošním roce naznačují, že se aktivita nájemců na pražském trhu mírným tempem zvyšuje.

- Čistá absorpce se však od 2. čtvrtletí 2020 (vyhlášení prvního lockdownu v České republice) střídavě zvyšuje a snižuje. Navzdory zanedbatelné nové výstavbě ve 3. čtvrtletí 2021 se čistá absorpce vrátila do záporných hodnot a dosáhla -5 300 m² (v přechozím čtvrtletí byla kladná absorpce v hodnotě 38 600 m²).

### Dokončená výstavba (m²) a míra neobsazenosti (%)



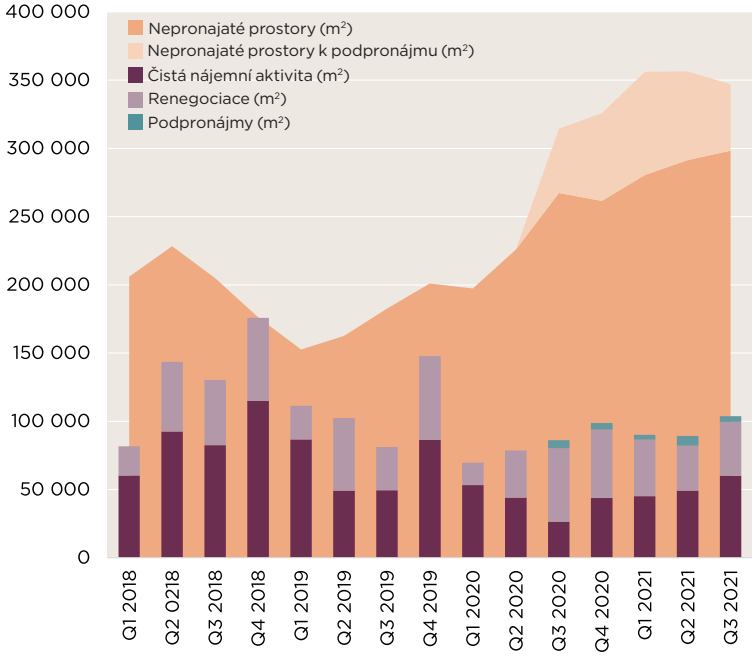

**Zdroj** PRF, Savills Research

### Největší projekty ve výstavbě ve 3. čtvrtletí 2021

| NEMOVITOST | DEVELOPER | PLOCHA (m²) | PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ |
|---|---|---|---|
| Harfa Business Center - B | Kaprain Group | 30 700 | H1 2022 |
| PORT 7 | Skanska | 30 600 | H1 2023 |
| Nová Waltrovka (Legatica + Metalica) | Penta | 26 300 | H2 2023 |
| Masaryčka (A+B) | Penta | 22 800 | H1 2023 |
| DOCK IN FIVE | Crestyl | 21 600 | H2 2022 |

**Zdroj** PRF, Savills Research

### Volné prostory a nájemní aktivita




**Zdroj** PRF, Savills Research

* průměr za osm čtvrtletí před příchodem pandemie představuje roky 2018 a 2019

## NEOBSAZENOST KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR

- Přestože ve 3. čtvrtletí roku 2021 nedošlo k dokončení žádného významného projektu a vzrostla čistá nájemní aktivita, míra neobsazenosti se již třetí čtvrtletí po sobě zvýšila a na konci září dosáhla 8 %. Jednalo se o nejvyšší míru neobsazenosti zaznamenanou na pražském trhu od 2. čtvrtletí 2017 a zároveň nejvyšší objem neobsazených kanceláří (v m²) od 1. čtvrtletí 2017.

- Celková plocha kanceláří k okamžitému pronájmu se rovnala 298 400 m². Nejvyšší objem volných prostor (74 000 m²) byl tradičně evidován na největším dílčím trhu, na Praze 4, i když v poměru k celkové nabídce se jednalo o pouhých 7,7 %. Největší podíl neobsazených kanceláří vykázala Praha 9, kde se neobsazenost zvýšila na 13,90 %, což odpovídalo 20 100 m² okamžitě dostupných prostor. Městská část Praha 2 si udržela status nejobsazenějšího dílčího kancelářského trhu, na konci 3. čtvrtletí zde bylo k dispozici jen 4 900 m² a míra neobsazenosti zde mezikvartálně klesla na 3,80 % (ze 4,4 % ve 2. čtvrtletí 2021).

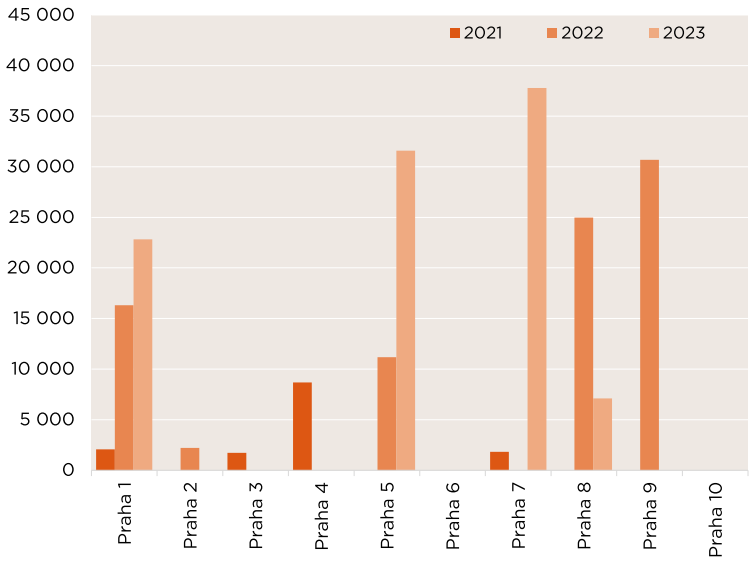
- Ve 3. čtvrtletí 2021 klesla nabídka kancelářských ploch k podnájmu mezičtvrtletně o 25 % na 48 700 m² (oproti 65 000 m² nabízených ve 2. čtvrtletí 2021). Kromě toho, že některé prostory byly podpronajaty, lze pokles nabídky vysvětlit rozhodnutím nájemců stáhnout prostory z trhu, případně přesunem některých prostor do oficiálně volných ploch (nájemní smlouvy byly ukončeny nebo změněny s ohledem na snížení velikosti).

## NÁJEMNÉ

- Navzdory kolísající úrovni čisté absorpce a rostoucí neobsazenosti zůstává úroveň nájemného stále beze změny.

- Centrum Prahy (CBD) nabízí budovy prémiové kvality i méně kvalitní kancelářské prostory v budovách třídy B a v historických budovách. V mnoha případech nájemné za nejkvalitnější kanceláře v nejvyšších patrech stále přesahuje 25,00 €/m²/měsíc, zatímco moderní prostory o něco nižší kvality, avšak stále v centru města, se nadále nabízely kolem 16,50 - 20,00 €/m²/měsíc. Základní měsíční nájemné za moderní kanceláře mimo centrum města bylo v rozmezí 13,00 - 16,50 €/m².

### Prostory ve výstavbě a plánovaný rok dokončení (m²)



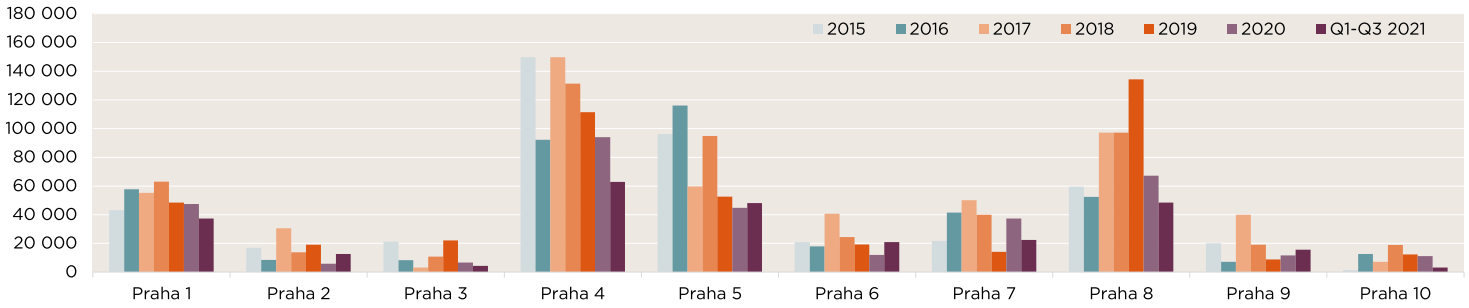

**Zdroj** PRF, Savills Research

### Největší nájemní transakce ve 3. čtvrtletí 2021

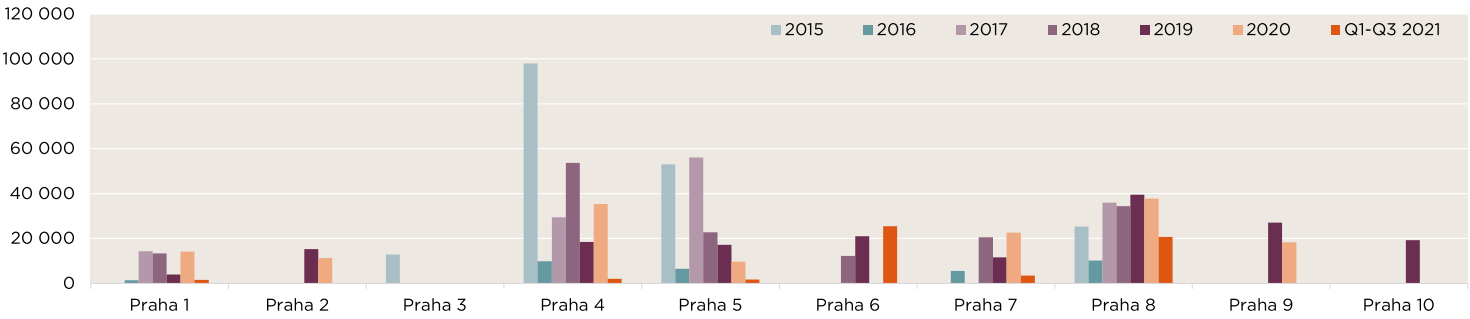
| NÁJEMCE | NEMOVITOST | PLOCHA (m²) | TYP TRANSAKCE |
|---|---|---|---|
| National Nederlanden | Zlatý Anděl, Praha 5 | 6 000 | Předpronájem |
| Aeskulab | Hadovka Office Park, Praha 6 | 3 500 | Renegociace |
| Zásilkovna | Balabenka Office Building, Praha 9 | 3 000 | Nový pronájem |

**Zdroj** PRF, Savills Research

### Celková nájemní aktivita v městských částech Prahy (m²)




### Celková 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

**Ondřej Šimek**
Associate
00420 731 114 343
ondrej.simek@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