

ČESKÁ REPUBLIKA

PRAHA KANCELÁŘE

1. ČTVRTLETÍ | 2020



COVID - 19

Prohlášení

Pečlivě monitorujeme krizi spojenou se šířením viru Covid-19 a její dopad na sektor komerčních nemovitostí. V těchto bezprecedentních časech očekáváme, že jasnější informace o situaci na trhu budeme mít s koncem druhého čtvrtletí 2020.

KANCELÁŘSKÝ TRH

Nabídka & Neobsazenost

Aktuální celkový objem trhu s moderními kancelářskými prostory v Praze je cca. 3,67 milionu m². V prvním čtvrtletí 2020 bylo v nových projektech dokončeno 20 800 m². Také bylo z nabídky vyřazeno několik starých nemovitostí, které již nevyhovují požadavkům na moderní kancelář. I díky tomu zůstal celkový objem trhu na podobné úrovni jako v předchozím čtvrtletí.

Nově dokončené projekty jsou budovy Churchill II v Praze 2 (11 200 m²) a druhá fáze projektu Kotelna Park v Praze 5 (9 600 m²). Obě budovy byly stavěny spekulativně a na rozdíl od Churchill II, který hlásí kompletní obsazenost, nabízí Kotelna Park všechny své plochy novým nájemcům. To aktuálně ještě zvyšuje celkovou neobsazenou plochu v Praze 5, která je stále největší ze všech městských částí.

Na druhou stranu, celková míra neobsazenosti klesla o 10 bazických bodů na 5,4%, což představuje přibližně 197 300 m² dostupné

kancelářské plochy. Předpokládáme, že budoucí dopad krize bude lépe patrný z výsledků druhého čtvrtletí, jelikož ta nejpřísnější omezení byla zavedena těsně před koncem Q1.

Poptávka

Hrubý objem pronájmů v prvním čtvrtletí dosáhl pouze 69 600 m² a šlo tak o nejnižší hodnotu od roku 2015. Ačkoliv je nízká aktivita oproti poslednímu kvartálu v prvních čtvrtletích roku běžná, aktuální hodnoty představují značný meziroční propad o 37%. Čistý objem pronájmů dosáhl hodnoty 53 500 m², což představuje meziroční pokles o 38% a mezičtvrtletní pokles o 39%.

Čistá absorpce prostor zůstala pozitivní s hodnotou 9 600 m². To bylo možné hlavně díky dobré úrovni nových pronájmů a menšímu objemu nově dokončených projektů. Mnohem zajímavější vývoj se dá předpokládat v druhém čtvrtletí, kdy by mělo být dokončeno přes 90 000 m² nových ploch.

NÁJEMNÉ A VÝHLED

Nájemné

Úroveň nájemného zůstala během začátku roku stabilní s cenou za €22,50 až €23,50 za m²/měsíc za ty nejlepší nemovitosti v centru města. Některé budovy, které jsou považovány za "trofejní" mohou dosahovat nájmu až k hodnotě €30,00. V širším centru města jsou průměrné nájemné na hodnotě €15,00 až €17,00 a na okrajových lokalitách města €13,50 až €15,00. Ačkoliv je trh aktuálně více na straně pronájemtelů, vídáme velmi agresivní nabídky od některých developerů s cílem obsadit jejich projekt ještě před dokončením. Čisté efektivní nájemné se tak může pohybovat o 10-20% níže než nájemné nominální.

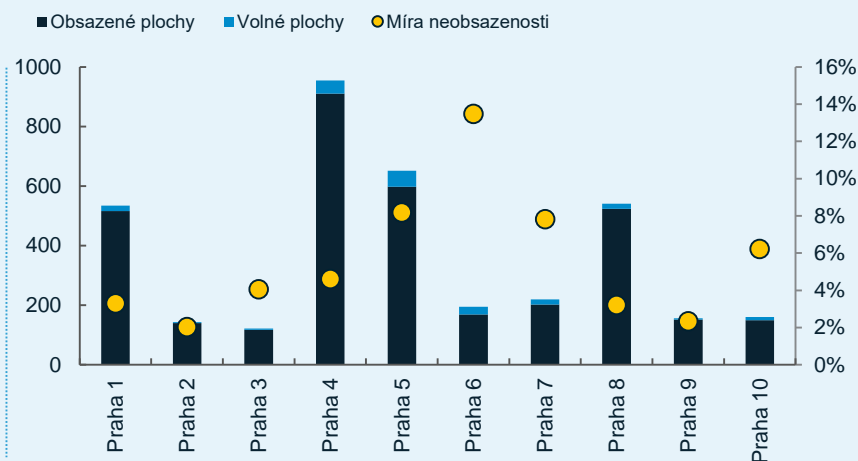
Výhled

V prvním čtvrtletí byly zahájeny práce pouze na jednom projektu. Jde o další kancelářskou budovu skupiny Kaprain v lokalitě Harfa v Praze 9 (30 700 m²). Spolu s několika dalšími projekty v okolí by se tak Praha 9 měla ve smyslu

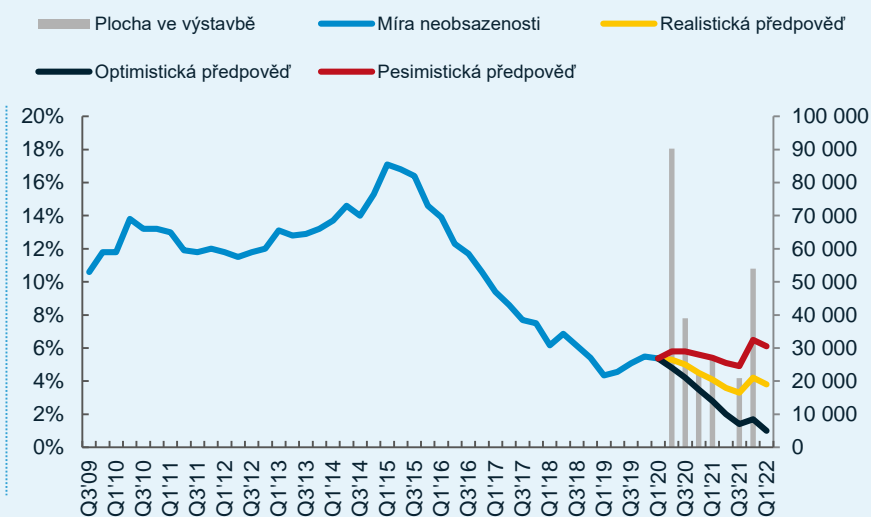
nabídky kancelářských prostor významně proměnit.

V Praze je k dokončení během roku 2020 přes 151 000 m² a budeme sledovat, jak aktuální krize ovlivní jak zásobovací řetězce stavebních materiálů, tak zejména dostupnost pracovní síly. Zejména díky těmto faktorům lze očekávat, že budou některé projekty odloženy či dokončeny se zpožděním. Budoucí projekty, které měly začít výstavbu na jaře tímto mohou být také ohroženy a dá se předpokládat jejich posunutí. Lze očekávat lehké zvýšení neobsazenosti, zejména po menších společnostech. Větší mezinárodní společnosti se v tuto chvíli soustředí na adaptaci svých prostor a pracovní síly ve smyslu doporučení o bezpečných vzdálenostech a minimalizaci zdravotních rizik. Nicméně i v momentě, kdy se společnosti začnou vracet do svých kanceláří, lze očekávat, že velká část pracovníků bude dale využívat možnost práce z domova či jiných lokalit.

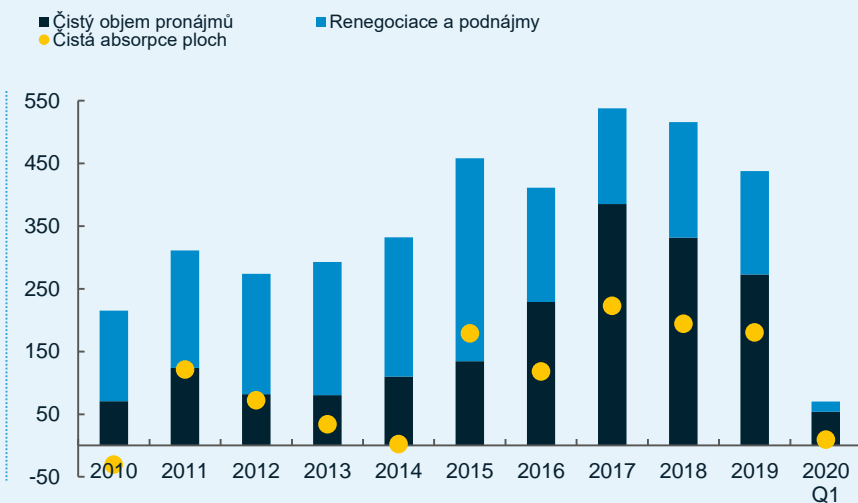
GRAF 1: OBJEM MODERNÍCH KANCELÁŘSKÝCH PLOCH V MĚSTSKÝCH ČÁSTECH PRAHY A NEOBSAZENOST



GRAF 2: NEOBSAZENOST A PŘEDPOVĚĎ VÝVOJE



GRAF 3: OBJEM PRONÁJMŮ A ČISTÁ ABSORPCE PLOCH



Pozn.: Čistá absorpce ploch je vyjádřena jako celková změna obsazených ploch na trhu a jako taková tudíž může být i negativní

PRO VÍCE INFORMACÍ KONTAKTUJTE

ODDĚLENÍ PRONÁJMU KANCELÁŘÍ

Petr Žalský | Partner | Head of Office Agency
+420 601 056 858
petr.zalsky@colliers.com

PRŮZKUM TRHU

Josef Stanko | Research Analyst
+420 728 175 024
josef.stanko@colliers.com

Theodor Pokorný | Analyst
+420 608 813 288
theodor.pokorny@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. (April 2020) © 2020 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. 00000

Na Příkopě 859/22
Slovanský dům B/C
110 00 Praha 1

