



Colliers

Accelerating success.

Q4 2021 | Česká republika

Pražský Kancelářský Trh



Makroekonomický přehled

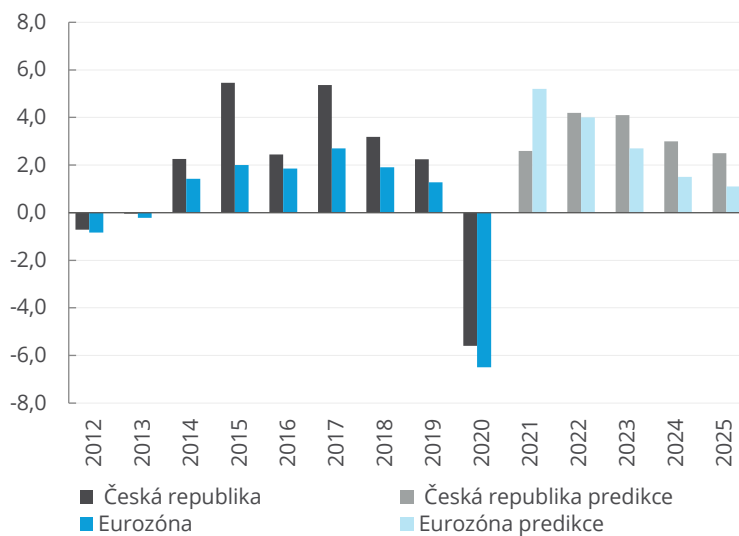
Ke konci roku 2021 došlo k částečnému zotavení ekonomiky a již jsme nebyli svědky žádných velkých pandemických opatření. Vytrvalý tlak na ekonomiku v druhém pololetí loňského roku však vybalancoval růst z letních měsíců a v začátku roku 2022 lze očekávat pomalejší růst. Podle Oxford Economics klesl růst HDP ve druhém pololetí 2021 na 2,7 %. Vzhledem k současným inflačním tlakům a nejistotě způsobené rychlým šířením varianty Omicron nedojde v nejbližších měsících k výraznému růstu ekonomiky, očekáváme 3,5 %. Předpověď však nevyznívá jen špatně, v letošním roce by mělo dojít k dalším uvolňovacím opatření a od Q2 by se měl výhled zlepšit.

Hlavním tématem posledního kvartálu loňského roku byly inflační tlaky a očekávání do budoucna. V prosinci dosáhla inflace 6,6 %, v prvním čtvrtletí letošního roku podle všeho dosáhne vrcholu. Ve zbytku roku však očekáváme postupný pokles, protože hlavní příčiny inflace – ceny energií a trvanlivého zboží – jsou

proměnlivé. Česká národní banka vůči inflaci v druhém pololetí 2021 zaujala přísný postoj a konce června pětkrát zvýšila úrokovou sazbu, celkem o 400 bazických bodů. Sazba je tak na nejvyšší úrovni od 90. let minulého století. Dopad těchto tvrdých opatření na inflaci se ještě ukáže. Nesmíme zapomenout ani na nejistotu kolem pandemie Covidu-19 a jejího dopadu na hospodářský růst. Problémy v dodavatelských řetězcích sice stále přetrvávají, avšak průmyslová výroba, důvěra a očekávání spotřebitelů v posledním kvartále loňského roku v České republice vzrostla společně s obnovením výroby některých společností.

Nejistota obklopující rychlost šíření varianty Omikron a jejího dopadu na globální ekonomiku a zdraví sílí. Výzkumy naznačují, že tato varianta viru je pro nakažené méně nebezpečná než předchozí varianty. Nezbyvá nám tedy než čekat, zda se v letošním roce objeví nová, případně nebezpečnější, varianta.

Hrubý domácí produkt (%)



Makroekonomický přehled

Míra proočkování v České republice se stále pohybuje kolem 63 % a posilující třetí dávka potřebnou pro boj s variantou Omikron dostalo pouhých 34 % lidí. Je to částečně také kvůli tomu, že početným skupinám lidí vzniknul nárok na třetí dávku až na konci prosince.

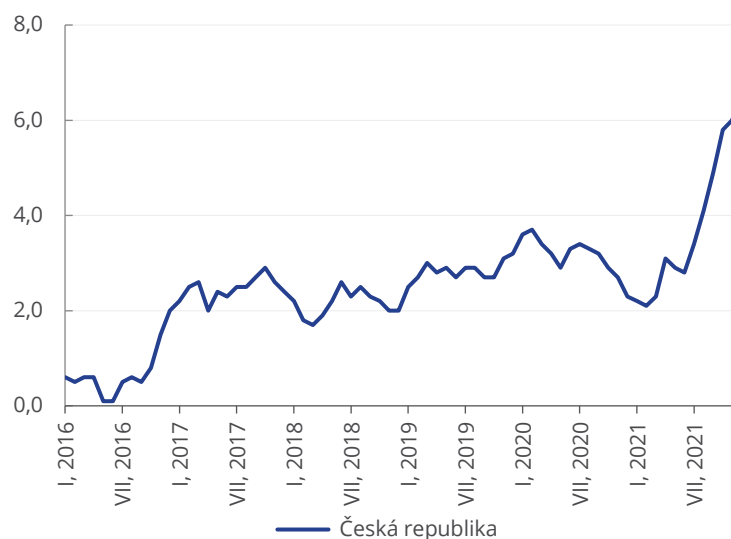
V prosinci byla také jmenována nová vláda a očekáváme změny v některých vládních politikách a státním rozpočtu pro rok 2022. Již dříve byla představena změna v dlouho očekávaném stavebním zákoně, která možná zbrzdí zavádění změn potřebných pro urychlení povolovacích procesů.

Míra nezaměstnanosti v prosinci vzrostla na 3,5 %, ale

dlouhodobý trend výrazného nedostatku pracovníků nevyrazil. Řada firem v České republice na tento problém poukazuje a upozorňuje, že vládní imigrační politika brání v efektivnějším zaplňování volných míst, což má za následek omezení růstu a expanzí. Zatímco ekonomika je stále silně závislá na výrobním sektoru, nedostatek pracovníků společně s nepřipraveností ekonomiky na program EU Green Deal ohrožuje budoucí růst.

I přesto však Česká republika zůstává díky konzervativním fiskálním a měnovým politikám, nízkému dluhu a likvidnímu bankovnímu sektoru jedním z nejméně rizikových trhů.

Celková inflace (%)



Pražský kancelářský trh

Nově dokončené projekty

V souladu s očekáváním byla v posledním čtvrtletí roku 2021 dokončena pouze jedna kancelářská budova. Větší multifunkční projekt Viktoria Center v Praze 3 zahrnoval také Viktoria Office Center a představuje jeden z mála kancelářských projektů, které byly v této městské části v posledních letech dokončeny. Nově dodané kanceláře v tomto projektu představují přibližně 1 700 m². I s tímto projektem dosáhla celková plocha nových kanceláří v roce 2021 pouhých 56 800 m², což je nejméně od roku 2016. Pro srovnání, průměrná roční dodávka za posledních deset let činí zhruba 135 000 m². Částečně to může být způsobeno nedostatkem pracovních sil a materiálu během pandemie, ale vzhledem k tomu, že výstavba kancelářského projektu trvá přibližně 20-24 měsíců, znamená to, že omezená stavební aktivita byla vyvolána v předkrizovém roce 2019.

Ke konci roku 2021 představoval trh s moderními kancelářskými prostory v Praze přibližně 3,73 mil. m². V roce 2022 se tento stav výrazně nezvýší, neboť je plánováno přibližně 76 300 m², a to pouze

v případě, že developéři dodrží plánované termíny výstavby. Pozitivní je, že se pipeline pro následující roky plní projekty jako Hagibor, Roztyly Plaza, Nová Waltrovka a Port7, které obohatí kancelářský trh Prahy skvělou architekturou, pracovišti zaměřenými na uživatele a udržitelným provozem v souladu s nejnovejšími trendy.

Neobsazenost a podnájmy

Díky stabilní úrovni poptávky se míra neobsazenosti v Praze konečně přestala zvyšovat. Tento trend, jen s několika drobnými zádrhly, je zde již téměř tři roky, přičemž v 1. pololetí 2019 dosáhla neobsazenost historického minima.

Míra neobsazenosti na konci 4. čtvrtletí 2021 dosáhla přibližně 7,8 %, což je zhruba o 10 bazických bodů méně než v předchozím čtvrtletí, ale o 98 bazických bodů více než v předchozím roce. To představuje přibližně 292 700 m². Největší neobsazenost byla zaznamenána v Praze 4, 5 a 8. Tyto městské části jsou zároveň těmi s největšími kapacitami a jsou nejvyhledávanějšími subtrhy.

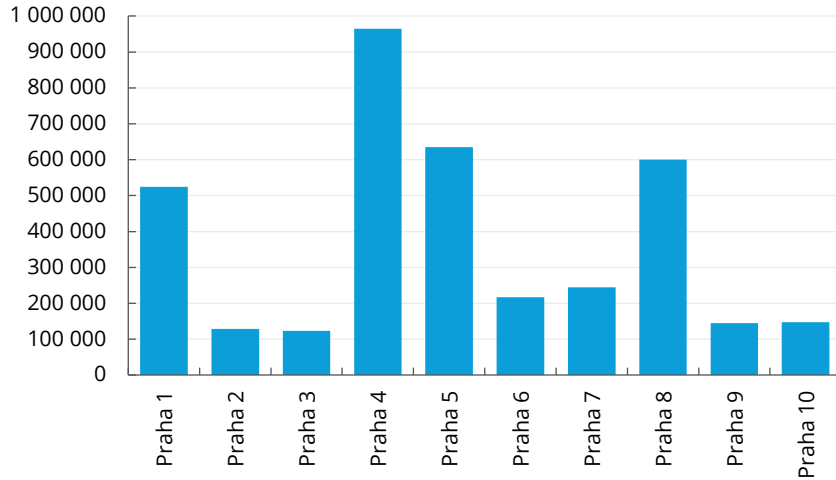
Největší transakce za 4. čtvrtletí

Nájemce	Budova	Velikost (m ²)	Typ transakce
Thales DIS	BB Centrum Villas	4 400	Renegociace
Direct	PORT7 –A	4 200	Předpronájem
Scott.Weber	PORT7 – E	3 800	Předpronájem

Zdroje: Prague Research Forum, Colliers

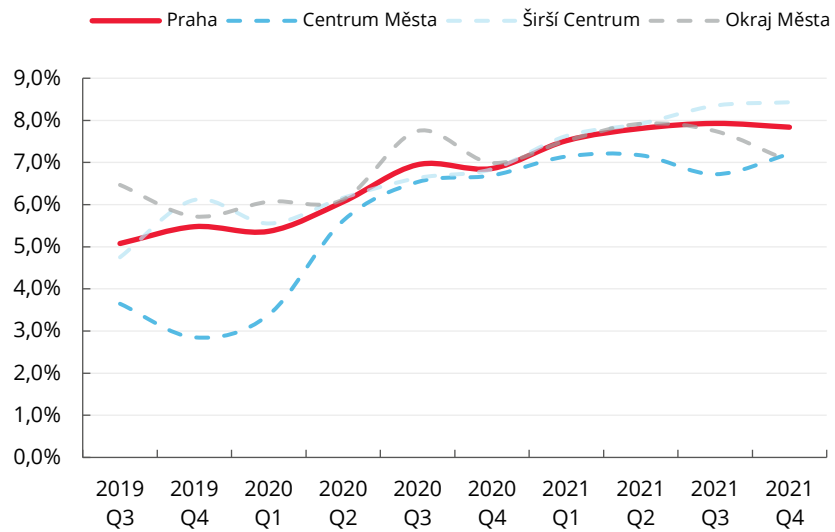


Velikost trh moderních kanceláří v městských částech (m²)



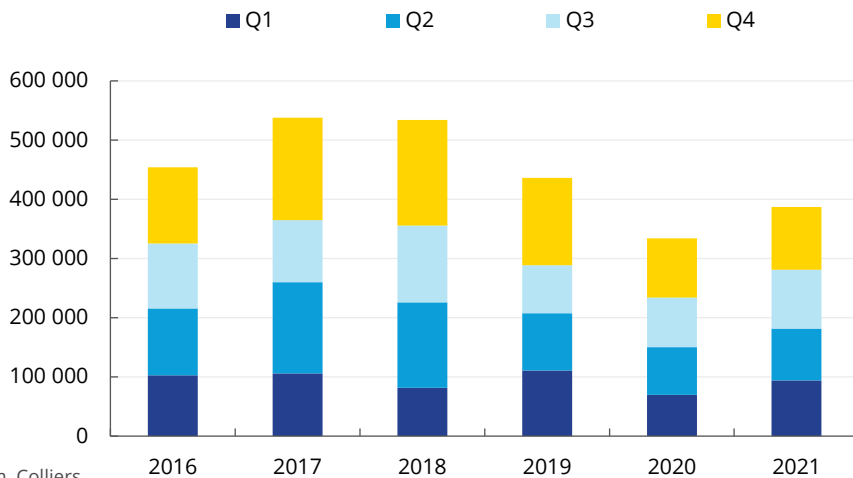
Zdroje: Prague Research Forum, Colliers

Vývoj míry neobsazenosti



Zdroje: Prague Research Forum, Colliers

Celková realizovaná poptávka (m²)



Zdroje: Prague Research Forum, Colliers

Stále je také aktivní trh s podnájem, na kterém zaznamenáváme určitou aktivitu. Přestože podíl na hrubé realizované poptávce byl minimální, množství kanceláří nabízených klientům vzrostlo na celkových více než 78 000 m². Tento výrazný nárůst byl způsoben i několika většími společnostmi, které přehodnotily svou politiku práce z domova, nebo jde o vyústění jejich ekonomické situace.

Poptávka

Ve čtvrtém čtvrtletí roku se vždy očekává vyšší hrubá poptávka a rok 2021 nebyl výjimkou. Konečná výše hrubé realizované poptávky dosáhla 105 900 m², což je nejlepší výsledek od 4. čtvrtletí 2019. Čistá realizovaná poptávka byla v porovnání s předchozím čtvrtletím o 1 bazický bod nižší, dosáhla 57 900 m² a představovala 55% podíl. Většina celkové realizované nájemní poptávky směřovala do čtvrté, osmé a páté pražské městské části, konkrétně přes 61 % jen v těchto obvodech.

Roční hrubá realizovaná poptávka za rok 2021 dosáhla 387 100 m² a překonala výsledek roku 2020 o 16 %. Roční čistá realizovaná poptávka představuje přibližně 208 800 m², což představuje meziroční nárůst o 23 %.

Největší transakce v posledním čtvrtletí se uskutečnila v Praze 4 v BB Centru, kde část IT bezpečnostního giganta Thales DIS Czech Republic přejednala nájemní smlouvu o velikosti 4 400 m². Další dvě významné transakce se uskutečnily v Praze 7 v projektu Port7, který je v současné době v procesu aktivní výstavby. Pronajímateli se podařilo získat první dva nájemce kanceláří, společnost Scott.Weber, poskytovatel flexibilních pracovních prostor, zde otevře nové centrum (3 800 m²) a pojišťovna DIRECT kompletně obsadí jeden ze soliterních objektů (4 200 m²).

V průběhu tohoto čtvrtletí jsme zaznamenali větší podíl renegociací, a to přes 44 %. Více než 36 % z celkového objemu realizované poptávky v tomto čtvrtletí představují nové

nájemní smlouvy a významný 10% podíl představují transakce uskutečněné na rozestavěných projektech. V posledním čtvrtletí jsme zaznamenali 35 transakcí nad 1 000 m². To je více než v kterémkoli jiném čtvrtletí během roku 2021.

Nájemné a pobídky

Nejvyšší dosažitelné nájemné v nejlepších lokalitách v Praze vzrostlo na nové maximum. Developeři některých projektů informují o dramaticky rostoucích nákladech na materiál, které přímo ovlivňují výši nájemného. To se týká celého hlavního města, nikoliv pouze projektů v jeho centru.

Současné nájemné v nejlepších projektech se pohybuje mezi 23,50 a 24,00 EUR za m² /měsíc a pravděpodobně bude pod dalším tlakem během prvního pololetí roku 2022. Je pravděpodobné, že se tyto hodnoty opět zvýší, pokud budou uzavřeny některé z dříve avizovaných obchodů.

V projektech v širším centru města, kde se již nyní nájemné pohybuje na poměrně vysoké úrovni, došlo také k mírnému nárůstu, přičemž nejvyšší nájemné se v těchto lokalitách pohybuje někde mezi 16,00 až 18,00 €/m²/měsíc. V případě některých projektů výjimečné kvality a architektury lze získat i o něco více za některá výjimečná, unikátní patra, případně jednotlivé jednotky.

Nájemné ve vnějších lokalitách města zůstalo stabilní v rozmezí 13,50 až 15,00 €/m²/měsíc, s výjimkou zavedených kancelářských center, jako je The Park v Praze 4 nebo jiné vhodně umístěné projekty.

Aby nájemci, kteří hledají nové kanceláře nebo přehodnocují stávající nájemní smlouvy, nebyli pouze stresováni zvyšováním nájemného, mohou se těšit i na zvyšující se úroveň pobídek. Některé z projektů, zejména ty ve výstavbě, mohou nabídnout i takovou celkovou částku, která vede k čistému efektivnímu nájemnému o 15 až 25 % nižšímu, než je jeho základní hodnota.

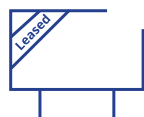
Údaje o trhu



Velikost trhu
3,73 mil m²



Neobsazenost
7,8 %



Celková poptávka Q4
105 900 m²



Nejvyšší nájemné
€ 24,00



Dokončeno ve Q4
1 700 m²



Ve výstavbě
195 200 m²

Výhled

Na otázku, co očekávat v roce 2022, je obtížné odpovědět. S určitou mírou jistoty však můžeme říci, že objem nové výstavby bude nízký. Celkový objem nových kanceláří by měl být o něco vyšší než v roce 2021, ale ani zdaleka se nepřiblíží desetiletému průměru. Vezmeme-li v úvahu průměrnou úroveň čisté absorpce, měli bychom být svědky mírného poklesu neobsazenosti v průběhu celého roku.

Dobré zprávy rozhodně přicházejí ze stavenišť. Řada projektů, které se po léta zasekly v povolovacím procesu, totiž v poslední době konečně zahájila výstavbu a od roku 2023 bude dodávat na trh projekty nejvyšší kvality. Můžeme doufat, že nízká úroveň nové výstavby byla jen malým nádechem před silnějšími objemy v budoucnu. V souvislosti s tímto tématem musíme zmínit nový stavební zákon. Jelikož jej bývalá vláda nakonec prosadila, můžeme od té současné očekávat jeho odložení o rok, spolu s dalšími, blíže nespecifikovanými změnami. Domníváme se, že tyto změny nebudou mít

negativní vliv na celý proces, přesto by změny zákona mohly být dramatické.

A co udržitelnost - ESG? Zaznamenali jsme spoustu moderních, zelených a certifikovaných nemovitostí, přičemž všechny tyto nemovitosti dnes představují jádro moderního kancelářského trhu. Většina nových projektů se staví s určitou mírou udržitelnosti a designu zaměřeného na člověka. Ty jsou většinou připraveny na budoucí roky. Co se však stane se staršími nemovitostmi?

Je pravděpodobné, že některé projekty staré 20 a více let zde bez řádné rekonstrukce ještě nějakou dobu zůstanou, ale protože jejich energetická náročnost není valná, měli by se jejich majitelé připravit na zlepšení v případě, že úřady schválí některé závazné předpisy. Přestože česká legislativa zatím nemá jasno v dalších krocích týkajících se ESG a udržitelné budoucnosti, je na soukromém sektoru, aby převzal iniciativu a připravil se na nejhůrší, zejména pokud je v kontaktu s nájemníky, investory nebo obecně klienty z angažovanějších zemí.

Pro více informací

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

Tewfik Sabongui
Managing Partner
+420 777 150 669
tewfik.sabongui@colliers.com

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

Josefína Kurfürstová
Research Analyst
+420 733 738 295
josefina.kurfurstova@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. (February 2022) © 2022 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.

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



Accelerating success.