MARKET IN MINUTES
Savills Research

Kancelářský trh v České republice – 2. čtvrtletí 2022

Kancelářský trh v Praze

savills

EKONOMICKÝ PŘEHLED[1]

RŮST HDP	INFLACE (CPI)
0,8 % PREDIKCE PRO ROK 2022	13,9 % PREDIKCE PRO ROK 2022
NEZAMĚSTNANOST V ČR	**MĚSÍČNÍ HRUBÁ MZDA**
2,5 % KVĚTEN 2022	€1 546 (37 929 KČ) PRŮMĚR ČR, Q1 2022
SMĚNNÝ KURZ	**MALOOBCHODNÍ TRŽBY**
24,53 KČ/EUR (22/7/2022)	-6,9 % MEZIROČNÍ ZMĚNA, KVĚTEN 2022

Zdroj ČSÚ, European Economic Forecast, ČNB

KANCELÁŘSKÝ TRH: 1. POLOLETÍ 2022

- Celková nabídka moderních kancelářských prostor v Praze ke konci 2. čtvrtletí 2022 zůstala na úrovni 3,75 milionu m². V první polovině roku byly dokončeny, a do celkové nabídky kanceláří zařazeny, tři nové projekty (47 900 m²). Objem nové výstavby byl o 10 % nižší než v 1. pololetí 2021.
- Celková rozloha projektů, jež byly na konci června ve výstavbě, přesáhla 216 000 m² a vykázala tak meziroční nárůst o 47 %. Z těchto prostor by mělo být konce roku na pražský kancelářský trh dodáno více než 28 800 m².
- Míra neobsazenosti kanceláří v Praze zůstala na úrovni 8,4 % (313 400 m² volných prostor) a meziročně se zvýšila o 55 bazických bodů (bps). Od začátku pandemie v roce 2020 zaznamenal pražský kancelářský trh nárůst míry neobsazenosti v šesti z deseti uplynulých kvartálů.
- Od počátku roku dosáhla celková nájemní aktivita objemu 256 600 m², což bylo o 28 % více než v první polovině roku 2019 a o 41% více než před rokem. Čistá poptávka v 1. pololetí roku 2022 činila 152 000 m², což odpovídalo 64% nárůstu ve srovnání s 1. pololetím roku 2021. Přibližně 79 % těchto nových závazků bylo podepsáno v budovách třídy A.
- Úroveň nájemného dále stoupala a v polovině roku se pohybovala mezi 25,00 a 25,50 €/m²/měsíc.

Kancelářský trh v Praze
ve 2. čtvrtletí 2022

3,75 milionů m²
Celková plocha moderních kanceláří v Praze

22 700 m²
Plocha kanceláří dokončených ve 2. čtvrtletí 2022 (meziročně -54 %)

FOR LEASE

8,40 %
Míra neobsazenosti (mezičtvrtletně -1 bps)

123 700 m²
Celková nájemní aktivita ve 2. čtvrtletí 2022 (meziročně +41 %)

80 000 m²
Čistá nájemní aktivita ve 2. čtvrtletí 2022 (meziročně +67 %)

Zdroj PRF

1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 22/07/2022.

EKONOMICKÝ PŘEHLED [1]

- Růst HDP během letoška výrazně zpomalí a ve druhé polovině roku ekonomická aktivita dokonce meziročně mírně poklesne z důvodu růstu finančních nákladů a snížených reálných příjmů, jež budou brzdit veškerou hospodářkou aktivitu. Brzdou ekonomického růstu jsou také problémy v globálních výrobních a dodavatelských řetězcích, dále umocněné válkou na Ukrajině, a též zhoršený sentiment českých firem i domácností. Předpokládá se, že problémy v globálních výrobních a dodavatelských řetězcích se budou na pozadí postupné deeskalace válečného konfliktu pozvolna zmírňovat, avšak zcela odezní až v polovině příštího roku. Růst produkce pro rok 2023 je revidován směrem dolů ve spojitosti se zhoršeným globálním makroekonomickým výhledem a v celoročním úhrnu letos výrazně zvolní pod 1 %. Podle prognózy však v roce 2023 dynamika HDP zrychlí na více než 3 % a tím překoná svou úroveň před pandemií.

INFLACE [1]

- Česká ekonomika čelí kombinaci mimořádně silných inflačních tlaků, které se odrážejí v eskalujícím plošném růstu cen. Podle prognóz by měla inflace vyvrcholit ve 3. čtvrtletí 2022, kdy v meziročním srovnání dosáhne až 16 %. Poté by však z důvodu převahy vlivu ztráty reálných příjmů a účinností zpřísněné měnové politiky měla klesat a za rok 2022 v průměru činit 13,9 %. Jádrová inflace bude nadále odrážet jak silnou dynamiku výrobních cen doma i v zahraničí, tak odeznívání znatelných domácích nákladových a poptávkových tlaků. V návaznosti na dlouhodobé inflační tendence zvýšila ČNB dvoutýdenní repo sazbu na 7 % (zatímco v červnu 2021 činila 0,5 %). Letošní dvouciferná inflace se tak v první polovině příštího roku rychle sníží, k čemuž výrazně přispěje dosavadní rychlý růst úrokových sazeb, a v roce 2023 by měla klesnout v průměru k 4,5 %, k čemuž přispějí dobře ukotvená inflační očekávání, silnější domácí měna a stabilnější ceny energií.

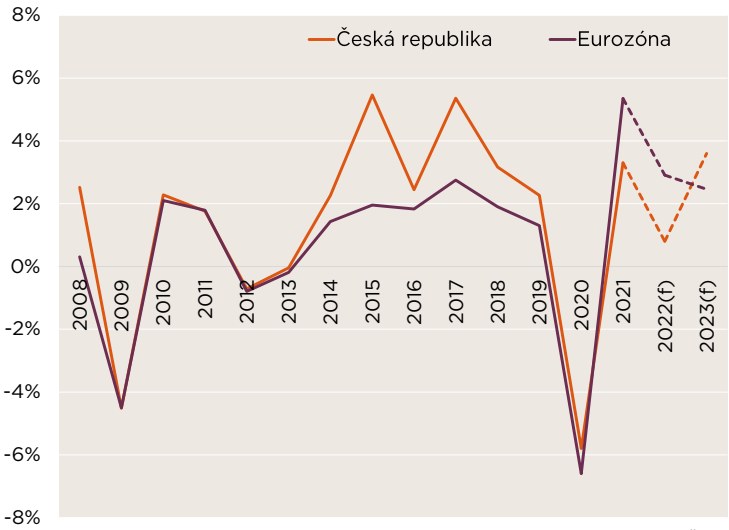
MALOOBCHODNÍ TRŽBY [1]

- V květnu 2022 se maloobchodní tržby meziročně reálně snížily o 6,9 %, z toho za nepotravinářské zboží o 7,6 %, za potraviny o 6,3 % a za pohonné hmoty o 5,2 %. Maloobchodní tržby se snížily ve všech kategoriích tržeb s výjimkou prodeje farmaceutického, zdravotnického a drogistického zboží. Tržby ve specializovaných prodejnách s oděvy a obuví klesly o 15,3 %, s výrobky pro kulturu, sport a rekreaci o 14,8 %, s počítačovým a komunikačním zařízením o 9,8 % a s výrobky pro domácnost o 9,0 %. Naopak růst tržeb zaznamenaly prodejny s farmaceutickým a zdravotnickým zbožím o 5,5 % a prodejny s kosmetickými a toaletními výrobky o 4,4 %. Tržby internetových obchodů klesaly pátý měsíc v řadě, tento měsíc o 10,1 %, avšak oproti předpandemickému roku 2019 byly o více než třetinu vyšší. Tržby za prodej a opravy motorových vozidel meziročně klesly o 8,1 %. Hlavním důvodem snížení spotřeby je rostoucí inflace, která v kombinaci s prudkým růstem životních nákladů nutí domácnosti přehodnocovat nešetrné výdaje. V nadcházejících měsících tak lze očekávat další pokles reálných tržeb obchodů a podniků služeb.

NEZAMĚSTNANOST [1]

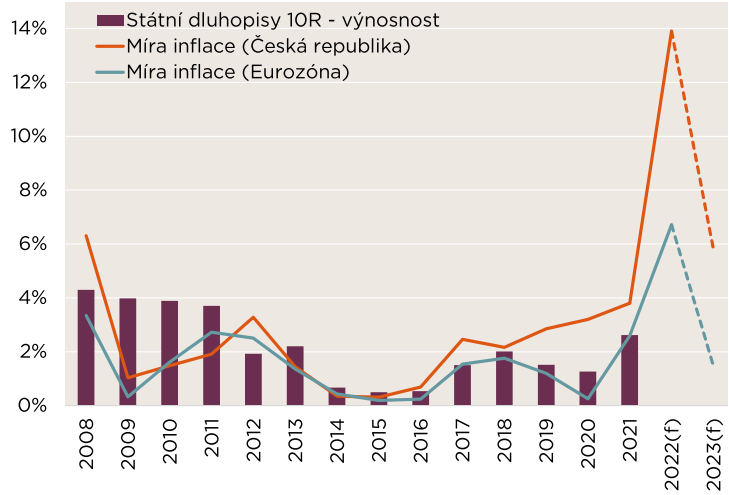
- Míra nezaměstnanosti[2] dosáhla v květnu letošního roku 2,5 %, tedy stejně jako v předchozím čtvrtletí. V meziročním srovnání klesla o 0,7 %, což představovalo nejmírnější meziroční pokles od ledna letošního roku. Český trh práce nadále ovlivňují sezónní práce zejména ve stavebnictví, gastronomii, cestovním ruchu, zemědělství a zahradnictví, ale také v lesnictví, rybářství, lázeňství a těžbě. V příštích měsících by měla nezaměstnanost přestat klesat, ale zároveň se nebude výrazně zvyšovat. Podle analytiků je na trhu práce stále nedostatek zaměstnanců, a to i přes migrující obyvatele z Ukrajiny. Žádná jiná země EU nemá nezaměstnanost pod 3 % a Česká republika tak stále zůstává zemí s nejnižší mírou nezaměstnanosti v Evropské unii.

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



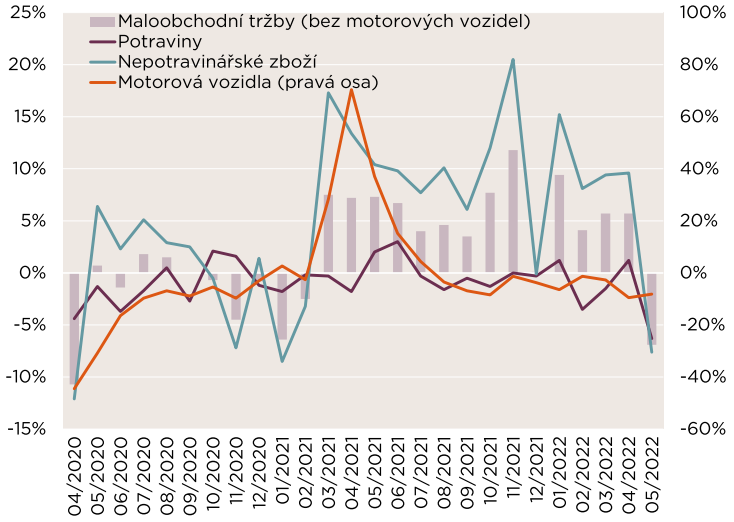
Zdroj European Economic Forecast, ČNB

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů



Zdroj Eurostat, ČNB, Ministerstvo financí

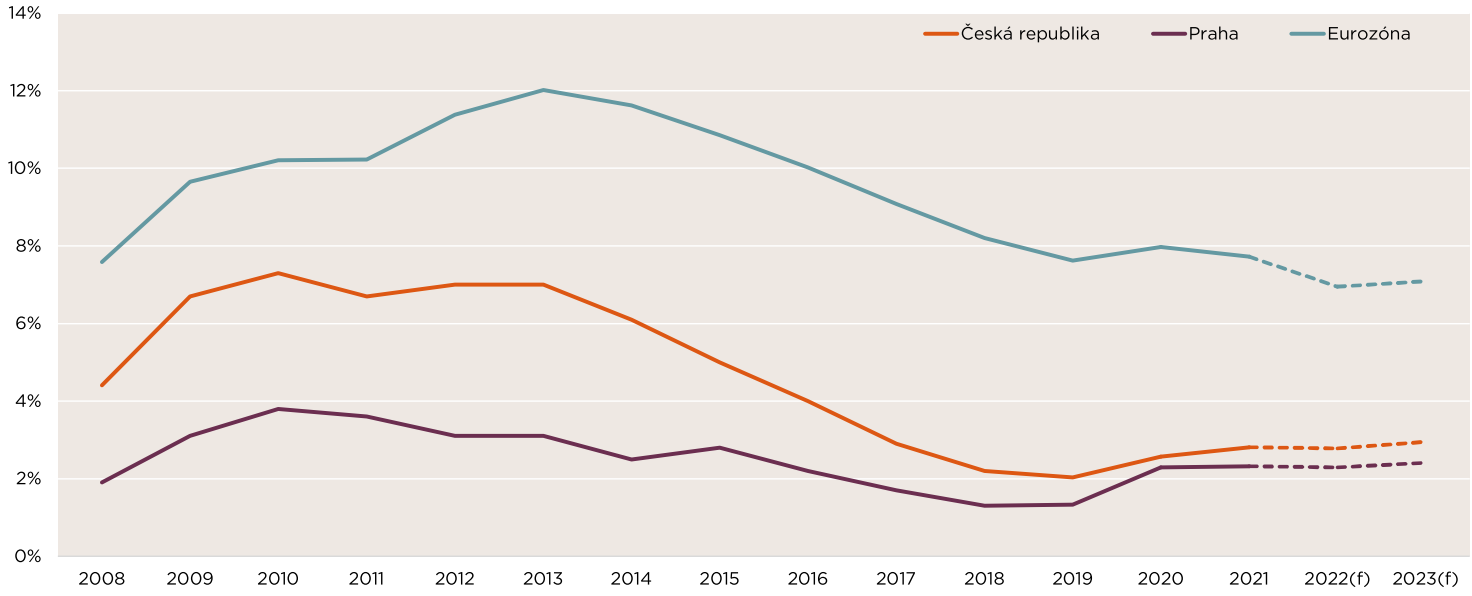
Maloobchodní tržby (meziročně, %)



Zdroj ČSÚ

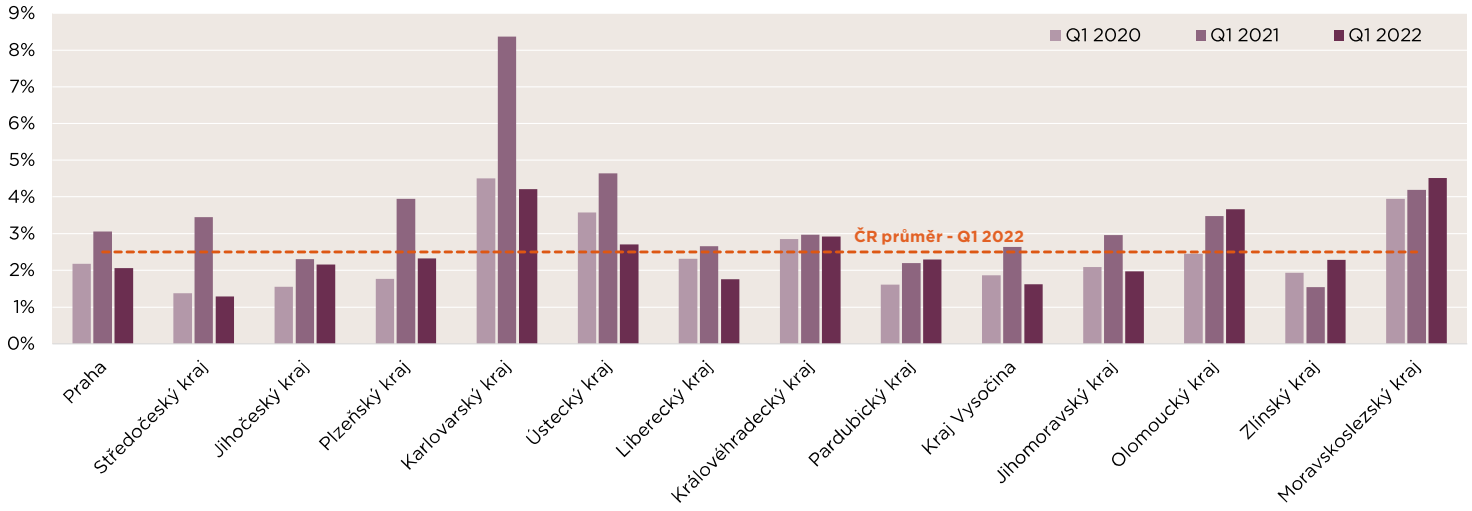
1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 22/07/2022.
2) Obecná míra nezaměstnanosti je procentní podíl nezaměstnaných osob na ekonomicky aktivní pracovní síle (součet zaměstnaných a nezaměstnaných osob).

Míra nezaměstnanosti [1]



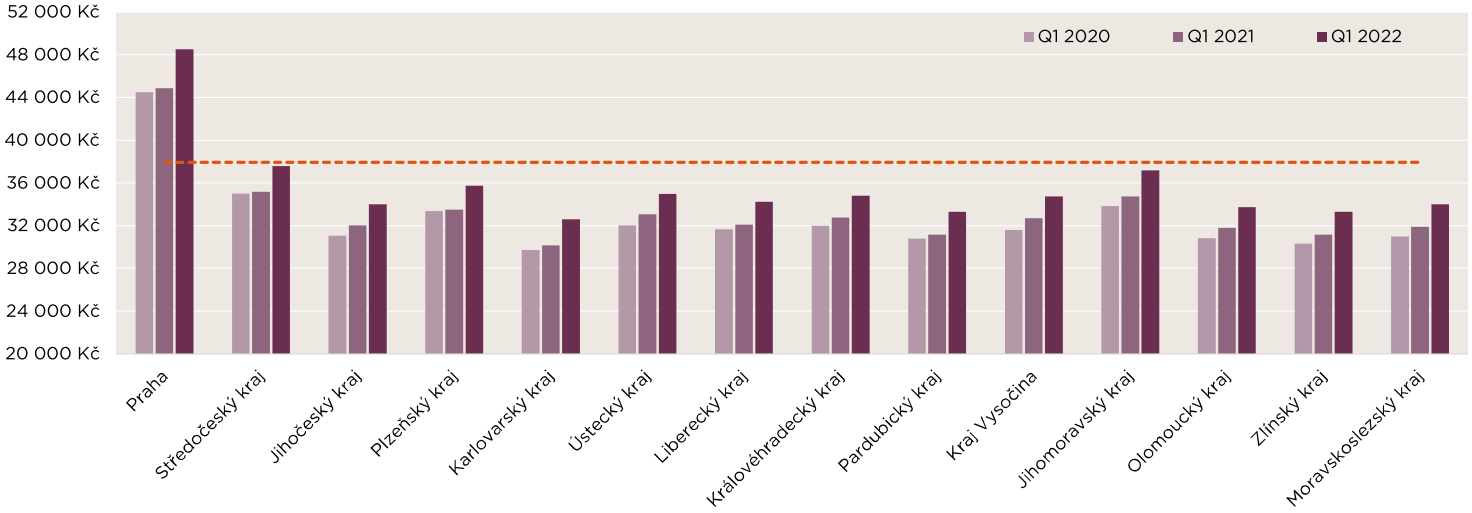
Zdroj Oxford Economics, Eurostat, ČSÚ

Míra nezaměstnanosti - kraje ČR [1]



Zdroj ČSÚ

Hrubá měsíční mzda - kraje ČR [1]



Zdroj ČSÚ

1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 22/07/2022.

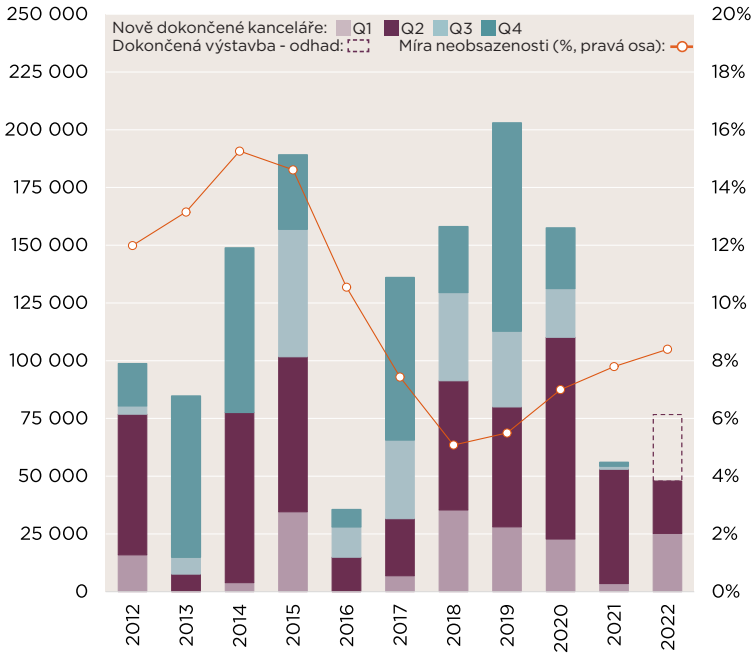
CELKOVÁ NABÍDKA A DOKONČENÁ VÝSTAVBA

- Ve 2. čtvrtletí 2022 zůstala celková nabídka kanceláří v Praze na úrovni 3,75 milionu m², přičemž 2,76 milionu m² představovaly kanceláře třídy A. V posledních deseti letech byly nově postaveny nebo zrekonstruovány prostory o celkové rozloze 1,38 milionu m².
- Největším dílčím trhem ve městě je stále Praha 4 (965 200 m²), kde se nachází 26 % z celkové nabídky kanceláří ve městě. Dalšími dvěma největšími kancelářskými oblastmi jsou Praha 5 (17 %) a Praha 8 (16 %).
- Přestože byly na pražský trh dodány dva nové objekty o celkové rozloze 22 700 m², objem nové výstavby byl v tomto čtvrtletí o 10 % nižší než v předchozím kvartále (a meziročně nižší o 54 %). Do konce roku by mělo být dokončeno dalších šest projektů (28 800 m²) a letošní objem nové výstavby by tak mohl loňský rok překonat o 37 %.
- V průběhu 2. čtvrtletí 2022 byly zahájeny stavební práce na čtyřech administrativních projektech - rekonstrukce první fáze E-Factory v Praze 9 (19 300 m²) a nová výstavba tří kancelářských budov: Hagibor 01 (12 100 m²) a Hagibor 02 (15 000 m²), které staví společnost Crestyl na Praze 10 a společnost Sekyra Group zahájila na Praze 8 výstavbu objektu Rohan City A1 (9 300 m²).
- Plocha rozestavěných prostor se od předešlého čtvrtletí zvýšila o 19 % a přesáhla 216 000 m² (což představuje 6 % celkové plochy kanceláří v Praze). Ve srovnání s 2. čtvrtletím 2021 vzrostl objem ploch ve výstavbě o 47 %. V jednotlivých městských částech probíhala výstavba především na území Prahy 1 (CBD), kde bylo rozestavěno 46 200 m². Praha 5 následovala s výstavbou probíhající na 40 800 m².

POPTÁVKA

- Ve 2. čtvrtletí 2022 dosáhla celková nájemní aktivita, včetně renegociací a podnájmů, 123 700 m². Oproti předchozímu čtvrtletí klesla aktivita nájemců o 7%, avšak stále byla 24 % nad průměrem za předchozích 12 čtvrtletí a meziročně o 41 % vyšší. Zároveň byla třetí kvartál v řadě překonána hranice 100 000 m².
- Nejvyšší aktivita nájemců byla zaznamenána na území Prahy 4, kde všechny podepsané závazky dosáhly v součtu téměř 50 000 m² (tzn. 40 % hrubé čtvrtletní poptávky). Na druhém místě se umístil kancelářský trh Prahy 8 (22 800 m²), následovaný Prahou 1 (20 500 m²).
- Největším podílem se na celkové nájemní aktivitě tradičně podílely IT společnosti (33 % hrubé čtvrtletní poptávky), za nimi následovaly farmaceutické firmy (11 %) a společnosti z finančního sektoru (8 %).
- Celkové aktivitě nájemců dominovala čistá poptávka (tj. předpronájmy, nové nájemní smlouvy a expanze), která v tomto čtvrtletí představovala 65 % všech podepsaných závazků. Renegociace tvořily 40 000 m² (32 % hrubé poptávky) a objem zaznamenaných podnájmů opět mírně vzrostl a činil 3 700 m² (3 % celkové aktivity).
- Čistá poptávka se druhé čtvrtletí po sobě opět zvýšila a ve 2. čtvrtletí 2022 dosáhla 80 000 m². Jednalo se o nejvyšší hodnotu zaznamenanou od 4. čtvrtletí 2019 a zároveň meziroční nárůst o 67 %. Největší objem nových nájemních závazků byl v tomto čtvrtletí podepsán na území Prahy 4 (celkem 30 600 m²).
- Největší transakcí uzavřenou ve 2. čtvrtletí 2022 byl předpronájem o rozloze 9 700 m² podepsaný společností SCS Software v projektu Roztyly Plaza na Praze 4 (v současné době ve výstavbě). Druhou největší transakcí byla renegociace 4 200 m² uzavřená nejmenovanou IT společností v BesNet Centru na Praze 4.

Dokončená výstavba (m²) a míra neobsazenosti (%)



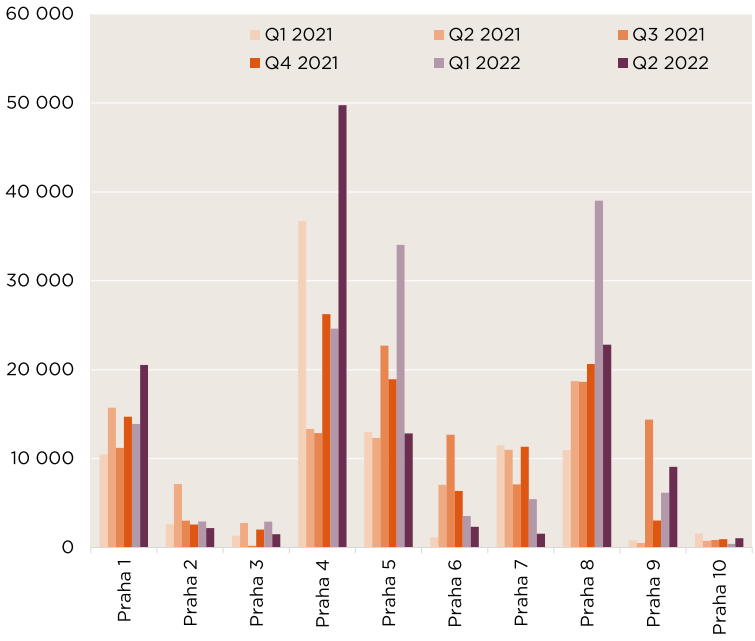
Zdroj PRF, Savills

Největší projekty ve výstavbě ve 2. čtvrtletí 2022

NEMOVITOST	MĚSTSKÁ ČÁST	PLOCHA (m2)	PLÁNOVANÉ DOKONČENÍ
Nová Waltrovka (Penta)	Praha 5	27 300	Q3 2023
Port 7 - Budova E (Skanska)	Praha 7	24 400	Q2 2023
Masaryčka (Penta)	Praha 1	22 100	Q3 2023

Zdroj PRF

Celková nájemní aktivita v městských částech Prahy (m²)



Zdroj PRF, Savills

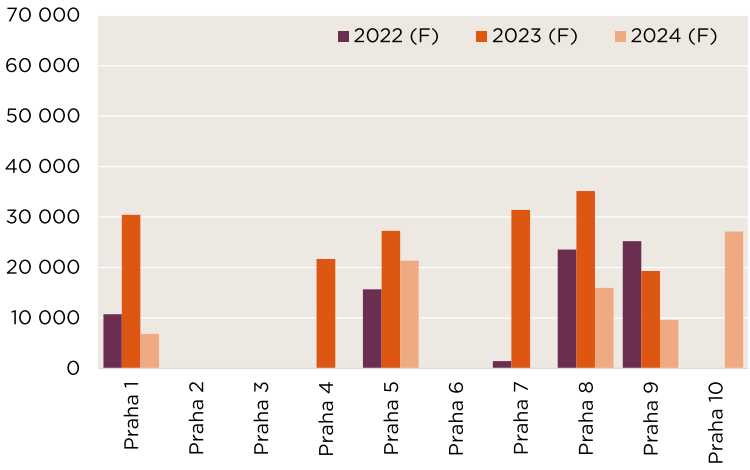
NEOBSAZENOST KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR

- Prostory, které byly na pražský trh nově dodány během 2. čtvrtletí (ačkoliv z celé plochy bylo předpronajato jen 34 %) nijak neovlivnily míru neobsazenosti a ta zůstala na úrovni 8,4 %, stejně jako v předchozím čtvrtletí.
- Převedeno na plochu činil ve 2. čtvrtletí 2022 celkový objem kanceláří nabízených k okamžitému pronájmu 313 400 m². Z toho 233 900 m² bylo volných v budovách třídy A. Podíl neobsazených ploch v budovách třídy A a třídy B byl víceméně vyrovnaný a činil 8,5 % a 8,0 %.
- Největší objem nepronajatých kanceláří se opět nacházel na území Prahy 4 (75 800 m²) a Prahy 5 (49 300 m²). Naopak nejméně volných ploch k pronájmu se nacházelo v Praze 10 (9 800 m²), za kterou následovala Praha 2 (10 400 m²).
- Podle míry neobsazenosti byl nejvyšší podíl neobsazených ploch zaznamenán v Praze 3 (26 %), následovaný městskou částí Praha 9 (22 %). V obou těchto městských částech došlo také k nejvyššímu nárůstu míry neobsazenosti od počátku letošního roku, zatímco zbývajících osm městských částí zůstalo v tomto období víceméně stabilních.

NÁJEMNÉ

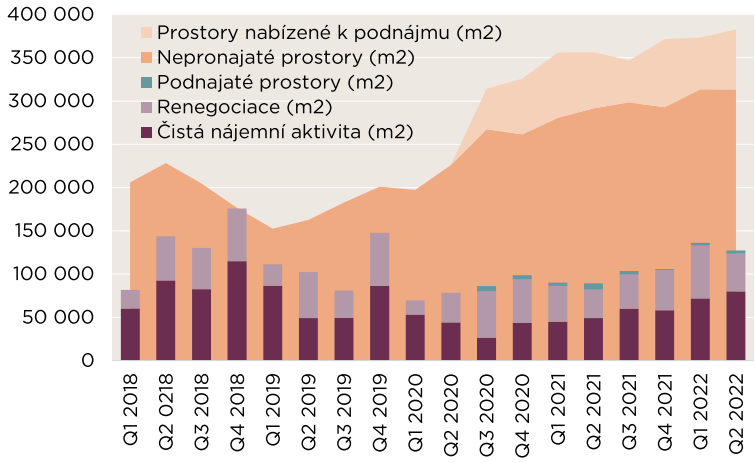
- Základní nájemné pokračovalo ve svém vzestupném trendu. V centru města (CBD) se ve 2. čtvrtletí 2022 pohybovalo v rozmezí 25,00 – 25,50 €/m² měsíčně, avšak nejkvalitnější kanceláře v nejvyšších patrech zde dosahovaly i úrovně mezi 27,00 – 30,00 €/m². V oblasti širšího centra se nájemné zvýšilo na 16,50 – 18,50 €/m²/měsíc a ve vzdálenějších a okrajových částech města pak dosahovalo úrovně mezi 14,00 a 16,00 €/m².
- Nejvýraznější nárůst nájemného bylo možné pozorovat u nově dokončených budov, což znamená, že cenový rozdíl mezi těmito novými projekty (včetně budoucích staveb) a stávajícími kancelářskými budovami se neustále zvětšuje. Lze očekávat, že tento trend bude pokračovat i v dalších obdobích.

Budoucí výstavba v jednotlivých částech města (m²)



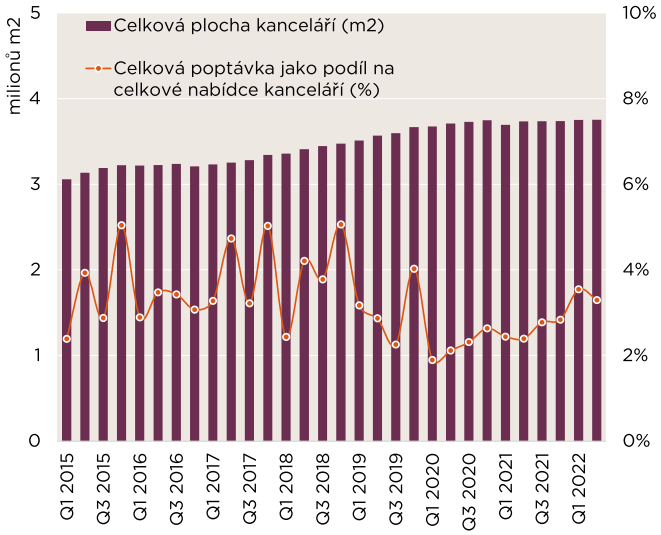
Zdroj PRF, Savills

Volné prostory a nájemní aktivita (m²)



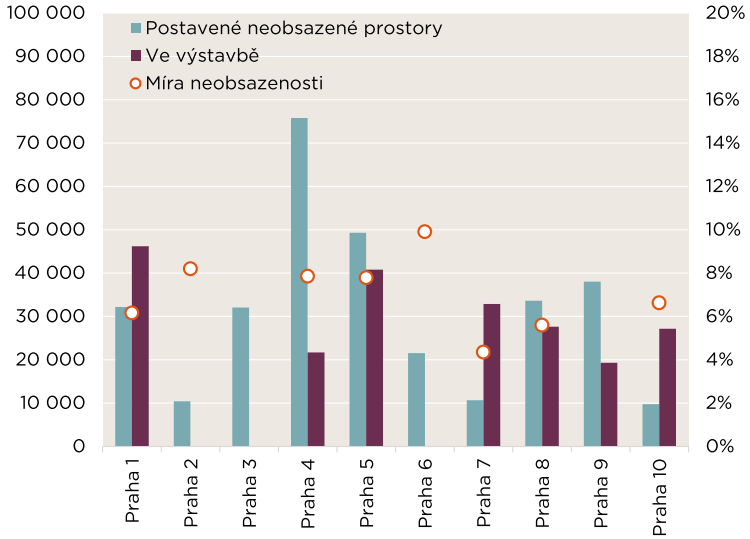
Zdroj PRF, Savills

Nájemní aktivita jako podíl na celkové nabídce (%)



Zdroj PRF, Savills

Neobsazenost a prostory ve výstavbě (m2)



Zdroj PRF, Savills

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

Tereza Matyášová
Research Analyst
00420 773 885 000
tereza.matyasova@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 zakázána.