MARKET IN MINUTES
Savills Research

Kancelářský trh v České republice – 4. čtvrtletí 2022

Kancelářský trh v Praze

savills

EKONOMICKÝ PŘEHLED [1]

RŮST HDP	INFLACE (CPI)
2,3 % ODHAD ZA ROK 2022	15,1 % PRŮMĚR ZA ROK 2022
NEZAMĚSTNANOST V ČR	**MĚSÍČNÍ HRUBÁ MZDA**
2,4 % ODHADOVANÝ PRŮMĚR ZA ROK 2022	€1 673 (39 858 KČ) PRŮMĚR ČR, Q3 2022
SMĚNNÝ KURZ	**MALOOBCHODNÍ TRŽBY**
23,82 KČ/EUR (27/01/2022)	-8,7 % MEZIROČNÍ ZMĚNA LISTOPAD 2022

Zdroj European Economic Forecast, ČNB, ČSÚ

KANCELÁŘSKÝ TRH: V ROCE 2022

- Celková plocha kanceláří v Praze vzrostla na 3,8 milionu m². V roce 2022 bylo dokončeno sedm budov a jejich celková plocha činila 75 400 m². Ačkoliv šlo o 35% nárůst meziročně, objem výstavby byl stále výrazně pod pětiletým průměrem.
- Míra neobsazenosti se na konci roku nepatrně snížila na 7,7 % (293 600 m² volných kanceláří). Ve srovnání s koncem roku 2021 se zvýšila o 32 bazických bodů (bps), ale stále šlo o nejnižší míru neobsazenosti od počátku roku 2021.
- V roce 2022 uzavřeli nájemci kanceláří v Praze transakce o celkové rozloze 550 100 m², což představovalo 52% nárůst oproti průměru předchozích dvou let. Poprvé od pandemie přesáhla roční nájemní aktivita hranici 500 000 m².
- Čistá poptávka v roce 2022 přesáhla 297 000 m². Meziročně se zvýšila o 42 % a dosáhla nejvyšší úrovně od roku 2018, rekodní roky 2017-2018 však zůstaly nepokořeny.
- Čisté nájemní aktivitě dominoval sektor technologií/IT, na který v roce 2022 připadla více než čtvrtina čisté poptávky.
- Výše základního nájemného se na konci roku 2022 stabilizovala na úrovni zhruba 26,50 €/m²/měsíc.
- Čistá absorpce za celý rok 2022 vykázala opět kladná čísla a dosáhla 73 200 m².

Kancelářský trh v Praze
ve 4. čtvrtletí 2022

3,8 milionů m²
Celková plocha moderních kanceláří v Praze

8 300 m²
Plocha kanceláří dokončených ve 4. čtvrtletí 2022 (meziročně +382 %)

FOR LEASE

7,7%
Míra neobsazenosti (mezičtvrtletně -10 bps)

151 800 m²
Celková nájemní aktivita ve 4. čtvrtletí 2022 (meziročně +42 %)

60 600 m²
Čistá nájemní aktivita ve 4. čtvrtletí 2022 (meziročně +4 %)

Zdroj PRF

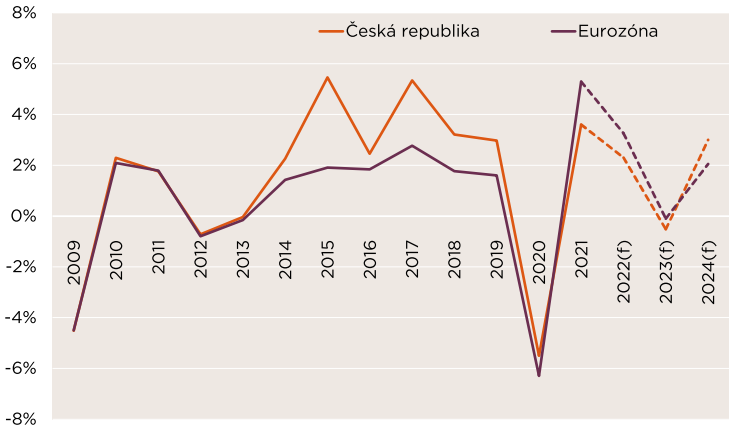
1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 27/01/2023.

EKONOMICKÝ PŘEHLED [1]

- I přes očekávanou mírnou recesi v druhé polovině roku 2022 a na začátku roku 2023 se odhaduje, že celkově HDP za rok 2022 vzroste, a to přibližně o 2,3 %. Ekonomickou aktivitu výrazně podpořil zpracovatelský průmysl a růst byl obecně tažen především investicemi do fixního kapitálu spolu se zvýšenou akumulací zásob. Výdaje na konečnou spotřebu domácností se navzdory řadě fiskálních stimulačních opatření mírně snížily v důsledku prudkého růstu životních nákladů, zejména cen energií, a přísnější měnové politiky.

- Předpokládá se, že s kladným příspěvkem čistého vývozu a negativním vlivem domácí poptávky by v roce 2023 mohl HDP klesnout o 0,5 %. Domácnosti budou totiž nadále čelit dopadům vysoké inflace a vzhledem k přetrvávajícímu poklesu reálného disponibilního důchodu tak bude reálná spotřeba dále klesat. Vládní spotřeba a tvorba hrubého fixního kapitálu budou působit prorůstově, ale slabší meziroční akumulace zásob ekonomiku citelně zpomalí.

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



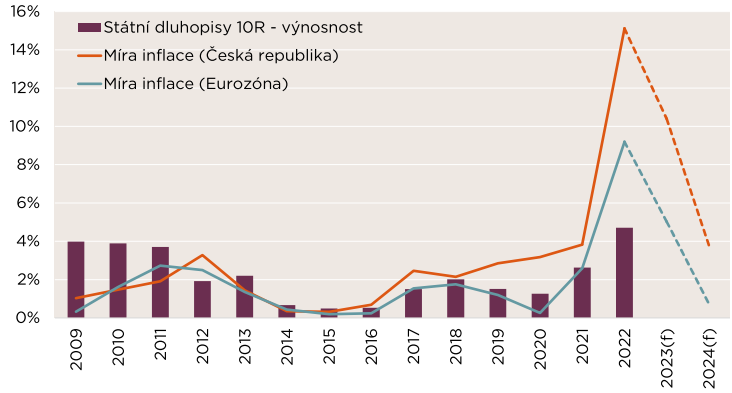
Zdroj European Economic Forecast, ČNB

INFLACE [1]

- Vysoká míra inflace nadále zpomaluje hospodářský růst a snižuje životní úroveň. V roce 2022 se průměrná roční míra inflace oproti předchozímu roku výrazně zvýšila a dosáhla 15,1 % (oproti 3,8 % v roce 2021), přičemž v prosinci 2022 činil meziroční růst 15,8 %. Hlavními faktory prosincové meziroční míry byly ceny potravin a nealkoholických nápojů společně s náklady na bydlení, a to především v důsledku zvýšení cen plynu o 140,2 %, tepla a teplé vody o 28,8 % a nákladů na vlastní bydlení o 10,9 %. Do celoročního nárůstu míry inflace navíc přispěly i ceny pohonných hmot, ropy a výrobních materiálů.

- Pokud jde o další vývoj, inflace by v roce 2023 měla již být částečně tlumena transmisním mechanismem vyšších měnovědpolitických sazeb. Nicméně období prudce zvýšené inflace bude v letošním roce pokračovat. Dle prognóz by průměrná míra inflace v roce 2023 mohla dosáhnout 10,4 %, do konce roku by mohla zůstat mírně nad 8 % a v roce 2024 zpomalit na 3,2 %.

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů

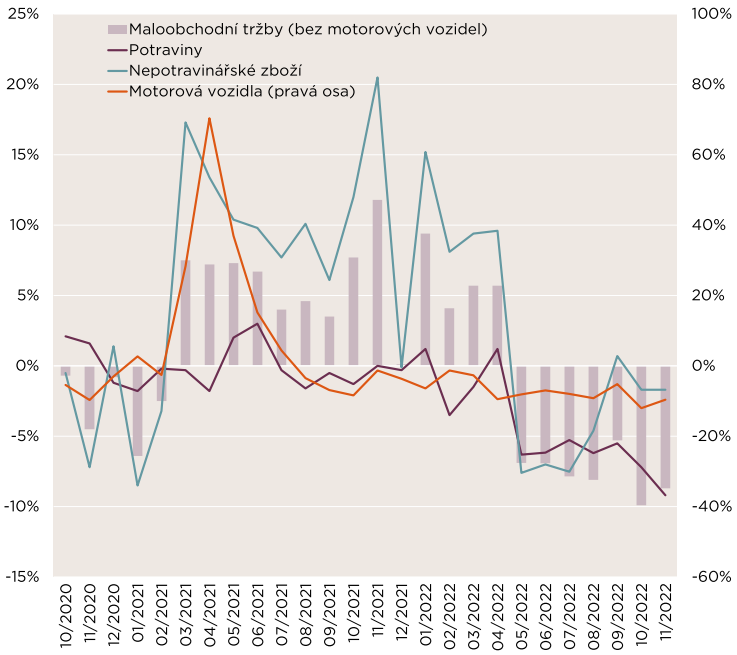


Zdroj Eurostat, ČNB, Ministerstvo financí

MALOOBCHODNÍ TRŽBY [1]

- Maloobchodní tržby již sedmý měsíc v řadě meziročně klesly, tentokrát o 8,7 %, z toho za nepotravinářské zboží o 9,6 %, potraviny o 9,2 % a pohonné hmoty o 2,1 %. Tržby ve specializovaných prodejnách s potřebami pro domácnost klesly o 12,0 %, s výrobky pro kulturu, sport a rekreaci o 10,9 %, s počítačovým a komunikačním zařízením o 8,4 % a s oděvy a obuví o 5,1 %. Pokles zaznamenaly také prodejny s farmaceutickým a zdravotnickým zbožím, které v předchozích 19 měsících vykazovaly meziroční růst. Internetové a zásilkové obchody zaznamenaly pokles tržeb o 9,8 %. Pouze tržby specializovaných prodejen s kosmetikou a toaletními potřebami meziročně vzrostly o 2,8 %. Maloobchodní tržby jsou nadále ovlivňovány sníženým standardem domácností v důsledku obtížné ekonomické situace a postupným snižováním úspor. Vzhledem k prognóze se tato situace pravděpodobně výrazně nezmění a neočekává se, že by maloobchodní tržby v nadcházejících měsících raketově rostly.

Maloobchodní tržby (meziročně, %)



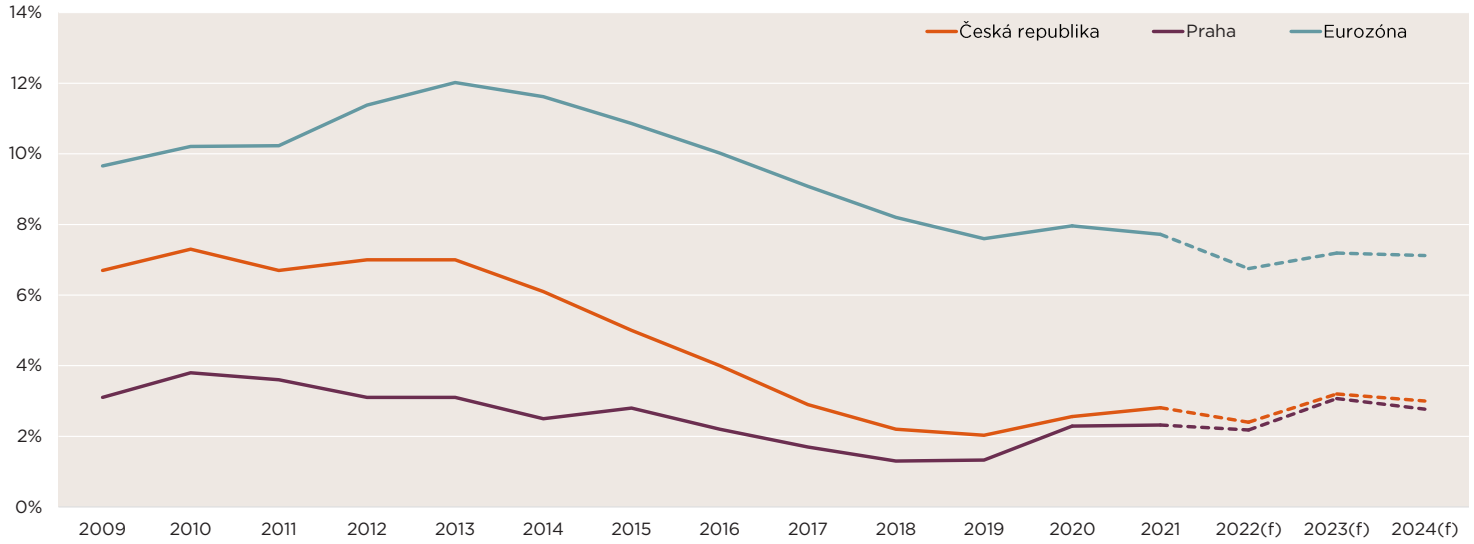
Zdroj ČSÚ

NEZAMĚSTNANOST [1,2]

- Přestože ekonomická aktivita klesá, trh práce tímto faktorem není výrazně ovlivněn. Míra nezaměstnanosti je stále velmi nízká a její průměrná hodnota pro rok 2022 se odhaduje na 2,4 %. Ministerstvo financí předpokládá postupné mezičtvrtletní zvyšování míry nezaměstnanosti v důsledku hospodářského poklesu, které by mělo trvat až do poloviny roku 2023. Celkově by se tak míra nezaměstnanosti měla v roce 2023 zvýšit na 3,2 %.

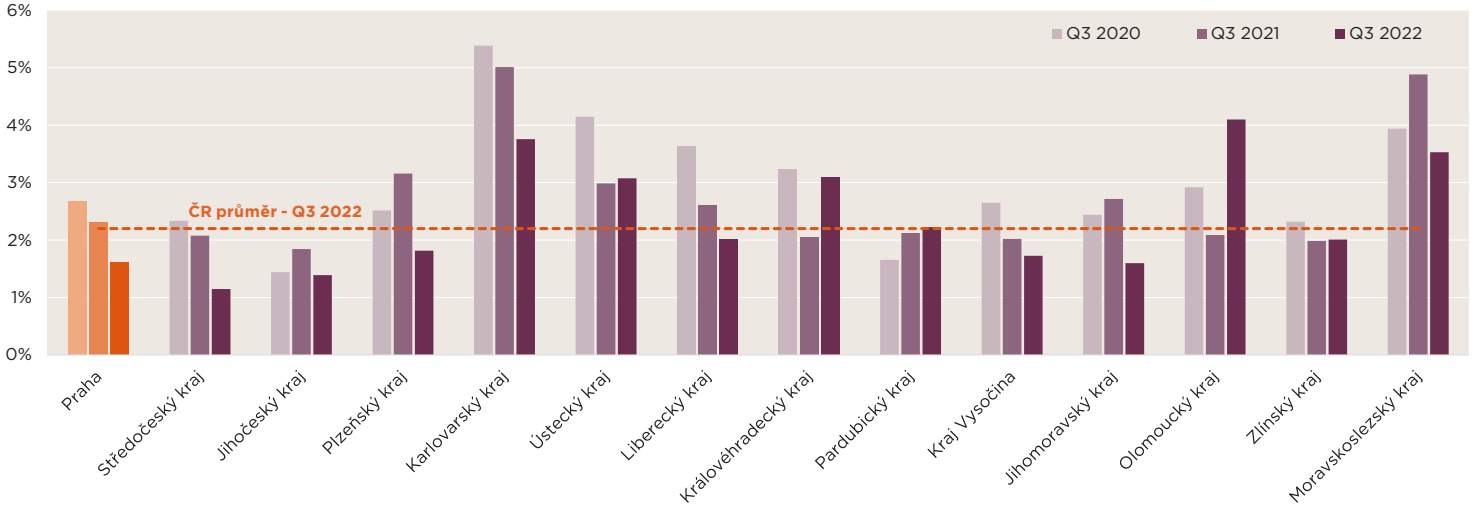
1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 27/01/2023.
2) Obecná míra nezaměstnanosti je procentní podíl nezaměstnaných osob na ekonomicky aktivní pracovní síle (součet zaměstnaných a nezaměstnaných osob).

Míra nezaměstnanosti [1]



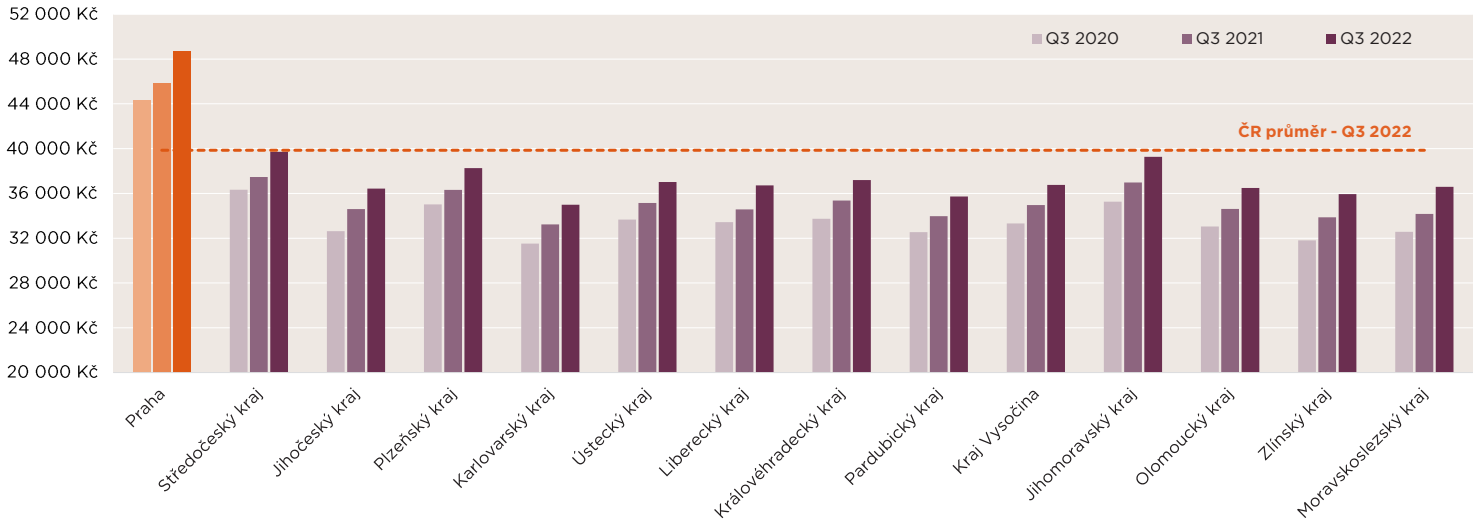
Zdroj Oxford Economics, Eurostat, ČSÚ

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 27/01/2023.

CELKOVÁ NABÍDKA A DOKONČENÁ VÝSTAVBA

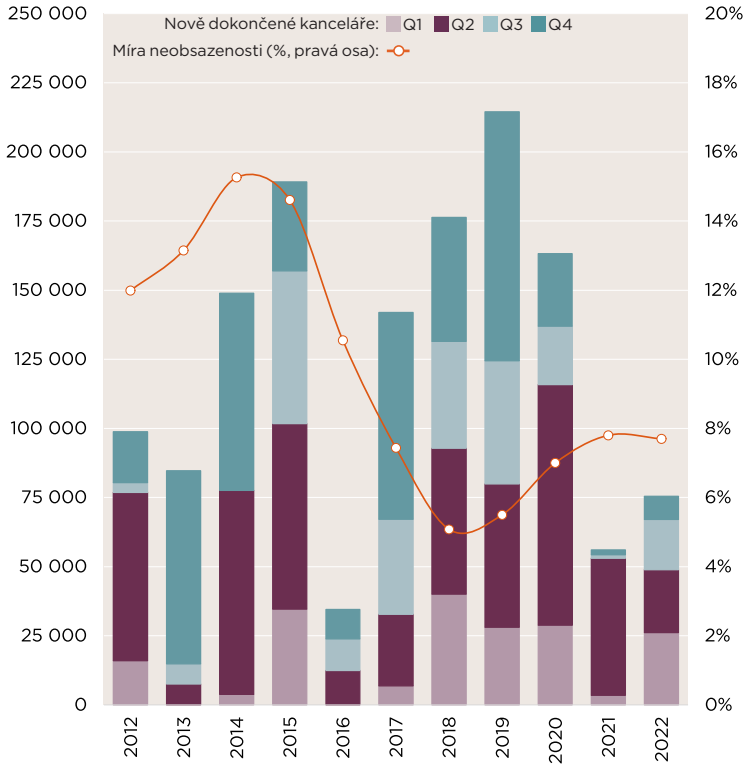
- Na konci roku 2022 dosáhl celkový objem kancelářských ploch v Praze 3,8 milionu m². Více než 70 % těchto ploch se nacházelo přímo v centru města a jeho nejbližším okolí, zbytek v okrajových částech Prahy.

- S výraznou převahou byla největším kancelářským dílčím trhem Praha 4, kde se nachází více než 25 % celkového pražského kancelářského fondu. Následovala Praha 5 (17 %), Praha 8 (16 %) a Praha 1 (14 %). Na každou ze zbývajících šesti městských částí připadalo zhruba 5 % z celkové plochy kanceláří v Praze.

- Ve 4. čtvrtletí 2022 byl na pražský trh dodán jediný kancelářský projekt – společnost Sekyra Group dokončila výstavbu první budovy svého komplexu Smíchov City na Praze 5, konkrétně budovu SM1 v ulici Na Knížecí o celkové rozloze 8 300 m². V celém roce 2022 byly dokončeny stavby (včetně jedné rekonstrukce) ve čtyřech městských částech. Jejich celková plocha činila 75 400 m² a největší podíl těchto novostaveb připadl na Prahu 9 a Prahu 8. V roce 2023 očekáváme oživení výstavby a dodání dalších 128 900 m² nových kanceláří. V roce 2024 však dojde opět k poklesu výstavby na úroveň let 2021-2022, kdy plocha dokončené výstavby nepřesáhla 80 000 m².

- V prosinci 2022 bylo v Praze ve výstavbě téměř 184 000 m² nových kanceláří, z nichž většina se nacházela na Praze 1 a Praze 7. V rámci všech 18 rozestavěných nemovitostí bylo 39 % jejich celkové plochy již předpronajato. Největšími projekty ve výstavbě zůstaly Nová Waltrovka a Masaryčka (oba projekty staví Penta), Port 7 (Skanska), Roztyly Plaza (Passerinvest) a Hagibor (Crestyl). Ve 4. čtvrtletí 2022 nebyl zahájen žádný nový projekt výstavby ani rekonstrukce.

Dokončená výstavba (m²) a míra neobsazenosti (%)



Zdroj PRF, Savills

POPTÁVKA

- Celková aktivita v oblasti pronájmu kanceláří (zahrnující renegociace, nové pronájmy, expanze, předpronájmy a podnájmy) v posledním čtvrtletí roku 2022 dosáhla 151 800 m², což představovalo mezičtvrtletní nárůst o 11 % a o 42 % meziročně. Současně se jednalo o nejvyšší čtvrtletní aktivitu zaznamenanou od 4. čtvrtletí 2018.

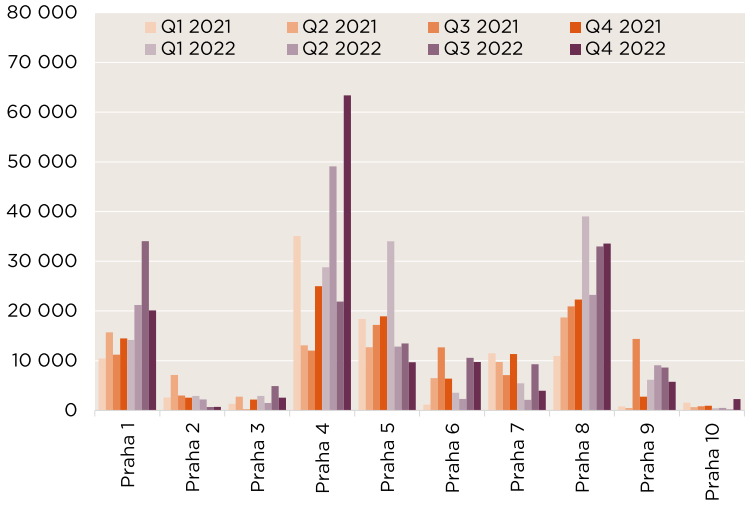
- Na rozdíl od předchozího čtvrtletí se Praha 4 stala opět nejsilnějším dílčím trhem s celkovou aktivitou nájemců dosahující úrovně 63 400 m² (téměř 42 % celkové hrubé poptávky ve městě). Druhou nejaktivnější městskou částí byla Praha 8 (33 600 m²), následovaná Prahou 1 (20 100 m²). V žádné ze zbývajících městských částí nedosáhla hrubá nájemní aktivita ani 10 000 m².

- Čistá poptávka ve 4. čtvrtletí 2022 dosáhla 60 600 m², což sice představovalo 24% mezičtvrtletní pokles, ale současně 4% zlepšení ve srovnání se 4. čtvrtletím 2021. Poslední kvartál však vykázal nejnižší čistou poptávku v roce 2022. Největší podíl nových poptávek byl podepsán na území Prahy 4, Prahy 8 a Prahy 1, na které v součtu připadlo 62 % čtvrtletní a 67 % roční čisté poptávky. Nové kancelářské projekty v Praze 1 zvýšily čistou nájemní aktivitu v této městské části na její rekordní hodnoty, ať už jde o čtvrtletní či roční hodnoty, a dokonce překonaly již dobře etablovanou Prahu 5. Většina všech předpronajatých prostor byla v uplynulém roce podepsána na budovách v rámci městských částí Praha 1 (43 %) a Praha 8 (24 %).

- Nájemci z odvětví technologií/IT, financí a stavebnictví/developmentu se na čistém objemu nájemních transakcí v tomto čtvrtletí společně podíleli z 51 %.

- Mezi klíčové transakce ve 4. čtvrtletí 2022 patřily renegociace O2 (29 000 m²) na Brumlovce na Praze 4 a Expedia (7 300 m²) v Corso Court na Praze 8. Největší novou nájemní smlouvu podepsala společnost Generali, která si pronajala 5 500 m² na Brumlovce v Praze 4.

Celková nájemní aktivita v městských částech Prahy (m²)



Zdroj PRF, Savills

Největší projekty ve výstavbě ve 4. čtvrtletí 2022

NEMOVITOST	MĚSTSKÁ ČÁST	PLOCHA (m²)	TERMÍN DOKONČENÍ
Nová Waltrovka (Penta)	Praha 5	28 200	Q3 2023
Port 7 - Budova E (Skanska)	Praha 7	23 900	Q2 2023
Masaryčka (Penta)	Praha 1	22 100	Q3 2023

Zdroj PRF

NEOBSAZENOST KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR

- Míra neobsazenosti začala v Praze pomalu klesat a snížila se již druhé čtvrtletí po sobě. Na konci roku 2022 dosáhla 7,7 % (resp. 293 600 m²), zatímco ve 4. čtvrtletí 2021 (i ve 3. čtvrtletí 2022) to bylo 7,8 %. Budovy třídy A, které tvoří 74 % celkového kancelářského fondu, vykázaly 8% míru neobsazenosti, přičemž v rámci třídy B zůstalo volných 7 % ploch.

- Plocha nepronajatých kanceláří v jednotlivých městských částech přirozeně kopíruje velikost jejich celkového fondu. Největší objem volných ploch k pronájmu byl na Praze 4 (60 900 m²) a na Praze 5 (54 400 m²). Naopak nejméně volných kanceláří bylo evidováno na Praze 10 (9 600 m²) a Praze 2 (10 700 m²). Tyto dílčí trhy zároveň disponují nejnižším celkovým objemem postavených pronajímatelných ploch.

- Podíl neobsazených kanceláří byl nejnižší na Praze 8 (4,8 %) i přes její celkovou velikost (třetí největší kancelářský trh ve městě), a to především díky rostoucímu zájmu o tuto lokalitu. V těsném závěsu se umístila Praha 7 s 5% podílem neobsazených prostor, následovaná Prahou 4, kde míra neobsazenosti dosáhla 6 %.

- Na konci roku 2022 čítala plocha nabízená k podnájmu 71 300 m², což bylo nejvíce od začátku roku. Mezičtvrtletně se jednalo o 8% nárůst a odpovídalo necelým 2 % celkového fondu kanceláří v Praze.

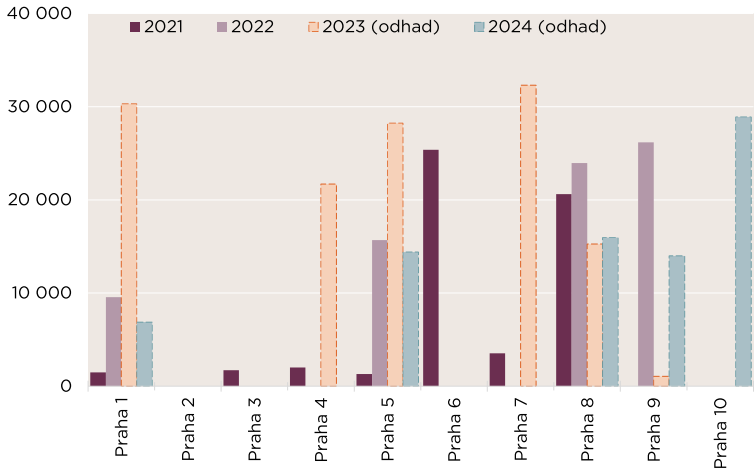
NÁJEMNÉ

- V roce 2022 došlo v Praze k výraznému nárůstu nájemného, přičemž průměrná výše nájmu v moderních kancelářských budovách v centru města meziročně vzrostla o 12 % a na konci roku se ustálila na €26,50/m²/měsíc. Nájemné za nejkvalitnější kanceláře v nejvyšších patrech v centru města se však stále pohybovalo kolem €30/m²/měsíc.

- Zatímco základní nájemné v centru města se v závěru roku udrželo na úrovni €26,50/m²/měsíc, výše nájemného ve vnitřním městě zůstala mezi €17,50-18,00/m²/měsíc a dále od historického centra dosáhovala úrovně kolem €15,00-16,00/m²/měsíc.

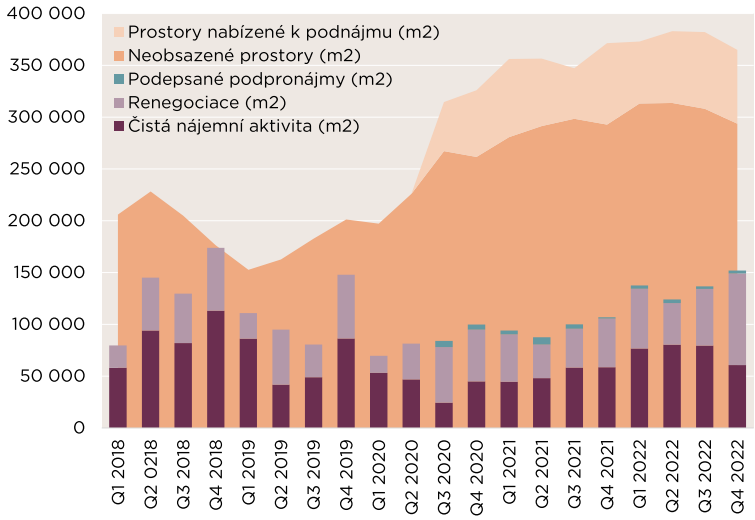
- Jelikož se v posledních třech měsících roku 2022 sazby nájemného v nejlepších lokalitách stabilizovaly, očekáváme, že tento trend bude pokračovat až do poloviny roku 2023 a nájemné se zatím nebude dále zvyšovat.

Budoucí výstavba v jednotlivých částech města (m²)



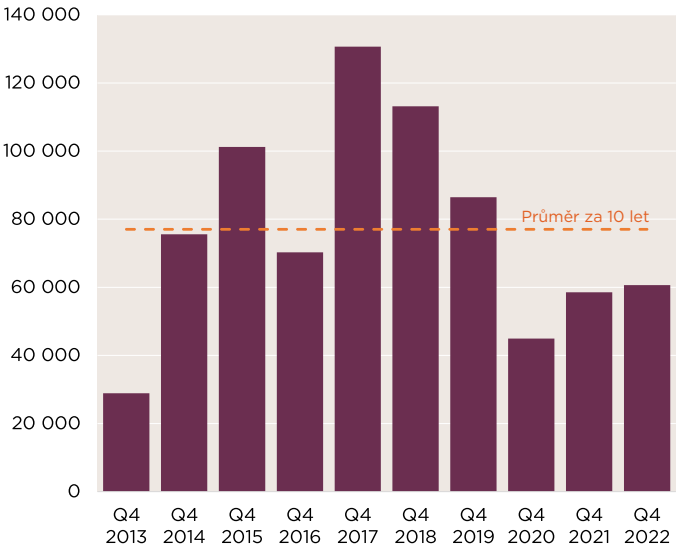
Zdroj PRF

Volné prostory a nájemní aktivita (m²)



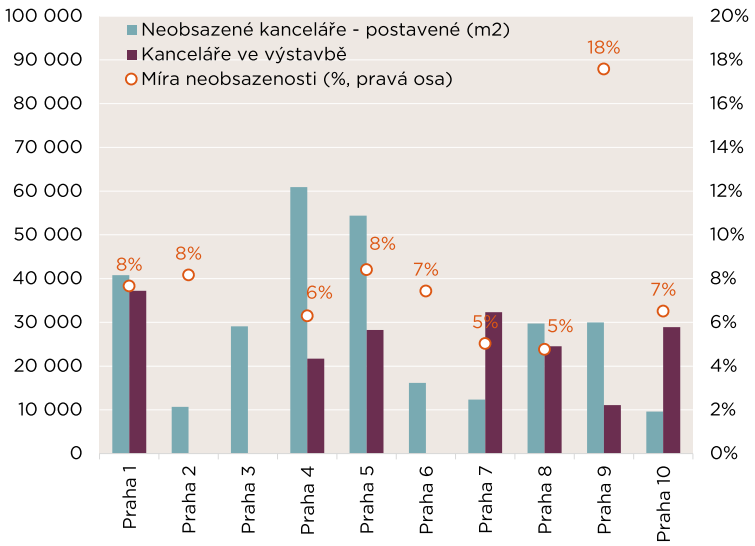
Zdroj PRF, Savills

Čistá poptávka v posledních deseti 4. čtvrtletích (m²)



Zdroj PRF, Savills

Neobsazenost a prostory ve výstavbě (m²)



Zdroj PRF

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 | Vedení účetnictví pro klienty | Oceňování a poradenství | Stavební a projektové poradenství | Průzkum trhu | Poradenství v oblasti ESG & udržitelnosti

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

Zastupování nájemců

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

Ondřej Šimek
Associate
00420 731 114 343
ondrej.simek@savills.cz

Zastupování pronajímatelů

Martin Ducháč
Senior Consultant
00420 737 767 455
martin.duchac@savills.cz

Eliška Kantorová
Leasing Consultant
00420 704 618 155
eliska.kantorova@savills.cz

Savills plc je globální společnost poskytující poradenské služby v oblasti komerčních nemovitostí zalistovaná na akciové burze London Stock Exchange. Zaměstnává přes 40 000 lidí ve více než 700 vlastních a partnerských kancelářích nacházejících se ve více než 70 zemích na území Severní i Jižní Ameriky, Evropy, Asie a Pacifiku, Afriky i Blízkého východu, kde nabízí široké spektrum specializovaných realitních služeb a služeb v oblasti správy nemovitostí a investic klientům z celého světa. Tato publikace má pouze informativní charakter. Přestože bylo vynaloženo veškeré úsilí, aby informace v tomto dokumentu byly úplné a přesné, Savills nenese žádnou odpovědnost za jakoukoli přímou nebo následnou škodu, ztrátu nebo újmu vyplývající z jeho použití. Obsah je přísně chráněn autorskými právy a jeho reprodukce, publikace či citace v plném či částečném rozsahu v jakékoli formě je bez písemného souhlasu společnosti Savills zakázána.