

Pražský trh s kancelářskými prostory

MarketView

3. čtvrtletí 2014

CBRE Global Research and Consulting



NOVĚ DOKONČENO
0 m²



REALIZOVANÁ POPTÁVKA (BEZ RENEGOCIACÍ)
41 600 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI
14,0 %



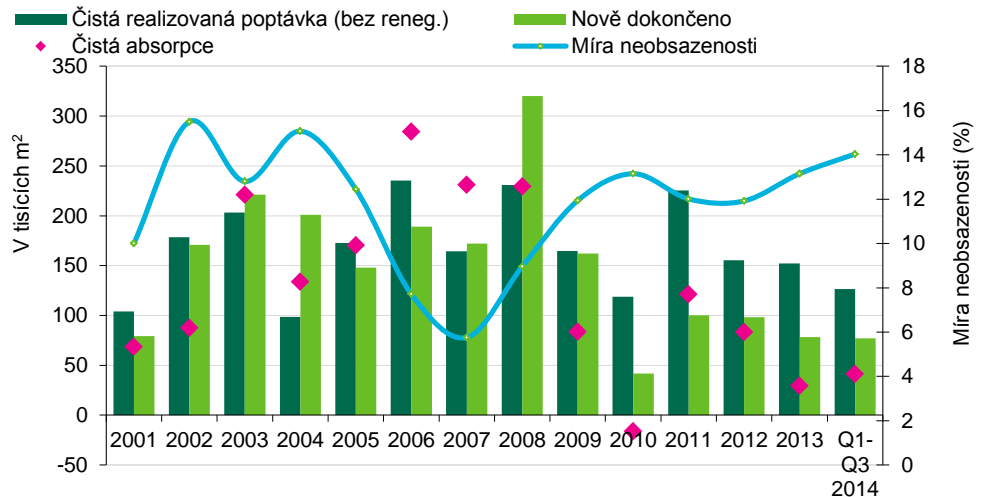
NEJVYŠŠÍ NÁJEMNÉ
19,50 EUR/m²/měsíc

LIMITOVANÁ VÝSTAVBA VE 3. ČTVRTLETÍ ZAPŘÍČINILA POKLES MÍRY NEOBSAZENOSTI. DÍKY VYSOKÉ PLÁNOVANÉ VÝSTAVBĚ JE TO VŠAK POUZE KRÁTKODOBÝ TREND.

RYCHLÉ UKAZATELE

- Ve 3. čtvrtletí 2014 jsme nemonitorovali žádné nově dokončené prostory.
- 41 600 m² moderních ploch bylo nově pronajato.
- 55 % poptávky bylo tvořeno renegociacemi, 33 % tvořily nové pronájmy.
- Míra neobsazenosti klesla o 0,6 p.b. mezičtvrtletně a vzrostla o 1,1 p.b. meziročně a dosáhla 14,0 %.
- 284 800 m² bylo ve výstavbě, z čehož pouze 16 % bylo předpronajato.

Graf 1: Vývoj pražského trhu s kancelářskými prostory



Zdroj: CBRE Research, PRF

Po vysoké výstavbě ve druhém čtvrtletí 2014 zaznamenal pražský kancelářský trh pokles v množství dokončených prostor. Díky plánované výstavbě, která by měla být dokončena ve 4. čtvrtletí 2014 je to však jen dočasný trend. Protože by mělo být do konce roku dokončeno devět kancelářských budov o celkové rozloze 103 600 m², v celém roce 2014 by v Praze mělo přibýt celkem 180 600 m² kancelářských prostor, což je nejvyšší výstavba, kterou Praha zaznamenala během posledních šesti let.

Nejvýznamnějšími prostory, které jsou plánovány k dokončení jsou BB Centrum Delta (32 500 m²), ArtGen (22 000 m²), The Blox (16 300 m²) a Quadrio (16 200 m²).

Množství prostor ve výstavbě dosáhlo ve třetím čtvrtletí roku 2014 284 800 m².

Celkové množství nově pronajatých prostor překročilo ve třetím čtvrtletí 41 600 m², což byl 23% nárůst oproti předešlému čtvrtletí. Celkové pronajaté prostory (včetně renegociací) dosáhly 93 000 m², tedy o 50 % více než ve 2.čtvrtletí roku 2014.

Mezi nejvýznamnější transakce tohoto čtvrtletí patřila renegociace České pojišťovny (32 200 m²) na dvou budovách v Praze 4, renegociace společnosti ExxonMobil (8 600 m²) v Atrium Flora v Praze 3 a nový pronájem společnosti NCR Česká republika (3 700 m²) v River Garden II v Praze 8.

Co se týče míry neobsazenosti, ve třetím čtvrtletí jsme zaznamenali mírný

pokles ze 14,6 % ve druhém čtvrtletí na 14,0 % ve čtvrtletí třetím. Toto bylo způsobeno především nulovou výstavbou a posunutím data dokončení u několika projektů na konec roku 2014. Díky tomu očekáváme opětovné zvýšení míry neobsazenosti na konci čtvrtého čtvrtletí.

Nejvyšší dosažitelné nájemné zůstalo v Praze ve třetím čtvrtletí 2014 stabilní.

Tabulka 1: Vybrané ukazatele za 3. čtvrtletí 2014

	Centrum města	Vnitřní město	Vnější město
Celkové množství prostor (m ²)	544 000	1 516 200	903, 00
Volné prostory (m ²)	95 600	199 800	120 700
Míra neobsazenosti (%)	17,6	13,2	13,4
Nově dokončené prostory (m ²)	0	0	0
Čistá realizovaná poptávka (bez renegociací) (m ²)	12 800	23 200	5 600
Celková realizovaná poptávka (m ²)	13 000	70 700	9 400
Čistá absorpce (m ²)	10 900	8 000	-10 000
Prostory ve výstavbě (m ²)	37 600	190 300	56 900
Nejvyšší dosažitelné nájemné (EUR/m ² / měsíc)	18,50 – 19,50	15,00 – 17,50	13,00 – 14,50

Zdroj: CBRE Research, PRF

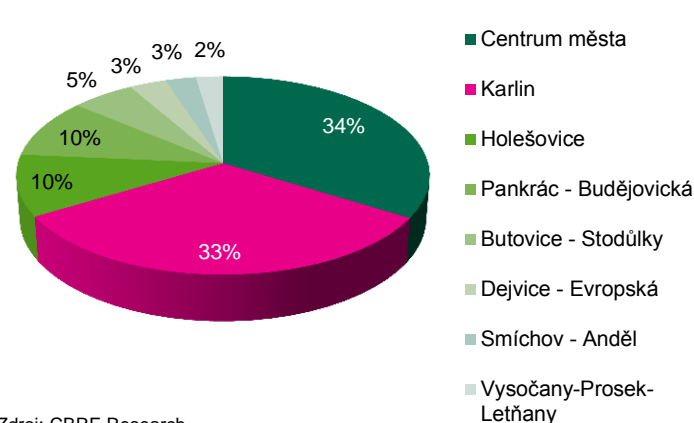
Vývoj v pražských kancelářských lokalitách

Pankrác-Budějovická (565 800 m²) a Centrum města (545 000 m²) stále zůstávají největšími kancelářskými lokalitami v Praze. Z hlediska míry neobsazenosti je dlouhodobě nejméně volných prostor v lokalitě Chodov-Opatov (2,5 %) a Pankrác-Budějovická (5,7 %), zatímco v Holešovicích (26,6 %) a v lokalitě Vysočany-Prosek-Letňany (24,6 %) je jich nejvíc. Co se týče čisté poptávky (bez renegociací), nejvíce prostor bylo ve 3. čtvrtletí 2014 pronajato v Centru města (12 800 m²) a dále v Karlíně (12 300 m²) a v Holešovicích (3 800 m²). Nejvíce prostor ve výstavbě se aktuálně nachází v lokalitě Pankrác-Budějovická (89 300 m²) a dále v lokalitě Butovice-Stodůlky (56 900 m²).

Výhled

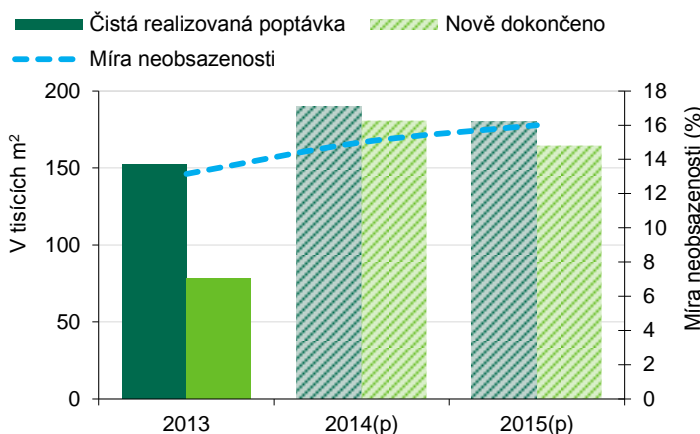
- Výrazný nárůst kancelářských prostor v Praze se očekává hlavně ve 4. čtvrtletí 2014.
- V roce 2014 se předpokládá dokončení 180 600 m² nových kancelářských prostor (včetně těch, co již byly dokončeny v prvním pololetí) a v letech 2015 a 2016 dalších 181 200 m².
- Následkem toho očekáváme, že míra neobsazenosti v následujících osmnácti měsících vzroste o 1-2 %.

Chart 2: Čistá poptávka v pražských lokalitách



Zdroj: CBRE Research

Graf 3: Pražský kancelářský trh - výhled



Zdroj: CBRE Research

KONTAKTY

Pro více informací o tomto přehledu prosím kontaktujte: CBRE Praha, nám. Republiky 1, 110 00 Praha 1

Klára Bejblová
Senior Researcher
t: +420221711007
e: klara.bejblova@cbre.com

Lenka Vašíčková
Researcher
t: +420221711032
e: lenka.vasickova@cbre.com

Katarina Wojtusiak
Head of Office Agency, Trep&GCS
t: +420221711014
e: katarina.wojtusiak@cbre.com

Richard Curran
Managing Director
t: +420 221711026
e: richard.curran@cbre.com

+ KDE NÁŠ NAJDETE



GOOGLE+
<https://plus.google.com/+cbre>



FACEBOOK
<https://www.facebook.com/cbre>



TWITTER
CBRE_CzechRepublic

Definice

Celkové množství prostor – moderní kancelářské prostory v budovách kategorie A a B

Míra neobsazenosti – poměr volných kancelářských prostor k celkovému množství prostor

Realizovaná poptávka – množství kancelářských prostor, které bylo v daném období pronajato; zahrnuje pronájmy, renegociace, před-pronájmy a pod-pronájmy

Čistá realizovaná poptávka – množství kancelářských prostor, které bylo v daném období pronajato; zahrnuje pronájmy, před-pronájmy a pod-pronájmy

Nejvyšší dosažitelné nájemné – nejvyšší možné dosažitelné nájemné na otevřeném trhu (může být i hypotetické) ve standardizované jednotce té nejvyšší kvality a v nejlepší lokalitě v daném období; tento údaj nemusí být identický se žádnou jinou transakcí, zvláště když je objem transakcí nízký nebo se skládá z neobvyklých jednorázových transakcí

Servisní poplatky – zahrnují všechny aplikovatelné služby a užitkové náklady, nezahrnují spotřebu elektřiny

Podpronájem – prostor nevyužitý současným nájemcem, nabízený k podnájmům za účelem snížení nákladů.

Čistá absorpce – zaznamenává změnu obsazenosti na trhu v průběhu sledovaného období.

Kancelářská lokalita – kancelářský prostor v určité lokalitě, vyznačuje se podobnými charakteristikami jako například úroveň nájmu. Přibližně 80% všech kancelářských prostor v Praze se nachází v 9 hlavních lokalitách.

Disclaimer

Informace zde uvedené byly získány ze zdrojů, které považujeme za spolehlivé. Přestože nepochybujeme o přesnosti údajů, nepotvrzujeme je a nejsou vázány žádnou zárukou, garancí nebo prohlášením z naší strany. Povinností každého jedince je nezávisle potvrdit jejich správnost a úplnost. Veškeré projekce, názory, předpoklady nebo použité odhady slouží pouze jako příklad a nepředstavují aktuální nebo budoucí vývoj trhu. Tyto informace jsou určeny výhradně klientům CBRE a nelze je reprodukovat bez předchozího písemného souhlasu společnosti CBRE. © Copyright 2014 CBRE