

Nejistá budoucnost kanceláří v pandemii

Real Estate Market Spring 2022

Colliers

22. březen 2022

Česká republika

Klíčové trendy kancelářského trhu v roce 2022+

ESG je trend, který ovlivní realitní sektor (nejen) tím, že zajistí, aby komerční nemovitosti byly udržitelné, efektivní při výstavbě i za provozu, spotřebě energie a využívaly design zaměřený na člověka, který v nich pracuje. Tím se sektor a nemovitosti samotné přizpůsobí aktuálně se měnícímu prostředí.

Business Services jako sektor zaznamenaly určitý vzestup díky COVID, který přebírá další práci z některých technicky méně stabilních trhů v Asii, kde je home office výzvou a často i překážkou. Asociace ABSL předpovídá v tomto sektoru růst o přibližně 9-10 % ročně, i když se to nemusí nutně projevit ve stejné dodatečné poptávce po nových kancelářských plochách. Počet zaměstnanců v sektoru BSC se v roce 2021 zvýšil o 13 %.

Nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze vzrostlo na nové maximum, protože developeři několika projektů hlásí dramaticky rostoucí náklady na materiály, které přímo ovlivňují úroveň požadovaného nájemného. To se týká celého města, nejen projektů v centru. Další zvýšení se dá ještě očekávat.

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 je meziroční nárůst o 23 %.

Od vypuknutí pandemie se **zvýšila aktivita na trhu s podnájmy**, kdy se společnosti snaží snížit některé náklady pronájmem nevyužitých prostor se slevou po zbytek doby nájmu. Aktuální nabídka podnájmu činí cca 78 700 m². Požadavky se však liší jednotku od jednotky.

Flexibilní/servisované kanceláře (ať již provozované operátorem či přímo pronajímatelem) jsou zajímavou možností, jak přilákat nájemce s flexibilnějšími a krátkodobějšími požadavky s cílem přeměnit je na dlouhodobější nájemce v dalším období či jim nabídnout operativní řešení v případě náhlých požadavků.

|| Pesimista vidí v každé příležitosti obtíž, optimista vidí v každé obtíži příležitost. ||

Winston Churchill



Aktuální data

Kanceláře Praha



Velikost trhu
3,73 mil. m²

...je **velikost trhu s moderními kanceláři** na konci roku 2021. Velikost trhu je v podstatě beze změn, jelikož ve Q4 bylo dokončeno pouze 1 700 m² nových kanceláří.



Nově dokončeno
56,500 m²

...je velikost nově dokončených kanceláří během roku 2021. Dalších 76 300 m² se očekává v průběhu roku 2022. Celkově bylo na konci roku 2021 ve výstavbě 195 200 m² nových kanceláří.



Neobsazenost
7,8 %

...je současná **míra neobsazenosti** v Praze. Představuje zhruba 292 700 m² volných kanceláří. Neobsazenost se mezičtvrtletně snížila poprvé od Q4 2020.



Poptávka
105,900 m²

...je **hrubá realizovaná poptávka** ve Q4 2021, což v porovnání s předchozím čtvrtletím představuje růst o 6 %. Čistá realizovaná poptávka má 55% podíl. Celková hrubá realizovaná poptávka v roce 2021 činila přibližně 387 100 m² (meziroční nárůst o 16 %).



Nejvyšší nájemné
€23.50 - €24.00

...je současné **nejvyšší dosažitelné nájemné** za nejlepší prostory (za m²/měsíc). Čisté efektivní nájemné je často až 15-25 % pod nabídkovým nájemným a závisí na velikosti pobídek poskytnutých pronajímatelem. Ty se mohou výrazně lišit v závislosti na lokalitě, developerovi či velikosti poptávky.



Budoucnost

Nedávná zahájení výstavby velkých víceúčelových projektů **výrazně posílí trh**, ale až v roce 2023 a dále.

Nabídka podnámů **vzrostla na 78 700 m²** jako důsledek ekonomických potíží některých společností či novému přístupu k hybridní práci.

Poptávka po nových, opravdu moderních kancelářích se zvýší. Velcí mezinárodní nájemci si je budou muset pronajímat vzhledem k jejich **ESG cílům**.

Work Revolution

Identifikovali jsme sedm zásadních faktorů, které budoucí pracovní prostředí ovlivní a doporučení, jak tyto změny mohou podpořit nemovitosti, kanceláře a jejich vybavení.

Zpátky do kanceláří?

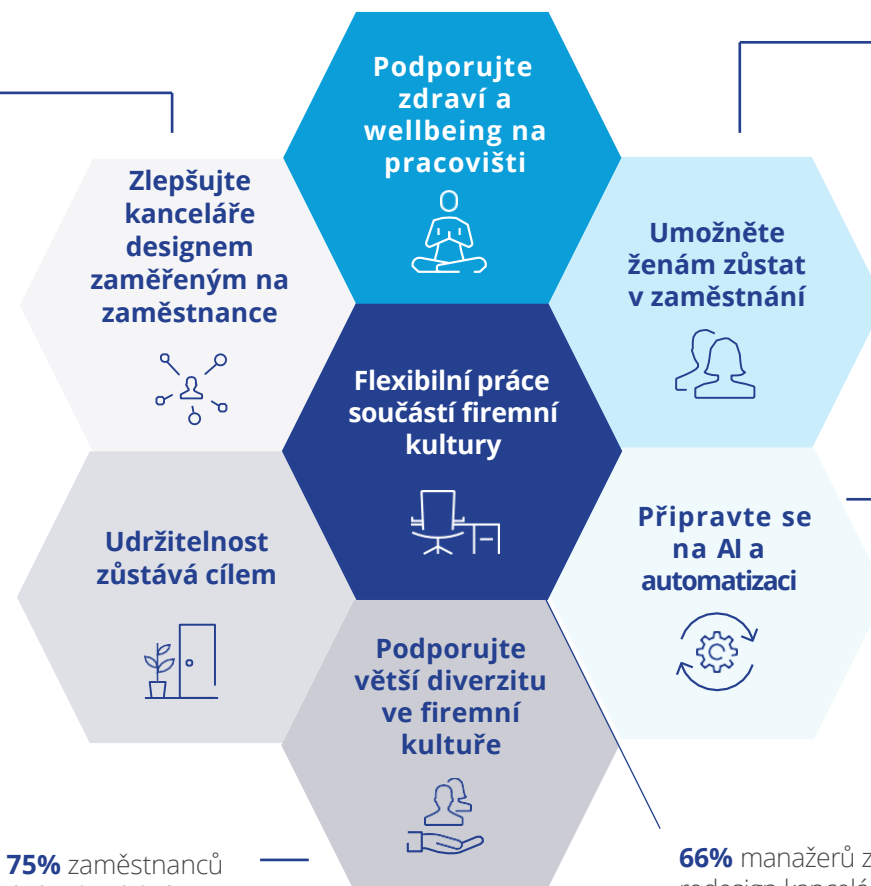
„Velký počet firem očekává v letošním nebo příštím roce plný návrat do kanceláří, ale většina zaměstnanců naopak preferuje flexibilitu plně vzdálené nebo hybridní práce.“

Programy podporující zdraví zaměstnanců pomohou zredukovat nemocnost až o **44%**

Více než polovina zaměstnanců by odešla z firmy, pokud by neměli možnost flexibilní práce

Stavební průmysl obecně přispívá až **40%** ke globálním uhlíkovým emisím

75% zaměstnanců očekává od svých firem větší diverzitu



1 ze 4 žen nadále zvažuje ukončit zaměstnání v souvislosti s přetížením až vyhořením

Do roku 2025 může díky AI a automatizaci a digitalizaci pracovních procesů zaniknout až 85 milionů pracovních míst.

66% manažerů zvažuje redesign kancelářských prostor s cílem lépe podpořit hybridní práci, a tak vyjít vstříc požadavkům zaměstnanců

Occupier Services Česká republika

Workplace Advisory

Jana Vlková, MRICS
Head of Workplace Advisory
Czech Republic
jana.vlkova@colliers.com

Design & Build Services

Ondřej Slavík
Head of Design & Build Services
Czech Republic
ondrej.slavik@colliers.com



Office Agency

Petr Žalský
Head of Office Agency
Czech Republic
petr.zalsky@colliers.com

Building Consultancy

Lukáš Litera
Head of Building Consultancy
Czech Republic
lukas.litera@colliers.com