

Návrat do kanceláří

Očekávání vs Skutečnost

Konference Stavební Fórum

Real Estate Market Autumn 2022

Colliers

12. Října 2022

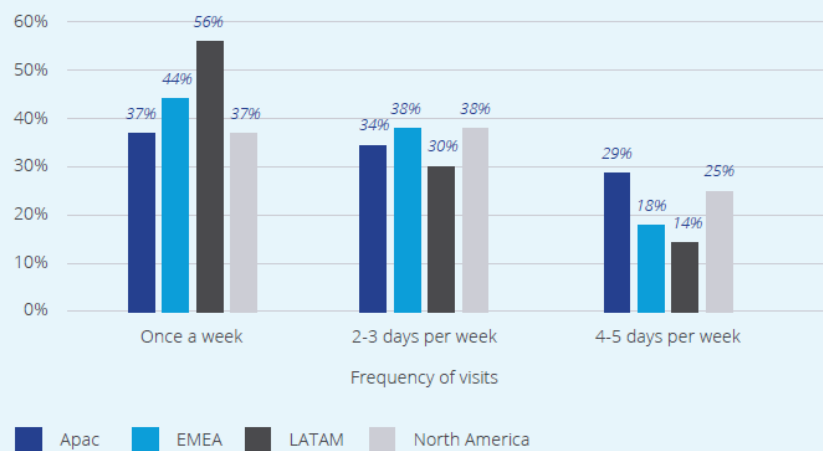
Očekávání vs Skutečnost

Klíčové trendy kancelářského trhu v roce 2022

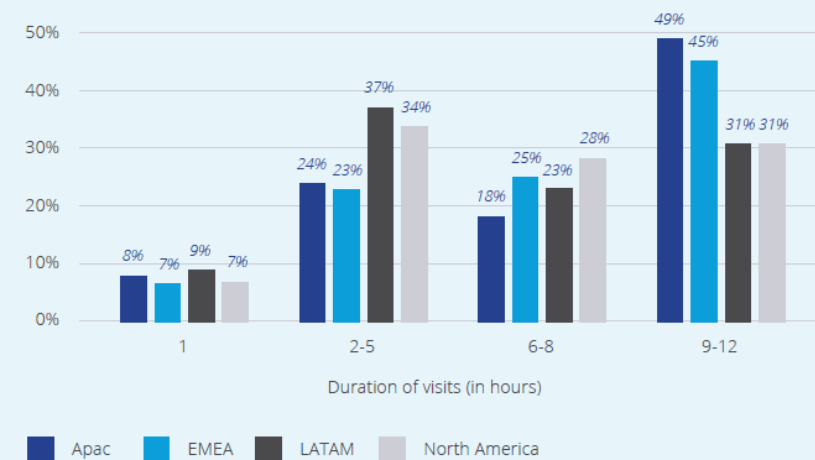
80% lidí přichází v roce 2022 do kanceláře na maximálně 3 dny v týdnu.

40% zaměstnanců zůstává v kanceláři méně než 6 hodin.

PERCENT OF WEEKLY VISITS



PERCENT OF VISITS

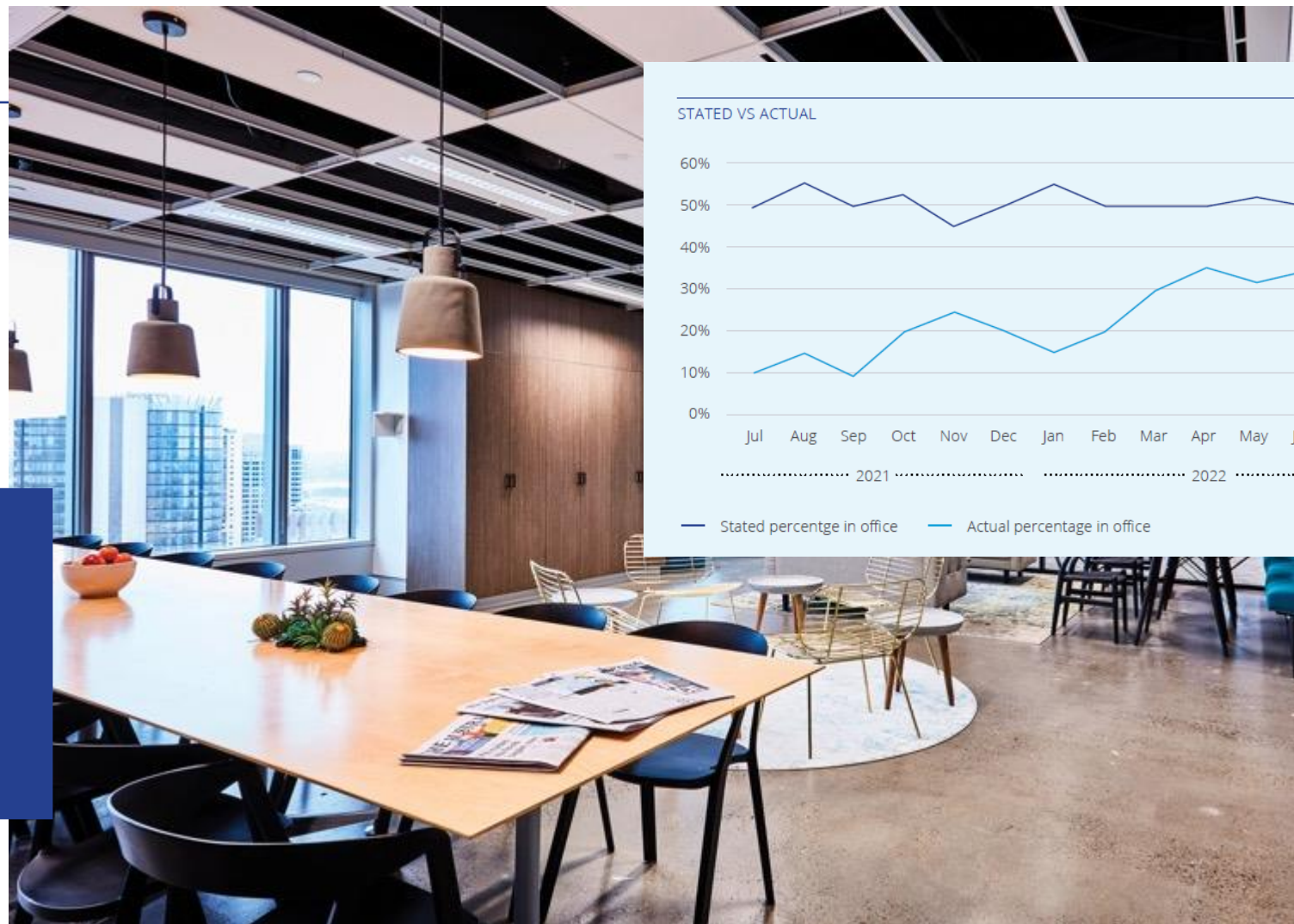


Očekávání vs Skutečnost

Obsazenost kanceláří

- Zaměstnanci v celosvětových průzkumech od roku 2021 deklarují svou preferenci chodit do kanceláří v průměru 2-3 dny v týdnu.
- Reálná obsazenost kanceláří se postupně zvedá, ale stále neodpovídá výsledkům z těchto průzkumů.

Skutečná obsazenost kanceláří se v polovině roku 2022 pohybovala ca. **15%** pod obsazeností, která by odpovídala deklarovanému využití kanceláří v průzkumech.



Česká republika

Klíčové trendy kancelářského trhu v roce 2022+

- Zásadní role pracovního prostředí v otázce **ESG** = vytvořit pracovní prostředí, které zajistí rovnocennou zkušenost pro lidi pracující v kanceláři nebo vzdáleně, zásadní role firemní kultury
- **Zdraví a Wellbeing** = důraz nejen na zdravé fyzické prostředí v kanceláři, ale do popředí se dostává otázka mentálního zdraví zaměstnanců a podpora skrze firemní kulturu
- **Kancelář / Budova / Sídlo společnosti** = musí být destinace, která nabízí víc než jen kanceláře – zážitek, socializace, technologie
- **Změna je život** = firmy akceptují fakt, že pracovní prostředí je ve fázi experimentování, testování a analýzy. Kanceláře se musí tomuto trendu přizpůsobit – flexibilita, méně stavebních prvků.
- **Flexibilní/servisované kanceláře** (ať již provozované operátorem či přímo pronajímatelem) jsou a budou stále více součástí pracovního prostředí mnoha firem. Tento trend doplňují stále častější pracovní lobby a recepce v budovách nebo zahrady a terasy umožňující práci mimo kancelář.

Průměrná obsazenost kanceláří se v roce 2022 celosvětově pohybuje do 40%.

EMEA má nejvyšší míru obsazenosti ve srovnání s ostatními regiony.

AVERAGE PEAK OCCUPANCY RATE



Aktuální data

Přehled pražského trhu kanceláří Q2 2022



Velikost trhu
3,75 mil. m²

...je **velikost trhu s moderními kancelářemi** na konci 2. čtvrtletí 2022. Předpokládáme, že hranice 4 milionů m² dosáhne na trhu v roce 2024.



Nově dokončeno
22,700 m²

...je **plocha kanceláří dokončených** ve 2. čtvrtletí 2022, celkem ve dvou projektech. Dalších 28 800 m² očekáváme do konce roku 2022. Celkem je v Praze ve výstavbě ca. 216 600 m² kancelářské plochy.



Neobsazenost
8,35 %

...je **aktuální míra neobsazenosti** v Praze, což představuje asi 313 400 m² plochy k okamžitému pronájmu.



Poptávka
123,700 m²

...je **hrubá realizovaná poptávka** ve 2. čtvrtletí 2022. Jde o mezikvartální pokles o 6 %, meziročně nárůst o 41 %. **Čistá realizovaná poptávka** představuje 65 % tohoto objemu. Podíl **předpronájmů** byl téměř 16 %.



Nejvyšší nájemné
€25.00 - €25.50

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



Budoucnost

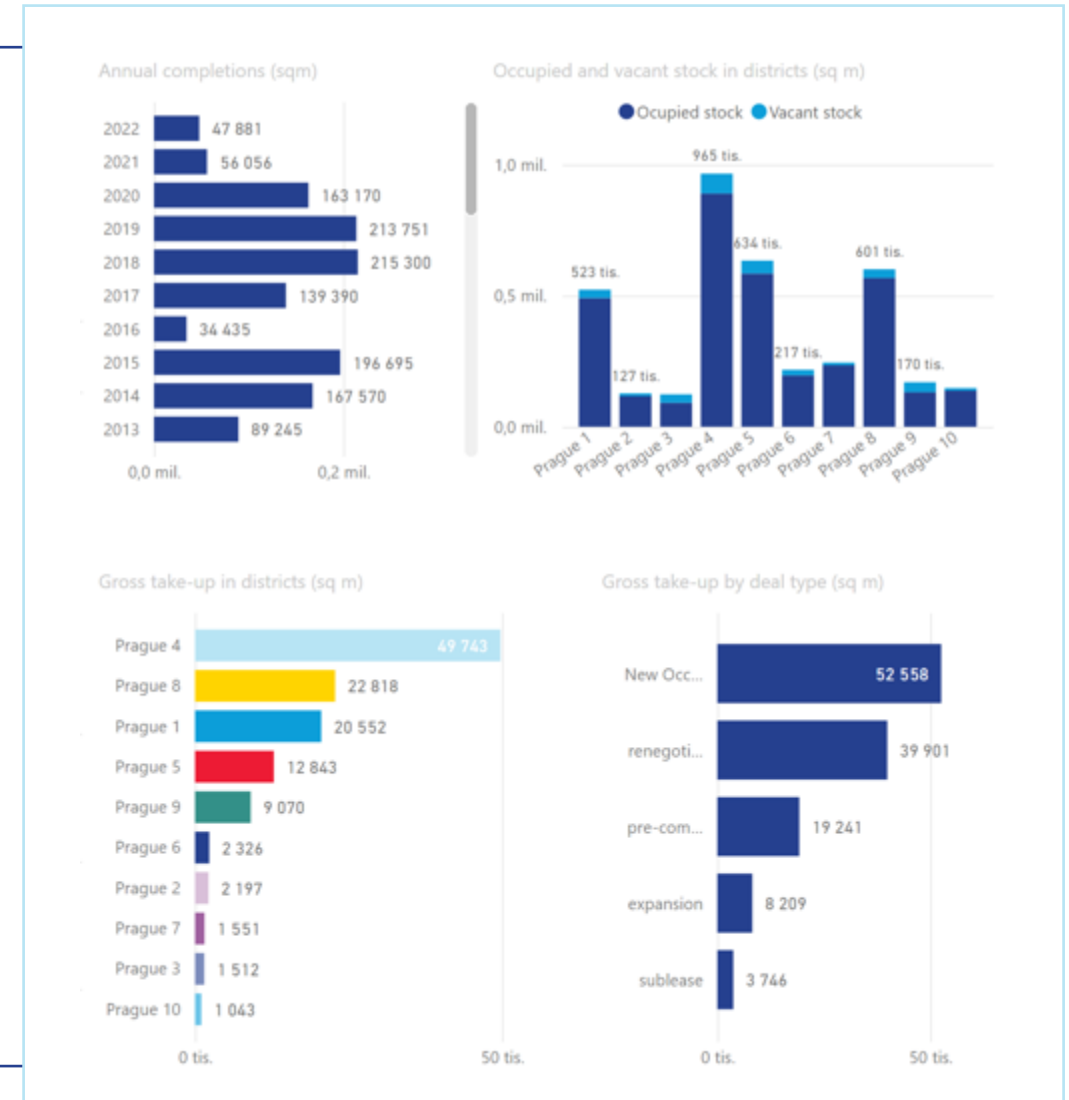
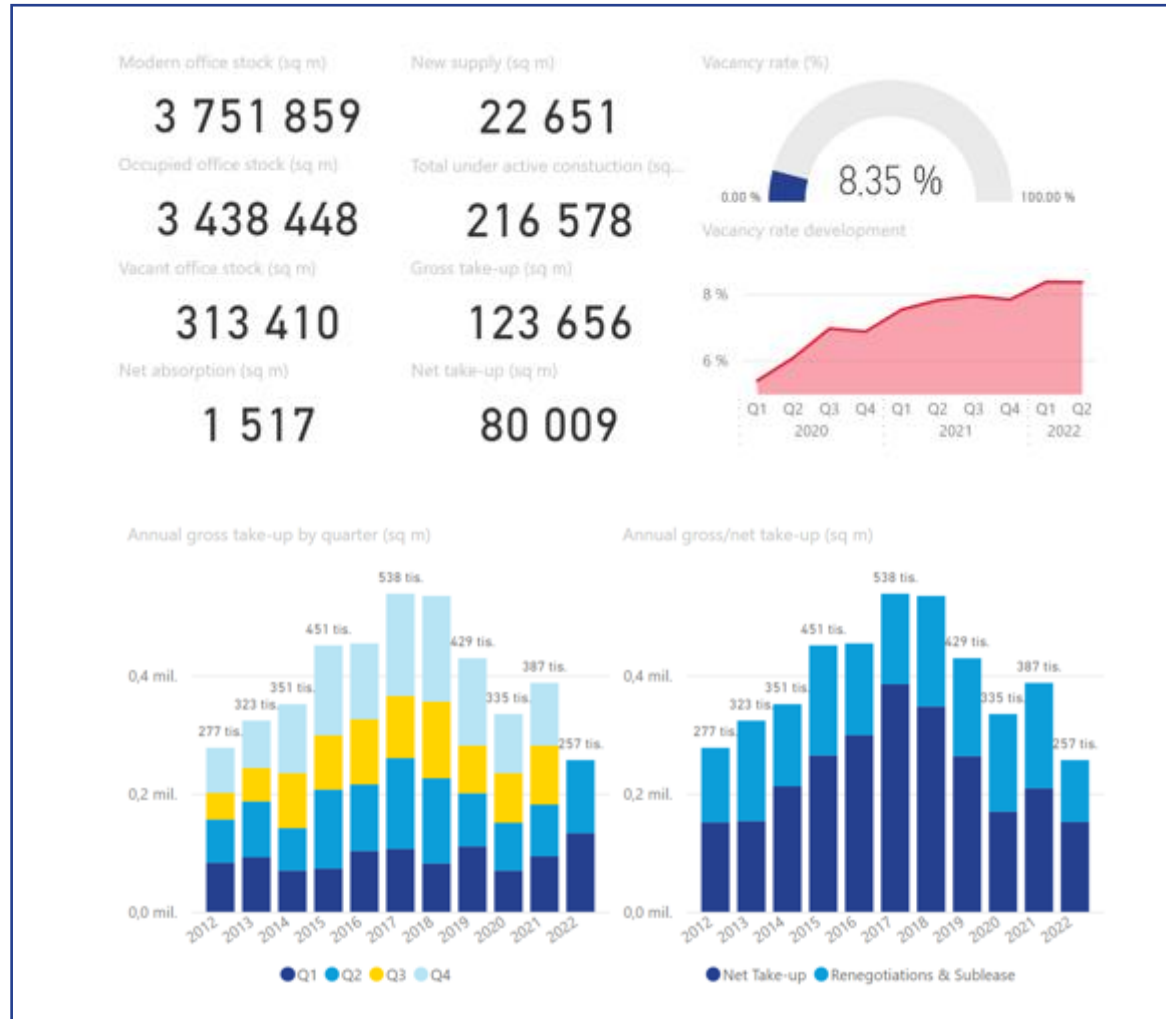
Nedávné zahájení výstavby několika velkých projektů pomůže růstu trhu od roku 2023 dále, zejména v již etablovaných dílčích trzích.

Poptávka po nových, opravdu moderních kancelářích se bude zvyšovat. Velcí nájemci musí začít **plnit své environmentální závazky a cíle** a udržitelné pracovní prostředí je jedním z nich.

Zvyšování nájmů u nové výstavby bude pravděpodobně pokračovat. Stejně tak růst služeb spojených s pronájmem a spotřebou energií.

Aktuální data

Přehled pražského trhu kanceláří Q2 2022



Workplace Advisory & Office Agency

Jana Vlková MRICS

Head of Workplace Advisory & Office Agency |
Czech Republic
jana.vlkova@colliers.com

Design & Build Services

Ondřej Slavík

Head of Design & Build | Czech Republic
ondrej.slavik@colliers.com



Building Consultancy

Lukáš Litera

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

About Colliers Česká republika

Colliers is a leading professional services and investment management company. With operations in 66 countries, our more than 15,000 enterprising professionals work collaboratively to provide expert advice to real estate occupiers, owners and investors. For more than 25 years, our experienced leadership with significant insider ownership has delivered compound annual investment returns of almost 20% for shareholders.

With annualized revenues of \$3.3 billion (\$3.6 billion including affiliates) and \$45 billion of assets under management, we maximize the potential of property and accelerate the success of our clients and our people.



**Office Agency
Tenant & Landlord
Representation**



**Workplace
Advisory**



**Design & Build
Services**



**Building Consultancy
Services**



Industrial Agency



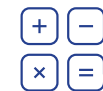
Retail Agency



Capital Markets



**Real Estate
Management Services**



**Valuation and Advisory
Services**



Market Research