

# PŘEHLED TRHU NEMOVITOSTÍ

ČESKÁ REPUBLIKA

2010

KANCELÁŘSKÉ PROSTORY | PRŮMYSLOVÉ PROSTORY



Our Knowledge is your Property

## Role zkušených konzultantů, kteří dokáží analyzovat trh a jeho vývoj, najít nejvhodnější alternativu a přijít s neotřelým řešením, tak opět získává na váze.

Vážení přátelé, milí kolegové,

zřejmě se mnou budete souhlasit, když rok 2009 stručně charakterizují jako zatěžkávací zkoušku. Zkoušku, kterou musel chtít nechtě podstoupit každý z nás. Někdo na ni byl připraven více, jiný méně, avšak dopady hospodářské recese pocítil každý. Tím nejdůležitějším, co bychom si však z roku 2009 měli odnést, jsou doposud ukryté příležitosti a výzvy, kterým jsme se za nových tržních podmínek naučili čelit.

Realitní trh byl hospodářskou recesí poznamenán snad nejvíce ze všech sektorů ekonomiky. Shrnout uplynulý rok do několika jednoduchých vět o poklesu nájemní aktivity, zastavení nové výstavby a propadu investičních transakcí by však bylo velmi krátkozraké. Charakter trhu se totiž změnil a změnit by se měl i náš přístup k němu. Přehřívající se trh se po několika letech najednou obrátil ve prospěch nájemců, a podle všeho tomu stejně bude i v nadcházejícím roce.

Role zkušených konzultantů, kteří dokáží analyzovat trh a jeho vývoj, najít nejvhodnější alternativu a přijít s neotřelým řešením, tak opět získává na váze.

Schopnost přinést argumenty na stůl, stejně jako nacházet oboustranně výhodná řešení, se znovu stává meritem naší práce. Práce realitních konzultantů.

Nechám na vás, jak zhodnotíte uplynulý rok, shledáte-li jej zajímavým a možná i pozitivním, či se na něj budete snažit co nejrychleji zapomenout. Jistě mi ale dáte zapravdu, že tím nejlepším, co můžeme nyní udělat, je hledět do budoucna. A stejně jako v loňském roce, i v letošním bude schopnost činit rychlá a správná rozhodnutí podložená kvalitními a ověřenými informacemi klíčová. Jsem si jist, že právě takové informace naleznete na stránkách naší zprávy o trhu.

Na závěr mi dovoluji, abych upřímně poděkoval svému pražskému týmu. Zaslouží si to. I za nelehkých časů mi můj tým znovu dokázal, že skuteční profesionálové dokáží objevit zajímavé příležitosti i v dobách, kdy ostatní přešlapují na místě.

Ještě jednou děkuji a těším se na spolupráci v roce 2010!



Karel Stránský  
MANAGING PARTNER  
ČESKÁ REPUBLIKA

03 Kancelářské prostory

05 Průmyslové prostory

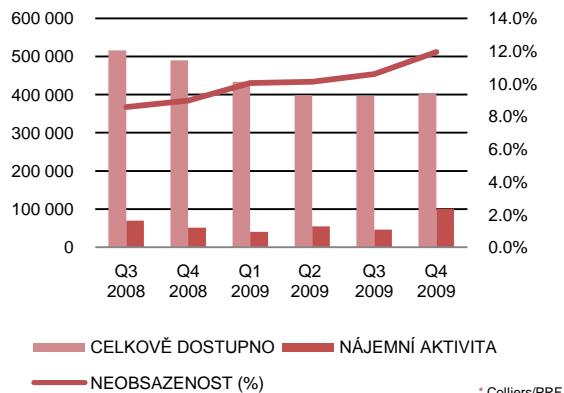
09 Definice

10 Kontaktní údaje

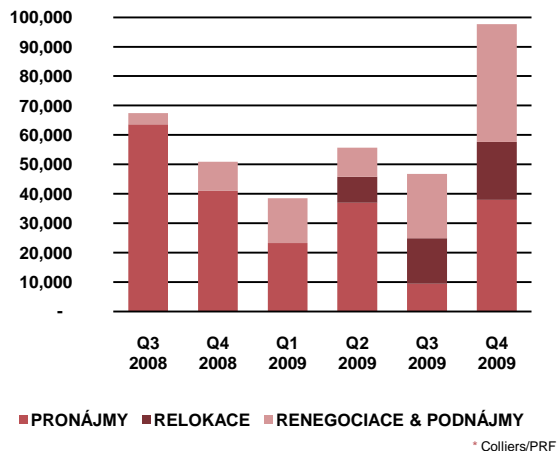
# KANCELÁŘSKÉ PROSTORY

V roce 2009 se míra neobsazenosti zvýšila o 3 p.b. Nabídka nových prostor poklesla o 50%. Čistá poptávka oslabila. Renegociace tvořily 35% celkové nájemní aktivity.

## PRAHA: CELKOVÁ DOSTUPNOST A NÁJEMNÍ AKTIVITA



## STRUKTURA NÁJEMNÍ AKTIVITY V PRAZE



## NABÍDKA

- Po roce 2008, kdy na kancelářský trh přibýlo rekordních 322 000 m2 prostor, bylo v roce 2009 dokončeno pouhých 162 000 m2. Ke konci roku 2009 Praha disponovala celkem 2,7 miliony m2 kancelářských prostor.
- Mnoho projektů, které měly být dokončeny v letech 2010 a 2011, bylo pozastaveno do doby, než developeři zajistí dostatek předpronájmů. Ke konci roku 2009 jsme evidovali kolem 70 000 m2 prostor ve výstavbě.

## POPTÁVKA

- Vlivem záporného HDP došlo v roce 2009 k 6% poklesu nájemní aktivity v porovnání s rokem 2008. Celkem se pronajalo 245 000 m2 prostor.
- Více než polovinu nájemní aktivity však tvořily renegociace a relokace. Čistá poptávka, která dosáhla jen asi 115 000 m2, tak ve skutečnosti oslabila.
- Téměř 30% společností, které přejednaly nájemní podmínky, patřily do sektoru IT a telekomunikací, profesionálních služeb a výroby. Největší renegociaci roku zajistila společnost Vodafone v Centru Vinice v Praze 10.

- Největší transakcí roku 2009 byl předpronájem uzavřený Kooperativou v projektu Main Point Karlín.

## NEOBSAZENOST

- Změněné podmínky na trhu spolu s velkým počtem projektů dokončených na sklonku 2008 a začátku 2009 vedly k nárůstu celkové neobsazenosti. Míra neobsazenosti se na konci roku zvýšila až na 11,8% v porovnání s necelými 9% koncem roku 2008.
- Nejmarkantnější nárůst byl zaznamenán v Praze 8, kde míra neobsazenosti vzrostla z loňských 4,7% na letošních 18,5%.
- K růstu neobsazenosti došlo i přes pokles objemu nově dokončených prostor (162 000 m2 postavených během celého roku 2009 v porovnání s 207 000 m2 dokončenými ve 2. pololetí 2008).

V roce 2009 bylo na trh dodáno 162 000 m2 prostor, což představuje meziroční propad o 50%.

Renegociace, podnájem a relokace tvořily 55% celkové nájemní aktivity. Čistá poptávka poklesla.

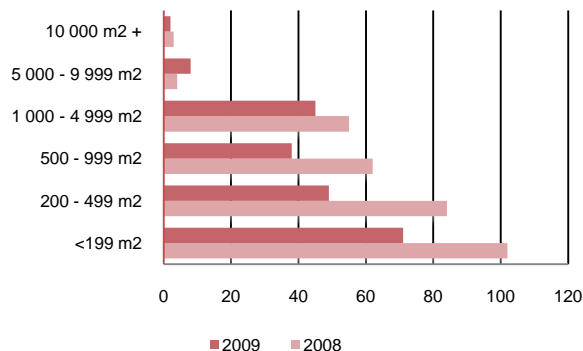
## NEJVÝZNAMNĚJŠÍ TRANSAKCE V ROCE 2009 V PRAZE

NÁJEMCE	KANCELÁŘSKÁ BUDOVA	VLASTNÍK / DEVELOPER	VELIKOST	TYP TRANSAKCE
Kooperativa pojišťovna	Main point Karlín	PSJ Invest	25 700 m2	Předpronájem
Vodafone	Centrum Vinice	Immoeast	19 691 m2	Renegociace
Hewlett Packard	BB Centrum C	Immoeast	7 800 m2	Renegociace
ICZ	Kavčí Hory Office Park	Europolis	7 194 m2	Relokace
Accenture	Office Park Nové Butovice	CSIA	6 650 m2	Renegociace
RWE Interní služby	Prosek Point C	J & T	5 870 m2	Relokace
Citibank	Explora Jupiter	Quinlan Private Golub	5 740 m2	Relokace
Microsoft	BB Centrum Alpha	Invesco	5 300 m2	Renegociace
Czech Airlines	Airport Business Centre	Immoeast	5 229 m2	Pronájem
RWE Transgas Net	Kavčí Hory Office Park	Europolis	5 097 m2	Pronájem

# KANCELÁŘSKÉ PROSTORY

**2010: Slabá čistá poptávka. Nájemní aktivita založená převážně na přejednávání smluv, relokacích a podnájmech. Rostoucí neobsazenost. Trh hledající rovnováhu.**

**POČET TRANSAKČÍ V ROCE 2009  
(PODLE VELIKOSTI)**



## PLÁNOVANÉ PROJEKTY

NÁZEV PROJEKTU	DEVELOPER	LOKALITA	VELIKOST	DOKONČENÍ
Václavské náměstí 17	VN 17	Praha 1	1 810 m2	2010
Pařížská 26	FIM Group	Praha 1	1 700 m2	2010
Havlíčkova 3	FIM Group	Praha 1	1 962 m2	2010
BB Centrum Filadelfie	Passerinvest	Praha 4	28 160 m2	2010
Main Point Karlín	PSJ Invest	Praha 8	22 000 m2	2011/2012
Harfa Office Park	Lighthouse	Praha 9	24 000 m2	2011/2012
Palác Křižík 2. fáze	Cecopra	Praha 5	6 000 m2	2012
City Deco	PPF ECM Holding	Praha 4	10 000 m2	2011/2012
City Element	PPF ECM Holding	Praha 4	7 000 m2	2011/2012

## NÁJEMNÉ

• Během roku 2009 měsíční nájemné za nejlepší prostory mírně pokleslo. V centru města se snížilo na € 20 - 21 za m2 a ve vnějším městě na € 12 - 14 za m2. Nájemné ve vnitřním městě se udrželo mezi € 15 - 17,5 za m2.

• Majitelé prostor poskytovali různé slevy a pobídky, aby si udrželi stávající nájemce a zaujali nové. Při podpisu nájemní smlouvy na 5 let mohli nájemci získat 3 - 5 měsíců nájemních prázdnin a příspěvek na vybavení v hodnotě € 30 - 50 na m2.

## PŘEDPOVĚĎ

• V roce 2010 by mělo být dokončeno necelých 34 000 m2 nových kancelářů. Většinu představuje Filadelfie - další fáze projektu BB Centrum v Praze 4.

• Očekáváme zahájení výstavby jen několika projektů - např. zcela předpronajatého Main Point Karlín nebo dvou budov v projektu CITY na Praze 4.

• Platnosti nájemních smluv z let 2005 a 2006 budou končit právě v letech 2010 a 2011. Většina nájemců zřejmě zůstane ve stejných prostorách a pokusí se jen přizpůsobit své smlouvy současným podmínkám na trhu. I nadále proto očekáváme, že budou renegociace tvořit značnou část celkové nájemní aktivity.

• I v roce 2010 by podnájemny měly zaujmout významnou roli. Nájemci budou dále optimalizovat pronajaté prostory a – pokud jim to smlouva dovolí – vrátet jejich nevyužívanou část na trh. Předpokládáme, že nájemní aktivita v nejlepších lokalitách Prahy (centrum města, Anděl, Pankrác) bude založena zejména na podnájmech.

• Relokace je pro nájemce hledající výhodnější nájemní podmínky další možností, jak optimalizovat prostory a snížit náklady. Očekáváme, že při takové příležitosti nájemci sníží nově pronajatou plochu.

• Pro následujících 12 – 18 měsíců očekáváme nárůst neobsazenosti. V nejhorším případě by mohla na přelomu 2010 a 2011 dosáhnout až 14% a poté začít klesat na hranici 10%. Bude záležet na tom, jak rychle ekonomika překoná krizi, a také na důvěře manažerů a vlastníků v samotný trh.

• V nejlepších lokalitách Prahy s nedostatkem kvalitních prostor by se neobsazenost měla vrátit na svou přirozenou úroveň. Podle našeho odhadu se aktuálně volné prostory rychle zaplní.

• Základní nájemné za nejlepší prostory očekáváme beze změny, zatímco efektivní nájemné bude klesat i v následujících 6 - 12 měsících.

**Na přelomu 2010 a 2011 může neobsazenost dosáhnout až 14% a vyvolat tak další pokles nájemného.**

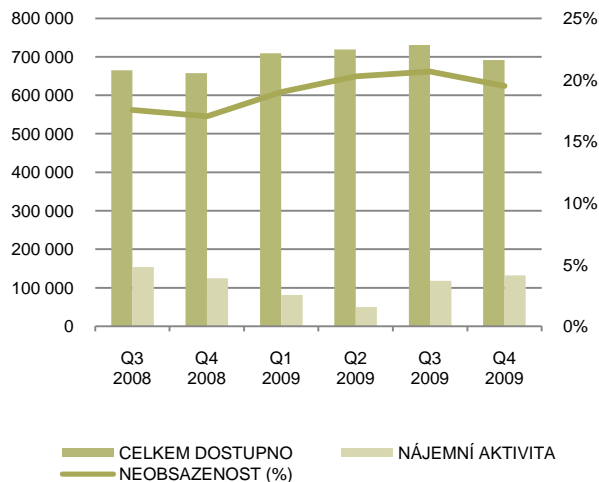
**V roce 2010 by mělo být dokončeno méně než 34 000 m2 nových prostor, což je meziroční propad o 80%. Pouze několik projektů by se letos mělo začít stavět.**



# PRŮMYSLOVÉ PROSTORY

Celková nájemní aktivita přesáhla 380 000 m<sup>2</sup>, což představuje pouze 56% celkové poptávky zaznamenané v roce 2008.

## ČESKÁ REPUBLIKA: CELKOVÁ DOSTUPNOST A NÁJEMNÍ AKTIVITA



## POPTÁVKA

- Většina nájemní aktivity v roce 2009 pocházela od malo- a velkoobchodních firem (30%) a logistických operátorů (27% z celkové poptávky).
- Téměř 66% nájemních transakcí bylo uzavřeno ve 2. pololetí, narozdíl od roku 2008, kdy se většina nájemní aktivity odehrála v prvních 6 měsících.
- 24% celkové aktivity představovaly obnovené a přejednané nájemní závazky; 7% pak připadlo na čisté expanze. Zbytek poptávky byl kombinací předpronájmů a pronájmů.
- Klíčovou roli na trhu průmyslových prostor hraje i nadále Praha. Na jejím území bylo uzavřeno nejvíce nových pronájmů i renegeciací.

• Kategorii nad 10 000 m<sup>2</sup> tvořily převážně obnovy stávajících smluv, přejednání současných podmínek, předpronájmů nebo případy, kdy v daných prostorách vystřídal jeden nájemce jiného. Takové transakce však neovlivňují míru neobsazenosti.

## NÁJEMNÉ

• Stále jsou nabízeny pobídky ve formě nájemních prázdnin (obvykle 3 - 6 měsíců), finančních prostředků nebo nadstandardního vybavení. Efektivní nájemné je v průměru o 5 - 15% nižší než nájemné základní.

## NABÍDKA / NEOBSAZENOST

- V roce 2009 bylo na trh dodáno celkem 440 000 m<sup>2</sup> průmyslových prostor. Největší halu (51 100 m<sup>2</sup>) postavila společnost VGP v Horních Počernicích.
- Přes pokles nové výstavby nedošlo k výraznému snížení objemu volných prostor. Nejvyšší míry neobsazenosti jsou stále patrné na střední Moravě (62%), Plzni a okolí dálnice D5 (31%) a severní Moravě (26%).
- VGP je v současné době jediným developerem, který se chystá k čisté spekulativní výstavbě prostor bez předjednaného nájemce. V plánu je výstavba třetí haly v Dobřenicích (po úspěšném pronájmu druhé haly), a menší objekt v Horních Počernicích.
- Přesto, že několik developerů aktivně nabízelo výstavbu prostor na míru, ne všichni byli schopni dodat takové řešení v časovém termínu, jež požadoval potenciální nájemce.
- Trend podnájmů se dále vyvíjí. Nájemci nabízející prostory dalším zájemcům mohou být flexibilnější než samotní pronajímatelé. Často jsou také schopni nabídnout krátkodobý podnájem. Takové prostory však nejsou vždy srovnatelné s těmi, které nabízí developeri (obtížné oddělení jednotky, samostatné měřiče energií).

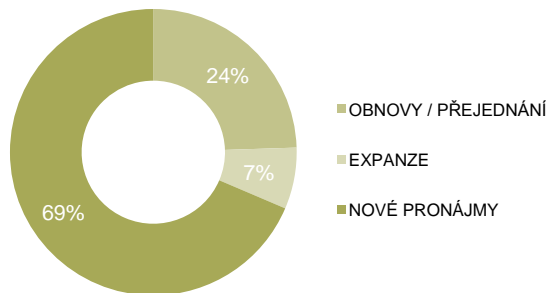
24% z celkové nájemní aktivity roku 2009 tvořilo obnovené a přejednané nájemní smlouvy.

Většina nájemní aktivity na trhu průmyslových prostor byla zásluhou malo- a velkoobchodu společně s logistikou.

## MĚSÍČNÍ ZÁKLADNÍ NÁJEMNÉ NA ÚZEMÍ PRAHY

VELIKOST JEDNOTKY	NÁJEMNÉ
500 m <sup>2</sup>	€5.00 - €5.40
1 000 m <sup>2</sup> – 2 000 m <sup>2</sup>	€3.80 - €4.20
2 500 m <sup>2</sup> – 5 000 m <sup>2</sup>	€3.70 - €4.10
5 000 m <sup>2</sup> – 10 000 m <sup>2</sup>	€3.40 - €4.00
> 10 000 m <sup>2</sup>	€3.30 - €3.60
Nová výstavba na míru	€3.60 - €4.00

## STRUKTURA NÁJEMNÍ AKTIVITY V ROCE 2009



# PRŮMYSLOVÉ PROSTORY

Nájemní aktivita v roce 2010 bude nejspíše ovlivněna několika většími výběrovými řízeními (spotřební zboží a obchod). Očekáváme také navýšení počtu renegociací.

## NEJAKTIVNĚJŠÍ DEVELOPEŘI

DEVELOPER	NOVĚ POSTAVENO	NOVĚ PRONÁJMY
VGP Industriální stavby	138 700 m <sup>2</sup>	67 700 m <sup>2</sup>
CTP Invest	91 200 m <sup>2</sup>	34 600 m <sup>2</sup>
ProLogis	63 900 m <sup>2</sup>	51 300 m <sup>2</sup>
Panattoni	49 600 m <sup>2</sup>	26 500 m <sup>2</sup>

## 5 NEJVĚTŠÍCH TRANSAKČÍ – NÁJEMNÍ AKTIVITA

PROJEKT	DEVELOPER	NÁJEMCE	PLOCHA
CTPark Modřice	CTP Invest	Electro World	20 800 m <sup>2</sup>
Panattoni Park Prague Airport	Panattoni	Domo Service	17 400 m <sup>2</sup>
CTPark Brno	CTP Invest	ModusLink	16 900 m <sup>2</sup>
ProLogis Park Ostrava	ProLogis	Geis	14 800 m <sup>2</sup>
Pohořelice	Outulný	DHL	14 400 m <sup>2</sup>

## PRŮMYSLOVÉ TRANSAKCE - PRODEJ

LOKALITA	VELIKOST	KUPUJÍCÍ	PRODÁVAJÍCÍ
Mělník	11 300 m <sup>2</sup>	Zásobování a.s.	PST Ostrava
Praha 10	5 100 m <sup>2</sup>	TTC Credit	Mediaservis

REGION	PŘEDPOVĚD VÝVOJE NÁJEMNĚHO ZA STÁVAJÍCÍ PROSTORY
Praha	↓
Plzeň	↓
Ostrava	↓
Zbytek České republiky	→

## KLÍČOVÍ HRÁČI

• Průmyslovému trhu v roce 2009 dominovaly společnosti VGP, ProLogis a CTP. VGP podepsalo největší objem nových pronájmů (67 700 m<sup>2</sup>) a ProLogis obnovil/přejednal smlouvy se současnými nájemci celkem na 50 000 m<sup>2</sup>.

• I ostatní přední developeři, jako jsou PointPark Properties, Orco/Heitman, Valad, Goodman, Segro a Amesbury se soustředí na zaplnění stávajících prostor a přejednání současných smluv. Panattoni dokončilo ve 3. čtvrtletí výstavbu třetí haly v parku Prague Airport a nyní zde nabízí poslední jednotku.

• V průběhu roku nedošlo k žádným změnám v areálech společností Skanska (Jeneč), Allfin (Modletice), PDP (Heřmanova Huť), Charnwood (Plzeň), AIG (Břeclav, Plzeň) a několika dalších. Tito developeři čekají na předpronájem, které by jim pomohly zajistit financování výstavby.

• Dva menší objekty v roce 2009 postavila společnost Omikron Group, jeden v Nupakách a další v Hostouni.

• Společnosti VGP a CTP dodaly na trh několik nových skladových hal, většina z nich však byla již předpronajata.

## BUDOUCÍ VÝHLED

• Nájemní aktivita v roce 2010 by se měla pohybovat na podobné úrovni jako v roce uplynulém. Většina developeřů neplánuje spekulativní výstavbu průmyslových prostor ani pro tento rok (kromě společnosti VGP, jež je prozatím první známou výjimkou). Z tohoto důvodu nepředpokládáme ani výrazné změny v konkurenci mezi developeři v jednotlivých regionech.

• Novou poptávku dále očekáváme od malo a velkoobchodníků a logistických operátorů (přes výběrová řízení vyhlášena výrobními a obchodními společnostmi).

• Očekáváme, že i v roce 2010 budou uživatelé pokračovat v přejednávání stávajících nájemních závazků.

• Se stále vysokou neobsazeností se bude dále prohlubovat rozdíl v nájemném za stávající prostory a výstavbu na míru, přičemž nová výstavba zůstane pro nájemce tou dražší variantou.

• Neobsazenost se bude vyvíjet odlišně v jednotlivých regionech s následným vlivem na výši nájemného. Ve východních a severních Čechách a na jižní Moravě však změnu neočekáváme. Objem prázdných stávajících prostor se bude nejrychleji snižovat na pražském trhu.

Nájemní aktivita je očekávána v Praze, západních Čechách a na severní Moravě.

Společnost Omikron Group vstoupila na český trh průmyslových prostor se dvěma menšími projekty v Nupakách a Hostouni.



# DEFINICE

**EFEKTIVNÍ NÁJEMNÉ** – zahrnuje pobídky/slevy a představuje „průměr“ (pobídky a slevy úměrně rozloženy na celou délku nájmu).

**ZÁKLADNÍ NÁJEMNÉ** – je uváděno v nájemních smlouvách a nezahrnuje žádné pobídky poskytnuté developerem.

**POBÍDKY** – obvykle ve formě nájemních prázdnin, finančních prostředků, nadstandardního vybavení atp. Pobídky snižují výši základního nájemného na úroveň efektivního nájemného.

**NEOBSAZENOST** – je podíl stávajících volných ploch na celkovém objemu stávající zástavby (např. prostory, které jsou ihned k dispozici potenciálním nájemcům). Může být vyjádřena jako procentuální část celkové stávající zástavby (tzv. míra neobsazenosti) nebo v m<sup>2</sup> jako celkový objem postavených neobsazených/prázdných ploch. Prostory, které jsou v dané chvíli stále ve výstavbě nebo teprve v plánu, nejsou zahrnuty.

**(CELKOVÁ) NÁJEMNÍ AKTIVITA / POPTÁVKA** – zahrnuje veškerou aktivitu, která se na trhu odehrála - nové pronájmy, expanze, předpronájmy, přejednané/obnovené nájemní smlouvy, podnájmy, relokace.

**ČISTÁ POPTÁVKA** – zahrnuje všechny nové pronájmy, předpronájmy a expanze (renegociace/přejednání, relokace, podnájmy nebo obnovy/prodloužení nájemních smluv nejsou zahrnuty).

**CELKOVÁ DOSTUPNOST** – zahrnuje postavené neobsazené plochy a také prostory (nebo části prostor), které jsou v dané chvíli ve výstavbě a nebyly zatím předpronajaty.

**CENTRUM MĚSTA** – kancelářské projekty umístěné na území Prahy 1.

**VNITŘNÍ MĚSTO** – kancelářské projekty umístěné na území Prahy 2, Prahy 3, Prahy 4 – Pankrác, Prahy 5 – Anděl, Prahy 8 – Karlín.

**VNĚJŠÍ MĚSTO** – kancelářské projekty umístěné v ostatních lokalitách Prahy 4, Prahy 5 a Prahy 8, a také kdekoli na území Prahy 6, Prahy 7, Prahy 9 a Prahy 10.

**SPEKULATIVNÍ VÝSTAVBA** – výstavba prostor bez předem sjednaného nájemce. Po dokončení výstavby je celý objekt k dispozici potenciálním uživatelům.

# KONTAKTNÍ ÚDAJE

## ČESKÁ REPUBLIKA

Galerie Myšák  
Vodičkova 710/31  
110 00, Praha

Tel.: +420 226 537 618

Fax: +420 226 013 579

e-mail: [prague@colliers.cz](mailto:prague@colliers.cz)

[www.colliers.cz](http://www.colliers.cz)



This report has been prepared by Colliers International for advertising and general information only. Colliers International makes no guarantees, representations or warranties of any kind, express or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers International excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from.