

Rychlé ukazatele rok 2011

	Změna oproti	
	2010	2009
Nově dokončeno	↓	↓
CRP*	↑	↑
Míra neobsazenosti	↓	↑
Nejvyšší dosažitelné nájemné	→	→

*Celková realizovaná poptávka

Rychlé ukazatele 4. čtvrtletí 2011

	Změna oproti	
	Q3 11	Q4 10
Nově dokončeno	↓	↓
CRP*	↑	↑
Míra neobsazenosti	↓	↑
Nejvyšší dosažitelné nájemné	→	→

* Celková realizovaná poptávka

Zajímavosti 2011

- Historicky nejvyšší zaznamenaná CRP
- Renegociace tvořily 30% CRP
- 5 transakcí nad 10 000 m²
- Čistá absorpce přesáhla 120 000 m²
- Pokles míry neobsazenosti oproti roku 2010
- Pouze čtyři nové projekty započaly výstavbu

Zajímavosti 4. čtvrtletí 2011

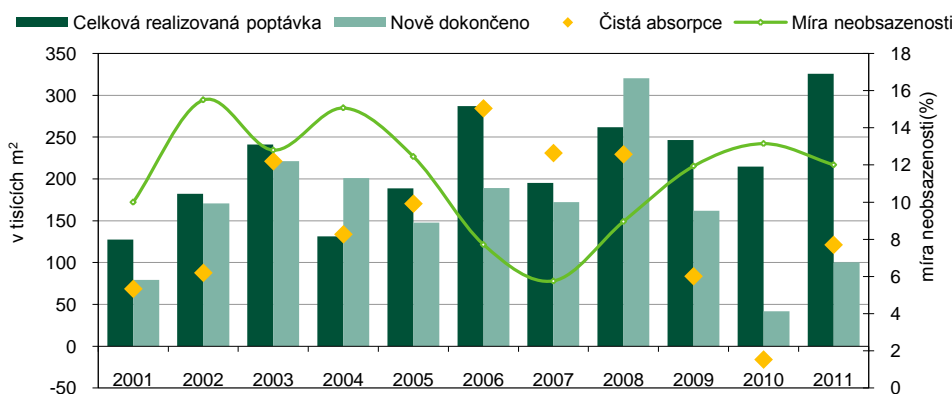
- Pronajato více než 88 000 m²
- Mírný nárůst míry neobsazenosti
- Dokončeno 5 nových kancelářských budov
- 120 000 m² stále ve výstavbě



Rok 2011 = Rok velkých nájemních transakcí

Rok 2011 byl výjimečný z hlediska celkové realizované poptávky (CRP). Více než 325 000 m² pronajatých kancelářských ploch představovalo meziroční nárůst o 50%. K tomuto číslu přispěly především tři hlavní skutečnosti. Předně, 98 500 m² bylo pronajato v renegociacích, což bylo historicky nejvyšší množství ploch renegociovaných během jednoho kalendářního roku. Díky vysoké CRP ale došlo k meziročnímu poklesu podílu renegociací o 12% na konečných 30%. Dále bylo v roce 2011 uzavřeno pět nájemních transakcí přesahujících 10 000 m², v nichž bylo pronajato 75 000 m². Pro porovnání, v roce 2010 žádný pronájem nepřekročil 10 000 m². V neposlední řadě to byla i pozitivní nálada na trhu v roce 2010 a počátkem roku 2011, jež měla příznivý dopad na celková čísla v roce 2011.

Vývoj hlavních ukazatelů trhu



Zdroj: CBRE, PRF

Pražský kancelářský trh absorboval v roce 2011 více než 120 000 m², což představovalo výrazný nárůst oproti roku 2010, kdy byla zaznamenána negativní čistá absorpce -16 000 m². Sťahování společností ze starších prostor do prostor moderních, konsolidace kanceláří a expanze společností měly největší dopad na finální výsledky. Čistá absorpce přesáhla množství nově dokončených kancelářských prostor (100 300 m²), v důsledku čehož se snížila míra neobsazenosti ze 13,15% (2010) na 12% na konci roku 2011.

Výstavba nových prostor se zpomalila. Pouze čtyři nové projekty byly započaty v roce 2011 (oproti čtrnácti zahájeným v roce 2010). V důsledku toho došlo ke snížení množství prostor ve výstavbě ze 185 000m² (2010) na 120 000 m² na konci roku 2011.

Nejvyšší dosažitelné nájemné zůstalo v roce 2011 stabilní v Centru města, Vnitřním městě i Vnějších městě. Ve více konkurenčních oblastech jsme registrovali další nárůst ve výši pobídek, zatímco ceny nominálního nájemného byly stabilní. Stále platí, že výše pobídek úzce souvisí s kvalitou, umístěním a obsazeností konkrétní budovy.

5 největších nájemních transakcí

Nájemce	Velikost (m ²)	Lokalita	Typ
Unicredit Group	26 700	Pankrác-Budějovická	Nový nájem
Komerční Banka	15 200	Butovice-Stodůlky	Předpronájem do vlastnictví
PwC	11 900	Pankrác-Budějovická	Předpronájem
Metrostav	10 800	Vysočany	Předpronájem do vlastnictví
NKÚ	10 200	Holešovice	Renegociace

5 největších nově dokončených budov

Budova	Velikost (m ²)	Lokalita
Maint Point Karlín	25 700	Karlín
Harfa Office Park Amadeus	19 600	Vysočany
Qubix	11 700	Pankrác-Budějovická
Centrum služeb Budějovická	9 600	Pankrác-Budějovická
Futurama Business Park D+E	16 000	Karlín

Zdroj: CBRE, PRF

Vývoj kancelářského trhu ve 4. čtvrtletí

Množství moderních kancelářských prostor v Praze se oproti minulému čtvrtletí zvýšilo o 32 700 m² a v současné době činí 2,8 mil. m². 69% připadá na prostory třídy A a 31% na prostory třídy B.

Pět kancelářských budov bylo dokončeno během 4. čtvrtletí, z nichž nevýznamnější jsou Futurama 2. fáze budovy A3 a A4 (celková plocha 16 000 m²) a Qubix Office Building (11 700 m²). Po dvou čtvrtletích stagnace byly nové prostory dokončeny i v Centru města (Václavské náměstí 9, 2 200 m²). Pouze 17% nově dokončených prostor ve 4. čtvrtletí bylo na konci roku 2011 pronajato.

120 000 m² je v současné době ve výstavbě, z čehož polovina je již pronajata. Okolo 111 000 m² (7 projektů) je plánováno k dokončení v roce 2012 a dalších 9 000 m² v roce 2013.

Celková realizovaná poptávka (CRP) přesáhla ve 4. čtvrtletí 88 000 m², což představuje mezičtvrtletní nárůst o 72% a meziroční nárůst o 24%. Ve 4. čtvrtletí došlo k jedné velké transakci nad 10 000 m². CRP tvořily hlavně nové pronájmy (39%), následovaly renegociace (30%) a předpronájmy (25%).

Ve 4. čtvrtletí absorboval trh více než 17 000 m², nicméně množství nově dokončených prostor převýšilo čistou absorpci, což vedlo k mírnému nárůstu míry neobsazenosti o 0,2% na 12%.

Nejvyšší dosažitelné nájemné zůstalo stabilní.

Vývoj v kancelářských lokalitách

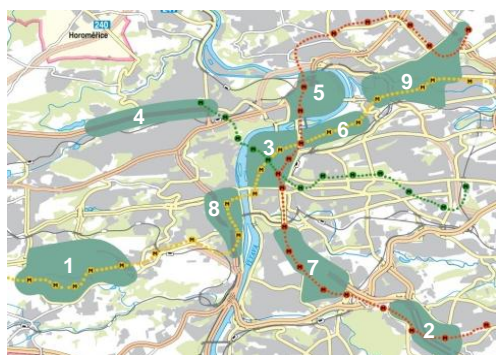
79% moderních kancelářských prostor v Praze je rozmístěno v devíti kancelářských lokalitách. Veškeré kancelářské budovy, které jsou ve výstavbě, jsou umístěny pouze do těchto devíti oblastí.

Nejaktivnější lokalitou z hlediska CRP byl ve 4. čtvrtletí Karlín (22% podíl na CRP), následovaly oblasti Centrum města (15%) a Smíchov-Anděl (13%). Karlín byl nejoblíbenější lokalitou i z hlediska pouze nových nájmu.

Nejnižší míra neobsazenosti byla ve 4. čtvrtletí v lokalitě Chodov-Opatov (2,7%), následovala oblast Smíchov-Anděl (5,6%) a dále Pankrác-Budějovická (8,3%).

Většina prostor ve výstavbě je koncentrována do oblastí Pankrác-Budějovická (42 000 m²) a Karlín (36 600 m²). Naopak žádné prostory ve výstavbě nejsou v lokalitách Chodov-Opatov, Dejvice-Evropská a Vysočany-Prosek-Letňany.

Pražské kancelářské lokality

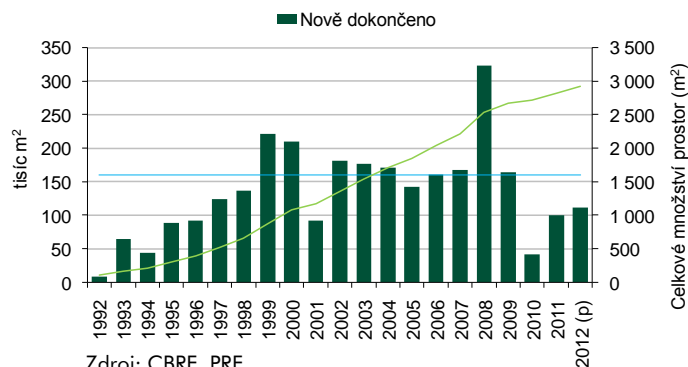


- 1 – Butovice-Stodůlky
- 2 – Chodov-Opatov
- 3 – Centrum města
- 4 – Dejvice-Evropská
- 5 – Holešovice
- 6 – Karlín
- 7 – Pankrác-Budějovická
- 8 – Smíchov-Anděl
- 9 – Vysočany-Prosek-Letňany

Strana 2

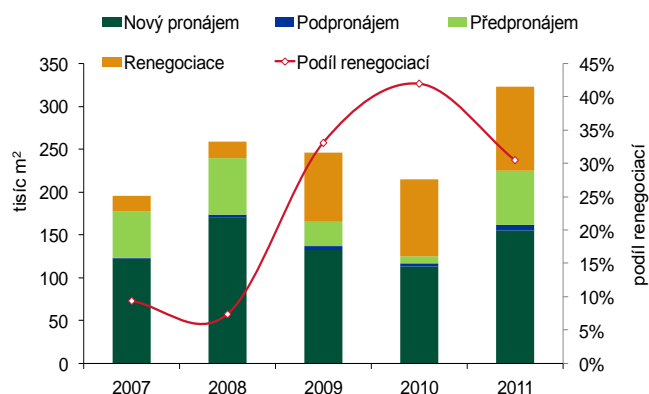
© 2012, CBRE, Inc.

Trend trhu kancelářských prostor v Praze



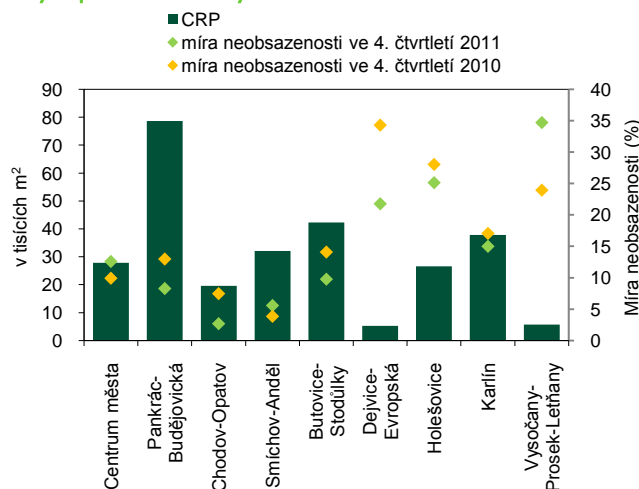
Zdroj: CBRE, PRF

Změna struktury CRP



Zdroj: CBRE, PRF

Vývoj v kancelářských lokalitách



Zdroj: CBRE, PRF

Vybrané ukazatele za 4. čtvrtletí 2011

	Centrum města	Vnitřní město	Vnější město
Celkem (m ²)	495 900	1 407 100	897 500
Volné prostory (m ²)	62 400	166 500	107 300
Míra neobsazenosti	12.6%	11.8%	12%
Nově dokončeno (m ²)	2 200	27 800	2 700
CRP (m ²)	1 700	60 100	14 600
Čistá absorpce (m ²)	-4 000	14 000	7 300
Ve výstavbě (m ²)	7 600	94 200	18 300
Nejvyšší dosažitelné nájemné (EUR/ m ² / měsíc)	20 - 21	15 - 17.50	13 - 14.50

Zdroj: CBRE, PRF

CBRE

Nejvyšší dosažitelné nájemné ve 4. čtvrtletí 2011 (EUR/m²/ měsíc)

Butovice Stodůlky	Chodov Opatov	Centrum města	Dejvice -Evropská	Holešovice	Karlín	Pankrác - Budějovická	Smíchov - Anděl	Vysočany - Prosek - Letňany
14,50	14,75	21,00	15,00	14,25	17,50	17,50	17,50	14,25

Krátký ekonomický přehled roku 2011

Ratingová agentura Standard & Poor's zvýšila v roce 2011 úvěrové hodnocení České republiky v zahraniční měně o dva stupně z A na AA- odrážející „obezřetně spravovanou a vyváženou ekonomiku“. To bylo v ostrém kontrastu s trendem snižování úvěrových hodnocení hlavních světových ekonomik v roce 2011.

Moody's S&P Fitch-IBC

Úvěrové hodnocení v zahraniční měně A1 AA- A+

Meziroční nárůst HDP České republiky úzce souvisí s vývojem v celé Eurozóně. S výjimkou dvou čtvrtletí v roce 2009 roste HDP České republiky od roku 2004 meziročně rychleji než HDP Eurozóny jako celku a očekává se, že tento trend bude v následujících třech letech pokračovat. V roce 2011 se předpokládá, že HDP České republiky meziročně poroste o 1,8% a převýší tak růst HDP Eurozóny, který by měl dosáhnout 1,6%. Podle Oxford Economics lze navíc čekat, že během následujících let překoná Česká republika jak Eurozónu, tak mnoho dalších západoevropských zemí. Po zpomalení růstu HDP v roce 2012 by měla Česká republika meziročně růst o 1,6% v roce 2013 a o 2,7% v roce 2014.

V prosinci 2011 došlo k růstu spotřebitelských cen o 0,4% oproti předcházejícímu měsíci. Nárůst byl způsoben především navýšením cen jídla a nealkoholických nápojů, které byly (s výjimkou května) nejdražší za celý rok. Průměrná inflace dosahovala v roce 2011 1,9% a zůstala pod hodnotou indexu spotřebitelských cen Eurozóny, jež dosáhl 2,6%.

Česká republika má nejnižší míru nezaměstnanosti ve střední Evropě a jednu z nejnižších v rámci evropské sedmadvacítky. Očekává se, že míra nezaměstnanosti v roce 2011 dosáhne 8,6%, zatímco míra nezaměstnanosti Eurozóny by měla překročit 10%. Navíc se předpokládá další snižování nezaměstnanosti v České republice.

Klíčové ekonomické ukazatele

	2008	2009	2010	2011p	2012p
Růst HDP (% reálné meziroční změny)	2.3	-4.0	2.2	1.8	0.1
Míra nezaměstnanosti (průměrně v %)	5.4	8.1	9	8.6	8.7
Inflace (Index spotřebitelských cen), meziroční průměr (%)	3.6	1.0	2.3	1.9	2.6
Spotřeba, soukromá (reálná meziroční změna, %)	3.5	-0.1	0.1	-0.8	-0.6
Průměrná mzda (nominální meziroční změna, %)	7.8	3.3	2	2.6	3.1
Úroková sazba, krátkodobá (3 měsíce, %)	4	2.2	1.3	1.2	1.2
EUR/CZK kurz	25	26.5	25.3	24.6	26.3

Zdroj: Oxford Economics

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 pronájem, renegociace, před-pronájem a pod-pronájem.

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

Nejvyšší dosažitelné nájemné – prostor nevyužitý současným nájemcem, nabízený k pronájmu za účelem snížení nákladů. Nejvyšší kvality a v nejlepší lokalitě v daném období; tento údaj nemusí být identický se žádou jinou transakcí, zvláště když je objem transakcí nízký nebo se skládá z neobvyklých jednorázových transakcí.

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

Podpronájem – prostor nevyužitý současným nájemcem, nabízený k pronájmu 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.

Information herein has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to independently confirm its accuracy and completeness. Any projections, opinions, assumptions or estimates used are for example only and do not represent the current or future performance of the market. This information is designed exclusively for use by CBRE clients, and cannot be reproduced without prior written permission of CB Richard Ellis. © Copyright 2012 CBRE

Pro více informací prosím kontaktujte:

Richard Curran
Managing Director
CBRE

Náměstí Republiky 1,
110 00 Praha 1
t: +420 221 711 026
e: richard.curran@cbre.com

Bert Hesselink
Head of Office Agency

CBRE
Náměstí Republiky 1,
110 00 Praha 1
t: +420 221 711 042
e: bert.hesselink@cbre.com

Jana Prokopcová
Head of Research
CBRE

Náměstí Republiky 1,
110 00 Praha 1
t: +420 221 711 056
e: jana.prokopcova@cbre.com