

Míra neobsazenosti klesá:

Celkový podíl volných prostor v Praze klesl na 11,3%, neobsazenost v nových objektech klesla pod 10%.

SHRNUTÍ

Zbývá pouze jeden rok do předpokládaného vstupu do Evropské unie a Česká republika ukončuje přípravy pro úspěšné dosažení tohoto cíle. Růst HDP v České republice zůstává na vyšší úrovni než je průměr v Evropské Unii a předpokládá se, že tento trend bude pokračovat, podpořen zejména soukromou a vládní spotřebou, a trvalým přílivem přímých zahraničních investic.

Trh s kancelářskými prostory v Praze nadále prosperuje, a to i přes nepříznivý vývoj na trzích v jiných částech světa. Obchody uskutečněné v prvním čtvrtletí dosáhly nadprůměrných hodnot, množství neobsazených prostor se snižuje a vznik nových kancelářských objektů zůstává na přijatelné úrovni. Obecně se budoucnost trhu jeví optimisticky, se skvělým výhledem i pro letošní rok.

V prvním čtvrtletí letošního roku se pronajalo přibližně 55 000 m² kancelářských prostor. Společnost Mafra podepsala nájemní smlouvu na 12 000 m² a tato transakce tak tvoří značnou část čtvrtletní poptávky. Navíc, výše uskutečněných obchodů zahrnuje tři znovu projednané pronájmy. I když je vyjmete ze souhrnu, byla čistá poptávka nadprůměrná.

Průměrná velikost transakce v prvním čtvrtletí dosáhla přibližně 450 m². Dvacetpět procent veškerých pronájmů kancelářských prostor v tomto čtvrtletí (bez obchodu společnosti Mafra a opětovných projednání smluv) bylo přitom uskutečněno v Praze 4.

Pouze dva projekty byly dokončeny během prvního čtvrtletí – Florenc Building (10 000 m²) a Evropská 37 (3 700 m²). V průběhu druhého kvartálu očekáváme, že celková nabídka bude představovat dalších 52 000 m² kancelářských prostor. Předpokládaný celkový přírůstek kanceláří v roce 2003 dosáhne přibližně 142 000 m².





Úroveň nájemného na trhu kancelářských prostor v Praze zůstává na stabilní úrovni, s výší nájemného v prvotřídních kancelářích dosahující 19 EUR/m²/měsíc. Nejvyšší dosažitelné nájemné v okrajových částech centra je 16 EUR/m²/měsíc, zatímco 14,5 EUR se účtuje za nejlepší budovy na okraji Prahy.

Množství neobsazených prostor se nadále snižuje, a to zejména v budovách nabízejících kanceláře vysoké kvality. Celkový podíl volných prostor poklesl na 11,3%, se snížením neobsazenosti v nových objektech až pod 10%.

Primární výnosová míra pro kancelářské investiční objekty nevykázala žádnou výraznou změnu. Trh očekává pokles primární výnosové míry pod 9%, což je však podmíněno ochotou majitelů budov třídy A1 v centru města tyto objekty prodat.

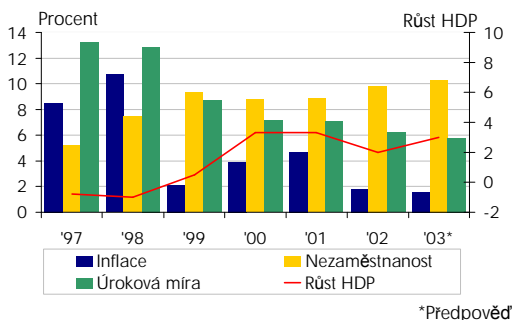
Q@G

letmý pohled na čtvrtletí

-  nájemné
-  výnosy
-  volné prostory
-  poptávka

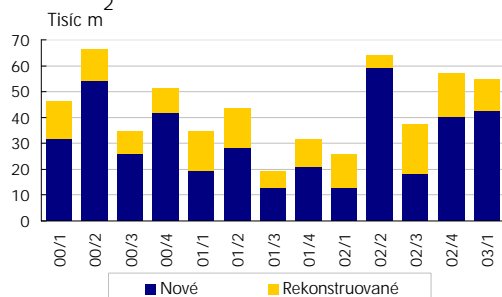
Změna Q4-Q1

Ekonomika ČR



Zdroj: Ministerstvo Financí

Poptávka



Zdroj: CB Richard Ellis

Největší obchody 1. čtvrtletí 2003 (1000m² +)

Nájemce	Plocha	Objekt
Mafra	12 000	Anděl Park
Cesky Mobil	12 000*	Vinice
Hewlett Packard	7 600 (4 600*)	BB Centrum 'C'
Unilever	3 500*	Thámová 18
Kooperativa	1 875	Na Žertvách
GE Capital Bank	1 145	The Park
British Council	1 100	Bredovský dvůr
Icom Communications	1 020	Corso Karlín

Zdroj: CB Richard Ellis

*Znovu projednání nájmu

EKONOMICKÝ PŘEHLED

Příprava České republiky ke vstupu do Evropské Unie v květnu 2004 se blíží k úspěšnému zakončení. Otevření ekonomiky evropským směrem přináší velká očekávání a mnoho příležitostí pro všechny účastníky trhu.

Navzdory střídavým prognózám globálního ekonomického růstu a malému optimismu ohledem evropské ekonomiky, letošní růst HDP v ČR by měl dosáhnout 2,2 – 3%. Podobně jako v minulém roce bude ekonomický růst i v roce 2003 tažen zejména spotřebou domácností a vlády.

Zahraniční obchodní schodek narostl do výše 300 milionů USD v prvním čtvrtletí roku 2003, a to hlavně kvůli nízké poptávce z EU, obzvláště Německa, a stejně tak i snížení konkurenceschopnosti vyplývající ze silné domácí měny. První čtvrtletí 2003 bylo provázáno deflací, avšak v příštích šesti měsících se již očekává mírné zvýšení cenové hladiny (na přibližně 1,6%), jelikož zřejmě začne docházet ke zvyšování cen zejména potravin. Restrukturalizace pracovního trhu zapříčinila růst nezaměstnanosti do výše mírně přesahující 10%.

Navzdory silné konkurenci, ČR získala v roce 2002 vedoucí postavení v seskupení zemí Střední a východní Evropy ve výši přímých zahraničních investic na obyvatele. Příliv zahraničních investic činil rekordních 8,4 mld. USD.

Privatizace zbývajících vládních podílů v podnicích se státní účastí přitáhne významné množství zahraničních investic a projekty na zelené louce budou nadále expandovat.

V tomto roce se očekávají investice ve výši 5 – 7,5 mld. USD, a to jen potvrzuje trvalý zájem investorů.

POPTÁVKA

V prvním čtvrtletí r. 2003 bylo pronajato přes 55 000 m² administrativních ploch, a to ukazuje na vzestup pro letošní rok v pronájmu kanceláří. Největší obchod čtvrtletí, tvořící 22% z celkových uskutečněných transakcí, podepsala Mafra (12 000 m² v projektu Anděl Park). Hrubá poptávka také zahrnuje tři znovu projednané smlouvy o pronájmu. Nicméně i bez těchto tří transakcí činí čistý uskutečněný obrat přibližně 35 000 m² a zůstává nad průměrem.

Bez obchodu společnosti Mafra a znovu projednaných nájmu, průměrná transakce během prvního čtvrtletí činila přibližně 450 m². Nejvíce uskutečněných obchodů bylo na Praze 4 (25%) a na Praze 1 (19%). Zejména díky tomu, že Praha 1 nabízí v průměru menší podlaží, měla tato část Prahy nejvyšší počet transakcí, avšak průměrná transakce byla pouze 200 m².

POPTÁVKA pokr.

Prodloužení smlouvy s Českým Mobilem a pronájem společností Mafra, čítající po 12 000 m², daly oblastem Médii a Telekomunikací jasné vedení. Nicméně vyjma těchto transakcí nadále poptávají nejvíce prostor firmy z oblasti IT, bankovníctví/financí a pojišťovnictví.

NABÍDKA KANCELÁŘŮ

Na konci prvního čtvrtletí tvořila nabídka kvalitních kanceláří 1,3 milionu m². Nové budovy zastávají 60% podíl na trhu, zatímco zůstatek patří zrekonstruovaným prostorům.

Pouze dva projekty byly dokončeny během prvního čtvrtletí – Evropská 37 (3 700 m²) a Florenc Building (10 000 m²). Tyto dva projekty odpovídají pouze 10 procentům celkové nabídky kancelářských prostor očekávané v roce 2003. Budova Florenc Office Centra vznikla díky podstatnému předpronájmu společností KPMG.

Značný podíl (37%) letošní plánované nabídky kancelářských prostor se očekává ve druhém čtvrtletí. K největším plánovaným projektům čekajícím na dokončení ve 2. kvartálu patří Palác Flóra (18 000 m²) a první fáze River City Prague (20 200 m²).

Celková nabídka v roce 2003 by měla činit přibližně 142 000 m², tedy asi o 20% méně než v předcházejícím roce. Toto číslo zahrnuje také dokončení T-Mobile Centra (29 000 m²), jež je plně pronajato společností Radio Mobile (druhý největší domácí operátor mobilních sítí). I několik dalších budov jako jsou Polygon House a Mango Building, má již zajištěny předpronájmy.

CB Richard Ellis odhaduje dostavbu přibližně 400 000 m² kancelářských prostor v následujících třech letech.

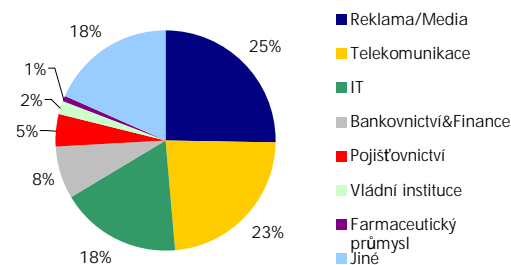
NÁJEMNÉ

Úroveň nájemného na pražském trhu kancelářských prostor zůstává na stabilní úrovni, přibližně 19 EUR/m²/měsíc.

Přestože nejžádanější lokalitou co do počtu transakcí zůstává Praha 1, i další pražské části jako Praha 4 a 5 přitahují čím dál více nových nájemníků. Objekty ležící na okraji Prahy, jako BB Centrum a Office Park Nové Butovice, konkurují ostatním objektům zejména svou nabídkou vysoce kvalitních prostor a nízké úrovně nájemného.

CB Richard Ellis neočekává žádné významnější změny na trhu s nemovitostmi v následujících dvou letech. Přestože se Česká republika připravuje na vstup do EU v květnu 2004, nepředpokládáme výrazný výkyv ve výši nájemného.

Q1 2003 Poptávka



Zdroj: CB Richard Ellis

Nabídka kancelářských prostor Q1-2 2003

Q	Objekt	Pražská část	Celková rozloha m ²
1	Evropská 37	6	3 700
1	Florenc Building / KPMG	8	10 000
2	Mango Building	1	3 300
2	Nagano Office & Tech. Park III	3	5 700
2	Palác Flóra	3	18 000
2	Portheimka Office Center	5	2 838
2	River City / Danube House	8	20 200

Zdroj: CB Richard Ellis

Tržní nájemné - EUR/m²/měsíc

	Minimální Nájemné	Maximální Nájemné
Centrum		
Class A	16	19
Class B	15	17
Okraj centra		
Class A	13	16
Class B	12	14
Okraj Prahy		
Class A	12,50	14,50

Zdroj: CB Richard Ellis

