

Trh kanceláří v Praze

Celkový objem moderních kancelářských prostor v Praze dosáhl na konci prvního čtvrtletí roku 2020 3 674 600 m². Podíl budov třídy A na celkovém objemu se zvýšil na 74,4 %, přičemž nejvyšší třídou klasifikace AAA disponuje asi 22,2 % celkové plochy kancelářských prostor (816 000 m²). Zhruba 40 % kancelářských budov má v současné době environmentální certifikáty LEED nebo BREEAM (celosvětově nejuznávanějšími systémy certifikace udržitelnosti budov).

V prvním čtvrtletí bylo dokončeno celkem 20 800 m² nových kanceláří. Šlo o dvě nové budovy v rámci větších developerských projektů: Churchill II v Praze 2 s 11 200 m² a Kotelna Park Fáze II v Praze 5 s 9 600 m².

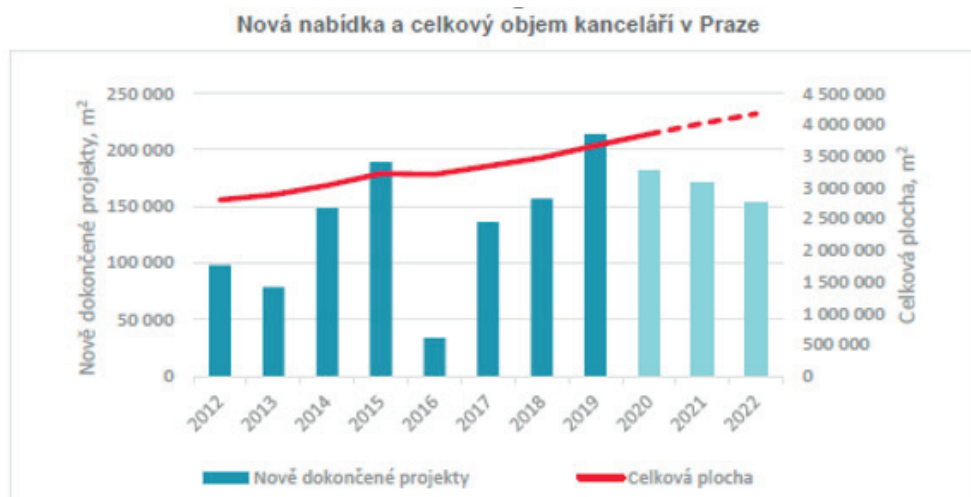
	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Výhled Q - Q
Nová nabídka, m ²	28 100	51 800	43 800	90 100	20 800	▲
Čistá poptávka, m ²	89 300	49 000	49 400	86 000	53 300	▲
Míra neobsazenosti, %	4,4	4,5	5,1	5,5	5,4	▼
Nejvyšší dosažitelné nájemné, €/ m ² / měs.	22,5	23,0	23,5	23,5	23,5	▶

Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum

Výstavba

V současné době je v Praze ve výstavbě asi 253 700 m² nových kancelářských ploch v rámci 24 budov. Během prvního čtvrtletí 2020 začala výstavba budovy Harfa 3 (30 700 m²) v Praze 9.

Celkem 181 800 m² nových a nově zrekonstruovaných kanceláří by mělo být dokončeno do konce letošního roku, o něco málo menší objem (170 900 m²) by měl přibýt na trhu také v roce 2021.

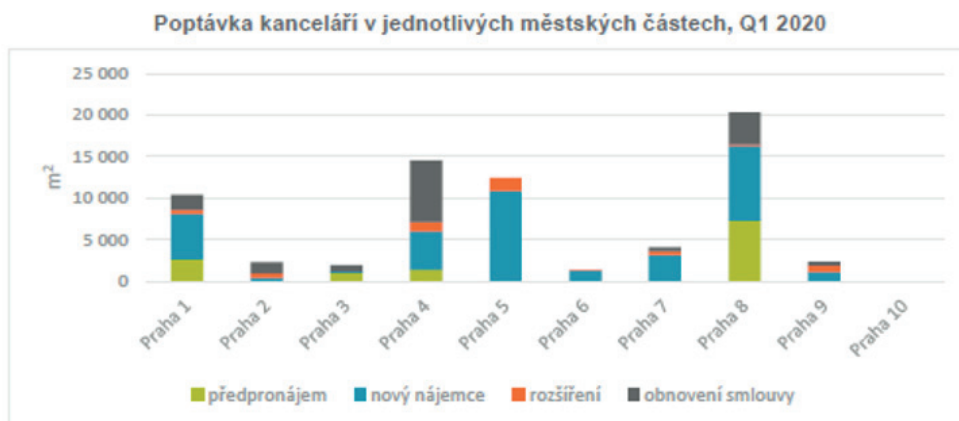


Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum

Poptávka

Celková poptávka (včetně obnovených smluv a podnámů) se během prvního čtvrtletí snížila na 69 600 m², což představuje asi 53 % pokles oproti předchozímu čtvrtletí a 37 % pokles v meziročním srovnání. Celkový podíl obnovených smluv na všech uzavřených pronájmech byl v prvním čtvrtletí pouze 23 %, což je zhruba stejně jako ve stejném období v minulém roce. Nicméně nově uzavřené smlouvy na celkové poptávce dosáhly na konci prvního čtvrtletí významného podílu 52 %.

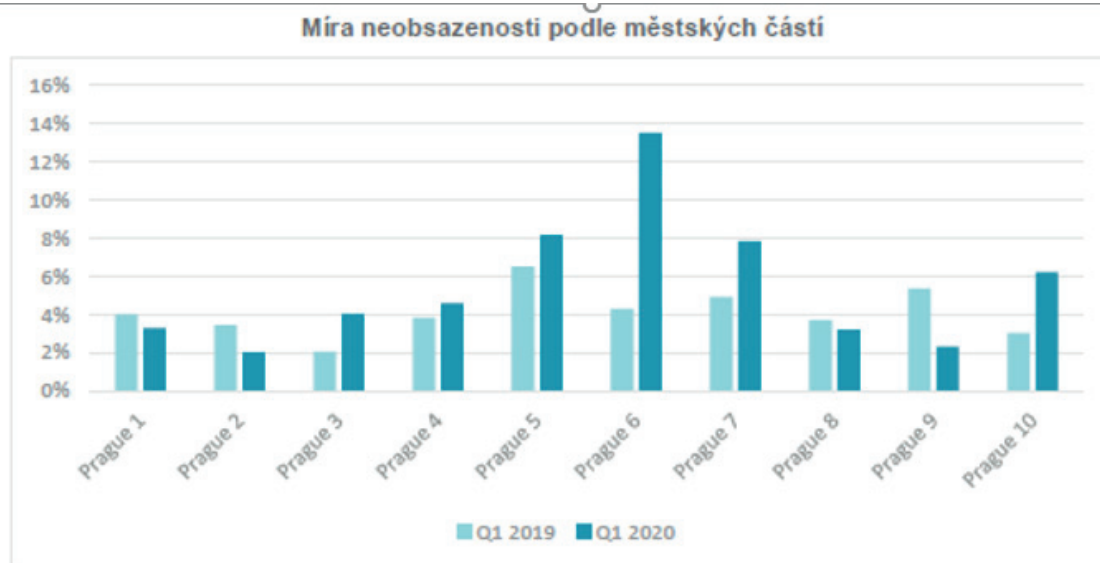
Nejvyšší poptávka po kancelářských prostorech byla během prvního čtvrtletí 2020 v Praze 8 (29 %), za níž následovaly lokality v Praze 4 (21 %) a Praze 5 (18 %). Neaktivnějšími sektory byly spotřební zboží (23 % podíl na čisté poptávce), IT (19 %) a farmacie (15 %).



Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum

Obsazenost a výše nájmu

Na začátku roku 2020 se podíl neobsazených kanceláří mírně snížil o 0,1 % na hodnotu 5,4 % v porovnání s předchozím čtvrtletím. Celková neobsazená plocha dosáhla 197 300 m². Nejvyšší neobsazenost nyní evidujeme v Praze 6 (13,5 %), zatímco nejnižší hodnoty byly zaznamenány v Praze 2 (2,0 %), Praze 9 (2,3 %) a v Praze 8 (3,2 %).



Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum

Dopady pandemie COVID-19 na kancelářský sektor

V rámci realitního trhu patří kancelářský sektor mezi ty zatím méně zasažené. Doposud nevíme o žádné firmě, která by zcela přestala fungovat jen kvůli dobrovolnému přesunu na tzv. home office. Nicméně je pravděpodobné, že někteří z uživatelů kancelářských prostor, kteří jsou bezprostředně navázáni na cestovní ruch, maloobchod nebo výrobu, budou časem revidovat své fungování v závislosti na dopadech mimořádných opatření.

Práce na dálku bude běžnější

Momentální situace velmi prověřuje firmy v jejich připravenosti na remote working, tedy práci na dálku. Pro spoustu manažerů je to ale mnohdy první příležitost vyzkoušet si řídit tým na dálku, a tak to možná bude mít do budoucna vliv na rozšíření tohoto způsobu práce i za normální situace. To se nejspíš do budoucna projeví ve změnách uspořádání a velikosti kancelářských prostor.

Smlouvy nové, stávající i budoucí

Rozjednané nájemní smlouvy se řeší dál, zatím beze změn, nicméně je znát zpomalení reakcí, neboť společnosti hlavně zajišťují své podnikání a učí se fungovat v novém režimu. Pro realitní trh všeobecně je omezená možnost realizovat prohlídky prostor, stále častěji se ale setkáváme s online prohlídkami, takže i to lze vyřešit.

Z právního hlediska nebyla „evakuace“ kanceláří nařízena a kancelářští uživatelé tak musí dále platit nájemné, i když prostory momentálně nevyužívají. Na rozdíl od maloobchodu ale mohou naštěstí generovat zisk i mimo kanceláře. Množí se však dotazy a návrhy, jak fungování v podobných pandemických situacích ukotvit do budoucích nájemních smluv, což bude jistě zajímavé téma k řešení v příštích měsících. Z tohoto důvodu se asi také firmy začnou více zajímat o kratší a flexibilnější nájemní smlouvy.

Flexibilní kancelářská řešení

Oblíbené flexibilní kanceláře neměly v České republice povinnost uzavřít, nicméně zejméno prázdnotou a vzhledem ke krátkým nájemním smlouvám se dá předpokládat, že klienti budou přerušovat svá členství či ukončovat smlouvy, kdy to jen bude možné. Pro tento sektor tak přichází velice náročné období. Flexibilní kanceláře představují takového „maloobchodníka“ v kancelářském segmentu, a tak od jejich operátorů bude tlak na snížení nebo neplacení nájemného v době nucených karantén, jak se již ukazuje na zahraničních trzích i u nás. Otázkou je, kolik operátorů je dostatečně finančně silných, aby toto období překonali. Ti, kteří to dokážou, pak budou mít naopak velmi silnou pozici pro rozvoj. Po každé krizi následuje období, kdy společnosti hledají krátkodobější a flexibilnější řešení, a to právě flexibilní kanceláře nabízejí.

Již v mezidobí se ale snaží operátoři nabídnout prostory společnostem, které chtějí rozložit riziko nakažení svých zaměstnanců a rozhodnou se dočasně rozdělit týmy mezi vlastní kancelářské prostory a flexibilní kancelář.

Hlavní změny

Situace se mění každým dnem. Již nyní ale lze odvozovat, jak kancelářský trh ovlivní proměna podoby kancelářských prostor kvůli častější práci z domova, větší flexibilita nájemních smluv umožňující reagovat na podobné situace a nutnost některých operátorů flexibilních kanceláří pozměnit svou strategii a zaměřit se ještě více na korporátní sektor.

Informace k fondu Realitní fond KB

Výkonnost fondu (data k 31. 12. 2019)

Ocenění fondu probíhá jednou ročně, ocenění je stanoveno k 30/11 a jeho změna je následně promítnuta do kurzu fondu vyhlášeného ke konci roku. Vzhledem k charakteru a dlouhodobému investičnímu horizontu neuvažujeme o tom, že bychom zvýšili frekvenci ocenění nebo přistoupili k mimořádnému ocenění.

	2019	2018	Od založení	Datum založení
Realitní fond KB	5,3 %	7,3 %	32,8 %	3/2014

Realitní fond KB

Fond byl založen v březnu 2014. V rámci svého investičního období investoval postupně do tří nemovitostí v Praze – kancelářské budovy Square, která se nachází v těsné blízkosti stanice metra Budějovická, činžovního domu Pařížská 3, nacházejícího na nejprestižnější nákupní třídě v Praze, a menší kancelářské budovy CityPoint na Pankráci. Všechny tři budovy jsou 100% obsazeny a u všech budov došlo od jejich pořízení k dvojcifernému nárůstu ceny.

	Square	Pařížská 3	City point
Hodnota k 31. 12. 2019	57,8 m €	1 334 mil. CZK	18,2 m €
Změna ocenění za poslední rok	+ 2,7 %	+ 1,2 %	+2,2 %
Změna ocenění od akvizice	+ 11,2 %	+ 18,4 %	+15,2 %
Obsazenost	100 %	100 %	100 %

Dopad současné situace na jednotlivé nemovitosti v portfoliu fondu

Square

Naprostá většina prostor v budově zůstala v době vyhlášení výjimečného stavu funkční s jedinou výjimkou restaurace KFC, kde fungoval prodej pouze přes okénko. Dle dostupných informací by měla být provozovna v plném provozu nejpozději do 25. května.

Z nájemců v budově požádali dva o odklad nájemného – jednalo se o společnosti působící v oblasti služeb a obchodu. U jedné společnosti byl vzhledem k její specifické situaci sjednán krátkodobý odklad nájemného.

Příležitosti / potenciální rizika

V letošním roce nekončí žádná z nájemních smluv. V příštím roce by měla vypršet platnost 4 nájemních smluv, které dohromady představují 18 % NOI (čistého operačního příjmu). Očekáváme / vidíme již zpomalení nájemní činnosti, které s největší pravděpodobností zvýší úroveň nájemních pobídek. Jsme v úzkém kontaktu se všemi nájemci, přičemž 3 ze 4 nájemců, kterým příští rok vyprší smlouva, uvedli, že upřednostňují její prodloužení.

Pařížská 3

Kvůli vyhlášení výjimečného stavu byl obchod v přízemí budovy uzavřen na dobu 43 dní. Po dobu uzavření nájemce nehradí nájemné v souladu s podmínkami smluvního ujednání.

Příležitosti / potenciální rizika

Značnou část obrátu obchodu tvořily útraty zahraničních návštěvníků. Aktuální informace o obrátu nejsou k dispozici a budeme potřebovat delší čas na vyhodnocení. Určitým vodítkem pro odhad dalšího vývoje by mohl být budoucí vývoj v jiných městech, kde je struktura tržeb rozložena podobně mezi domácí a zahraniční zákazníky.

Očekáváme, že nájemce by mohl požadovat úpravu podmínek nájemného. Konkrétní výstup je předmětem jednání.

City Point

Budova zůstala po celou dobu vyhlášení výjimečného stavu plně v provozu. Dva nájemníci požádali o odklad platby nájemného za druhý kvartál s odkladem platby do konce června. Dále máme zatím bližší nespecifikované požadavky od jiného nájemníka, které dle našeho názoru nebudou mít dopad na výnosy fondu.

Příležitosti / potenciální rizika

Jeden nájemník by měl uvolnit letos v červenci část pronajatých prostor. V minulých měsících jsme byly ve velmi pokročilé fázi jednání o pronájmu těchto prostor s novým nájemcem z oblasti služeb. Ten však z jednání v minulých týdnech odstoupil kvůli nejistotě panující v segmentu jeho podnikání.

Obnovili jsme jednání s dalšími případnými nájemci. Jsme na začátku jednání se dvěma zájemci, kteří souhlasí s našimi původními podmínkami pronájmu těchto prostor. Přednost chceme dát nájemci, který bude ochoten z větší části pokrýt náklady na úpravy prostor, a to i za cenu případně nižšího výnosu z nájemného. Předpokládáme určité zpoždění v náběhu nájemného u těchto prostor, realisticky od poloviny roku 2021.

Upozornění:

Realitní fondy, u kterých Amundi zajišťuje roli manažera fondu a Komerční banka, a.s. roli distributora jsou určeny kvalifikovaným investorům dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. V případě, že se tato prezentace dostane do rukou veřejnosti, uvedené informace nemohou být považovány za nabídku k nákupu či prodeje jakéhokoliv investičního nástroje nebo jinou výzvu či pobídku k jeho nákupu či prodeji. Všechny názory a prognózy uvedené v tomto dokumentu jsou pouze informativní a nezávazné. Případná doporučení zde uvedená nejsou určena veřejnosti a nepředstavují investiční doporučení ani veřejnou nabídku. Prodej tohoto produktu může být případně kdykoliv přerušeno nebo ukončeno bez jakýchkoliv závazků, které by z tohoto kroku plynuly třetím stranám. Veškeré zde obsažené informace a názory pocházejí nebo jsou založeny na zdrojích, které jsou považovány za důvěryhodné, nicméně bez záruky za jejich přesnost a úplnost, ačkoliv se vychází z toho, že byly uvedeny tak, aby poskytovaly přesný, úplný a nezkrácený obraz skutečnosti.

Před investicí do popisovaného produktu by investoři měli provést vlastní analýzu rizik z hlediska právních, daňových a účetních konsekvencí, aniž by se výlučně spoléhal na informace v tomto dokumentu a případně investici konzultovali s daňovým, finančním či jiným poradcem. Amundi nesmí ze zákona poskytovat právní a daňové poradenství. Amundi Czech Republic včetně jakékoli jiné společnosti ze skupiny Amundi (např. Amundi Immobilier), stejně tak jako Komerční banka, a.s., nepřebírají nad rámec stanovený právními předpisy odpovědnost za finanční nebo jiné následky, které mohou vzniknout v důsledku investice do tohoto produktu. Každý investor je proto povinen přijmout vlastní informované rozhodnutí o přiměřenosti investice, protože produkt uvedený v tomto dokumentu nemusí být přiměřený pro všechny investory.

Minulá výkonnost nezaručuje výkonnost budoucí. Očekávaná budoucí výkonnost je založena na předpokladech, které nemusí nastat. Výplaty podílníkům fondu, ke kterým došlo v minulosti nebo dojde v budoucnosti, nezaručují jakékoli další výplaty v budoucnosti. Různé investiční nástroje se mohou lišit různým stupěním investičního rizika, přičemž hodnota investice může stoupat i klesat a není zaručena návratnost původní částky. Investice v jiné měně jsou navíc vystaveny riziku vyplývajícímu ze změn devizových kurzů s možným pozitivním nebo negativním dopadem na cenu produktu, a následně na zhodnocení investice.

Tento dokument je vydán Amundi Czech Republic, investiční společnost, a. s., která je investiční společností ve smyslu právních předpisů, a jako taková podléhá dohledu České národní banky. Bližší informace o investiční strategii, parametrech produktu, poplatkové struktuře a možných rizicích jsou obsaženy ve statutu fondu, který je k dispozici v českém jazyce u Vašeho bankovního poradce.

Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
společnost skupiny Amundi

Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8, Česká republika, www.amundi.cz, IČ 601 96 769
Společnost zapsaná 1. května 1994 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2524.