

Výchozí průzkum nemovitostí pro sídlo radnice MČ Praha 10

25. dubna 2024

Neveřejné – obsahuje obchodní tajemství



Obsah

Obsah.....	2
1. Úvod a cíle	3
2. Shrnutí	4
3. Nabídky	6
3.1 Hagibor by Crestyl	6
3.3 Atrium House	7
4. Situace na trhu pronájmu kancelářských prostor v Praze	8
4.1 Trh pronájmu kancelářských prostor v Praze	8
4.2 Pražský kancelářský investiční trh	9
4.3 Zásobník developerských projektů v Praze	9
Příloha 1 Klíčové kontaktované společnosti	10





1. Úvod a cíle

Tuto Analytickou zprávu (dále též „Zpráva“) vypracovala společnost PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o. (dále jen „PwC“) pro Městskou část Praha 10 (dále jako „MČ Praha 10“ nebo „Objednatel“), na základě objednávky č. 01/82/2024/0008 ze dne 16. ledna 2024 (dále jen „Objednávka“), za účelem analýzy vhodných nemovitostí pro budoucí radnici MČ Praha 10.

V souladu s Objednávkou byl předmět naší práce v následujícím rozsahu:

1. Prostřednictvím naší sítě kontaktů a veřejných zdrojů jsme sestavili základní seznam potenciálně vhodných nemovitostí.
2. Oslovili jsme správce a majitele nemovitostí v Praze 10 s konkrétními požadavky na prostory a vybavení, které jsou na trhu nebo budou k dispozici v následujících 18 měsících. Seznam klíčových společností, které jsme oslovili, je uvedený v příloze 1.

PwC nepřijímá žádnou odpovědnost vůči jakékoli osobě (s výjimkou MČ P10 podle Smlouvy) za vypracování této zprávy. Proto bez ohledu na formu jednání – ať jde o smlouvu, civilní delikt nebo jinou situaci – a v rozsahu přípustném z hlediska platného práva PwC nepřijímá odpovědnost žádného druhu a odmítá jakoukoli odpovědnost za důsledky jednání jakékoli osoby (s výjimkou MČ P10 podle této Smlouvy) nebo za jakákoli rozhodnutí, která někdo učinil nebo neučinil na základě takové zprávy.

V případě jakýchkoliv dotazů ve vztahu k plnění Objednávky prosím kontaktujte zástupce PwC, , partnera odpovědného za kvalitu . Ve věci závěrů a zjištění uvedených v této Zprávě, kontaktujte prosím  .

2. Shrnutí

Dostupnost kancelářských prostor v Praze 10 k pronájmu či prodeji je v současné době velmi omezená. Počet plánovaných developerských projektů na kancelářské prostory v Praze 10 je málo, a většina jsou menší projekty, s výjimkou projektu Hagibor od developera Crestyl.

Obecná nejistota na trhu kancelářských prostor, částečně způsobená fenoménem práce z domova, ale také podpořená širší ekonomickou nejistotou, tlačí developery, aby se více zaměřili na rezidenční a alternativní využití nemovitostí.

Výsledky našeho výzkumu přinesly jen omezený počet možností pro umístění radnice pro MČ Praha 10.

Identifikované možnosti byly:

- Hagibor by Crestyl: Developer je schopen nabídnout prostory podle požadavků MČ Praha 10 (návrh je na 6.580 m² (včetně 5.750 m² kancelářských prostor). Vyrozuměli jsme, že toto lze případně navýšit po bližších diskuzích. Základní nájemné za kancelář je 430 Kč / m² / měsíc (16,9 EUR / m² / měsíc) plus služby. Nabídka se vztahuje k nájemní smlouvě na 6 let, plus 7 měsíců bez platby pronájmu na začátku nájmu. Dobu nájmu je možné prodloužit.

Crestyl také naznačil svou ochotu projekt prodat nebo pronajmout. Nejsou však ochotni poskytnout cenovou indikaci, pokud nebudou nejprve vedeny podrobnější diskuse. Pro informaci, yield na podobných kancelářských budov vidíme v současné době mezi 5 a 6,5 procenty. Tak je možné odhadnout cenu od 700 milionu Kč a výše za 6.600 m². Toto je orientační číslo, a cenu je možné zjistit jenom na základě diskuze mezi MČ Praha 10 a Crestyl.

Nakonec podotýkáme, že se připravuje několik dalších etap Hagiboru. Ty by mohly být pro MČ Praha 10 výhodnější, protože dopad převzetí nájemcem, jako je MČ Praha 10, by byl pro Crestyl významným požadavkem na získání financování na zbývající fázi projektu.

- Atrium House: Majitelé plánují ponechat budovu Atrium House tak, jak je, s výhradou určité vnitřní rekonstrukce pro případného budoucího nájemce. Poskytli nabídku na 8.400 m² (včetně 5.100 m² kancelářských ploch). Pronájem kanceláře je nabízen za 290 Kč / m² / měsíc plus služby.

Ovšem je třeba poznamenat, že se jedná o starší budovu, a proto lze předpokládat nižší standard pracovního prostředí a dále by bylo nutné posoudit i další aspekty (náklady na energie, ESG aspekty). Vyrozuměli jsme, že původní plán developera byl zbourat a přestavět budovu na obytný dům. Podle obdržených informací toto však již nemusí být jejich preferovaná možnost.

Většina kontaktovaných realitních kanceláří a developerů/pronajímatelů uvedlo, že se v dané lokalitě připravuje jen málo nebo žádné významných kancelářských projektů.

Zaznamenali jsme však ještě jeden projekt, který se začíná připravovat, a o kterém lze uvažovat v případě, že by MČ Praha 10 mohla čekat 5–6 let na stěhování:

- Klimacentrum vlastněné DBCG (dříve Český investiční fond) má projít komplexní přestavbou / modernizací. Tato přestavba je však několik let od dokončení, a proto pro vás v blízké době nepředstavuje reálnou možnost a může vás příliš přiblížit termínu 2030.

Vzhledem k omezeným nabízeným možnostem můžete uvažovat o rozšíření záběru hledání i na další části Prahy na hranici Prahy 10. Oslovili nás například majitelé nemovitosti v Praze 3, která by mohla být potenciálně vhodná – Vinohradská 180. Nabízí 8.400 m² plochy (z toho 7.700 m² kancelářské plochy).

Chápeme však, že z hlediska funkce a dostupnosti radnice MČ Praha 10 je silná preference zůstat na Praze 10. I v tomto případě pro vás vidíme výhody při jednání s potenciálním budoucím pronajímatelem, pokud byste měli alternativní / náhradní variantu. Minimálně by vám to poskytlo dobré srovnatelné údaje pro komerční podmínky.

3. Nabídky

3.1 Hagibor by Crestyl

Hagibor od Crestylu je velký nový multifunkční projekt v lokalitě Hagibor na Praze 10. Je plánovaný do několika fází, jedna část už je dokončena a další jsou ve výstavbě. Společnost Crestyl poskytla návrh na pronájem prostor, které obecně odpovídají požadavkům MČ Praha 10. Upozorňujeme však na několik klíčových bodů:

1. Nabídka se týká budovy 2 a nabízí 6.580 m² na dobu pronájmu 6 let + 7 měsíců. Roční nájem činí 34,4 mil. Kč. Prostor se rozkládá na 5 podlažích budovy. Crestyl je schopen nabídku upravovat v závislosti na osobní jednání s MČ Praha 10. Současnou nabídku lze navýšit o další patra budovy 2.
2. Crestyl by byl rovněž připraven jednat o možném prodeji budovy přímo s MČ Praha 10 a v návaznosti na tato jednání předložit cenovou nabídku. Na základě nedávných aktivit na trhu však lze orientačně předpokládat, že Crestyl by nemovitost ocenil jako komerční nemovitost s novým 6-letým pronájmem.
3. Crestyl plánuje další budovy na Hagiboru, kde nabídnou celkem více než 90.000 m² pronajímatelné plochy. Zacílení na jednu z pozdějších budov ve schématu může mít určité výhody, protože to posílí vaši vyjednávací pozici.



Hagibor by Crestyl Budova 2

Adresa Praha 10, Strašnice, Vínohradská
Datum k dispozici Do 9 měsíců

Rozměry (m2)

Kanceláře	5 750
Ostatní	830
Celkem	6 580

Parkovací místa

70-80

Nájem za m2/měsíc (kanceláře)

428 Kč

Poznámky

Nabídka je pro 1, 2, 3, 4, 5 a 6 nadzemní podlaží o celkové ploše 6 580 m² (brutto včetně add-on faktoru). Crestyl může přidat další patro (7 nadzemních podlaží) nebo jeho část. Celé patro (kancelář + toalety) nabízí 1 703,77 m². Crestyl by taky mohl zvážit prodeje Budovu 2, když to je preference pro P10. Plánovaná certifikace Budovy: LEED PLATINUM
Přístup 24/7
Kolárny se sprchami umístěné na podzemním podlaží
Dobíjecí stanice pro elektromobily na podzemním podlaží
Další budovu (Hagibor 03) plánuje Crestyl dokončit ve 4Q/2026 a i v této jsou schopni nabídnout požadované prostory
Návrh je vyjádřen v EUR. Pro převod z EUR na Kč jsme použili kurz 25,3
Add on factor představuje podíl hrubé užitné plochy budovy, který se přičte k pronajaté ploše každého nájemce, aby se určilo jejich celkové nájemné.

3.3 Atrium House

Atrium House je stávající nemovitost v Praze 10. Budova nedávno změnila majitele a nový majitel, soukromý český finanční investor, plánuje nemovitost pronajmout jako komerční budovu.

Klíčové prvky nabídky jsou:

1. Nabídka se vztahuje na celý objekt, celkem 8.400 m² plochy, z toho 5.100 m² jsou kancelářské plochy.
2. 65 parkovacích stání, z toho 5 ve vnitřní části budovy.
3. Celkové nájemné za rok činí cca. 21 mil. Kč.
4. Nájem je na 10 let.
5. V nabídce je zahrnuto nájemné 5 měsíců zdarma a příspěvek na vybavení ve výši 1.200 Kč / m².

Majitel Atrium House si přeje zůstat jako pronajímatel, takže není možné tuto nemovitost koupit.

Vzhledem k tomu, že se jedná o starší nemovitost, bylo by nutné posoudit i další aspekty (nižší standard pracovního prostředí, náklady na energie, ESG aspekty atd.).



Atrium House

Adresa V Olšínách 2300/75, Praha 10 Strašnice
Datum k dispozici Dle domluvy

Rozměry (m²)

Kanceláře	5 099
Ostatní	3 336
Celkem	8 434

Parkovací místa

65

Nájem za m²/měsíc (kanceláře)

290 Kč

Poznámky

Budova má 6 nadzemních pater a jeden suterén. K budově také náleží velké parkování venku.

4. Situace na trhu pronájmu kancelářských prostor v Praze

4.1 Trh pronájmu kancelářských prostor v Praze

Úvod

Trh pronájmu kancelářských prostor v Praze se od roku 2022 vyznačuje opatrným přístupem developerů, díky čemuž se na trh dostává relativně málo projektů. Počet dokončených projektů v letech 2022 a 2023 byl hluboko pod 10ti letým průměrem. Poptávka na trhu po celé období převyšovala nabídku a s omezeným vývojem tomu bude i v dohledné budoucnosti.

Inflační tlaky zároveň vedly také k výraznému zvýšení nájemného, které v mnoha případech přesáhlo 10 %, nebo i 15 %. Většina kanceláří v Praze má nájemné v eurech. V posledních letech však došlo k výraznému posunu směrem k vyššímu nájemnému denominovanému v českých korunách.

Přehled trhu pronájmů kanceláří:

- Celková plocha moderních kanceláří v Praze dosáhla 3,85 milionu m².
- Bylo neobsazeno přibližně 289.100 m² kancelářských prostor, což vedlo k míře neobsazenosti 7,5 %.
- Na trh byla dodána dvě nová kancelářská schémata, která přidala 38.000 m² plochy.
- Celková leasingová aktivita (TLA) dosáhla téměř 138.000 m².
- Trhu dominovaly renegociace stávajících prostor (45 % TLA), následovaly nové pronájmy (32 %) a předpronájmy (14 %).
- Pronájmy (bez renegociací) dosáhly 74.900 m².
- „Prime“ nájemné v centru Prahy se pohybovalo kolem 26,50 – 27,00 EUR / m² / měsíc (670 Kč až 700 Kč / m² / měsíc).

Stále jsou k dispozici pobídkové balíčky, které povzbudí bonitní nájemce k novému vývoji. Patří mezi ně:

- Období bez nájmu na začátku pronájmu: Obvykle 1 měsíc bez nájmu za každý rok nájmu.
- Příspěvky na vybavení: Finanční pomoc na úpravu kancelářských prostor.
- Snížené eskalace nájemného: Postupné zvyšování nájemného během doby pronájmu.
- Příspěvky na vylepšení pro nájemce: Prostředky na vylepšení specifická pro nájemce.

Zdroj: CiJ Europe

4.2 Pražský kancelářský investiční trh

Úvod

V roce 2023 byla na pražském kancelářském trhu pouze omezená transakční aktivita. Je to z velké části důsledkem vysokých nákladů na financování, které má významný vliv na ekonomiku investičních projektů. Částečně je to však způsobeno i nedostatek konečných projektů.

Tržní „yield“ z akvizic kanceláří

„Yield“ u investic do kancelářských prostor dosáhl v roce 2023 hodnoty 4,80 %. Tento yield je ale možné dosáhnout především s nájemci u projektů, které jsou pro pronajímatele specificky přitažlivé, a s výjimečným smluvním a finanční bonitou. Yields v běžných prodeji kancelářských budov se mírně zvyšují, a rozdíl mezi yield pro budovy s nejatraktivnějšími nájemníky a zbytkem je už vidět.

Objem kancelářských transakcí v roce 2023

Objemy kancelářských investic v Praze dosáhly pouze 41 milionů EUR. To je výrazně pod průměrem od roku 2012.

Zdroj: CiJ Europe

4.3 Zásobník developerských projektů v Praze

Pipeline

Od začátku roku 2024 existuje v Praze pouze omezené množství připravovaných či zvažovaných developerských projektů týkajících se kancelářských prostor, dvě výjimky tvoří Smíchov City a Rohanský Ostrov.

Toto platí i pro lokalitu Praha 10, s výjimkou projektu Hagibor,

Míra neobsazenosti a nově dokončených prostor:

- Míra neobsazenosti na pražském kancelářském trhu je ke konci 3. čtvrtletí 2023 na úrovni 7,4 %.
- Očekávání naznačují výrazně méně nově dokončených projektů v roce 2024 ve srovnání s předchozími lety.
- V současné době se připravuje přibližně 79.000 m² kancelářských ploch, což je méně než desetiletý průměr 124.000 m².

Zdroj: CiJ Europe

Příloha 1

Klíčové kontaktované společnosti

1. Realitní kanceláře

Název
Artiga
Avison Young
Cushmans
CBRE
CGRE
Colliers
IO (JLL)
Jan Reality
Knight Frank
Savills

2. Developeři a majitelé nemovitostí

Název
AFI
Arcona
Arete
CPI
Crestyl
Cromwell
Czech Investment Fund
Daramis
Flow East
Invesco
Investika
Mint Investments
Penta
PSN
UDI
White Star