

PŘÍLOHA 1



Porovnání kancelářských
trhů ve vybraných
zemích
PROSINEC 2022

Požadavky klienta

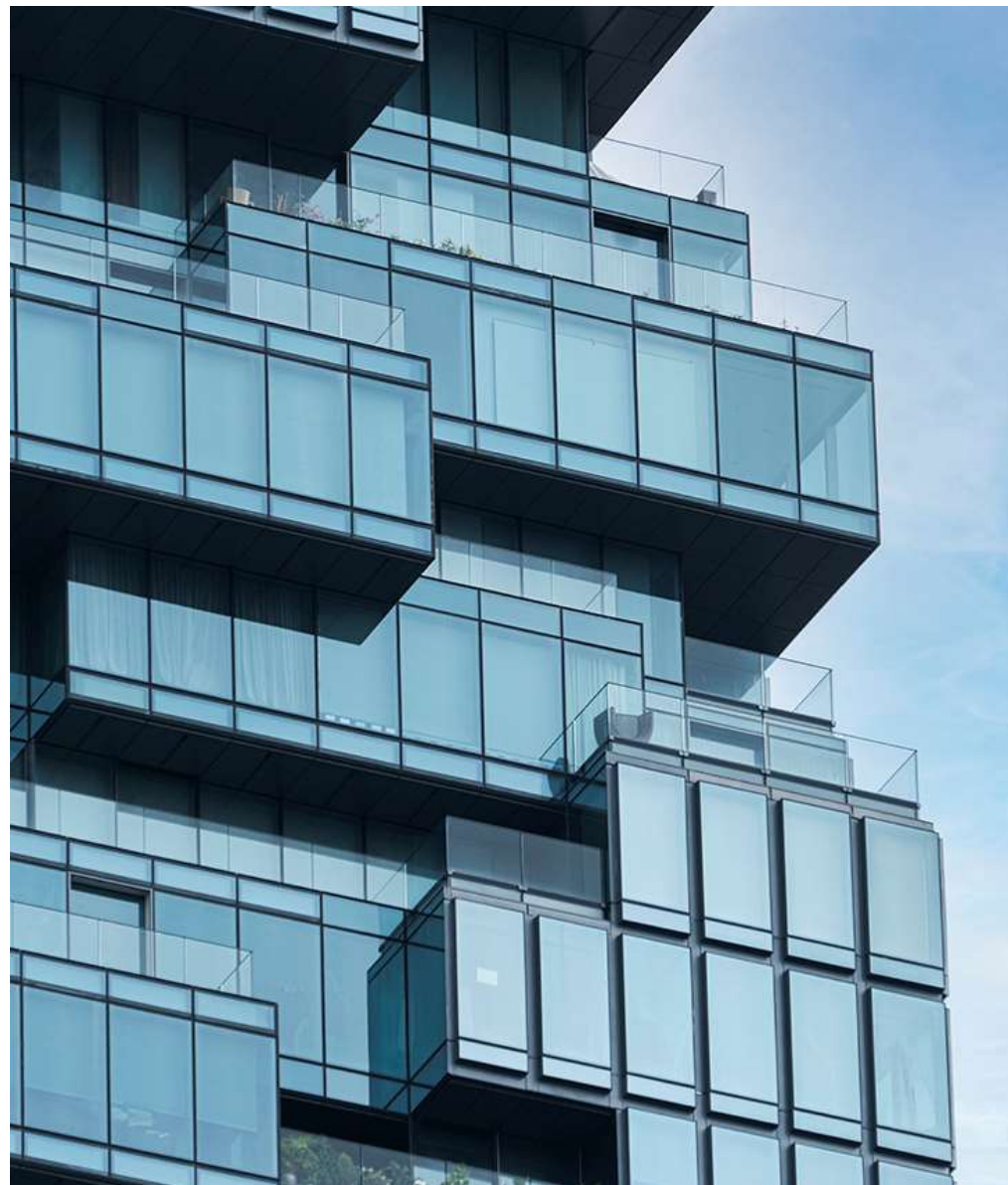
Společnost XYZ, zabývající se podporou start-upů v oblasti technologií, se rozhodla expandovat do Evropy a najala si konzultační společnost pro přípravu podkladů za účelem výběru vhodného trhu pro tuto expanzi, na základě nákladů na pronájem kancelářských prostor.

Partneři společnosti XYZ zúžili oblast zájmu na země střední Evropy: **Česko, Slovensko, Polsko a Maďarsko.**

Společnost XYZ je přesvědčena, že environmentální a sociální otázky jsou nezbytnou součástí odpovědného a udržitelného investování a řídí se touto zásadou při všech svých aktivitách a investicích.

POŽADAVKY NÁJEMCE NA PROSTORY

Počet pracovních míst/plochy	70	pracovníků
Požadavky na parkovací místa	10	míst
Lokalita	Central bussiness district města, vyhledávaná kancelářská oblast	
Typ/klasifikace budovy	Klasifikace A, ideálně certifikovaná budova	
ROZPOČET		
Počáteční rozpočet	900 000 EUR	
Rozpočet pro další roky	250 000 EUR	



Průzkum a vstupní informace

Pro získání podrobnějších informací o fungování jednotlivých trhů, byly osloveni odborníci z poradenských společností v každé řešené zemi.

Velikost potřebné plochy pro 70 zaměstnanců vycházelo z průměrné plochy kancelářských prostor na zaměstnance, tj. 8-10 m² (včetně konferenčních místností, kuchyně a toalet). Potřebná net floor area kancelářských prostor je uvažována 700 m².

Add-on faktor byl použit ve výši 6 %, jako průměrná hodnota pro moderních kancelářské budovy klasifikace A.

Země	MJ	ČR	SK	PL	HU
Nájemné	EUR/m ²	17,5	17	15	15
Délka smlouvy	Měsíc	60	60	60	60
Náklady na fit-out	EUR/m ²	1050	900	1010	950
Z toho náklad nájemce	EUR/m ²	200	150	250	290
Provozní náklady	(EUR/m ² za měsíc)	6,15	4,95	5,25	5,25
Indexace nájemného	-	HICP	Eurozóny HICP	HICP nebo CPI	HICP
Průměrný podíl pobídek na hrubém nájmu	%	15-25 %	8-10 %	N/A	25-35 %

Pozn. Hodnoty k H1/2022

STRUKTURA REPORTU

- Část 1.
 - Průzkum trhů, fungování, trendy
 - **Finanční analýza nájemní smlouvy**
- Část 2.
 - Ostatní faktory ovlivňující vstup na trh
- Shrnutí a doporučení

VARIANTY POBÍDEK

Varianta A

- o Nájemní prázdniny
- o Fit - out kontribuce

Varianta B

- o Fit - out kontribuce

Část I. Česko

Stav trhu a trendy

Celková poptávka po kancelářských budovách v Praze se meziročně zvýšila o 41 %. Většinu nabídky moderních kanceláří tvoří budovy třídy A (74 %).

Neobsazenost zůstává stejná, vzhledem k omezené výstavbě se prakticky nezměnila. Nejvyhledávanější dílčí trhy mají míru neobsazenosti i 7 % nebo méně. To naznačuje, že nájemci při hledání nových prostor poptávají jako první lokalitu s moderními a udržitelnými budovami.

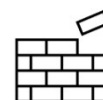
Výše nájmu se zvyšuje hlavně v nových budovách (meziročně o 13 %), ve starší výstavbě růst není výrazný. Očekává se, že tento trend vytrvá a rozdíl v nájmech u starých a nových budov se bude dále prohlubovat.

SUBMARKET	STOCK (SQ M)	AVAILABILITY (SQ M)	VACANCY RATE	UNDER CNSTR (SQ M)	PRIME RENT (€/SQ M/MONTH)
Prague 1	522,700	32,200	6,2%	46,200	27,00
Prague 2	127,300	10,400	8,2%	0	18,00
Prague 3	123,500	32,100	26,0%	0	16,50
Prague 4	965,200	75,800	7,9%	21,700	17,50
Prague 5	633,500	49,300	7,8%	40,800	17,00
Prague 6	217,300	21,500	9,9%	0	16,50
Prague 7	244,800	10,700	4,4%	32,900	15,50
Prague 8	620,400	36,900	6,0%	27,600	17,00
Prague 9	169,600	38,000	22,4%	19,300	14,75
Prague 10	147,400	9,800	6,6%	27,200	15,00
PRAGUE TOTALS	3,771,700	316,700	8,4%	215,700	27,00

Zdroj: Cushman and Wakefield



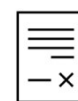
Celkový objem ploch
3,75 mil. m²



Objem nové výstavby
47,9 tis. m²



Vacancy
8,4 % ↓



Nájemné
14,5 – 30 EUR/ m²/ měsíc ↗

Pozn. Data jsou uváděna za H1/2022

TRENDY

- Opouštění dosluhujících kanceláří, velký potenciál redevelopmentu starého kancelářského fondu.
- Nájemné i poplatky za služby dále porostou
- Vznik nových kancelářských oblastí kolem nové linky metra D nebo oblasti brownfieldu v Praze 7 Bubny – Žátory.

Část I. Česko

Finanční analýza

VARIANTA A

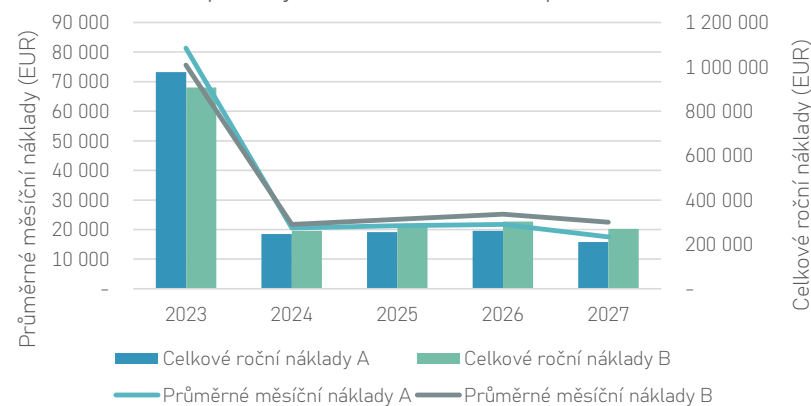
tis. EUR	2023	2024	2025	2026	2027	CELKEM
Kanceláře	156	171	177	180	184	867
Parkovací místa	16	17	18	18	18	87
Celková výše nájemného	171	188	194	198	202	954
Nájemní prázdniny	0	-14	-15	-15	-15	-59
Efektivní nájemné	171	173	180	183	187	894
Provozní náklady	67	74	76	78	79	374
Garance	56	0	0	0	-56	0
Náklady na fit-out	735	0	0	0	0	735
Příspěvek na fit-out	-140	0	0	0	0	-140
Náklady na relokaci	88	0	0	0	0	88
Celkové roční náklady A	977	247	256	261	210	1951
Průměrné měsíční náklady A	81	21	21	22	18	163

VARIANTA B

tis. EUR	2023	2024	2025	2026	2027	CELKEM
Kanceláře	156	171	187	205	224	942
Parkovací místa	16	17	19	20	22	94
Celková výše nájemného	171	188	206	225	246	1 036
Efektivní nájemné	171	188	206	225	246	1 036
Provozní náklady	67	74	76	78	79	374
Garance	56	-	-	-	56	-
Náklady na fit-out	735	-	-	-	-	525
Příspěvek na fit-out	-210	-	-	-	-	-
Náklady na relokaci	88	-	-	-	-	88
Celkové roční náklady B	907	261	282	303	270	2 022
Průměrné měsíční náklady B	76	22	23	25	22	169



Porovnání pronájmu kanceláří v ČR podle variant



Část I. Slovensko

Stav trhu a trendy

Dílčí trh s největším množstvím kancelářských ploch v Bratislavě je CBD (Central Business district) s podílem více než 30 % celkového objemu ploch. 33 % celkového objemu kancelářských ploch je certifikovaná, 52 % kancelářských ploch je klasifikováno jako kategorie A+ anebo A.

Míra neobsazenosti se v první polovině roku 2022 lehce snížila na 11,9 %.

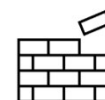
Průměrné nájemné zůstává relativně stabilní, očekává se ale jeho růst. Většina pronajímatelů nabízí určitou podobu pobídek, standardně nájemní prázdniny. Velcí nájemníci se známým jménem mohou vyjednat skoro 100 % kontribuci na fit-out.

SUBMARKET*	INVENTORY (SM)	AVAILABILITY (SM)	OVERALL VACANCY RATE	UNDER CONSTRUCTION (SQ.M)	PRIME RENT
CC	454,300	41,900	9.22%	0	€16.50
IC	325,100	31,300	9.63%	3,400	€14.00
OC	415,900	66,300	15.95%	0	€12.50
CBD	618,800	81,500	13.17%	143,300	€17.00
SB	154,000	10,000	6.51%	0	€15.00
Grand Total	1,968,100	231,100	11.74%	146,700	€17.00

Zdroj: Cushman and Wakefield



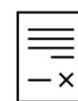
Celkový objem ploch
1,96 mil. m²



Objem nové výstavby
14,6 tis. m²



Vacancy
11,9% ↑



Nájemné
16,5 EUR/ m²/ měsíc ↑

Pozn. Data jsou uváděna za H1/2022

TRENDY

- Nájemníci testují hybridní model práce a redukují velikost kanceláří o 20-30 %.
- Větší důraz pronajímatelů na dlouhodobé nájemní smlouvy v důsledku zvyšujících se nákladů na renovaci.
- Odkládání nové výstavby, povede ke zvyšování nájemného, ale zároveň ke snižování neobsazenosti

Část I. Slovensko

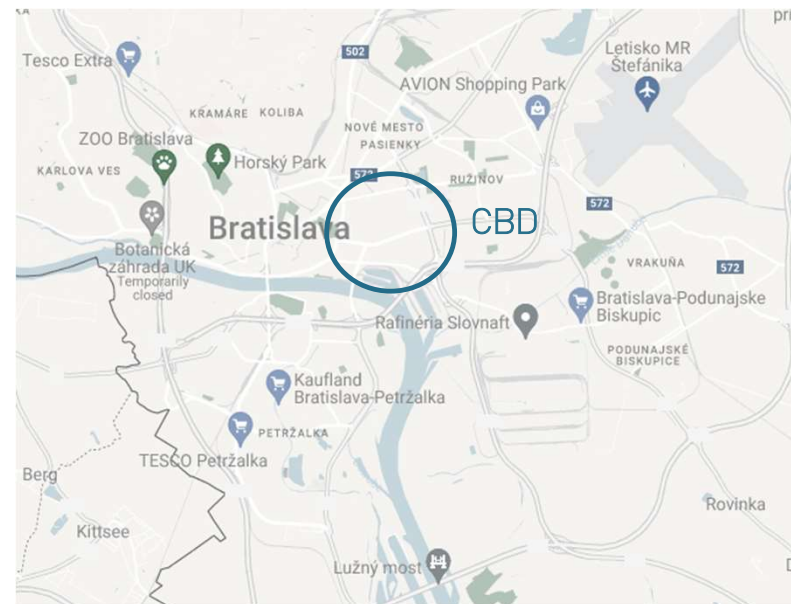
Finanční analýza

VARIANTA A

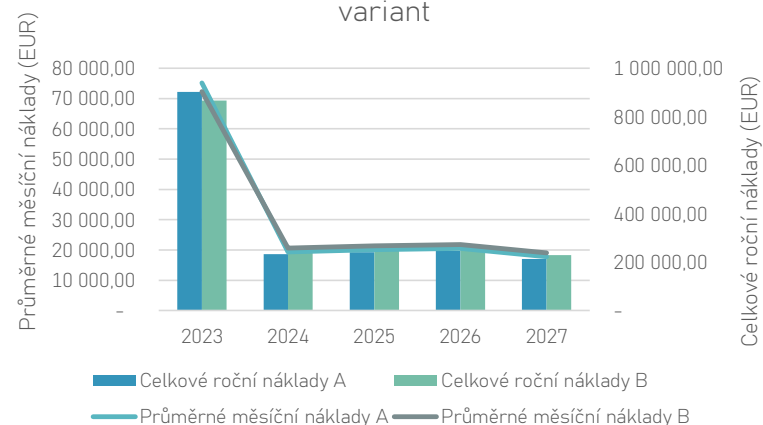
tis. EUR	2023	2024	2025	2026	2027	CELKEM
Kanceláře	151	172	179	182	186	870
Parkovací místa	8	10	10	10	10	48
Celková výše nájemného	160	182	189	192	196	919
Nájemní prázdniny	0	-14	-15	-15	-15	-60
Efektivní nájemné	160	168	174	177	181	859
Provozní náklady	57	65	67	69	70	328
Garance	38	0	0	0	-38	0
Náklady na fit-out	630	0	0	0	0	560
Příspěvek na fit-out	-70	0	0	0	0	0
Náklady na relokaci	88	0	0	0	0	88
Celkové roční náklady A	902	233	241	246	213	1 835
Průměrné měsíční náklady A	75	19	20	20	18	153

VARIANTA B

tis. EUR	2023	2024	2025	2026	2027	CELKEM
Kanceláře	151	172	179	182	186	870
Parkovací místa	8	10	10	10	10	48
Celková výše nájemného	160	182	189	192	196	919
Efektivní nájemné	160	182	189	192	196	919
Provozní náklady	57	65	67	69	70	328
Garance	38	-	-	-	38	-
Náklady na fit-out	630	-	-	-	-	525
Příspěvek na fit-out	-105	-	-	-	-	-
Náklady na relokaci	88	-	-	-	-	88
Celkové roční náklady B	867	247	256	261	228	1 860
Průměrné měsíční náklady B	72	21	21	22	19	155



Porovnání pronájmu kancelářů v SK podle variant



Část I. Polsko

Stav trhu a trendy

Výstavba nových kancelářských prostor nejen ve hlavním městě, ale i celém Polsku, je v současné době na minimu za posledních deset let. Plány na výstavbu nových budov se začínají pozastavovat. Tento trend povede k nedostatku vhodných kancelářských prostor v následujících letech.

Velká nájemní smluvní aktivita a nízká dodávka nových prostor přispívá ke snižování míry neobsazenosti. Dostupnost moderních kancelářských prostor klasifikace A jsou nízké ve všech hlavních kancelářských oblastech Varšavy.

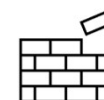
Nájemné je v první polovině roku stabilní, očekává se že se bude zvyšovat v důsledku vysokých stavebních a provozních nákladů.

Zone	Total office stock	Availability	Vacancy rate	Office deliveries in 2022	Space under construction
Central Business District	1,010,300	112,200	11.1%	35,300	68,000
Centre	1,797,100	212,400	11.8%	88,700	61,600
East	273,900	18,800	6.9%	5,000	3,500
Jerozolimskie	742,900	61,300	8.2%		25,000
Mokotów	1,447,300	258,400	17.9%		54,300
North	120,200	7,700	6.4%		
Puławska	200,600	12,300	6.1%		7,000
Ursynów, Wilanów	126,600	4,900	3.9%		
West	255,300	27,900	10.9%		
Żwirki i Wigury	296,300	31,700	10.7%		14,600
Warsaw totals	6,270,300	747,700	11.9%		234,000

Zdroj: Cushman and Wakefield



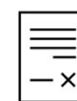
Celkový objem ploch
6,27 mil. m²



Objem nové výstavby
129 tis. m²



Vacancy
11,9% ↗



Nájemné
12,5 – 25,25 EUR/ m²/ měsíc ↗

Pozn. Data jsou uváděna za H1/2022

TRENDY

- Nízká dodávka nových prostor
- Zvýšená aktivita nájemníků v posledních měsících, která bude pokračovat.
- Snižování míry neobsazenost, pokud poptávka nájemníků neustane a nezvýší se dodávky nových kancelářských prostor.
- Větší zájem vyjednávání pobídek od pronajímatele, kteří se ale budou zdráhat.

Část I. Polsko

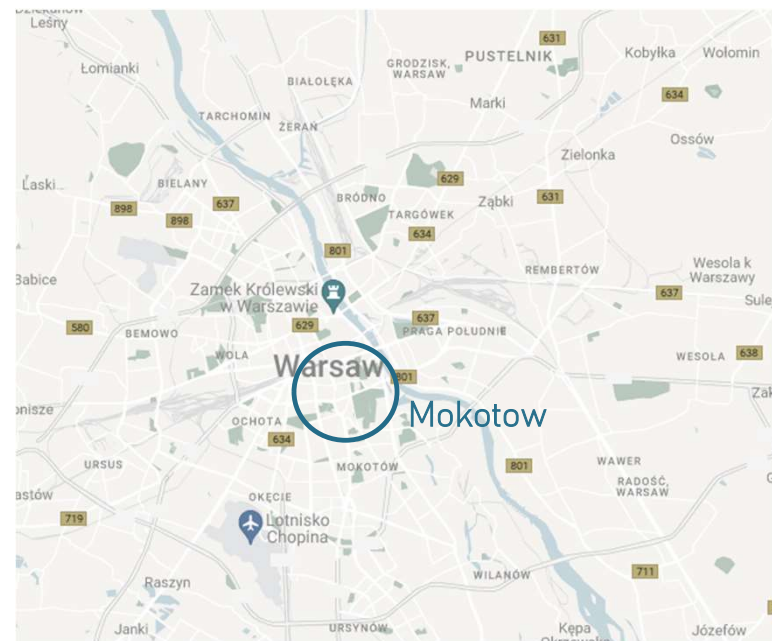
Finanční analýza

VARIANTA A

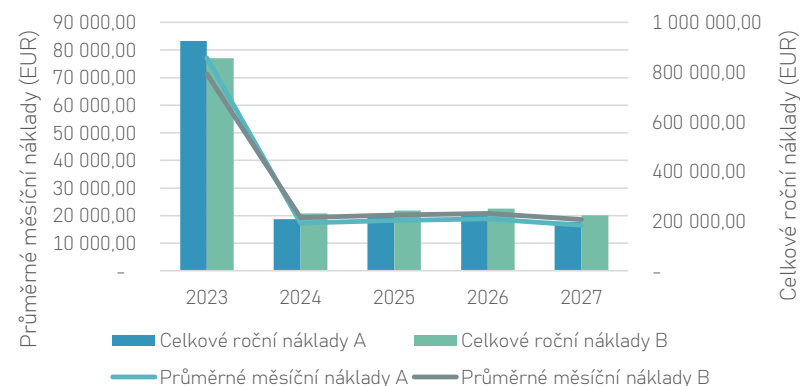
tis. EUR	2023	2024	2025	2026	2027	CELKEM
Kanceláře	134	152	159	164	169	778
Parkovací místa	10	11	11	12	12	56
Celková výše nájemného	143	163	171	176	181	834
Nájemní prázdniny	0	-23	-24	-25	-25	-97
Efektivní nájemné	143	140	147	152	156	737
Provozní náklady	60	68	72	74	76	349
Garance	33	0	0	0	-33	0
Náklady na fit-out	707	0	0	0	0	602
Příspěvek na fit-out	-105	0	0	0	0	0
Náklady na relokaci	88	0	0	0	0	88
Celkové roční náklady A	926	208	219	225	198	1776
Průměrné měsíční náklady A	77	17	18	19	16	148

VARIANTA B

tis. EUR	2023	2024	2025	2026	2027	CELKEM
Kanceláře	134	152	159	164	169	778
Parkovací místa	10	11	11	12	12	56
Celková výše nájemného	143	163	171	176	181	834
Efektivní nájemné	143	163	171	176	181	834
Provozní náklady	60	68	72	74	76	349
Garance	33	-	-	-	33	-
Náklady na fit-out	707	-	-	-	-	532
Příspěvek na fit-out	-175	-	-	-	-	-
Náklady na relokaci	88	-	-	-	-	88
Celkové roční náklady B	856	231	242	250	223	1 803
Průměrné měsíční náklady B	71	19	20	21	19	150



Porovnání pronájmu kanceláří v PL podle variant



Část I. Maďarsko

Stav trhu a trendy

Objem kancelářských ploch přepočítá na m² na obyvatele, je v Budapešti (1,5 m² /obyvatele) hluboce za dalšími městy regionu. Z tohoto vyplývají náznaky velkého potenciálu pro růst a očividnou neodpovídající dodávku kancelářských prostor.

Největším dílčím trhem je Váci corridor s více než 1 milionem m² kancelářských ploch, jedná se o oblast, kde probíhá až 1/3 aktivity.

Zvyšování nájemného se zpomaluje, servisní poplatky se během čtvrtletí zvýšily v průměru o 30%.

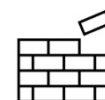
Míra neobsazenost se zvyšuje na 9,9 %, nejmenší míra neobsazenosti je v oblasti North Buda, Central Buda a Váci Corridor

Váci Corridor Stock: 1,193,570 sq m Vacant space: 108,570 sq m Vacancy rate: 9.10% Average headline rent: 15.00-17.50 €/sq m/month	Pest Central South Stock: 613,590 sq m Vacant space: 62,040 sq m Vacancy rate: 13.37% Average headline rent: 13.50-16.50 €/sq m/month	Buda South Stock: 565,155 sq m Vacant space: 59,530 sq m Vacancy rate: 10.53% Average headline rent: 14.00-17.00 €/sq m/month	Buda Central Stock: 392,735 sq m Vacant space: 25,265 sq m Vacancy rate: 6.43% Average headline rent: 15.00-17.00 €/sq m/month
CBD Stock: 387,350 sq m Vacant space: 37,020 sq m Vacancy rate: 9.56% Average headline rent: 18.00-21.00 €/sq m/month	Pest Central North Stock: 344,860 sq m Vacant space: 23,045 sq m Vacancy rate: 6.68% Average headline rent: 13.00-15.00 €/sq m/month	Buda North Stock: 325,035 sq m Vacant space: 14,295 sq m Vacancy rate: 4.40% Average headline rent: 12.00-15.50 €/sq m/month	Pest Non-Central Stock: 139,470 sq m Vacant space: 12,270 sq m Vacancy rate: 8.80% Average headline rent: 10.00-12.50 €/sq m/month

Zdroj: JLL



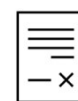
Celkový objem ploch
4,1 mil. m²



Objem nové výstavby
109 tis. m²



Vacancy
9,9 % ↗



Nájemné
15 – 17 EUR/ m²/ měsíc ↗

Pozn. Data jsou uváděna za H1/2022

TRENDY

- Návrat do kanceláří a implementace hybridního modelu práce. Očekává se zvyšující se poptávka po kancelářích.
- Tendence nájemníků požadovat menší nebo flexibilní/servisované pronajímané prostory
- Zvyšování nájemného se zpomaluje.
- Zvyšující se náklady na výstavbu přináší tlak na vyjednávání o příspěvku na fit-out

Část I. Maďarsko

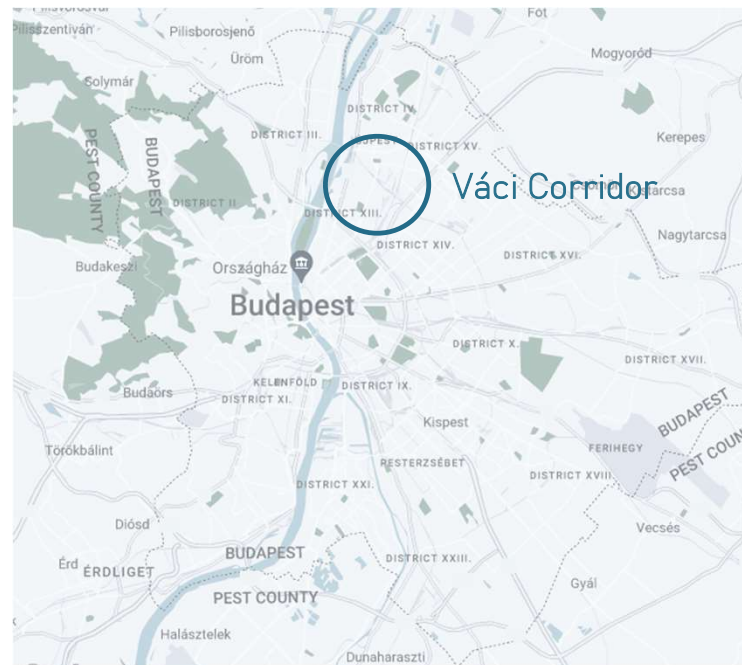
Finanční analýza

VARIANTA A

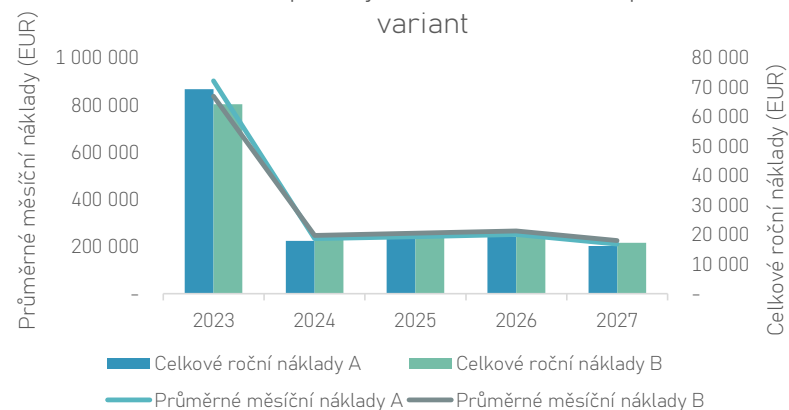
tis. EUR	2023	2024	2025	2026	2027	CELKEM
Kanceláře	134	155	161	167	173	789
Parkovací místa	11	12	13	14	14	64
Celková výše nájemného	144	167	174	180	187	852
Nájemní prázdniny	0	-13	-13	-14	-14	-55
Efektivní nájemné	144	154	160	167	173	798
Provozní náklady	60	69	72	75	78	353
Garance	48	0	0	0	-48	0
Náklady na fit-out	665	0	0	0	0	525
Příspěvek na fit-out	-140	0	0	0	0	0
Náklady na relokaci	88	0	0	0	0	88
Celkové roční náklady A	865	223	232	241	202	1 764
Průměrné měsíční náklady A	72	19	19	20	17	147

VARIANTA B

tis. EUR	2023	2024	2025	2026	2027	CELKEM
Kanceláře	134	155	161	167	173	789
Parkovací místa	11	12	13	14	14	64
Celková výše nájemného	144	167	174	180	187	852
Efektivní nájemné	144	167	174	180	187	852
Provozní náklady	60	69	72	75	78	353
Garance	48	-	-	-	48	-
Náklady na fit-out	665	-	-	-	-	462
Příspěvek na fit-out	-	203	-	-	-	-
Náklady na relokaci	88	-	-	-	-	88
Celkové roční náklady B	802	236	245	255	216	1 755
Průměrné měsíční náklady B	67	20	20	21	18	146



Porovnání pronájmu kanceláří v HU podle variant



Část I. Shrnutí

Společnými trendy v regionu je očekávané zvyšování nájemného, servisních poplatků a provozních nákladů. Díky vyšším stavebním nákladům se očekává snížení dodávky nových prostor, což může vést jak k ještě většímu zvyšování nájemného, tak k rekonstrukci starších prostor.

Se započtením pobídek je nejmenší efektivní nájemné v Polsku a Maďarsku, hlavně díky zvyklostem na trzích nabízet větší výši pobídek. Pobídky tam představují až 30 %.



Roční náklady

EUR	2023	2024	2025	2026	2027*
ČR					
Var A	976 823	247 024	255 670	260 784	210 255
Var B	906 823	261 243	281 649	302 697	269 886
SK					
Var A	902 230	232 668	241 044	245 865	212 940
Var B	867 230	247 035	255 929	261 047	228 426
PL					
Var A	926 026	208 370	218 580	225 465	197 938
Var B	856 026	231 169	242 496	250 135	223 248
HU					
Var A	865 063	223 394	232 106	241 390	201 728
Var B	802 063	236 271	245 486	255 305	216 143

* Ovlivněno návratem bankovní záruky

Rozpočtu společnosti obecně vyhovuje varianta A, tedy v rámci nájemní smlouvy vyjednat nájemní prázdniny, na úkor nižší fit-out kontribuce v prvním roce.

Nájem kanceláří v Česku v obou variantách skoro každý rok překračuje zadaný rozpočet. Naopak jediná varianta, kdy náklady nepřekračují stanovené podmínky je varianta A v Maďarsku.

Na Slovensku varianta A překračuje stanovený náklad v prvním roce pouze o 0,3 %, lze tedy také doporučit jako tuto variantu jako vhodnou.

Část II.

V druhé části byly zhodnoceny ostatní vlivy, které by mohli mít vliv na rozhodnutí společnosti o výběru vstupu do konkrétní země.

Vzhledem k velmi komplexním a složitým faktorům, které mohou toto rozhodnutí ovlivnit, je hodnocení založeno primárně na existujících indexech a žebříčkách.

Vyhodnocení

Kategorie	ČR	SK	PL	HU
Kategorie 1				
Politická situace a stav demokracie	2	4	6	10
Stav ekonomiky	2	8	10	6
Kategorie 2				
Korporátní daň	3	4	3	1
Proces založení firmy	4	3	5	1
Ochrana životního prostředí	1	2	5	4
Počet start-upů	3	5	1	4
CELKEM bodů	15	26	30	26

Hodnocené kategorie



Politická situace a stav demokracie



Stav ekonomiky



Korporátní daň



Proces založení firmy



Počet start-upů



Ochrana životního prostředí

Doporučení

Z finanční analýzy vychází jako přijatelná varianta pronájmu kancelářských prostor Slovensko a Maďarsko, které v části ostatních faktorů obsadili druhé místo jako vhodné státy pro podnikání společnosti XYZ.

I přesto, že Maďarsko se jeví jako vhodná varianta, je na místě uvést, že politická situace a nálada společnosti neodpovídají hodnotám a politice společnosti, proto nedoporučujeme tuto zemi jako první pro vstup na evropský trh.

Druhou nejvhodnější zemí se tak stává Slovensko, které vyšlo relativně dobře v každé kategorii. Výhodou se jeví například měna nebo propojenost s českou ekonomikou, která se tak může stát druhým trhem, na který společnost v Evropě může vstoupit.

Pokud by se společnost po hodnocení v části 3 rozhodla Česko jako lokalitu pro vstup na evropský trh, lze v rámci pronájmu kancelářských prostor doporučit několik řešení, aby byl splňován doporučený rozpočet:

- Snížit požadavky na lokalitu nebo kvalitu kancelářských prostor
- Nastavit model hybridní práce (např. zavést povinnou přítomnost v kancelářích pouze 3 dny v týdnu)

