

Tisková zpráva

Praha 22. červenec 2024

Q2 2024: Pražský kancelářský trh zaznamenal nárůst stavební aktivity

Prague Research Forum oznamuje údaje o kancelářském trhu v Praze za 2. čtvrtletí 2024:

- Ve druhém čtvrtletí byly dokončeny čtyři kancelářské budovy o celkové ploše 43 900 m².
- V současnosti je ve výstavbě 166 300 m², což je o 133 % více ve srovnání s předchozím čtvrtletím. V Praze 4 a Praze 5 byla zahájena výstavba významných projektů.
- V souvislosti se zahájením výstavby nového sídla České spořitelny a následným propáním této transakce do vlastnictví dosáhla hrubá poptávka ve druhém čtvrtletí roku 2024 celkové plochy 220 600 m².
- Míra neobsazenosti vzrostla o 44 bazických bodů ve srovnání s předchozím čtvrtletím na 7,9 %.
- Nejvyšší dosažitelné nájemné v centru města vzrostlo na 28,00–29,00 eur za metr čtvereční na měsíc.

Úvod

Prague Research Forum (PRF) zveřejňuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za druhé čtvrtletí roku 2024. Členy PRF jsou společnosti CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, iO Partners, Knight Frank a Savills, které sdílejí základní informace o kancelářském trhu v Praze za účelem poskytování co možná nejúplnějších, nejpřesnějších a nejtransparentnějších dat o jeho vývoji.

Činnost Prague Research Fora podporuje instituce RICS.

Milan Kilík, Vedoucí oddělení pronájmů kanceláří, iO Partners: *“Pražský kancelářský trh nadále reflektuje trendy z předcházejících čtvrtletí. Navzdory zvýšené stavební aktivitě zůstává nabídka nově postavených kancelářských prostor k pronájmu omezená. Firmy dávají přednost přejednávání stávajících nájemních smluv před hledáním nových prostor. Rostoucí poptávku pozorujeme zejména po kvalitních projektech blíže centru města, což se v posledních čtvrtletích projevilo i nárůstem nejvyššího dosahovaného nájemného. Celkově vnímáme trh jako dynamický a čelící mnoha výzvám, což činí nadcházející čtvrtletí zvláště zajímavými.”*

Nabídka kancelářských budov

Koncem druhého čtvrtletí vzrostl celkový objem kancelářských ploch v Praze na 3,95 milionů m². Během tohoto čtvrtletí byly dokončeny čtyři kancelářské budovy ve třech lokalitách. Nová nabídka kanceláří zahrnovala dvě kancelářské budovy v rámci projektu Hagibor, a to Hagibor 01 (13 100 m²) a Hagibor 02 (15 800 m²) v Praze 10, dále budovu Rohan City A1 (8 600 m²) v Praze 8 a rekonstrukci Paláce Dunaj (6 400 m²) v Praze 1.

Ve stejném období začala výstavba dvou kancelářských projektů. Jedním z nich je Smíchov City Jih, který zahrnuje tři kancelářské budovy o celkové pronajimatelné ploše 44 200 m² a centrálu České spořitelny (75 000 m²) v Praze 5. Druhým projektem je Hila (19 700 m²) v Praze 4. V současnosti je tak ve výstavbě 166 300 m² kancelářských

Pro další informace a stahování našich tiskových zpráv navštivte prosím naši stránku www.praqueresearchforum.cz

plach s plánovaným dokončením mezi lety 2024 a 2027, což představuje čtvrtletní nárůst o 133 %. Pouze 9 % z těchto prostor by mělo být dokončeno letos.

Většinu stávající nabídky moderních kanceláří (74 %) tvoří budovy třídy A, přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA v celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje 20 %.

Realizovaná poptávka

V souvislosti se zahájením výstavby nového sídla České spořitelny a následným propsáním této transakce do vlastnictví dosáhla hrubá poptávka (včetně obnovených smluv – tzv. renegociací – a podnájmu) ve druhém čtvrtletí roku 2024 celkové plochy 220 600 m². To představuje největší čtvrtletní poptávku po kancelářích, která kdy byla v Praze zaznamenána. I bez zahrnutí transakcí do vlastnictví by však druhé čtvrtletí vykázalo silnou poptávku po kancelářích, která dosáhla 145 100 m², což je nárůst o 36 % ve srovnání s předchozím čtvrtletím a nárůst o 4 % v meziročním srovnání.

Bez započítání transakcí do vlastnictví měla prodloužení stávajících smluv (tzv. renegociace) největší 58% podíl na zbývajících hrubé realizované poptávce. Podíl nově pronajatých prostor a expanzí ve stávajících budovách představoval 38 % z celkové hrubé realizované poptávky, zatímco podpronájmy tvořily pouze 4 %. V tomto čtvrtletí nebyly na pražském kancelářském trhu zaznamenány žádné předpronájmy.

Čistá realizovaná poptávka dosáhla 130 700 m². Z tohoto objemu bylo 58 % tvořeno pronájmy do vlastnictví.

Nejvyšší hrubá realizovaná poptávka byla ve druhém čtvrtletí zaznamenána v Praze 5 (51 %), dále pak v Praze 4 (18 %) a v Praze 8 (12 %). Největší poptávka po kancelářích byla realizována finančním sektorem, který tvořil 43 % celkové poptávky, a technologickými firmami, které následovaly s podílem 15 %.

Významné pronájmy

Mezi nejvýznamnější transakce druhého čtvrtletí roku 2024 řadíme Českou spořitelnu v budově komplexu Smíchov City (75 000 m²) v Praze 5, jejíž je rovněž majitelem. Zároveň představuje největší transakci, která kdy byla na pražském kancelářském trhu uzavřena. Mezi další významné transakce druhého čtvrtletí patřilo obnovení stávajícího nájmu společnosti Vodafone v budově City West C1 (10 000 m²) v Praze 5 a prodloužení stávající smlouvy společnosti Barclays v budově Gemini A a B (8 300 m²) v Praze 4.

Podíl neobsazené plochy a čistá absorpce

Čistá absorpce vyjadřuje změnu obsazených kancelářských prostor na trhu za dané období. Díky nově dokončeným projektům se značnými předpronájmy vzrostla ve srovnání s předchozím čtvrtletím obsazená kancelářská plocha v Praze o 23 100 m².

Míra neobsazenosti ve druhém čtvrtletí letošního roku mezičtvrtletně vzrostla o 44 bazických bodů na současnou úroveň 7,9 %. V meziročním srovnání se jedná o nárůst o 92 bazických bodů.

Celková plocha volných kanceláří vzrostla na 311 200 m². Nejvyšší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 3 (18,7 %) a Praze 7 (16,4 %), nejnižší potom v Praze 2 (2,6 %) a Praze 8 (3,2 %).

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné ve druhém čtvrtletí tohoto roku mírně vzrostlo na úroveň 28,00–29,00 eur za m² na měsíc v centru města, 18,00–19,00 eur za m² na měsíc ve vnitřních a 15,50–16,50 eur za m² na měsíc ve vnějších částech města.

Pro další informace a stahování našich tiskových zpráv navštivte prosím naši stránku www.praqueresearchforum.cz



+420 771 288 023

+420 724 879 065

+420 736 606 905

+420 607 841 941

+420 224 217 217

+420 731 889 963

Klasifikace kancelářských prostor

Minimální požadavky pro zařazení do celkové výměry moderních kanceláří třídy A nebo třídy B zahrnují:

- ✓ Dokončení nebo rekonstrukce po roce 1990.
- ✓ Velikost pronajímatelné plochy alespoň 1 000 m².
- ✓ Dostupné jednotky jsou inzerovány odpovídajícím způsobem.

Při hodnocení kvality nemovitosti jsou zahrnuty následující hlavní kategorie se stručným popisem:

- Technické specifikace – jak dobře je nemovitost postavena a vybavena.
- Smart technologie – efektivita budovy, jaké smart technologie používají a jaké nadstandardní vybavení budovy nabízejí.
- Lokalita – dostupnost, služby a občanská vybavenost v blízkosti nemovitosti.
- Servis a zabezpečení – jakým způsobem je budova bezpečna a spravována.
- Parkování – parkovací poměry s různými požadavky na budovy v centru města, ve vnitřním městě a ve vnějším městě.
- Věk budovy – dokončení budovy nebo poslední rekonstrukce.
- Subjektivní hodnocení – subjektivní hodnocení členů Prague Research Fora.

Každé z kritérií má podkategorie, které umožňují bodování, což vede ke konečnému skóre nemovitosti. Maximální hodnoty každé kategorie jsou následující:

Kategorie	Podíl na celkovém hodnocení
Technické specifikace	41 %
Smart technologie	18 %
Lokalita	9 %
Servis a zabezpečení	9 %
Věk budovy	8 %
Parkování	8 %
Subjektivní hodnocení	7 %

Pro další informace a stahování našich tiskových zpráv navštivte prosím naši stránku www.praqueresearchforum.cz



+420 771 288 023

+420 724 879 065

+420 736 606 905

+420 607 841 941

+420 224 217 217

+420 731 889 963

Příloha

Definice:

Celková výměra: Celková výměra dokončených kancelářských ploch (obsazených či neobsazených), nově postavených od roku 1990 nebo zrekonstruovaných, třídy A a B, obsazených majitelem nebo k pronájmu. Budovy s výměrou menší než 1 000 m² jsou vyloučeny.

Nová nabídka: Nově dokončené nebo zrekonstruované budovy, které obdržely kolaudační rozhodnutí v daném období.

Realizovaná poptávka: Hrubá plocha reprezentuje celkovou podlahovou plochu pronajatou nebo předpronajatou, prodanou nebo předprodanou uživatelům za uvedené období. Neobsahuje prostory pod nabídkou. Prostor je pronajat, pokud je podepsána smlouva. Celková realizovaná poptávka obsahuje i renegociace, prodloužení pronájmů a podpronájmy, čistá realizovaná poptávka tyto transakce vylučuje. Transakce do vlastnictví jsou zahrnuty do poptávky v momentě, kdy začne výstavba projektu.

Míra neobsazenosti: Podíl fyzicky i smluvně volných prostor v dokončených budovách na celkové výměře.

Nejvyšší nájemné: Dosahované nájemné za nové budovy, vysoké technické kvality, v budovách v nejlepších lokalitách. Na trhu se ale mohou objevit i výjimečné projekty, kde je dosahováno vyšší nájemné.

Podnájem: Prostory nabízené k pronájmu současným nájemcem, který je smluvně vázán k nájmu prostor po delší dobu, než ve skutečnosti potřebuje.

Čistá absorpce: Čistá absorpce vyjadřuje změnu obsazených kancelářských prostor na trhu za dané období. Může být jak pozitivní, tak negativní.

COPYRIGHT © Prague Research Forum 2024

Tato publikace je vlastnictvím Prague Research Fora (Členové: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, iO Partners, Knight Frank a Savills) a nesmí být kopírována, reprodukována a dále šířena v jakékoliv podobě nebo jakýmkoliv prostředky, a to jako část nebo celek bez uvedení Prague Research Fora jako zdroje informace. Informace obsažené v publikaci byly získány ze zdrojů považovaných za důvěryhodné. Nicméně správnost informace nezaručujeme. O nepřesnostech nás informujte, abychom je mohli opravit. Prague Research Forum na sebe neváže odpovědnost za škodu nebo ztrátu způsobenou jakoukoliv neúmyslnou nepřesností v této zprávě.

Pro další informace a stahování našich tiskových zpráv navštivte prosím naši stránku www.praueresearchforum.cz



+420 771 288 023

+420 724 879 065

+420 736 606 905

+420 607 841 941

+420 224 217 217

+420 731 889 963