

## Tisková zpráva

Praha 23. října 2024

### Q3 2024: Navzdory mírnému zvýšení neobsazenosti zájem o nové kanceláře trvá, firmy však stále preferují prodloužení nájemních smluv

Prague Research Forum oznamuje údaje o kancelářském trhu v Praze za 3. čtvrtletí 2024:

- V prvních třech čtvrtletích roku 2024 bylo v Praze pronajato 458 100 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, což představuje nárůst o 27 % ve srovnání se stejným obdobím loňského roku. Ve 3. čtvrtletí bylo celkem pronajato 132 600 m<sup>2</sup> kancelářských prostor.
- Míra neobsazenosti se ve srovnání s předchozím čtvrtletím zvýšila o 15 bazických bodů na 8,1 %. V současné době je na trhu k dispozici přibližně 318 200 m<sup>2</sup> kancelářských ploch.
- I přes rostoucí neobsazenost zůstalo nejvyšší nájemné stabilní jak v centru, tak v okrajových částech města. Ve vnitřních částech města se však zvýšilo o 50 centů na úroveň 18,50–19,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

## Úvod

Prague Research Forum (PRF) zveřejňuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za třetí 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.

**Radka Novak, vedoucí týmu pronájmu kancelářských prostor pro region střední a východní Evropy, Cushman & Wakefield:** „Firmy sice stále dávají přednost přejednávání stávajících nájemních smluv před stěhováním do nových prostor, ale téměř vždy je obnovení nájmu spojeno s úpravami interiérů vedoucím k efektivnějšímu využití prostor a k zatraktivnění pracovního prostředí pro zaměstnance. V posledních měsících navíc přibývá korporací, jejichž management nařizuje zaměstnancům návrat do kanceláří, a to až v rozsahu pěti dní v týdnu, přičemž realizace těchto nařízení bude naopak vyžadovat expanze. Nabídka nových kancelářských prostor zůstává omezená, zejména v populární lokalitě širšího centra, což tlačí ceny nájmu nahoru. Pro nájemce je nyní náročnější najít nové prostory, ale s dalším růstem stavební činnosti a hlavně díky sekundární nabídce vybavených prostor by se situace měla postupně zlepšovat.“

## Nabídka kancelářských budov

Na konci září 2024 vzrostla celková kancelářská plocha v Praze na 3,95 mil. m<sup>2</sup>. Během 3. čtvrtletí byla dokončena rekonstrukce jedné kancelářské budovy, konkrétně Riveroff Office House v Praze 7 s celkovou kancelářskou plochou 1 400 m<sup>2</sup>. Do konce roku 2024 se očekává dokončení dalších 3 500 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, za celý rok 2024 by tak celkový přírůstek kancelářských prostor měl dosáhnout 73 000 m<sup>2</sup>.

Ve třetím 3. čtvrtletí nebyla zahájena žádná nová výstavba ani rekonstrukce stávajícího kancelářského projektu. V současné době se ve výstavbě nachází sedm projektů s celkovou kancelářskou plochou 166 600 m<sup>2</sup>. Největším

Pro další informace a stahování našich tiskových zpráv navštivte prosím naši stránku [www.praqueresearchforum.cz](http://www.praqueresearchforum.cz)

projektem ve výstavbě je projekt Smíchov City v Praze 5, který po dokončení v roce 2027 nabídne 119 200 m<sup>2</sup> kancelářských ploch.

Většinu stávající nabídky moderních kanceláří (74 %) tvoří budovy třídy A, přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA v celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje 21 %.

## Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka (tzn. včetně přejednání stávajících smluv, tzv. renegociací, a podnámů) dosáhla ve 3. čtvrtletí roku 2024 plochy 132 600 m<sup>2</sup>, což představuje meziroční nárůst o 55 %, ale zároveň mezičtvrtletní pokles o 39 %. Od počátku roku 2024 bylo celkem pronajato 458 100 m<sup>2</sup>, což je o 27 % více než za stejné období loňského roku.

Nejvyšší hrubá realizovaná poptávka byla ve 3. čtvrtletí zaznamenána v Praze 4 (33 %), Praze 8 (20 %) a Praze 5 (19 %). Poptávce dominovaly společnosti z technologického sektoru (24 %), následovaly společnosti z finančního sektoru (18 %) a výrobní společnosti (16 %).

Nové pronájmy a expanze ve stávajících budovách tvořily 36 % z celkové hrubé realizované poptávky, zatímco předpronájmy nových rozestavěných kanceláří byly pouze dva a činily 1 % čtvrtletní poptávky. Přejednání stávajících smluv (tzv. renegociace) představovala 61 % z celkového objemu realizované poptávky. Zbývá 2 % tvořily podnájmy již pronajatých prostor.

## Významné pronájmy

Největší transakcí 3. čtvrtletí roku 2024 bylo prodloužení stávající smlouvy nájemce (18 400 m<sup>2</sup>) v Praze 4. Mezi další významné transakce patřilo prodloužení stávající smlouvy s technologickou společností v budově Rustonka R3 (8 600 m<sup>2</sup>) v Praze 8 a prodloužení stávající smlouvy společnosti Skanska v budově Corso Court (5 800 m<sup>2</sup>) také v Praze 8.

## Podíl neobsazené plochy a čistá absorpce

Čistá absorpce vyjadřuje změnu obsazených kancelářských prostor na trhu za dané období. V tomto čtvrtletí byla zaznamenána, poprvé od 3. čtvrtletí roku 2021, negativní absorpce, což znamená, že obsazenost kanceláří v Praze byla v tomto čtvrtletí o 1 400 m<sup>2</sup> nižší než v předchozím čtvrtletí.

Míra neobsazenosti ve 3. čtvrtletí letošního roku mezičtvrtletně vzrostla o 15 bazických bodů na současnou úroveň 8,1 %. V meziročním srovnání se jedná o nárůst o 78 bazických bodů.

Celková plocha volných kanceláří vzrostla na 318 200 m<sup>2</sup>. Nejvyšší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 3 (17,8 %) a Praze 7 (16,7 %), nejnižší potom v Praze 2 (2,3 %) a Praze 8 (3,9 %).

## Nájemné

Ve 3. čtvrtletí 2024 nejvyšší dosahované nájemné zůstalo v centru města stabilní na úrovni 28,50–29,00 eur za m<sup>2</sup> na měsíc. Ve vnitřních částech města vzrostlo o 50 centů na 18,50–19,50 eur za m<sup>2</sup> na měsíc. Stabilní rovněž zůstalo nájemné v okrajových částech města a pohybovalo se v rozmezí 15,50–16,50 eur za m<sup>2</sup> na měsíc.

Pro další informace a stahování našich tiskových zpráv navštivte prosím naši stránku [www.praqueresearchforum.cz](http://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 m<sup>2</sup>.
- ✓ 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](http://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:

<b>Celková výměra:</b>	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 m <sup>2</sup> jsou vyloučeny.
<b>Nová nabídka:</b>	Nově dokončené nebo zrekonstruované budovy, které obdržely kolaudační rozhodnutí v daném období.
<b>Realizovaná poptávka:</b>	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.
<b>Míra neobsazenosti:</b>	Podíl fyzicky i smluvně volných prostor v dokončených budovách na celkové výměře.
<b>Nejvyšší nájemné:</b>	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.
<b>Podnájem:</b>	Prostory nabízené k pronájmu současným nájemcem, který je smluvně vázán k nájmu prostor po delší dobu, než ve skutečnosti potřebuje.
<b>Čistá absorpce:</b>	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.praqueresearchforum.cz](http://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