

## Tisková zpráva

Praha 24. ledna 2025

### Q4 2024: Náročný rok skončil slibnými výsledky, ale problémy přetrvávají

Prague Research Forum oznamuje údaje o kancelářském trhu v Praze za 4. čtvrtletí 2024 a za rok 2024:

- Mezičtvrtletní pokles míry neobsazenosti ve 4. čtvrtletí byl největší od roku 2018
- Dokončení jednoho kancelářského projektu
- Rekordní roční realizovaná poptávka více než šesti set tisíc metrů čtverečních
- Zvýšení „prime“ nájemného v centru města a růst nájemného napříč celým městem
- V uplynulých šesti měsících nebyla zahájena žádná nová výstavba kanceláří

## Úvod

Prague Research Forum (PRF) zveřejňuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za 4. 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, nejpresnějších a nejtransparentnějších dat o jeho vývoji.

Činnost Prague Research Fora podporuje instituce RICS.

### Jana Vlková, Head of Office Agency & Workplace Advisory, Czech Republic, Colliers, komentuje:

„Pražský kancelářský trh skončil v roce 2024 s rekordním objemem transakcí, ale s minimální plánovanou výstavbou nových kanceláří v příštích letech. V důsledku toho začala míra neobsazenosti klesat až na současnou úroveň dosahující 7,3 %. Takové číslo je stále považováno za zdravé, nicméně velké společnosti již nyní čelí obtížím při výběru z dostatečného počtu srovnatelných možností pro plánované stěhování. Omezená nabídka nových spekulativně stavěných projektů bude posilovat nerovnováhu mezi nabídkou a poptávkou. Nájemné v kancelářských prostorách se v uplynulém roce stabilizovalo, ale vzhledem k omezeným možnostem relokací bude v nadcházejících měsících čelit dalšímu tlaku na růst. Výsledkem bude trh s kancelářskými prostory, na němž bude v pozici silnějšího pronajímatel než nájemce.“

## Nabídka kancelářských budov

Na konci 4. čtvrtletí 2024 se celková kancelářská plocha v Praze zvýšila na 3,96 milionu m<sup>2</sup>. V průběhu 4. čtvrtletí 2024 byl dokončen pouze jeden kancelářský projekt, a to rekonstrukce budovy 100 Yards v Praze 1 s celkem 3 300 m<sup>2</sup>. Celkový objem nově dodaných kanceláří během roku 2024 dosáhl podle očekávání 72 800 m<sup>2</sup> v rámci osmi projektů. Pro rok 2025 se předpokládá dokončení pouze 24 600 m<sup>2</sup> nových či rekonstruovaných kanceláří.

Již druhé čtvrtletí po sobě nebyla zahájena žádná nová výstavba ani rekonstrukce. Celkový objem kancelářských prostor ve výstavbě na konci 4. čtvrtletí 2024 činil 164 300 m<sup>2</sup>. Většina těchto prostor však již byla obsazena. Největší objem rozestavěných kanceláří se nachází v Praze 5 v rámci projektu Smíchov City.

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

Většinu moderního kancelářského fondu (74 %) tvoří budovy třídy A, přičemž nejkvalitnější prostory s hodnocením AAA tvoří přibližně 21 %.

## Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací stávajících smluv a podnámů) ve 4. čtvrtletí 2024 dosáhla 185 100 m<sup>2</sup>, což představuje 11% meziroční nárůst a 39% mezičtvrtletní nárůst. Nové pronájmy a expanze tvořily 38 % z celkového objemu. Díky několika velkým předpronámům, měly tyto 12% podíl na celkové poptávce. Renegociace se na hrubé poptávce podílely 48 %, zbývající 2 % připadala na podnájem. Nejvyšší hrubou poptávku zaznamenala Praha 4 (30 %), následovaná Prahou 1 (16 %) a Prahou 8 (15 %).

Poptávka byla rovnoměrně rozložena napříč několika sektory. Vedly technologické společnosti s 18 % hrubé poptávky, následované finančními (14 %) a energetickými společnostmi (14 %).

---

V roce 2024 dosáhla hrubá realizovaná poptávka 636 700 m<sup>2</sup>. Objem z roku 2022 byl překonán o 18 % a celkový objem z předchozího roku byl překročen o 21 %. Nové pronájmy a expanze představovaly 33 % roční hrubé poptávky, předpronájmy 16 % a podnájem 2 %. Očekávaný velký podíl renegociací dosáhl 49 %.

Největší poptávka v průběhu roku 2024 byla zaznamenána v Praze 4 a 5 (obě 25 %), následovala Praha 8 (17 %).

Největší podíl na poptávce v roce 2024 měly finanční společnosti (25 %), následované technologickými společnostmi (18 %) a poskytovateli odborných služeb (8 %).

## Podíl neobsazené plochy a čistá absorpce

Čistá absorpce odráží změnu obsazených kancelářských prostor na trhu za dané období. Ve 4. čtvrtletí 2024 byla zaznamenána kladná absorpce ve výši 31 100 m<sup>2</sup>, což znamená, že obsazenost kanceláří v Praze výrazně vzrostla.

Míra neobsazenosti kancelářských prostor se ve 4. čtvrtletí 2024 oproti předchozímu čtvrtletí snížila o 66 bazických bodů na 7,3 %. V meziročním srovnání to představuje nárůst o 24 bazických bodů.

Celkový objem neobsazených moderních kancelářských ploch v Praze se snížil na 290 700 m<sup>2</sup>. Nejnižší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 2 (2,6 %) a v Praze 8 (3,6 %). Naopak nejvyšší byla zaznamenána v Praze 3 (19 %) a Praze 10 (12 %).

## Nájemné

Nejvyšší dosažitelné nájemné, které představuje základní nájemné nejlepších dostupných kanceláří, se mírně zvýšilo, a to v centru města, kde se pohybuje v rozmezí 28,50 až 29,50 eur za metr čtvereční měsíčně. Ve vnitřním městě zůstalo nejvyšší dosažitelné nájemné v rozmezí 18,50 až 19,50 EUR. Ve vnějších lokalitách města se v současné době nejvyšší dosažitelné nájemné pohybuje mezi 15,50 a 16,50 EUR.

Přestože se nejvyšší dosahované („prime“) nájemné mírně zvýšilo, základní nájemné v zavedených kancelářských lokalitách nadále roste, což je způsobeno místní konkurencí, trvalou poptávkou, zvýšenými náklady na výstavbu a omezenou nabídkou vysoce kvalitních produktů.

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 podpronájmů, 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