

## Tisková zpráva

Praha 24. října 2022

### Ve 3. čtvrtletí 2022 nebyla zahájena výstavba žádné kancelářské budovy

*Prague Research Forum oznamuje údaje o kancelářském trhu v Praze za 3. čtvrtletí roku 2022*

- Celková poptávka po kancelářských plochách meziročně vzrostla o 40 %
- Míra neobsazenosti mírně klesla na úroveň 8,1 %
- Ve 3. čtvrtletí 2022 byly dokončeny tři kancelářské budovy
- Téměř 191,300 m<sup>2</sup> kancelářských ploch bylo na konci 3. čtvrtletí 2022 ve výstavbě
- Čistá absorpce byla ve třetím čtvrtletí pozitivní a dosáhla 24 100 m<sup>2</sup>
- Nejvyšší dosažitelné nájemné opět vzrostlo na 26,00–26,50 eur za metr čtvereční a měsíc

## Úvod

Prague Research Forum (PRF) zveřejňuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za třetí čtvrtletí roku 2022. Stálými členy PRF jsou společnosti CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL a Knight Frank. Spolu s přidruženým členem, společností Savills, sdílejí členové základní informace o kancelářském trhu v Praze za účelem poskytování co možná nejúplnějších, nej přesnějších a nejtransparentnějších dat o jeho vývoji.

Činnost Prague Research Fora podporuje instituce RICS.

## Nabídka kancelářských budov

Celkový objem moderních kancelářských ploch v Praze vzrostl na konci třetího čtvrtletí na 3,8 mil. m<sup>2</sup>. Během třetího čtvrtletí 2022 bylo v Praze celkem dokončeno 18 200 m<sup>2</sup> nových moderních kancelářských prostor. Na trh byly dodány dvě nové kancelářské budovy: Košíře Office Park (5 300 m<sup>2</sup>) v Praze 5 a Bastion Florenc (3 400 m<sup>2</sup>) v Praze 8, a nově zrekonstruovaná budova VIA UNA (9 600 m<sup>2</sup>) v Praze 1. Do konce roku 2022 očekáváme dokončení dalších tří projektů o celkové ploše 11 500 m<sup>2</sup>. Na konci září 2022 bylo ve výstavbě více než 191 300 m<sup>2</sup> s plánovaným dokončením v letech 2022 až 2024. Nejvíce rozestavěných projektů je v Praze 1 (19,5 %), Praze 5 (19 %) a v Praze 7 (17 %).

Ve třetím čtvrtletí nezačala žádná nová výstavba.

Většinu nabídky moderních kanceláří (74 %) tvoří budovy třídy A, přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA o 651 500 m<sup>2</sup> kancelářských prostor dosahuje více než 17 % v celkovém objemu.

## Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně obnovených smluv – tzv. renegociací – a podnájmů) dosáhla ve třetím čtvrtletí 2022 objemu 137 700 m<sup>2</sup>, což představuje mezičtvrtletní nárůst o 11 % a meziroční nárůst o 40 %.

Největší hrubá realizovaná poptávka byla ve třetím čtvrtletí zaznamenána na Praze 8 (24,5 %), dále pak na Praze 1 (24 %) a na Praze 4 (16 %). Poptávce dominovaly společnosti působící v oboru informačních technologií (16 %), dále pak společnosti z oblasti profesionálních služeb (14 %) a působící v sektoru finančnictví (14 %).

Nové pronájmy a expanze ve stávajících budovách tvořily 50 % z celkové realizované poptávky. Předpronájmy v budovách, které jsou ve výstavbě, činily 9 %, zatímco přejednání stávajících smluv (renegociace) představovala 40 % z celkového objemu realizované poptávky. Zbýlé 1 % připadlo na podnájem ve stávajících projektech.

---

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



+420 224 814 060



+420 732 641 465



+420 234 603 710



+420 724 331 782



+420 224 217 217



+420 724 540 484

## Významné pronájmy

Největší zveřejněnou transakcí třetího čtvrtletí 2022 bylo přejednání smlouvy KPMG (11,000 m<sup>2</sup>) v budově KPMG Office Center v Praze 8. Následoval předpronájem společnosti Fio banka (5 400 m<sup>2</sup>) v budově Masaryčka v Praze 1 a nájemní transakce společnosti Škoda Auto, která si pronajala nové prostory (4 700 m<sup>2</sup>) v budově AFI City v Praze 9.

## Podíl neobsazené plochy a čistá absorpce

Míra neobsazenosti byla na konci 3. čtvrtletí 8,1 %, což představovalo pokles o 20 bazických bodů oproti předchozímu čtvrtletí. Celková plocha volných kanceláří na konci třetího čtvrtletí činila 308 000 m<sup>2</sup>. Nejvyšší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 3 (25 %) a v Praze 9 (18 %), nejnižší naopak v Praze 8 (5 %) a v Praze 7 (6 %). Nejvíce neobsazených kanceláří se nacházelo v Praze 4 (66 300 m<sup>2</sup>) a v Praze 5 (46 000 m<sup>2</sup>), naopak nejméně neobsazených ploch bylo v Praze 2 (9 800 m<sup>2</sup>) a v Praze 10 (11 500 m<sup>2</sup>)

Čistá absorpce vyjadřuje změnu obsazených kancelářských prostor na trhu za dané období. V porovnání s předchozím čtvrtletím obsazená kancelářská plocha vzrostla o 24 100 m<sup>2</sup>.

## Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v třetím čtvrtletí roku 2022 opět vzrostlo a pohybuje se v rozmezí 26,00–26,50 eur za m<sup>2</sup> na měsíc v centru města. Ve vnitřních částech města se nájemné navýšilo na 17,50–18,00 eur za m<sup>2</sup> na měsíc a na 15,00–16,00 eur za m<sup>2</sup> na měsíc ve vnějších částech města.

Zatímco u nově dokončených budov v nejlepších lokalitách nájemné od počátku roku neustále roste, (meziročně o 18 %), tempo růstu nájmu u stávajících kancelářských budov není tak výrazné.

---

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



+420 224 814 060



+420 732 641 465



+420 234 603 710



+420 724 331 782



+420 224 217 217



+420 724 540 484

## 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 pronajimatelné 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)



+420 224 814 060



+420 732 641 465



+420 234 603 710



+420 724 331 782



+420 224 217 217



+420 724 540 484

## 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 m<sup>2</sup> 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.
- 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 2022

Tato publikace je vlastnictvím Prague Research Fora (Členové: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL a Knight Frank) a nesmí být kopírována, reprodukována a dále šířena v jakékoliv podobě nebo jakýmikoliv 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)



+420 224 814 060



+420 732 641 465



+420 234 603 710



+420 724 331 782



+420 224 217 217



+420 724 540 484