

Tisková zpráva

Praha 24. ledna 2023

Q4 2022: Pražský trh zaznamenal silnou poptávku, nová výstavba však stagnuje

Prague Research Forum oznamuje údaje o kancelářském trhu v Praze za čtvrté čtvrtletí roku 2022

- **Ve výstavbě je téměř 184 000 m² kancelářských ploch, nejvíce se staví v Praze 1 a Praze 7.**
- **V roce 2022 bylo dokončeno 75 400 m², meziročně o 35 % více, avšak stále výrazně pod dlouhodobým průměrem.**
- **Plocha kanceláří nabízených k podnájmu ve čtvrtém čtvrtletí dosáhla 71 300 m².**
- **Hrubá realizovaná poptávka dosáhla ve čtvrtém čtvrtletí 151 800 m², za celý rok pak 550 100 m².**
- **Čistá poptávka činila ve čtvrtém čtvrtletí 60 600 m² a za celý rok 297 000 m², což bylo nejvíce od roku 2018.**
- **Čistá absorpce byla ve čtvrtém čtvrtletí pozitivní a dosáhla 10 100 m² a indikuje to zdravou poptávku po kancelářských prostorách.**
- **Míra neobsazenosti poklesla na 7,7 %.**
- **Nejvyšší dosažitelné nájemné se stabilizovalo na 26,50 eur za metr čtvereční na měsíc.**

Úvod

Prague Research Forum (PRF) zveřejňuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za čtvrté čtvrtletí roku 2022. Členy PRF jsou společnosti CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL, 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.

Nabídka kancelářských budov

Celková velikost kancelářských ploch v Praze ke konci roku 2022 činila 3,80 milionů m². Ve čtvrtém čtvrtletí byla dokončena budova Smíchov City Na Knížecí (8 300 m²) v Praze 5 developera Sekyra Group. Za celý rok 2022 bylo dokončeno 75 400 m² kancelářských ploch v rámci sedmi budov, což je sice meziročně o 35 % více, avšak vzhledem k 10letému průměru je to o 42 % méně. Pro rok 2023 očekáváme oživení s plánovaným dokončením téměř 130 000 m², avšak v roce 2024 předpokládáme propad na úroveň posledních dvou let.

V prvním pololetí 2022 byla zahájena výstavba 57 900 m² kancelářských ploch s plánovaným dokončením převážně v roce 2024. Ve druhé polovině roku 2022 žádná nová výstavba kancelářské budovy ani rekonstrukce zahájena nebyla.

Většinu nabídky moderních kanceláří (74 %) tvoří budovy třídy A, přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA v celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje více než 17 %.

Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně obnovených smluv – tzv. renegociací – a podnájmu) dosáhla ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022 velikosti 151 800 m², což představuje 11% mezičtvrtletní nárůst, oproti stejnému období předchozího roku je to 45% nárůst.

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



+420 224 814 060

+420 732 641 465

+420 234 603 710

+420 607 841 941

+420 224 217 217

+420 724 540 484

Nejvyšší hrubá realizovaná poptávka byla ve čtvrtém čtvrtletí zaznamenána v městských částech Praha 4 (42 %), dále pak v Praze 8 (22 %) a v Praze 1 (13 %). Největší poptávka po kancelářích byla realizována technologickými společnostmi (36 %) a finančními institucemi (10 %).

Podíl nově pronajatých prostor a expanzí ve stávajících budovách představoval 35 % z celkové hrubé realizované poptávky, zatímco předpronájem nových kanceláří ve výstavbě byl pouze 5 %. Majoritní podíl mělo obnovení stávajících smluv (tzv. renegociací), a to téměř 58 %. Podnájem již pronajatých prostor představovaly necelá 2 %.

Hrubá poptávka za celý rok 2022 vzrostla meziročně o 43 % a dosáhla objemu 550 100 m². Nejvíce prostor se pronajalo v Praze 4 (30 %) a Praze 8 (23 %). Největší zájem byl od technologických firem (28 %), následovaly finanční a farmaceutické firmy (obojí s podílem 10 %).

Významné pronájmy

Největšími transakcemi čtvrtého čtvrtletí 2022 bylo obnovení nájmu společnosti O2 v budově Gamma, Brumlovka (29 000 m²) v Praze 4 a společnosti Expedia v budově Corso Court (7 300 m²) v Praze 8. Nejvýznamnější novou transakcí byl pronájem Generali v budově Beta, Brumlovka (5 500 m²) v Praze 4.

Podíl neobsazené plochy a čistá absorpce

Čistá absorpce vyjadřuje změnu obsazených kancelářských prostor na trhu za dané období. V porovnání s předchozím čtvrtletím obsazená kancelářská plocha vzrostla o 10 100 m². Celoroční absorpce pak dosáhla 73 200 m².

Neobsazenost kanceláří klesla ve 4. čtvrtletí na 7,7 %. Celková rozloha volných kanceláří na konci čtvrtletí dosáhla 293 600 m². Nejvíce volných prostor bylo v Praze 4 (60 900 m²) a v Praze 5 (54 400 m²). Naopak nejméně neobsazené plochy bylo v Praze 10 (9 600 m²) a Praze 2 (10 700 m²), které však patří mezi malé trhy dle celkového objemu kanceláří. V procentuálním vyjádření byla nejvyšší míra neobsazenosti v Praze 3 (23,8 %) a Praze 9 (17,6 %), nejnižší v Praze 8 (4,8 %) a Praze 7 (5,0 %).

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné se stabilizuje a ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022 se pohybovalo okolo 26,50 eur za m² na měsíc v centru města, 17,50–18,00 eur za m² na měsíc ve vnitřních a 15,00–16,00 eur za m² na měsíc ve vnějších částech města.

Rostoucí ceny stavebních prací se kromě nájemného promítají také do nabídek příspěvků na kancelářské vestavby, případně jiných pobídek.

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



+420 224 814 060

+420 732 641 465

+420 234 603 710

+420 607 841 941

+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 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



+420 224 814 060

+420 732 641 465

+420 234 603 710

+420 607 841 941

+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 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.
- 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 2023

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



+420 224 814 060

+420 732 641 465

+420 234 603 710

+420 607 841 941

+420 224 217 217

+420 724 540 484