Nájemné a poplatky za služby v pražských kancelářích rostou, poptávka přesto stoupá

PRAHA, 7. ZÁŘÍ, 2022 - Colliers, přední společnost poskytující diverzifikované profesionální služby v oblasti komerčních nemovitostí a správy investic, zveřejnila průzkum pražského kancelářského trhu za 2. čtvrtletí 2022. Míra neobsazenosti se dle něj nezměnila a zůstala na stejné hodnotě jako v předchozím čtvrtletí. Naopak nájemné či poplatky za služby dále rostou. Objem čisté realizované poptávky je přesto nejvyšší od konce roku 2019.

Objem nově dokončených kanceláří činil ve druhém čtvrtletí 22 700 m2, a to ve dvou dokončených projektech Dock In Five a Košířská Brána. Aktuální velikost trhu tak v Praze dosahuje plných 3,75 mil m2. Stejně jako v prvním čtvrtletí byla i nyní hrubá realizovaná poptávka značná. Objem čisté realizované poptávky odpovídá 80 000 m2, což je přibližně 65 % hrubé realizované poptávky a představuje nejvyšší objem od 4. čtvrtletí 2019. Podíl renegociací se pohyboval jen mírně nad 30 %. Výsledná celková nájemní aktivita ve výši 123 600 m2 svědčí o rušnosti kancelářského trhu, který téměř nepoškodila žádná ze současných negativních externalit. „*Nájemci chápou, že evoluce a změna pracovního prostředí je nutná a přesuny ze stárnoucích budov do nových vidíme stále častěji. Zároveň věříme, že dokáží ocenit přidanou hodnotu nově postavených nebo rekonstruovaných projektů i přes rostoucí náklady*,“ říká Josef Stanko, analytik společnosti Colliers. Mezi největší transakce 2. čtvrtletí patří předpronájem v budově Roztyly Plaza, dále pak renegociace v BesNet Centru nebo nový pronájem v objektu Filadelfie na Brumlovce.

### Neobsazenost zůstává stejná

Vzhledem k omezené nové výstavbě se neobsazenost prakticky nezměnila a zůstala na úrovni 8,4 %, přičemž na celém pražském trhu je okamžitě k dispozici přibližně 313 400 m2. Nejvíce prostor je k dispozici na největším dílčím trhu v Praze 4, kterou následuje Praha 5. „*Nejvyhledávanější dílčí trhy mají míru neobsazenosti 7 %, někde dokonce i méně. To naznačuje, že nájemci hledající nové prostory stále častěji poptávají lokality s moderními a udržitelnými budovami*,“ říká Josef Stanko s tím, že míra neobsazenosti na zbytku trhu může být v budoucnu ovlivněna opouštěním dosluhujících kanceláří, což je však velká šance pro redevelopment nebo celkovou změnu využití starého uvolněného kancelářského fondu. Nabídka podnájmů je pak velice proměnlivá. „Podle našeho posledního průzkumu by mělo být na trhu více než 60 000 m2 prostor nabízených formou podnájmu, což představuje zhruba 1,6 % dalších neobsazených prostor,“ dodává Josef Stanko.

### Nájemné i poplatky za služby dále rostou

Nevídaný nárůst a úpravy nájemného na měsíční bázi se objevují zejména u nové výstavby. Hlavní nájemné v centru města se zvýšilo až na 25,50 EUR za m2, přičemž se očekává další nárůst vlivem cen nové výstavby. Nejvyšší nájemné ve vnitřním a vnějším městě se začíná pomalu prolínat - nejkvalitnější kancelářské prostory v rámci vnitřního městského okruhu lze pronajmout za 16,50 až 18,50 EUR za m2 za měsíc a v lokalitách ve vnější části města se cena pohybuje přibližně mezi 14,00 až 16,00 EUR za m2 za měsíc. Zvětšuje se naopak rozdíl mezi staršími a novými objekty. S rostoucí inflací se pak objevuje také otázka týkající se poplatků za služby. Ty dle údajů narostly během letošního roku až o 25 % a s příchodem topné sezóny se pravděpodobně ještě zvýší.

### Výhled do dalších měsíců

Narušené dodavatelské řetězce se stavebními materiály se postupně uklidňují, protože dodavatelé i samotní developeři dokázali najít nové zdroje. Růst nájmů a poplatků za služby však bude pravděpodobně pokračovat. V současné době dochází k představování mnoha nových projektů pod hlavičkou města, které se zaměřují na rekonstrukci hlavních ulic, vytváření bulvárů a posilování infrastruktury a veřejné dopravy. Byly představeny i plány pro oblasti kolem stanic metra linky D a vznik nových kancelářských lokalit je tak opět o něco blíže realitě. Praha 4 by tak mohla být spolu s brownfieldem Bubny -Zátory v Praze 7 nejrozvíjenějším kancelářským dílčím trhem. Co se týče zahájených projektů, do fáze aktivní výstavby vstoupily velkorysé projekty jako Hagibor 01 a 02 nebo Rohan City A1. Ve zbytku roku lze očekávat zahájení výstavby dalších 74 000 m2 zbrusu nových kancelářských prostor po celé Praze.

* Konec -

Kontakty pro média:

Kamil Pittner, Media Consultant Aneta Ježková, ředitelka marketingu  
PRCOM Colliers Czech Republic

Tel. +420 604 241 482 Tel.: +420 226 537 618

E-mail: kamil.pittner@prcom.cz E-mail: aneta.jezkova@colliers.com

**O skupině Colliers**

Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI) je přední diverzifikovaná společnost poskytující profesionální služby a správu investic. Naše společnost působí v 62 zemích a 17 000 podnikavých profesionálů spolupracuje na poskytování odborného realitního a investičního poradenství klientům. Již více než 27 let přináší naše zkušené vedení s významným vnitřním podílem akcionářů složené roční investiční výnosy ve výši 20 %. S ročními příjmy ve výši 4,1 miliardy dolarů a více než 50 miliardami dolarů spravovaných aktiv společnost Colliers maximalizuje potenciál nemovitostí a reálných aktiv, aby urychlila úspěch našich klientů, našich investorů a našich lidí. Více informací se dozvíte na stránkách [corporate.colliers.com](https://corporate.colliers.com/), Twitter [@Colliers](https://twitter.com/colliers) nebo [LinkedIn](https://ca.linkedin.com/company/colliers) a lokálně na [@Colliers\_EMEA](https://twitter.com/Colliers_EMEA), [LinkedIn](https://www.linkedin.com/showcase/colliers-international-emea-research/) a [Colliers.cz](https://www.colliers.com/cs-cz/).