

## Tisková zpráva

Praha 22. ledna 2024

### Q4 2023: Nová výstavba na pražském kancelářském trhu nadále stagnuje

Prague Research Forum oznamuje údaje o kancelářském trhu v Praze za 4. čtvrtletí roku 2023

- Ve výstavbě je téměř 84 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch
- V roce 2023 bylo dokončeno 98 400 m<sup>2</sup>, meziročně o 31 % více, avšak stále výrazně pod dlouhodobým průměrem
- Hrubá realizovaná poptávka dosáhla ve čtvrtém čtvrtletí 166 700 m<sup>2</sup>, za celý rok pak 521 600 m<sup>2</sup>
- Čistá poptávka činila ve čtvrtém čtvrtletí 62 600 m<sup>2</sup> a za celý rok 236 100 m<sup>2</sup>
- Čistá absorpce byla ve čtvrtém čtvrtletí pozitivní a dosáhla 11 200 m<sup>2</sup>, celoroční absorpce pak činila 127 000 m<sup>2</sup>
- Míra neobsazenosti poklesla o 50 bazických bodů oproti předchozímu roku na 7,2 %
- Nejvyšší dosažitelné nájemné se mírně navýšilo na 27,00 - 27,50 eur za metr čtvereční na měsíc

## Úvod

Prague Research Forum (PRF) zveřejňuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za čtvrté čtvrtletí roku 2023. 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.

## Komentář experta

**Simon Orr, Vedoucí kancelářského sektoru ve společnosti CBRE,** komentuje:

*“Vzhledem k ochlazení poptávky po kancelářích vidíme v některých lokalitách tlak na zvyšování pobídek pro nájemce. Lokalita a cena jsou pro nájemce klíčové faktory stejně tak, jako udržitelnost, která nabírá na důležitosti. Na trhu jsou projekty se všemi potřebnými povoleními, které zahájí výstavbu v případě zajištění nájemců. Stavební aktivita by se měla v letošním roce začít zotavovat, nicméně developeři budou v době vysokých stavebních nákladů i nadále opatrní.”*

## Nabídka kancelářských budov

Celková velikost kancelářských ploch v Praze ke konci roku 2023 činila 3,9 milionů m<sup>2</sup>. Ve čtvrtém čtvrtletí nebyla dokončena žádná kancelářská budova. Za celý rok 2023 bylo dokončeno 98 400 m<sup>2</sup> kancelářských ploch v rámci sedmi projektů, což je meziročně nárůst o 31 %, avšak vzhledem k desetiletému průměru je to o 23 % méně.

Většinu nabídky moderních kanceláří (74 %) tvoří budovy třídy A, přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA v celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje více než 18 %.

Od druhé poloviny roku 2022 nebyla zahájena výstavba žádné nové kancelářské budovy. Letos pouze započala rekonstrukce 1 200 m<sup>2</sup> kancelářských ploch s dokončením v roce 2024. V současné době je ve výstavbě 84 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch s plánovaným dokončením všech projektů v roce 2024.

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

## Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně obnovených smluv – tzv. renegociací – a podnájmu) dosáhla ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 velikosti 166 700 m<sup>2</sup>, což představuje skoro dvojnásobek v mezikvartálním srovnání. Oproti stejnému období předchozího roku je to 10 % nárůst.

Majoritní podíl na hrubé realizované poptávce mělo obnovení stávajících smluv (tzv. renegociací), a to 60 %. Podíl nově pronajatých prostor a expanzí ve stávajících budovách představoval 32 % z celkové hrubé realizované poptávky, zatímco předpronájmy nových kanceláří ve výstavbě tvořily pouze 6 %. Zbývá 2 % tvořily podnájmy již pronajatých prostor.

Nejvyšší hrubá realizovaná poptávka byla ve čtvrtém čtvrtletí zaznamenána v městských částech Praha 4 (33 %), dále pak v Praze 5 (22 %) a v Praze 8 (15 %). Největší poptávka po kancelářích byla realizována technologickými společnostmi (33 %) a farmaceutickými společnostmi (17 %).

Hrubá poptávka za celý rok 2023 meziročně mírně poklesla o 3 % a dosáhla objemu 521 600 m<sup>2</sup>. Čistá realizovaná poptávka v roce 2023 dosahovala objemu 236 100 m<sup>2</sup>, což představuje meziroční pokles o 18 % a pokles o 12 % v desetiletém průměru.

## Významné pronájmy

Největšími transakcemi čtvrtého čtvrtletí 2023 byly: obnovení stávajícího nájmu společnosti Avast Software v budově Enterprise Office Center (12 200 m<sup>2</sup>) v Praze 4 a dvě přejednání stávajících smluv společnosti MSD Czech Republic, jedno v budově Five (11 300 m<sup>2</sup>) v Praze 5 a druhé v budově Riverview (6 200 m<sup>2</sup>) také v Praze 5.

## 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 11 200 m<sup>2</sup>. Celoroční absorpce pak dosáhla 127 000 m<sup>2</sup>.

Neobsazenost kanceláří ve čtvrtém čtvrtletí poklesla o 16 bazických bodů mezičtvrtletně na stávajících 7,2 %. Celková rozloha volných kanceláří na konci roku dosáhla 280 700 m<sup>2</sup>. Nejvíce volných prostor bylo v Praze 5 (53 600 m<sup>2</sup>) a v Praze 4 (52 700 m<sup>2</sup>). Naopak nejméně neobsazené plochy bylo v Praze 10 (8 400 m<sup>2</sup>) a stejně tak v Praze 2 (8 400 m<sup>2</sup>), které však patří mezi malé trhy dle celkového objemu kanceláří. V procentuálním vyjádření byla nejvyšší míra neobsazenosti v Praze 3 (18,9 %) a Praze 7 (13,7 %), nejnižší v Praze 8 (2,9 %) a Praze 4 (5,5 %).

## Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné mírně vzrostlo a ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 se pohybovalo okolo 27,00 - 27,50 eur za m<sup>2</sup> na měsíc v centru města, 17,75–18,50 eur za m<sup>2</sup> na měsíc ve vnitřních a 15,00–16,00 eur za m<sup>2</sup> 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](http://www.praqueresearchforum.cz)



+420 771 288 023

+420 724 879 065

+420 737 419 055

+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

+420 737 419 055

+420 607 841 941

+420 224 217 217

+420 731 889 963

## 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 2023

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 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)



+420 771 288 023

+420 724 879 065

+420 737 419 055

+420 607 841 941

+420 224 217 217

+420 731 889 963