

## Tisková zpráva

Praha 24. ledna 2022

### Q4 2021: Pražský trh kanceláří ve druhém roce pandemie opět ožil, růst poptávky ale doprovázel také růst nájemného

*Prague Research Forum oznamuje údaje o kancelářském trhu v Praze za 4. čtvrtletí roku 2021*

- **Ve výstavbě je téměř 200 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, nejvíce se staví v Praze 5 a 8**
- **V roce 2022 by mělo být dokončeno 76 300 m<sup>2</sup>, což je výrazně pod průměrem posledních let**
- **Plocha kanceláří nabízených k podnájmu se v čtvrtém čtvrtletí zvýšila o 27 %**
- **Hrubá realizovaná poptávka vzrostla meziročně o 6 %**
- **Čistá absorpce byla ve čtvrtém čtvrtletí pozitivní a dosáhla 6 100 m<sup>2</sup>, což je důkazem neopadajícího zájmu o kancelářské prostory**
- **Míra neobsazenosti klesla poprvé po téměř třech letech, a to na 7,8 %**
- **Nejvyšší dosažitelné nájemné vzrostlo na 23,5–24 eur za metr čtvereční na měsíc a lze předpokládat jeho další růst**

## Úvod

Prague Research Forum (PRF) zveřejňuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za čtvrté čtvrtletí roku 2021. Členy PRF jsou společnosti CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL a Knight Frank, 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 2021 činila 3,73 milionů m<sup>2</sup>. Ve čtvrtém čtvrtletí byla dostavěna pouze budova Viktoria Office Center (1 700 m<sup>2</sup>) společnosti CTR Group. Za celý rok 2021 bylo dokončeno 56 500 m<sup>2</sup> kancelářské plochy v rámci osmi budov, což je o 62 % méně než v předchozím roce 2020. V následujícím roce 2022 očekáváme dokončení pouze devíti kancelářských projektů s celkovou plochou 76 300 m<sup>2</sup>. A v roce 2023 by mohlo být dokončeno dalších 140 000 m<sup>2</sup> za předpokladu, že budou dodrženy současné plánované termíny developerů.

Ve čtvrtém čtvrtí začala stavba kancelářských budov Roztyly Plaza (20 000 m<sup>2</sup>) společnosti Passerinvest v Praze 4 a Block Karlín (8 200 m<sup>2</sup>) společnosti Ungelt v Praze 8. Za celý rok 2021 byla zahájena výstavba celkem 127 800 m<sup>2</sup> v rámci osmi kancelářských projektů (12 budov), téměř třikrát více než v roce 2020. K 31. 12. 2021 bylo ve výstavbě 195 200 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, o 43 % více než koncem předchozího roku.

Většinu nabídky moderních kanceláří (73 %) tvoří budovy třídy A, přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA v celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje více než 17 %.

Celková nabídka volných ploch k podnájmu dosáhla ve čtvrtém čtvrtletí 78 700 m<sup>2</sup>, což je o 27 % více než v předchozím kvartálu.

---

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



+420 224 814 060



+420 724 879 065



+420 234 603 710



+420 724 331 782



+420 224 217 217

## Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně obnovených smluv – tzv. renegociací – a podnájmů) dosáhla ve čtvrtém čtvrtletí roku 2021 velikosti 106 000 m<sup>2</sup>, což představuje 6% mezičtvrtletní i meziroční nárůst.

Největší hrubá realizovaná poptávka byla ve čtvrtém čtvrtletí zaznamenána v městských částech Praha 4 (24 %), dále pak v Praze 8 (20 %) a v Praze 5 (18 %). Největší poptávka po kancelářích byla realizována společnostmi působícími v oboru IT (22 %), profesionálních a poradenských služeb (14 %) a v oblasti financí (10 %).

Podíl nově pronajatých existujících prostor a expanzí představoval 48 % z celkové hrubé realizované poptávky, zatímco předpronájem nových kanceláří ve výstavbě byl pouze 7 %. Dalších 44 % tvoří obnovení stávajících smluv (tzv. renegociací). Zbývající 1 % představují podnájem již pronajatých prostor.

Hrubá poptávka za celý rok 2021 vzrostla o 16 % oproti předchozímu roku a dosáhla objemu 387 100 m<sup>2</sup>. Nejvíce prostor se pronajalo v Praze 4 (22 %) a Praze 8 (18 %). Největší zájem byl od nájemců v oblasti IT (16 %) a profesionálních služeb (12 %).

## Významné pronájmy

Největší transakcí čtvrtého čtvrtletí 2021 bylo obnovení nájmu společnosti Thales DIS Czech Republic v BB Centru (4 400 m<sup>2</sup>). Další dvě významné transakce byly podepsány na projektu PORT 7, který je aktuálně ve výstavbě. Prostory si předpronajala pojišťovna Direct (4 200 m<sup>2</sup>) a společnost Scott.Weber (3 800 m<sup>2</sup>), která provozuje několik center sdílených kanceláří v Praze.

## 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 6 100 m<sup>2</sup>. Avšak v meziročním porovnání byla absorpce záporná: ubylo 12 800 m<sup>2</sup> obsazené kancelářské plochy.

Neobsazenost kanceláří lehce klesla ze 7,9 % ve třetím čtvrtletí na 7,8 % ve čtvrtletí čtvrtém. Celková rozloha volných kanceláří na konci čtvrtletí dosáhla 292 700 m<sup>2</sup>. Nejvíce volných prostor bylo na Praze 4 (71 400 m<sup>2</sup>) a na Praze 5 (51 200 m<sup>2</sup>). Naopak nejméně neobsazené plochy je v Praze 2 (9 800 m<sup>2</sup>) a Praze 10 (8 600 m<sup>2</sup>). Nicméně nejvyšší míra neobsazenosti je v Praze 3 (14,9 %) a Praze 9 (14,6 %), nejnižší v Praze 7 (4,8 %) a Praze 10 (5,8 %).

## Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné ve čtvrtém čtvrtletí roku 2021 vzrostlo a pohybovalo se v rozmezí 23,5–24 eur za m<sup>2</sup> na měsíc v centru města, 16–18 eur za m<sup>2</sup> na měsíc ve vnitřních a 13,5–15 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)



+420 224 814 060



+420 724 879 065



+420 234 603 710



+420 724 331 782



+420 224 217 217

## Reklasifikace kancelářských prostor

Členové Prague Research Fora - CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, JLL a Knight Frank – v roce 2020 provedli reklasifikaci všech nemovitostí, které jsou v současné době zařazeny do celkové výměry pražských moderních kanceláří, tak aby hodnocená kritéria lépe odrážela moderní trendy v oblasti nemovitostí a developmentu.

**Minimální požadavky pro zařazení do celkové výměry moderních kanceláří třídy A nebo třídy B zůstaly nezměněny a 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 %

V důsledku reklasifikace je 49 % nemovitostí zahrnuto do třídy A, přičemž pouze 8 % dosahuje nejlepších bodů a získává hodnocení třídy AAA. Zbývajících 51 % nemovitostí je hodnoceno jako třída B.

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



+420 224 814 060



+420 724 879 065



+420 234 603 710



+420 724 331 782



+420 224 217 217

## 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 a budovy státní správy. 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 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.
- Podpronájem:** Prostory nabízené k pronájmu současným nájemcem, který je smluvně vázán k nájmu prostor po delší dobu, než ve skutečnosti potřebuje.

### COPYRIGHT © Prague Research Forum 2021

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 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](http://www.praqueresearchforum.cz)



+420 224 814 060



+420 724 879 065



+420 234 603 710



+420 724 331 782



+420 224 217 217