

## Tisková zpráva

Praha 27. duben 2022

### Q1 2022: Pražský kancelářský trh vstoupil do roku 2022 s vysokou aktivitou a stoupajícími nájmy

*Prague Research Forum oznamuje údaje o kancelářském trhu v Praze za 1. čtvrtletí roku 2022*

- **V prvním čtvrtletí bylo dokončeno 32 % nových kancelářských ploch plánovaných pro tento rok, k dokončení v roce 2022 zbývá 53 400 m<sup>2</sup>**
- **Ve výstavbě je stále přes 180 tisíc metrů čtverečních, další projekty budou brzy zahájeny**
- **Plocha kanceláří nabízených k podnájmu v prvním čtvrtletí mezikvartálně klesla o 24 %**
- **Hrubá realizovaná poptávka byla nejvyšší od vypuknutí pandemie, v meziročním srovnání vzrostla o 44 %**
- **Čistá absorpce byla v prvním čtvrtletí opět pozitivní a dosáhla 1 500 m<sup>2</sup>**
- **Míra neobsazenosti vzrostla o 60 bazických bodů na hodnotu 8,4 %**
- **Nejvyšší dosažitelné nájemné opět vzrostlo na 24–24,50 eur za metr čtvereční na měsíc**

## Úvod

Prague Research Forum (PRF) zveřejňuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za první 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, nejpresnějších a nejtransparentnějších dat o jeho vývoji.

Činnost Prague Research Fora podporuje instituce RICS.

## Nabídka kancelářských budov

Celková velikost moderních kancelářských ploch v Praze na konci prvního čtvrtletí roku 2022 činila 3,75 milionů m<sup>2</sup>. V prvním čtvrtletí byla dokončena pouze jedna budova, konkrétně se jednalo o Harfa Business Center B od společnosti Kaprain (25 200 m<sup>2</sup>). Do konce roku 2022 je plánováno dokončení dalších 53 400 m<sup>2</sup> v dalších devíti projektech. I v případě, že se podaří dodržet stanovené termíny bude nově dokončených kanceláří podprůměrně. Na rok 2023 je plánováno, za předpokladu dokončení v aktuálních termínech, dalších 144 000 m<sup>2</sup>.

V prvním čtvrtletí byla zahájena rekonstrukce u tří kancelářských projektů v Praze 1. Ve všech případech se jedná o kompletní rekonstrukce historicky cenných budov. Společnost Mint Investment zahájila rekonstrukci Paláce Schiller (1 800 m<sup>2</sup>), společnost Crestyl zahájila rekonstrukci budovy Náměstí Republiky 7, nebo NR7, (3 400 m<sup>2</sup>) a společnost Lasalle IM zahájila rekonstrukci komplexu tří budov v ulici Na Příkopě označovaného jako 100Yards (3 500 m<sup>2</sup>). Ke konci března 2022 bylo ve výstavbě 182 600 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, nejvíce z toho v Praze 1 (25 %), Praze 5 (24 %) a Praze 8 (21 %).

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 v prvním čtvrtletí 59 800 m<sup>2</sup>, což je o 24 % méně 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

+420 732 641 465

+420 234 603 710

+420 724 331 782

+420 224 217 217

+420 724 540 484

## Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně obnovených smluv – tzv. renegociací – a podnájmů) dosáhla v prvním čtvrtletí roku 2022 velikosti 135 600 m<sup>2</sup>, což představuje mezičtvrtletní nárůst o 28 % a meziroční nárůst dokonce o 44 % a jde také o nejvyšší zaznamenanou hodnotu od čtvrtého čtvrtletí 2019.

Největší hrubá realizovaná poptávka byla v prvním čtvrtletí zaznamenána v městských částech Praha 8 (28 %), dále pak v Praze 5 (25 %) a v Praze 4 (18 %). Největší poptávka po kancelářích byla realizována společnostmi působícími v oboru IT (27 %), výrobními společnostmi (13 %) a poradenskými společnostmi (10 %).

Podíl nově pronajatých existujících prostor a expanzí představoval 44 % z celkové hrubé realizované poptávky, zatímco předpronájem nových kanceláří ve výstavbě tvořily 12 %. Dalších 42 % tvoří obnovení stávajících smluv (tzv. renegociací). Zbývající 2 % představují podnájem již pronajatých prostor.

## Významné pronájmy

Největší transakcí prvního čtvrtletí roku 2022 byla renegociace nájmu společnosti Seznam.cz v Paláci Křížík v Praze 5 (14 800 m<sup>2</sup>). Následoval předpronájem v průběhu výstavby v budově Red Court v Praze 8, který se stane sídlem společnosti Czechoslovak Group (7 100 m<sup>2</sup>) a také renegociace nájmu farmaceutické společnosti MSD Czech Republic v budově Riverview (6 800 m<sup>2</sup>).

## 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 1 500 m<sup>2</sup>. V meziročním porovnání byla absorpce také pozitivní a v Praze tak oproti prvnímu čtvrtletí minulého roku přibýlo 20 500 m<sup>2</sup> obsazené kancelářské plochy.

Neobsazenost kanceláří vzrostla z hodnoty 7,8 % na konci roku 2021 na 8,4 % v prvním čtvrtletí 2022. Celková plocha volných kanceláří na konci čtvrtletí dosáhla 315 300 m<sup>2</sup>. Nejvíce volných prostor bylo na Praze 4 (76 100 m<sup>2</sup>) a na Praze 5 (46 300 m<sup>2</sup>). Naopak nejméně neobsazené plochy bylo v Praze 7 (9 500 m<sup>2</sup>) a Praze 10 (8 900 m<sup>2</sup>). Nejvyšší míra neobsazenosti byla v Praze 3 (26,6 %) a Praze 9 (21,8 %), nejnižší v Praze 7 (3,9 %) a Praze 10 (6,1 %).

## Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v prvním čtvrtletí roku 2022 opět vzrostlo a pohybuje se v rozmezí 24–24,50 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 stále 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



+420 732 641 465



+420 234 603 710



+420 724 331 782



+420 224 217 217



+420 724 540 484

## 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.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 renegotiace, 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 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



+420 732 641 465



+420 234 603 710



+420 724 331 782



+420 224 217 217



+420 724 540 484