

Tisková zpráva

Praha 25. červenec 2022

Q2 2022: Tahouny nájemní aktivity ve druhém čtvrtletí 2022 byly firmy z oboru informačních technologií

Prague Research Forum oznamuje údaje o kancelářském trhu v Praze za 2. čtvrtletí roku 2022

- **Celková poptávka po kancelářských plochách meziročně vzrostla o 41 %**
- **Ve 2. čtvrtletí 2022 byly dokončeny dvě nové kancelářské budovy**
- **Objem kancelářské výstavby se meziročně zvýšil o 47 % a přesáhl 216 tisíc m² kancelářských ploch**
- **Míra neobsazenosti zůstala nezměněna na úrovni 8,4 %**
- **Čistá absorpce byla ve druhém čtvrtletí pozitivní a dosáhla 1 500 m²**
- **Nejvyšší dosažitelné nájemné opět vzrostlo na 25,00–25,50 eur za metr čtvereční a měsíc, avšak rozdíl v nájmu u nově dokončených a stávajících budov se nadále prohlubuje**

Úvod

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

Činnost Prague Research Fora podporuje instituce RICS.

Nabídka kancelářských budov

Na konci června 2022 činil celkový objem kancelářských ploch v Praze 3,75 mil. m². Během druhého čtvrtletí 2022 bylo v Praze celkem dokončeno 22 700 m² nových moderních kancelářských ploch. Celkem byly na trh dodány dvě nové kancelářské budovy. Na Praze 8 byla dokončena kancelářská budova Dock In Five (20 500 m²), která je součástí administrativního komplexu budov Dock In od společnosti Crestyl. Druhou dokončenou budovou v tomto čtvrtletí byla menší kancelářská budova Košířská brána (2 200 m²) na Praze 5. Do konce roku očekáváme dokončení dalších šesti projektů o celkové ploše 28 800 m². V aktivní fázi výstavby se na konci druhého čtvrtletí nacházelo přes 216 tisíc čtverečných metrů kancelářských ploch s plánovaným dokončením v letech 2022 až 2024.

Ve druhém čtvrtletí byla zahájena rekonstrukce první fáze industriální budovy E Factory (19 300 m²) v areálu Pragovka na Praze 9. Nová výstavba byla započata u tří kancelářských budov: Hagibor 02 (15 000 m²), Hagibor 01 (12 100 m²) v projektu Hagibor na Praze 10 a Rohan City A1 (9 300 m²) v nově vznikající čtvrti Rohan City na Praze 8.

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. renegotiací – a podnájmu) dosáhla ve druhém čtvrtletí roku 2022 velikosti 123 700 m², což představuje mezičtvrtletní pokles o 7 % a meziroční nárůst o 41 %.

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



+420 724 331 782



+420 224 217 217



+420 724 540 484

Největší hrubá realizovaná poptávka byla ve druhém čtvrtletí zaznamenána v městských částech Praha 4 (40 %), dále pak v Praze 8 (18 %) a v Praze 1 (17 %). Největší poptávka po kancelářích byla realizována firmami působícími v oboru informačních technologií (33 %), dále společnostmi z farmaceutického průmyslu (11 %) a společnostmi působícími v sektoru finančních služeb (8 %).

Ve druhém čtvrtletí 2022 dosáhl podíl renegociací na celkové realizované poptávce 32 %, zatímco celkový objem nově pronajatých prostor včetně předpronájmů a expanzí představoval 65 % z celkové hrubé realizované poptávky. Celkový podíl podnájmů představoval zbývajících 3 %.

Významné pronájmy

Největší zveřejněnou transakcí druhého čtvrtletí 2022 byl předpronájem společnosti SCS Software (9 700 m²) v rozestavěné budově Rožtyly Plaza v Praze 4. Následován přejednáním nájemní smlouvy blíže nespecifikované společnosti z IT sektoru (4 200 m²) v budově BesNet Centrum v Praze 4 a novým pronájmem v budově Filadelfie v kancelářském komplexu Brumlovka na Praze 4, kde developer Passerinvest připravuje již svůj druhý koncept flexibilních kanceláří FLEKSI o celkové velikosti 3 800 m².

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 m².

Podíl neobsazených kancelářských prostor na celkové nabídce dosáhl stejné úrovně jako v předchozím čtvrtletí, míra neobsazenosti zůstala na 8,4 %. Celková plocha volných kanceláří na konci čtvrtletí činila 313 400 m². Největší rozloha neobsazených kanceláří se nacházela na Praze 4 (75 800 m²) a Praze 5 (49 300 m²). Naopak nejméně neobsazených ploch bylo v Praze 10 (9 800 m²) a Praze 2 (10 400 m²). Nejvyšší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 3 (26 %) a Praze 9 (22,4 %), nejnižší pak v Praze 7 (4,4 %) a Praze 8 (5,6 %).

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v prvním čtvrtletí roku 2022 opět vzrostlo a pohybuje se v rozmezí 25,00–25,50 eur za m² na měsíc v centru města, 16,50–18,50 eur za m² na měsíc ve vnitřních a 14,00–16,00 eur za m² na měsíc ve vnějších částech města.

Zatímco u nově dokončených budov v nejlepších lokalitách nájemné od počátku roku neustále roste, (meziročně o 13 %), tempo růstu nájmu u stávajících kancelářských budov není tak výrazné. Cenový rozdíl se tak mezi nově dokončenými a stávajícími kancelářskými objekty neustále prohlubuje a tento trend lze očekávat i v následujících obdobích.

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



+420 724 331 782



+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 pronajimatelné 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



+420 724 331 782



+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 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 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 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.praueresearchforum.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