

## Tisková zpráva

Praha 19. dubna 2023

### Q1 2023: Dokončilo se téměř 38 000 m<sup>2</sup> ve dvou kancelářských projektech

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

- **Aktivita developerů je stále pod úrovní z doby před pandemií: ve výstavbě je zhruba 145 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch.**
- **V posledních devíti měsících nezačala výstavba žádného nového projektu.**
- **Míra neobsazenosti meziročně klesla o 75 bazických bodů na 7,5 %.**
- **Hrubá realizovaná poptávka dosáhla 137 800 m<sup>2</sup>, 45 % objemu představovala přejednání stávajících smluv.**
- **Nejvyšší dosahované nájemné mírně vzrostlo na 27,00 eur za m<sup>2</sup> za měsíc.**

## Úvod

Prague Research Forum (PRF) zveřejňuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za první čtvrtletí roku 2023. Členy PRF jsou společnosti CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL, 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

Radka Novak, vedoucí týmu pronájmu kancelářských prostor pro region střední a východní Evropy, Cushman & Wakefield, komentuje:

*„Pražský kancelářský trh zažívá výrazný pokles nové nabídky: během posledních devíti měsíců nezačala výstavba žádného nového projektu. Do konce roku 2023 navíc očekáváme zahájení pouze jednoho až dvou developmentů.“*

*Aktuální trend zmenšování kancelářských prostor, které firmy využívají, potvrzuje množství kanceláří nabízených k podnájmu – to se oproti stejnému období loňského roku zvýšilo o třetinu. Na druhou stranu, kombinace aktivní poptávky a nízké nabídky udržuje nízkou míru neobsazenosti a přispívá k absorpci těchto uvolněných prostor.*

*Výše dosahovaného nájemného se blíží svému vrcholu. V centru města se i přesto uskutečnilo několik transakcí, u nichž byla jeho současná nejvyšší hodnota překročena.“*

## Nabídka kancelářských budov

Celková velikost moderních kancelářských ploch v Praze dosáhla v letošním prvním čtvrtletí 3,85 milionů m<sup>2</sup>. V rámci projektu PORT7 společnosti Skanska v Praze 7 byly dokončeny tři samostatné kancelářské budovy – Alexandria (4 200 m<sup>2</sup>), Dover (2 800 m<sup>2</sup>) a Edinburgh (23 900 m<sup>2</sup>). Druhým dokončeným kancelářským projektem v tomto čtvrtletí byla budova Red Court (7 100 m<sup>2</sup>) v Praze 8. Do konce roku 2023 je plánováno dokončení dalších devíti kancelářských budov s celkovou kancelářskou plochou 90 000 m<sup>2</sup>.

V prvním čtvrtletí roku 2023 bylo ve výstavbě přibližně 145 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch. Nejvíce rozestavěných ploch se nacházelo v Praze 1 (26 %), Praze 10 (20 %) a Praze 5 (19 %). Nebyla zahájena žádná nová výstavba ani rekonstrukce.

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



Většinu nabídky moderních kanceláří (74 %) tvoří budovy třídy A, přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA na celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje téměř 17 %.

## Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně přejednání stávajících smluv, tzv. renegociací a podnájmů) dosáhla v prvním čtvrtletí roku 2023 velikosti 137 800 m<sup>2</sup>, což představuje meziroční nárůst o 3 % a mezičtvrtletní pokles o 9 %.

Nejvyšší hrubá realizovaná poptávka byla v prvním čtvrtletí zaznamenána v městských částech Praha 8 (21 %), Praha 5 (19 %) a Praha 4 (17 %). Nejvyšší poptávku po kancelářích realizovaly technologické (12 %), výrobní (11 %) a energetické a těžební společnosti (10 %).

Podíl nově pronajatých prostor a expanzí ve stávajících budovách představoval 40 % z celkové hrubé realizované poptávky, zatímco předpronájem nových kanceláří ve výstavbě činil 14 %. Majoritní podíl tvořily přejednané stávající smlouvy (tzv. renegociace), a to 45 %. Podnájem již pronajatých prostor představovaly 1 % z realizované poptávky.

## Významné pronájmy

Největšími třemi transakcemi v prvním čtvrtletí 2023 byla přejednání stávajících nájemních smluv: společnost Amazon v budově Rustonka R1 (11 800 m<sup>2</sup>) v Praze 8, společnost Accenture Services v budově Visionary (5 700 m<sup>2</sup>) v Praze 7 a přejednání spojené s rozšířením stávající smlouvy nezveřejněným nájemcem v BesNet Centrum Alpha (4 300 m<sup>2</sup>) v Praze 4. Největší nový nájem podepsala společnost Lego Production v budově Aviatica (4 000 m<sup>2</sup>) 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 vzrostla obsazená kancelářská plocha o 53 100 m<sup>2</sup>.

Neobsazenost kanceláří klesla ze 7,7 % ve čtvrtém čtvrtletí 2022 na 7,5 % v prvním čtvrtletí 2023. Celková rozloha volných kanceláří na konci čtvrtletí dosáhla 289 100 m<sup>2</sup>. Nejvíce volných prostor bylo v Praze 4 (56 400 m<sup>2</sup>) a Praze 5 (52 100 m<sup>2</sup>). Naopak nejméně neobsazené plochy bylo v Praze 10 (9 200 m<sup>2</sup>) a Praze 2 (9 300 m<sup>2</sup>). V procentuálním vyjádření byla nejvyšší míra neobsazenosti v Praze 3 (21,6 %) a Praze 9 (14,3 %), nejnižší pak v Praze 8 (4,2 %) a Praze 4 (5,8 %).

## Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v prvním čtvrtletí roku 2023 v některých částech města mírně vzrostlo a pohybovalo se v rozmezí 26,50–27,00 eur za m<sup>2</sup> za měsíc v centru města, 17,75–18,25 eur ve vnitřních a 15,00–16,00 eur 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

+420 607 841 941

+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)



+420 224 814 060

+420 724 879 065

+420 234 603 710

+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 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 základní 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, JLL, Knight Frank a Savills) 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. Dostupná data o kancelářském trhu se postupem času mohou zpřesňovat a Prague Research Forum pracuje neustále na tom, aby naše průzkumy odrážely trh co nejděleji. V případě zpětných změn se maximálně snažíme, aby kontinuita dat zůstala zachována. 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](http://www.praueresearchforum.cz)



+420 224 814 060

+420 724 879 065

+420 234 603 710

+420 607 841 941

+420 224 217 217

+420 731 889 963