

Tisková zpráva

Praha 24. července 2023

Q2 2023: Stabilní trh. Omezená výstavba.

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

Již 12 měsíců nezačala výstavba žádné kancelářské budovy.

V průběhu druhého čtvrtletí nebyla dokončena žádná kancelářská budova

Opět se více přejednávaly nájemní smlouvy.

Neobsazenost mezikvartálně klesla na 7,3 %.

Nejvyšší dosahované nájemné se stabilizovalo.

Úvod

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

Společnost JLL uzavřela partnerskou smlouvu se společností iO Partners v České republice, a to k 1. červenci 2023. iO Partners garantuje kontinuitu v poskytování realitních služeb z pozice preferovaného partnera JLL v regionu střední a východní Evropy.

Činnost Prague Research Fora podporuje instituce RICS.

Komentář experta

Radana Williamsová, Associate Director v týmu pronájmu kancelářských prostor ve společnosti Colliers, komentuje:

„Během posledních 12 měsíců nebyla zahájena žádná stavba projektu komerčních prostor. Volné kapacity kanceláří se postupně snižují, což může v blízké době znamenat potenciální nedostatek kvalitních kancelářských prostor k pronájmu.

Menší množství volných kanceláří, zvyšování úrokových sazeb a rostoucí náklady na stavební práce způsobily, že nájemné, které bylo v posledních 10 letech poměrně stabilní, v posledních měsících významně rostlo. Očekáváme, že u části trhu tento trend může i nadále pokračovat.

Některé společnosti přehodnocují své potřeby ohledně kancelářských prostor a snaží se ušetřit náklady tím, že sníží jejich plochu. Zároveň kladou důraz na spolupráci a osobní interakci, aby co možná nejvíce podpořily návrat zaměstnanců do kanceláří.“

Pro další informace a stahování našich tiskových zpráv navštivte prosím naši stránku www.praqueresearchforum.cz



Vývoj trhu

Celková velikost moderních kancelářských ploch v Praze zůstala v letošním druhém čtvrtletí na hodnotě 3,85 milionů m². Nebyla dokončena žádná kancelářská budova a také v rámci Prahy nedošlo k žádnému zahájení výstavby. Do konce roku 2023 je plánováno dokončení dalších sedmi kancelářských projektů s celkovou kancelářskou plochou 66 800 m².

Ve druhém čtvrtletí roku 2023 bylo ve výstavbě přibližně 143 600 m² kancelářských ploch. Nejvíce rozestavěných ploch se nacházelo v Praze 1 (26 %), Praze 10 (20 %) a Praze 5 (19 %).

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 (tzn. včetně přejednání stávajících smluv, tzv. renegociací a podnájmů) dosáhla v druhém čtvrtletí roku 2023 velikosti 148 800 m², což představuje meziroční nárůst o 23 % a rovněž nárůst mezičtvrtletně o 10 %.

Nejvyšší hrubá realizovaná poptávka byla v druhém čtvrtletí zaznamenána v městských částech Praha 4 (41 %), Praha 5 (16 %) a Praha 1 (14 %). Nejvyšší poptávku po kancelářích realizovaly technologické (42 %), finanční (9 %) a farmaceutické společnosti (7 %).

Podíl nově pronajatých prostor a expanzí ve stávajících budovách představoval 41 % z celkové hrubé realizované poptávky, zatímco předpronájem nových kanceláří ve výstavbě činil 4 %. Majoritní podíl tvořily přejednané stávající smlouvy (tzv. renegociace), a to 53 %.

Podnájem již pronajatých prostor představovaly 2 % z realizované poptávky.

Významné pronájmy

Největšími transakcemi ve druhém čtvrtletí 2023 byla přejednání stávajících nájemních smluv, zejména společnosti DHL Information Services v areálu The Park (18 000 m²) v Praze 4 a společnosti Microsoft v budově Delta na Brumlovce (16 100 m²) v Praze 4. Největší nový pronájem uzavřela společnost Sandoz v budově Enterprise (5 700 m²) v Praze 4.

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 13 600 m².

Neobsazenost kanceláří klesla ze 7,6 % v prvním čtvrtletí 2023 na 7,3 % ve druhém čtvrtletí 2023. Celková plocha volných kanceláří na konci čtvrtletí dosáhla 279 600 m². Nejvíce volných prostor bylo v Praze 4 (53 800 m²) a Praze 5 (50 700 m²). Naopak nejméně neobsazených ploch bylo v Praze 10 (7 700 m²) a Praze 2 (8 700 m²).

V procentuálním vyjádření byla nejvyšší míra neobsazenosti v Praze 3 (20,4 %) a Praze 9 (14,4 %), nejnižší pak v Praze 8 (3,9 %) a Praze 10 (5,0 %).

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné (tzv. prime) se v druhém čtvrtletí roku 2023 stabilizovalo na hodnotách v rozmezí 26,50–27,00 eur za m² za měsíc za nejlepší kanceláře v centru města, 17,75–18,25 eur v širším centru a 15,00–16,00 eur v okrajových 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



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 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



+420 771 288 023

+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 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 závazná 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 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, iO Partners, Knight Frank a Savills) a nesmí být kopírována, reprodukována a dále šířena v jakémkoliv podobě nebo jakýmkoliv 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.praqueresearchforum.cz

