

Tisková zpráva

Praha 24. října 2023

Q3 2023: Dokončilo se téměř 60 400 m² kancelářských ploch v šesti budovách.

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

Celková čtvrtletní poptávka po kancelářích meziročně klesla o 34 %

Na konci září 2023 bylo ve výstavbě přibližně 85 800 m² kancelářských ploch

Renegociace představovaly 50 % z celkového objemu realizované poptávky

Neobsazenost mezikvartálně mírně stoupla na 7,4 %

Nejvyšší dosahované nájemné zůstalo stabilní

Úvod

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

Činnost Prague Research Fora podporuje instituce RICS.

Komentář experta

Pavel Novák, vedoucí týmu pronájmů pronájmu kancelářských prostor ve společnosti Savills, komentuje:

„Ani třetí čtvrtletí roku 2023 nepřineslo příliš optimistické zprávy pro výstavbu nových administrativních budov v hlavním městě České republiky. Situace se zdá být stále více nepříznivá, neboť od druhého čtvrtletí roku 2022 nedošlo k zahájení výstavby žádné kancelářské budovy na pražském realitním trhu. Nedostatek dostupných ploch začíná budit obavy a vykazuje tendenci se stupňovat.

Zvláštní pozornost však nyní poutá perspektiva pro rok 2025. Pokud nedojde ke zásadní změně situace na poslední chvíli, lze očekávat, že v tomto roce nenabídne pražský realitní trh žádné nové kancelářské prostory. Toto očekávání může vyvolat výrazný přetlak poptávky, zejména v atraktivních lokalitách Prahy, což zase povede k narůstajícím cenám nájmu a konkurenci mezi nájemci.

Tato situace již nyní může souviset s menším podílem uzavřených relokací nájemců ve třetím čtvrtletí 2023. V kontrastu s tímto vývojem, v okrajových lokalitách města může pokračovat trend postupné redukce kancelářských prostor firem. Vliv na tuto situaci mají faktory jako home office a další aktuální trendy, které podněcují firmy k revizi svých potřeb v oblasti kancelářských prostor.

Celkově lze konstatovat, že pražský realitní trh stojí před výzvou, která vyžaduje strategické plánování a řešení. Nedostatek výstavby administrativních budov v kombinaci s jinak vysokou poptávkou může mít významné dopady na byznys i prostředí pro práci v hlavním městě České republiky.“

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



Vývoj trhu

Celkový objem moderních kancelářských ploch v Praze vzrostl na konci třetího čtvrtletí na 3,90 milionů m². V tomto období bylo celkem dokončeno 60 400 m² moderních kancelářských prostor, a to v následujících projektech: dvě samostatné kancelářské budovy v rámci projektu Nová Waltrovka v Praze 5 - Legatica (8 600 m²) a Metalica (18 600 m²), Masaryčka (22 100 m²) v Praze 1, Block Karlín (8 200 m²) v Praze 8, nově zrekonstruovaná budova Palác Schiller (1 800 m²) v Praze 1 a nová budova Loko Libeň (1 100 m²) v Praze 9. Do konce roku 2023 očekáváme dokončení rekonstrukce pouze jednoho kancelářského projektu o celkové ploše 6 400 m².

Na konci září 2023 bylo ve výstavbě přibližně 85 800 m² kancelářských ploch s plánovaným dokončením v letech 2023 a 2024. Nejvíce rozestavěných ploch se aktuálně nachází v Praze 10 (34 %), Praze 4 (25 %) a Praze 1 (17 %).

Ve třetím čtvrtletí byla zahájena rekonstrukce budovy VN 62 (1 200 m²) v Praze 1, ale k zahájení výstavby nových administrativních prostor na území Prahy opět nedošlo.

Většinu nabídky moderních kanceláří (74 %) nadále tvoří budovy třídy A, přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA na celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje téměř 18 %.

Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka (tzn. včetně přejednání stávajících smluv, tzv. renegociací, a podnájmů) dosáhla ve třetím čtvrtletí roku 2023 plochy 88 200 m², což představuje meziroční pokles o 34 % a zároveň mezičtvrtletní pokles o 36 %.

Nejvyšší hrubá realizovaná poptávka byla ve třetím čtvrtletí zaznamenána v Praze 4 (22 %), Praze 8 (16 %) a Praze 1 (16 %). Poptávce dominovaly společnosti působící v oboru technologií (14 %), dále výrobní společnosti (11 %) a firmy z farmaceutického sektoru (10 %).

Nové pronájmy a expanze ve stávajících budovách tvořily 45 % z celkové hrubé realizované poptávky, zatímco předpronájem nových rozestavěných kanceláří byl jen jeden a činil 2 % čtvrtletní poptávky. Přejednání stávajících smluv (tzv. renegociace) představovaly 50 % z celkového objemu realizované poptávky. Zbývá 3 % tvořily podnájem již pronajatých prostor.

Významné pronájmy

Největší transakcí třetího čtvrtletí 2023 bylo přejednání stávající smlouvy a zároveň expanze společnosti Unilabs Diagnostics v budově Hadovka Office Park (4 500 m²) v Praze 6. Následovalo přejednání nájemní smlouvy a expanze společnosti Škoda Transportation v budově Coral Office Park D (3 700 m²) v Praze 5 a nový pronájem společnosti Zenwork v budově Palác Ara (2 800 m²) v Praze 1.

Podíl neobsazené plochy a čistá absorpce

Míra neobsazenosti stoupla ze 7,0 % ve druhém čtvrtletí 2023 na 7,4 % ve třetím čtvrtletí 2023. Celková plocha volných kanceláří na konci uplynulého čtvrtletí dosáhla 289 200 m². Nejvyšší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 3 (21,2 %) a v Praze 9 (13,7 %), nejnižší pak v Praze 8 (2,5 %) a v Praze 10 (4,6 %).

Nejvíce neobsazených kancelářských prostor se nacházelo v Praze 5 (58 900 m²) a v Praze 4 (54 800 m²), nejméně pak v Praze 10 (7 100 m²) a v Praze 2 (8 800 m²).

Čistá absorpce vyjadřuje změnu obsazených kancelářských prostor na trhu za dané období. V porovnání s předchozím čtvrtletím vzrostla obsazená kancelářská plocha o 41 800 m².

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné (tzv. prime) zůstalo ve třetím čtvrtletí stabilní v rozmezí 26,50–27,00 eur za m² za měsíc za kanceláře nejvyšší kvality v centru města. V širším centru nejvyšší dosahované nájemné mírně zvýšilo na 17,75–18,50 eur a v okrajových částech města zůstává i nadále na hodnotách 15,00–16,00 eur.

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

+420 737 419 055

+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.praueresearchforum.cz

