

## Tisková zpráva

Praha 22. duben 2024

### Q1 2024: Přes pokles poptávky se neobsazenost zvýšila jen mírně a nejvyšší dosahované nájemné nadále roste

Prague Research Forum oznamuje údaje o kancelářském trhu v Praze za 1. čtvrtletí 2024:

- Ve výstavbě je téměř 71 300 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, z toho 82 % bude dokončeno letos.
- V prvním čtvrtletí 2024 byla dokončena jedna kancelářská budova – Roztyly Plaza (21 700 m<sup>2</sup>). Za celý rok 2024 by tak mělo být dokončeno 80 300 m<sup>2</sup>, výrazně méně, než činí dlouhodobý průměr.
- Hrubá realizovaná poptávka dosáhla v prvním čtvrtletí 2024 celkem 108 700 m<sup>2</sup>, meziročně tak poklesla o 19 %.
- Čistá poptávka činila ve stejném období 46 000 m<sup>2</sup>, o 38 % méně než ve stejném období loňského roku.
- Čistá absorpce byla v prvním čtvrtletí pozitivní a dosáhla 8 900 m<sup>2</sup>.
- Míra neobsazenosti vzrostla o 30 bazických bodů oproti předchozímu čtvrtletí na 7,5 %.
- Nejvyšší dosažitelné nájemné se mírně navýšilo na 27,50–28,00 eur za metr čtvereční na měsíc.

#### Jan Babka, Vedoucí oddělení pronájmů kanceláří, Knight Frank:

*„Situace na pražském kancelářském trhu zůstává víceméně stabilní jako v předešlých čtvrtletích. Nájemci upřednostňují spíše prodloužení svých smluv než stěhování do nových kanceláří. Většina firem vyčkává a zefektivňuje své prostory, vyjednávají si také flexibilitu, aby mohli rychleji reagovat na případné změny na trhu. Stále přetrvává u některých firem trend stěhování z okrajových office hubů směrem blíže centru. Snaží se tak atraktivní lokalitou a novými prostory přilákat pracovní sílu zpět do kanceláří.“*

#### Úvod

Prague Research Forum (PRF) zveřejňuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za první čtvrtletí roku 2024. 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.

#### Nabídka kancelářských budov

Celková velikost kancelářských ploch v Praze činí 3,9 milionů m<sup>2</sup>. V prvním čtvrtletí byla dokončena jedna kancelářská budova – Roztyly Plaza (21 700 m<sup>2</sup>) v Praze 4. Ve stejném období také začala výstavba projektu PernerKa (9 300 m<sup>2</sup>) v Praze 8, jedná se o první započatou novou výstavbu od druhého čtvrtletí 2022. Ve výstavbě je aktuálně 71 300 m<sup>2</sup>, z toho 82 % bude dokončeno letos. V roce 2024 by tak mělo být dodáno na trh 80 300 m<sup>2</sup>, což je o 18 % méně než v roce 2023 a výrazně pod dlouhodobým průměrem.

Většinu stávající nabídky moderních kanceláří (74 %) tvoří budovy třídy A, přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA v celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje 20 %.

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

## Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně obnovených smluv – tzv. renegociací – a podnájmu) dosáhla v prvním čtvrtletí roku 2024 celkem 108 700 m<sup>2</sup>, což v mezikvartálním srovnání představuje pokles o 35 %. Oproti stejnému období předchozího roku jde o 19% pokles.

Čistá realizovaná poptávka dosáhla 46 000 m<sup>2</sup>, o 38 % méně než ve stejném období loňského roku a o 25 % méně než v předchozím čtvrtletí.

Obnovení stávajících smluv (tzv. renegociace) měly největší 57% podíl na celkové hrubé realizované poptávce. Podíl nově pronajatých prostor a expanzí ve stávajících budovách představoval 38 % z celkové hrubé realizované poptávky, zatímco předpronájmy nových kanceláří ve výstavbě tvořily pouze 4 %. Zbýlé 1 % tvořily podnájmy již pronajatých prostor.

Nejvyšší hrubá realizovaná poptávka byla v prvním čtvrtletí zaznamenána v městských částech Prahy 4 (27 %), dále pak v Praze 8 (25 %) a v Praze 1 (16 %). Největší poptávka po kancelářích byla realizována technologickými společnostmi (17 %) a společnostmi z finančního sektoru (13 %).

## Významné pronájmy

Mezi nejvýznamnější transakce prvního čtvrtletí roku 2024 řadíme Trinity Bank v Trinity Palace v Praze 1, jehož je rovněž majitelem (7 600 m<sup>2</sup>), dále obnovení stávajícího nájmu a expanze společnosti Grant Thornton v budově Parkview (5 000 m<sup>2</sup>) v Praze 4 a prodloužení stávající smlouvy společnosti Mattoni 1873 v budově myhivce Palmovka 4 (3 800 m<sup>2</sup>) v Praze 8.

## 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 8 900 m<sup>2</sup>.

Neobsazenost kanceláří v prvním čtvrtletí letošního roku mírně mezičtvrtletně vzrostla o 30 bazických bodů na stávajících 7,5 %, meziročně se míra neobsazenosti nezměnila. Celková rozloha volných kanceláří dosáhla 292 000 m<sup>2</sup>. Nejvíce volných prostor bylo v Praze 4 (65 900 m<sup>2</sup>) a v Praze 5 (60 700 m<sup>2</sup>). Naopak nejméně neobsazené plochy bylo v Praze 2 (5 600 m<sup>2</sup>) a v Praze 10 (6 400 m<sup>2</sup>), které však patří mezi malé trhy dle celkového objemu kanceláří. V procentuálním vyjádření byla nejvyšší míra neobsazenosti v Praze 3 (19,8 %) a Praze 7 (13,2 %), nejnižší v Praze 8 (3,0 %) a Praze 10 (4,2 %).

## Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v prvním čtvrtletí tohoto roku mírně vzrostlo na 27,50–28,00 eur za m<sup>2</sup> na měsíc v centru města, 18,00–19,00 eur za m<sup>2</sup> na měsíc ve vnitřních a 15,50–16,00 eur za m<sup>2</sup> na měsíc ve vnějších částech města.

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

## 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)



+420 771 288 023

+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 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 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 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 2024

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 jakékoliv 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. 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)



+420 771 288 023

+420 724 879 065

+420 737 419 055

+420 607 841 941

+420 224 217 217

+420 731 889 963