Kanceláře Praha

Knight Frank

3. čtvrtletí 2023 | Pravidelná aktualizace trhu kanceláří v Praze, vyhodnocení nabídky, poptávky a trendů pronájmů | knightfrank.com/research

Ve 3. čtvrtletí začala rekonstrukce pouze jednoho menšího objektu (1 200 m²). Od 2. čtvrtletí 2022 nebyla zahájena žádná nová výstavba. To nepochybně omezí možnosti potenciálních nájemců hledajících prvotřídní kancelářské prostory v roce 2024, a zejména v roce 2025. Nová nabídka by měla v roce 2024 dosáhnout přibližně 80 000 m² a pouze 27 500 m² v roce 2025.

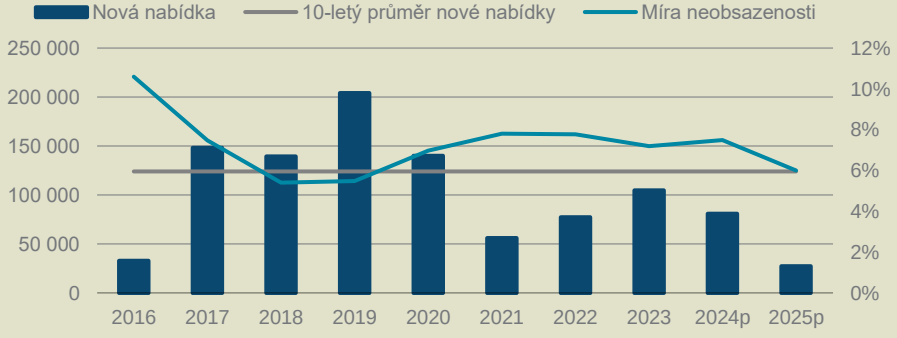
- Předpokládá se, že míra neobsazenosti zůstane relativně stabilní díky souběhu nižší nové nabídky a secondhandových kancelářských prostor přicházejících na trh po skončení pronájmu.

NABÍDKA, NEOBSAZENOST

Ve 3. čtvrtletí 2023 bylo v Praze dokončeno 60 400 m² kanceláří, celková nabídka tak přesáhla 3,9 milionu m².
Jednalo se o nejvyšší čtvrtletní novou nabídku od 4. čtvrtletí 2019. Nicméně pouze 22 % nově dokončených prostor bylo k dispozici k pronájmu.
Mezi významné novostavby patřily Masaryčka A a B v Praze 1, Metalica a Legatica v areálu Nová Waltrovka v Praze 5 a Block Karlín v Praze 8 .
Do konce roku 2023 bude dokončen pouze jeden objekt. I přes vysoký objem nově dokončených prostor se míra neobsazenosti ve 3. čtvrtletí zvýšila jen mírně na 7,4 %, což představuje nárůst o 0,4 procentního bodu.

Nová nabídka, míra neobsazenosti

m², %



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

Hlavní indikátory

Čtvrtletní hrubá poptávka

88 200 m²

Nejvyšší dosahované nájemné

27 EUR / m² / měsíc

Míra neobsazenosti

7,4 %

Ve výstavbě

85 800 m²

PRONÁJMY

Hrubá realizovaná poptávka se mezičtvrtletně snížila o 36 % a meziročně o 34 % na 88 200 m². Čistá poptávka dosáhla 41 800 m², což je mezičtvrtletní pokles o 30 % a meziroční pokles o 45 %.

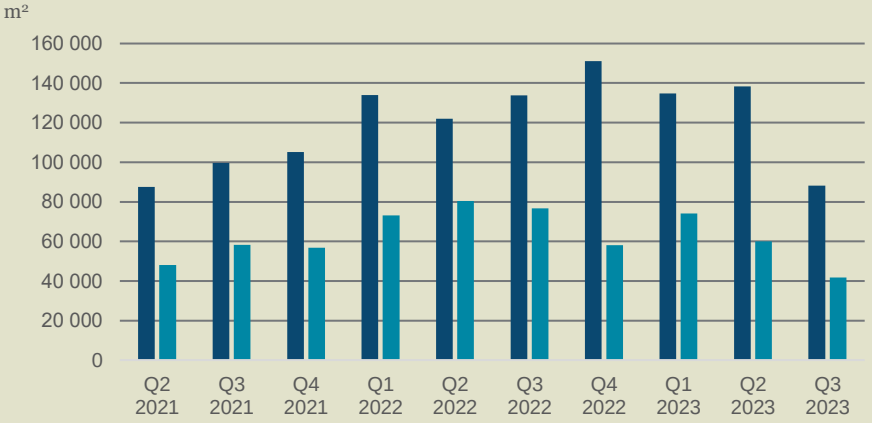
Renegociace představovaly 50 % všech uzavřených nájemních transakcí. Podnájmy zaznamenaly pouze 3 % z celkové realizované poptávky, nicméně k podnájmu je nabízeno 58 500 m² kancelářských prostor, což představuje dalších 1,5 % stínové neobsazenosti.

Nejvyšší hrubá poptávka byla zaznamenána v Praze 4 (22 %), Praze 8 (16 %) a Praze 1 (16 %). Nejvyšší podíl na celkové realizované poptávce měly ve 3. čtvrtletí 2023 technologické společnosti (14 %), následované farmaceutickým sektorem a stavebnictvím, shodně s 11% podílem.

Od začátku roku činila hrubá poptávka 361 000 m², meziročně o 7 % méně, zatímco čistá poptávka meziročně klesla o 24 % na 176 100 m².

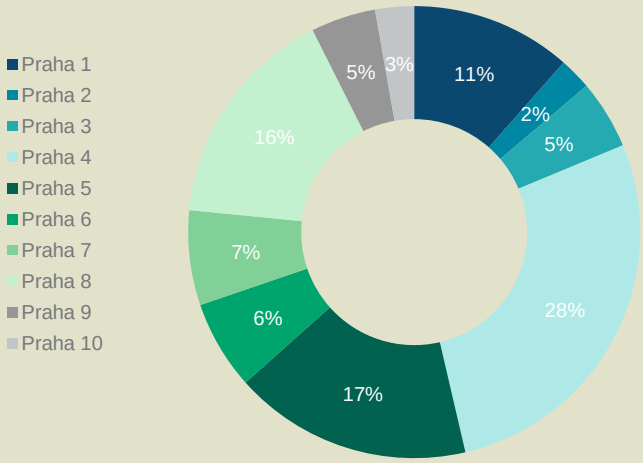
- Nedávná čísla potvrzují, že nájemci preferují renegociace svých stávajících nájemních smluv před relokacemi z důvodu zvýšených nákladů na stěhování a přechodu na hybridní model práce.

Hrubá a čistá realizovaná poptávka



Zdroj: Prague Research Forum, Knight Frank Research

Čistá realizovaná poptávka dle městské části

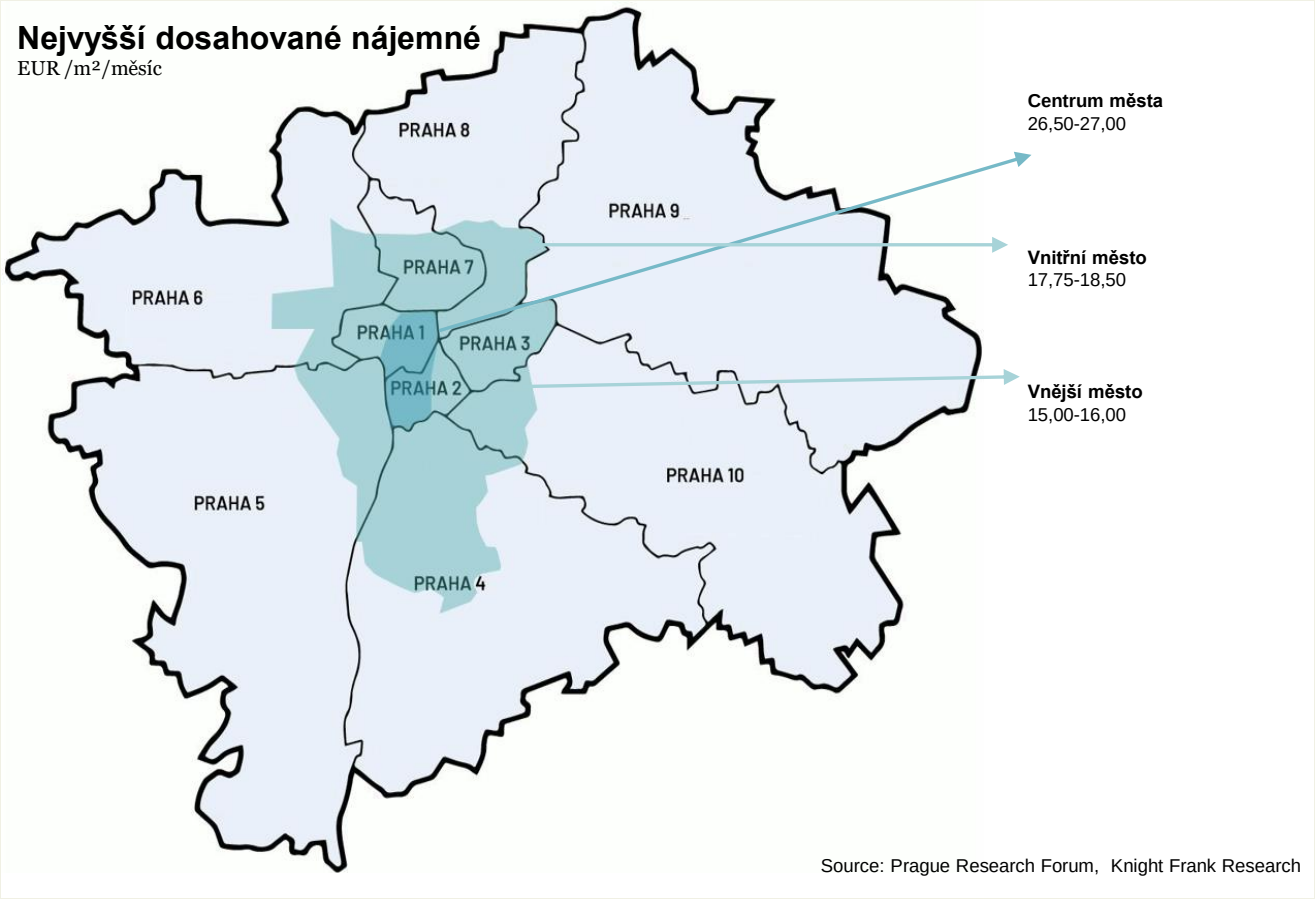


Zdroj: Prague Research Forum, Knight Frank Research

- Předpokládáme pokračující tlak na zvyšování nájemného především v centru města a v lokalitách ve vnitřním městě, kde poptávka převyšuje nabídku. Okrajové lokality s vyšší neobsazeností pak naopak mohou čelit poklesu nájemného.

DOSAHOVANÉ NÁJEMNÉ

Prvotřídní dosahované nájemné zůstalo v průběhu třetího čtvrtletí víceméně stabilní na úrovni 26,50-27,00 EUR/ m²/měsíc. Přesto v centru evidujeme trofejní nemovitosti, které dosahují nájmů výrazně nad tržní úrovní. Ve vnitřním městě se základní nájemné mírně zvýšilo na 17,75–18,50 EUR a v okrajových částech města zůstává i nadále na hodnotách 15,00–16,00 EUR.



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.

Podnájem: Prostory nabízené k pronájmu současným nájemcem, který je smluvně vázán k nájmu prostor po delší dobu, než ve skutečnosti potřebuje.

Míra neobsazenosti: Podíl fyzicky i smluvně volných prostor v dokončených budovách na celkové výměře.

Nejvyšší dosahované 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.

Máme rádi otázky. Pokud máte dotazy k našim datům, nebo byste chtěli získat další informace či realitní poradenství, obraťte se na nás, rádi poradíme.

Research
Lenka Šindelářová | Head of Research and Consultancy
+420 602 773 592
lenka.sindelarova@cz.knightframk.com

Office Agency
Richard Curran | Partner
+420 602 225 765
Richard.curran@cz.knightframk.com

Office Agency
Jan Babka | Senior Consultant
+420 702 276 335
Jan.babka@cz.knightframk.com

Knight Frank

© KNIGHT FRANK, spol.s r.o. 2023. This report is published for general information only and is not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by KNIGHT FRANK, spol. s r.o. for any loss or damage resultant from any use of, reliance or reference to the contents of this document.

As a general report, this material does not necessarily represent the view of KNIGHT FRANK, spol.s r.o. in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or part is not permitted without prior written approval of KNIGHT FRANK, spol.s r.o. to the form and content within which it appears. KNIGHT FRANK, spol.s r.o. is a limited liability partnership registered in the City court in Prague with ID No. 411 91 536. Our registered office is located at Václavské náměstí 3, Diamant building, 110 00 Prague 1.