

# Kanceláře Praha

3. čtvrtletí 2024

Pravidelná aktualizace trhu kanceláří v Praze, vyhodnocení nabídky, poptávky a trendů pronájmů

[www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy](http://www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy)  
[www.knightfrank.com/research](http://www.knightfrank.com/research)



- ▶ V posledních měsících roku 2024 a především v příštím roce se výrazně sníží nová nabídka prostor, což by mělo přispět k poklesu neobsazenosti, která během roku mírně rostla.

## NABÍDKA, NEOBSAZENOST

Ve 3. čtvrtletí 2024 byla dokončena rekonstrukce budovy Riveroff Office House (1 400 m<sup>2</sup>). Do konce roku 2024 se očekává dokončení dalších 3 500 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, celková nová nabídka tak za rok 2024 dosáhne 73 000 m<sup>2</sup>. Ve výstavbě je aktuálně 166 600 m<sup>2</sup>. Ve třetím čtvrtletí nebyla zahájena žádná nová výstavba.

Míra neobsazenosti ve 3. čtvrtletí letošního roku mírně mezičtvrtletně vzrostla o 15 bazických bodů na 8,1%, meziročně se míra neobsazenosti zvýšila téměř o 78 bazických bodů. Celková výměra volných kanceláří dosáhla 318 200 m<sup>2</sup>. Nejvyšší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 3 (17,8 %) a Praze 7 (16,7 %), nejnižší potom v Praze 2 (2,3 %) a Praze 8 (3,9 %).

## Hlavní indikátory

Čtvrtletní hrubá poptávka  
Čtvrtletní čistá poptávka



132 600 m<sup>2</sup>  
48 200 m<sup>2</sup>

Nejvyšší dosahované nájemné



29 EUR / m<sup>2</sup> / měsíc

Míra neobsazenosti



8,1%

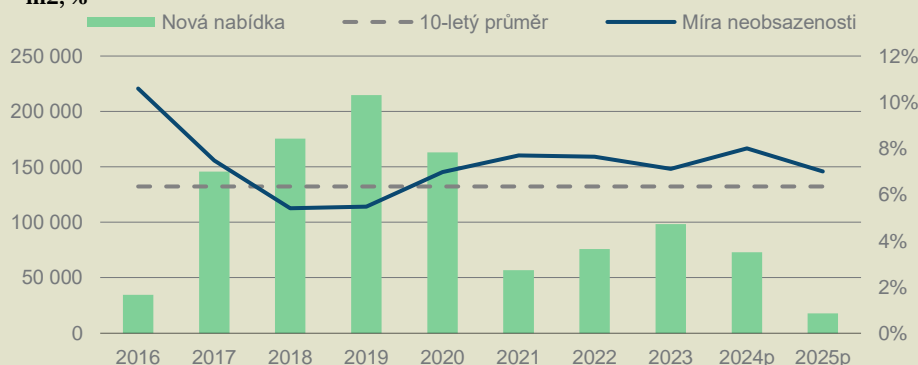
Ve výstavbě



166 600 m<sup>2</sup>

## Nová nabídka, míra neobsazenosti

m<sup>2</sup>, %



Zdroj: Knight Frank Research

## PRONÁJMY

Celková hrubá realizovaná poptávka dosáhla ve třetím čtvrtletí roku 2024 132 600 m<sup>2</sup>, jedná se tak o meziroční nárůst o 55 %, ale zároveň mezičtvrtletní pokles o 39 %. Za tři čtvrtletí tohoto roku činila celková poptávka 458 100 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, což představuje nárůst o 27 % ve srovnání se stejným obdobím loňského roku. Renegociace tvořily 61 % z celkové realizované poptávky ve třetím čtvrtletí.

Čistá realizovaná poptávka dosáhla 48 200 m<sup>2</sup>, o 64 % méně mezikvartálně, ale o 14 % více meziročně. Za devět měsíců pak činila čistá poptávka 222 800 m<sup>2</sup>, o 26 % více v porovnání se stejným obdobím loňského roku.

Největší nová poptávka byla realizována v Praze 4 (26 %), dále pak v Praze 1 (23 %) a v Praze 5 (15 %). Nejvíce nových pronájmů uzavřely ve třetím čtvrtletí výrobní společnosti (17 %) a dále společnosti ze segmentu vzdělávání (15 %).

## NEJVÝZNAMNĚJŠÍ TRANSAKCE

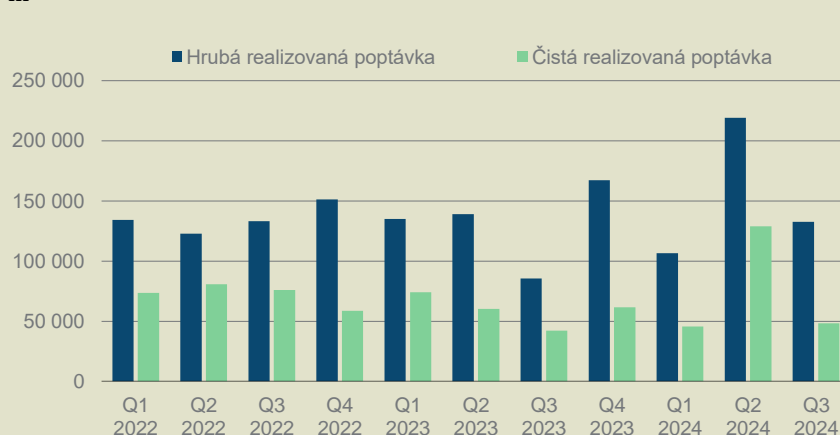
Nejvýznamnější transakcí třetího čtvrtletí roku 2024 bylo prodloužení stávající smlouvy nájemce v Praze 4 (18 400 m<sup>2</sup>). Mezi další významné transakce patřilo prodloužení stávající smlouvy technologické společnosti v budově Rustonka R3 (8 600 m<sup>2</sup>) v Praze 8 a prodloužení stávající smlouvy společnosti Skanska v budově Corso Court (5 800 m<sup>2</sup>), také v Praze 8.



# 61 %

Až tolik tvoří renegociace z celkové poptávky. Meziročně zůstává poptávka relativně stabilní. Nájemci optimalizují své prostory a jejich využití. V atraktivních lokalitách s vysokou poptávkou chybí dostupné prostory.

## Hrubá a čistá realizovaná poptávka

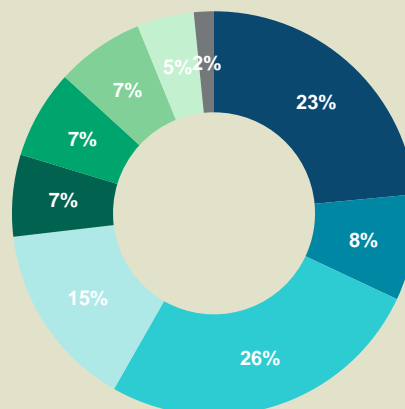


Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

## Čistá realizovaná poptávka dle MČ 3. čtvrtletí 2024

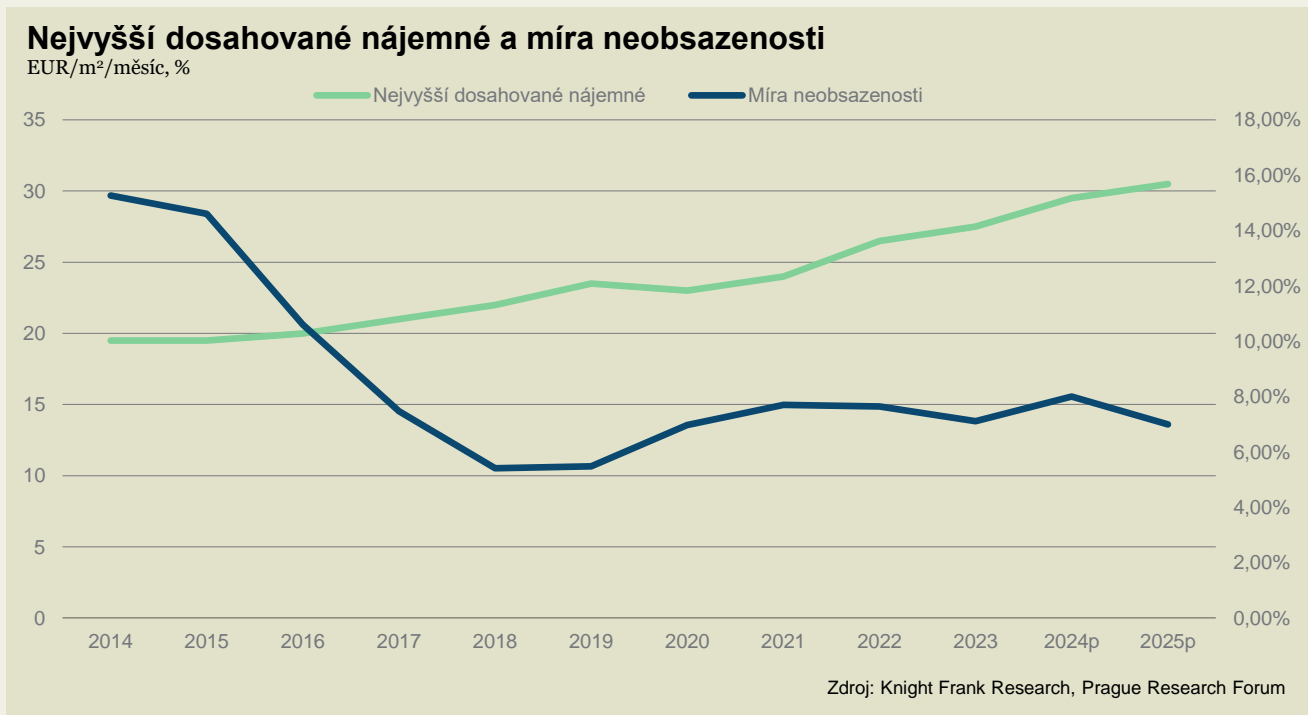
m<sup>2</sup>

- Praha 1
- Praha 3
- Praha 4
- Praha 5
- Praha 6
- Praha 7
- Praha 8
- Praha 9
- Praha 10



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

- Nejvyšší dosahované nájemné v příštím roce nadále poroste, díky přetlaku poptávky po špičkových kancelářích v top lokalitách v centru a v Karlíně.

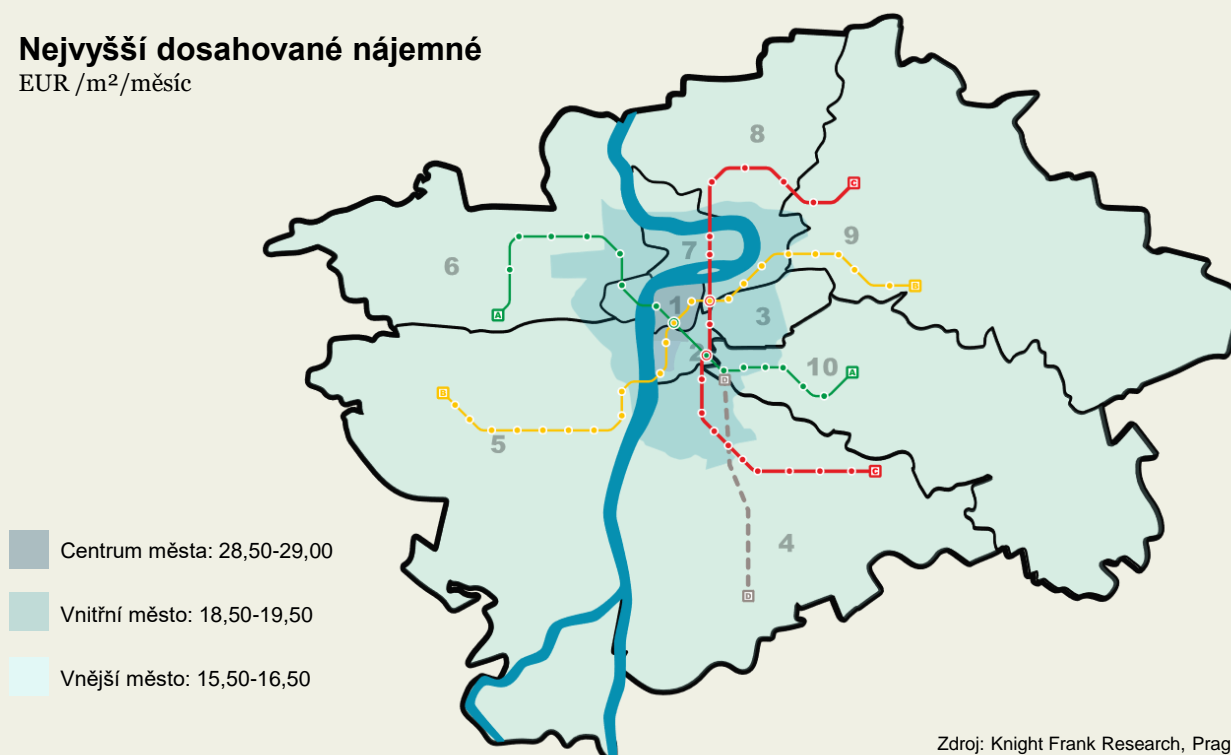


## DOSAHOVANÉ NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné ve 3. čtvrtletí zůstalo stabilní, a to na 28,50-29,00 EUR/ m<sup>2</sup>/měsíc. I nadále evidujeme pronájmy přesahující 30 EUR na trofejních nemovitostech v centru. Ve vnitřním městě špičkové nájemné vzrostlo o 0,50 EUR na 18,50–19,50 EUR / m<sup>2</sup>/měsíc a v okrajových částech města zůstalo na 15,50–16,50 EUR / m<sup>2</sup>/měsíc.

## Nejvyšší dosahované nájemné

EUR /m<sup>2</sup>/měsíc



# Fokus

## ESG

### ESG, ZASTARÁVÁNÍ A REGULACE

Přísnější regulace a měnící se požadavky ze strany nájemců, bank poskytujících financování a investorů mají zásadní vliv na strategie majitelů nejen kancelářských budov. Do roku 2030 budou muset být nové budovy v souladu s požadavky na nulovou spotřebu energie (tzv. "zero-emission buildings"). U stávajících budov se očekává postupná renovace, aby do roku 2033 dosáhly minimálně energetické třídy D.

V Praze je 31 % všech moderních kancelářských ploch třídy A a B starších než 20 let. Dalších 38 % kancelářských prostor je ve stáří 11–20 let. Tento věkový profil kanceláří bude v budoucnu vyvíjet tlak na zvýšení výdajů spojených s rekonstrukcemi a modernizacemi technologií. Cílem je zajistit splnění požadavků ESG.

Nově dokončované budovy dosahují energetického průkazu (PENB) na úrovni B. Podle nové vyhlášky zatím nevidujeme žádnou administrativní budovu, která by dosáhla úrovně A. Situace u starších budov je mnohem složitější. Z přibližně 240 analyzovaných budov má většina energetický průkaz dle starší méně striktní vyhlášky na úrovni C a nižší.

### VÝHLED

S přísnější regulací se mění i preference nájemců. Velcí korporátní nájemci nyní vyžadují vysoké standardy v plnění požadavků ESG. Menší nájemci tyto aspekty zatím tolik nezohledňují, ale všichni kladou velký důraz na náklady na energie a energetickou náročnost budov. Kanceláře se zároveň stávají důležitým nástrojem pro přilákání talentů. To zvyšuje význam "S" (sociálního pilíře) v ESG opatřeních. Klíčovými faktory jsou zdravé a kvalitní pracovní prostředí a dostupnost služeb v budově nebo jejím okolí.

Velkou výzvou do budoucna bude zajištění souladu s EU Taxonomií, kterou zatím dle odhadu plní jen malá část nově dokončovaných budov.



31 % z celkového fondu moderních kanceláří třídy A a B je starší 20 let



38 % celkového fondu je 11-20 let starých

31 % je mladší 10 let



54 % celkového moderního kancelářského fondu má certifikaci zelených budov



67 % z certifikovaných budov má certifikaci ve dvou nejvyšších stupních

Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

### EKONOMICKÁ UDRŽITELNOST

Každé přijaté opatření musí být zároveň ekonomicky udržitelné. Ne všechny změny lze provést v budovách za provozu a s plnou obsazeností. Proto je nutné pečlivě plánovat a vyhodnocovat jednotlivé kroky, aby byly provedeny ve správné fázi. Mezi nejčastější kroky, které majitelé podnikají ke zvýšení energetické efektivity a souladu s cíli ESG, patří:

- Výměna za kvalitní LED svítidla, inteligentní řízení osvětlení
- Ozelenění střechy, exteriérů
- Doplnění koláren, sprch
- Retence dešťové vody
- Doplnění občanské vybavenosti
- BMS

### ÚPRAVY, KTERÉ VYŽADUJÍ ZÁSAHY DO PROVOZU A OBSAZENOSTI:

- Výměna oken za trojskla
- Výměny kotlů
- Úpravy upgrade VZT
- Izolace

*Zásadním hybatelem zvyšujících se standardů ESG jsou požadavky bank. Banky nefinancují jinou novou výstavbu než s PENB B či A. U starších budov by měl majitel prokázat investice vedoucí ke zlepšení. Případný nesoulad pak znamená buď, že projekt není financovatelný či je financování dražší.*

## 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 závazná smlouva. Celková realizovaná poptávka obsahuje irenegociace, prodloužení pronájmů a podpronájmů, 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.

---

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



**Research & Consultancy**

Lenka Šindelářová | Head of Research & Consultancy  
+420 602 773 592  
[lenka.sindelarova@cz.knightfrank.com](mailto:lenka.sindelarova@cz.knightfrank.com)



**Office Agency**

Jan Babka | Head of Office Agency  
+420 702 276 335  
[jan.babka@cz.knightfrank.com](mailto:jan.babka@cz.knightfrank.com)