

Kanceláře Praha

2. čtvrtletí 2024

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

www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy
www.knightfrank.com/research

Ve druhém čtvrtletí jsme zaznamenali významný nárůst realizovaných pronájmů, z velké části díky zahrnutí centrály České spořitelny. Výrazně vzrostla výstavba, ale také nejvyšší dosahované nájemné. Neobsazenost se mezikvartálně mírně zvýšila.

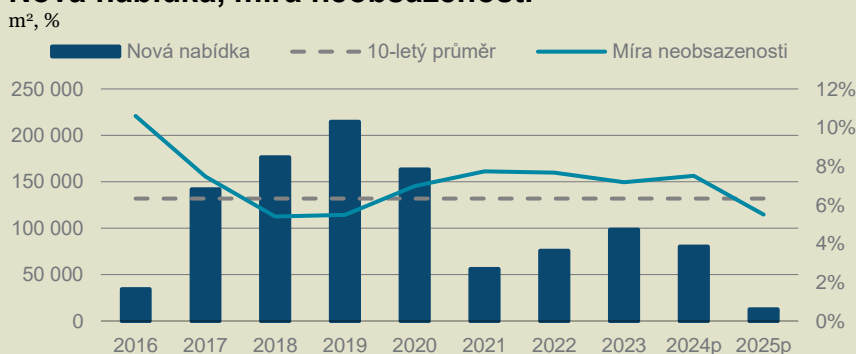
- Očekáváme, že by nájemné mělo nadále růst. Do konce roku bude dokončeno jen 14 700 m² kanceláří. Neobsazenost by se tak měla postupně snižovat.

NABÍDKA, NEOBSAZENOST

Ve 2. čtvrtletí 2024 bylo dokončeno celkem 43 900 m² kanceláří, mezi dokončenými projekty byly Hagibor 01 (13 100 m²) and Hagibor 02 (15 800 m²) v Praze 10, dále Rohan City A1 (8 600 m²) v Praze 8 a rekonstrukce Paláce Dunaj (6 400 m²) v Praze 1. Ve výstavbě je aktuálně 166 300 m². Došlo tak k výraznému nárůstu nové výstavby díky započetí stavebních prací na projektu Smíchov City Jih v Praze 5 (119 200 m²) včetně kampusu České spořitelny (75 000 m²). Začal se stavět také projekt Hila v Praze 4 (19 700 m²). Za celý rok 2024 by mělo být dodáno na trh 80 300 m², což je stále výrazně pod dlouhodobým průměrem.

Míra neobsazenosti ve 2. čtvrtletí letošního roku mírně mezičtvrtletně vzrostla o 44 bazických bodů na 7,9 %, meziročně se míra neobsazenosti zvýšila téměř o jeden procentní bod. Celková výměra volných kanceláří dosáhla 311 200 m². Nejvyšší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 3 (18,7 %) a Praze 7 (16,4 %), nejnižší pak v Praze 2 (2,6 %) a v Praze 8 (3,2 %).

Nová nabídka, míra neobsazenosti



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

Hlavní indikátory

Čtvrtletní hrubá poptávka
Čtvrtletní čistá poptávka



220 600 m²
130 700 m²

Nejvyšší dosahované nájemné



29 EUR / m² / měsíc

Míra neobsazenosti



7,9 %

Ve výstavbě



166 300 m²

PRONÁJMY

Celková hrubá realizovaná poptávka dosáhla ve druhém čtvrtletí roku 2024 220 600 m², jedná se tak o nejvyšší kvartální realizovanou poptávku vůbec, především díky započítání nové centrály České spořitelny (75 000 m²) v Praze 5, kterou banka získala do vlastnictví. I bez této transakce ovšem byla realizovaná poptávka silná a dosahovala 145 100 m², což je o 36 % více než v předchozím čtvrtletí a o 4 % více v meziročním srovnání.

Čistá realizovaná poptávka dosáhla 130 700 m², o 184 % více než v předchozím čtvrtletí a o 117 % více než ve stejném období loňského roku. Transakce do vlastnictví představovaly 58 %. Bez těchto transakcí činila čistá poptávka 55 200 m², o 20 % více mezičtvrtletně a o 8 % méně meziročně.

Bez transakcí do vlastnictví měly renegociace 58% podíl na celkové hrubé realizované poptávce, nové pronájmy a expanze pak 38 % a podnájem pouze 4 %.

Praha 5 zaznamenala nejvyšší čistou realizovanou poptávku (67 %), Praha 1 přilákala deset procent všech nových pronájmů a expanzí, Praha 4 pak 9 %.

Největší nová poptávka po kancelářích byla realizována společnostmi z finančního sektoru (64 %), následovaly poradenské firmy (8 %) a technologické společnosti (5 %).

NEJVÝZNAMNĚJŠÍ TRANSAKCE

Největší transakcí tohoto roku je centrála České spořitelny (75 000 m²) v projektu Smíchov City v Praze 5. Dalšími významnými transakcemi 2. čtvrtletí jsou renegociace Vodafone (10 000 m²) v Praze 5 a Barclays Capital Services Limited (7 000 m²) v Praze 4.

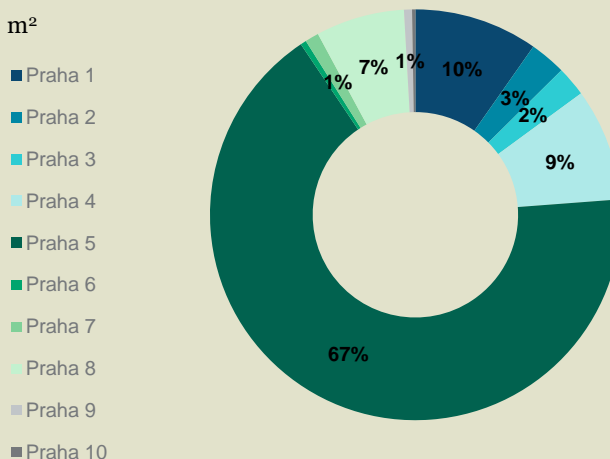
- *Nejen díky výjimečné transakci České spořitelny jsme ve druhém čtvrtletí zaznamenali nárůst celkové realizované poptávky. Bez započtení transakcí do vlastnictví stále v poptávce převažují renegociace nájemních smluv.*

Hrubá a čistá realizovaná poptávka



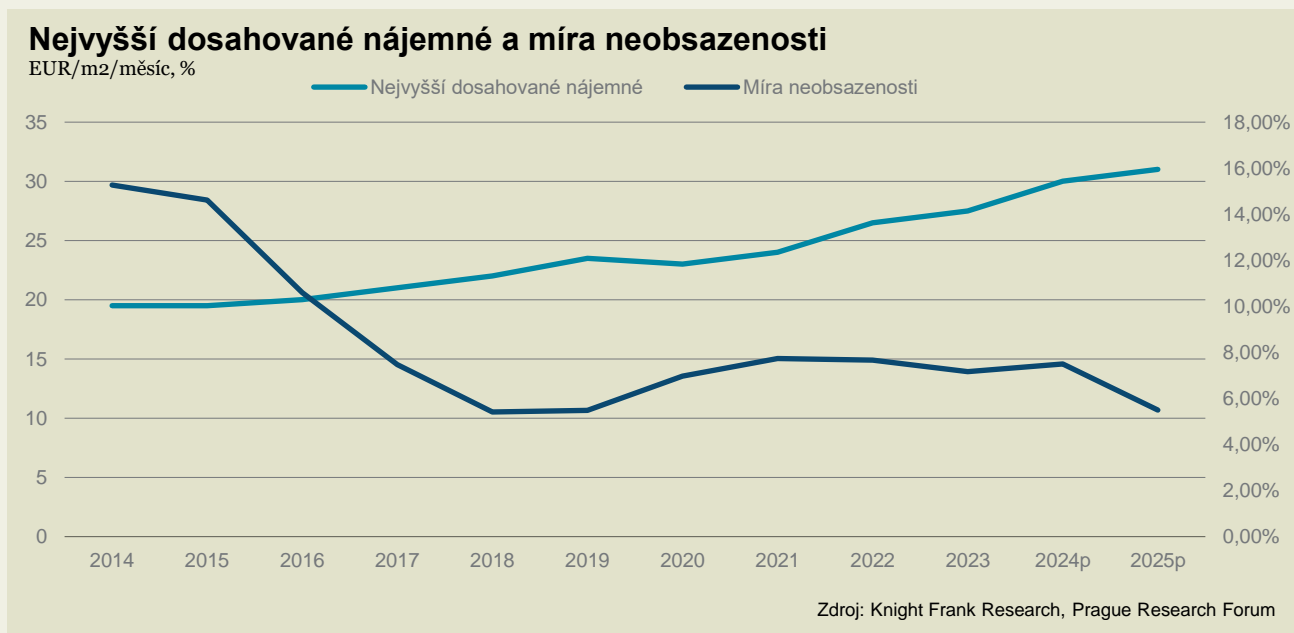
Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

Čistá realizovaná poptávka dle sektoru 2. čtvrtletí 2024



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

- Očekáváme, že nejvyšší dosahované nájemné nadále poroste v centrálních lokalitách a ve vnitřním městě, vzhledem k poptávce po centrálně situovaných moderních kancelářích splňujících požadavky ESG.

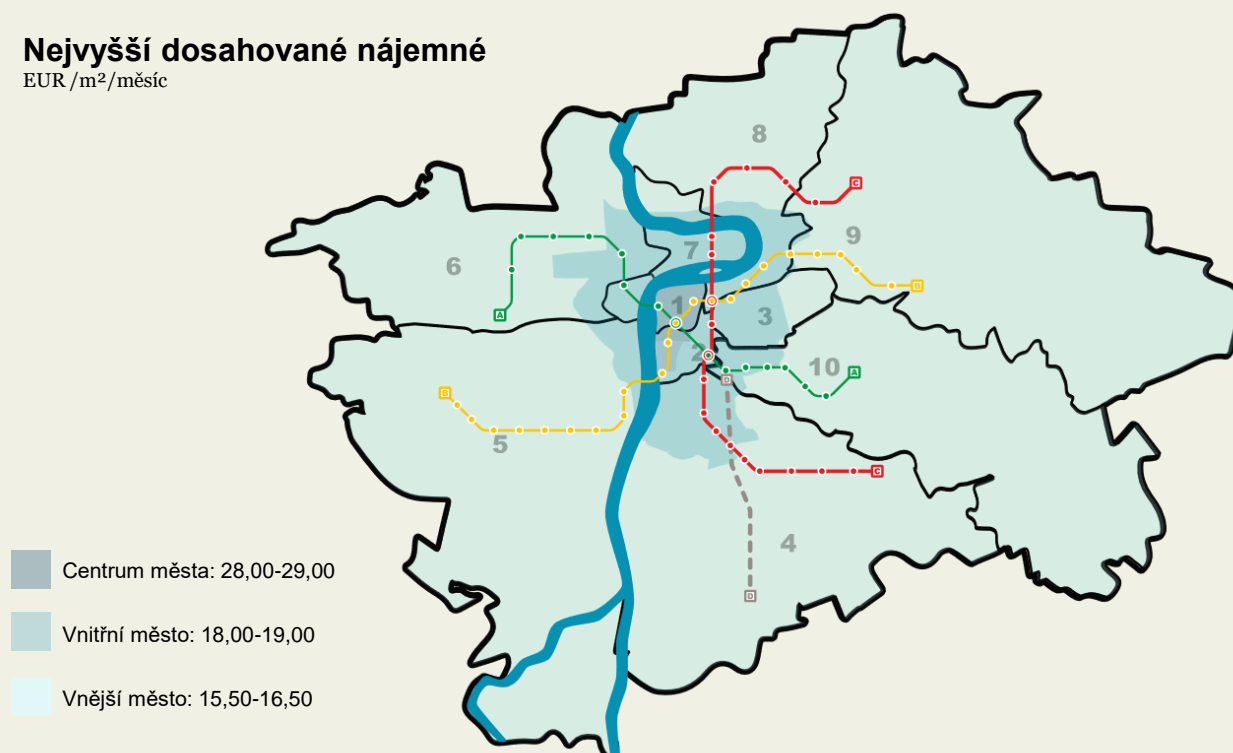


DOSAHOVANÉ NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné se v 2. čtvrtletí opět zvýšilo, a to na 28,00-29,00 EUR/ m²/měsíc. I nadále evidujeme pronájmy přesahující 30 EUR na trofejních nemovitostech v centru. Ve vnitřním městě špičkové nájemné dosahuje na 18,00–19,00 EUR / m²/měsíc a v okrajových částech města na 15,50–16,50 EUR / m²/měsíc.

Nejvyšší dosahované nájemné

EUR/m²/měsíc



Fokus

Coworking a servisované kanceláře

SDÍLENÉ KANCELÁŘE

Celkový objem sdílených a flexibilních kancelářských prostor v Praze aktuálně přesahuje 130 000 metrů čtverečních, zahrnující jak coworking centra, tak servisované kanceláře. Ve srovnání s 75 000 metry čtverečními na konci roku 2019 došlo za posledních 4,5 roku k nárůstu o 73 %, což svědčí o rychle rostoucí poptávce po těchto prostorech v hlavním městě. I přes rychlý nárůst tak nabídka coworkingových a servisovaných kanceláří dosahuje pouze 3 % z celkové nabídky pražských moderních kanceláří. Prostor pro budoucí růst tohoto segmentu je tak značný. Například v centrálním Londýně dosahuje podíl coworkingových a sdílených kanceláří až kolem 20 %.

VÝHLED

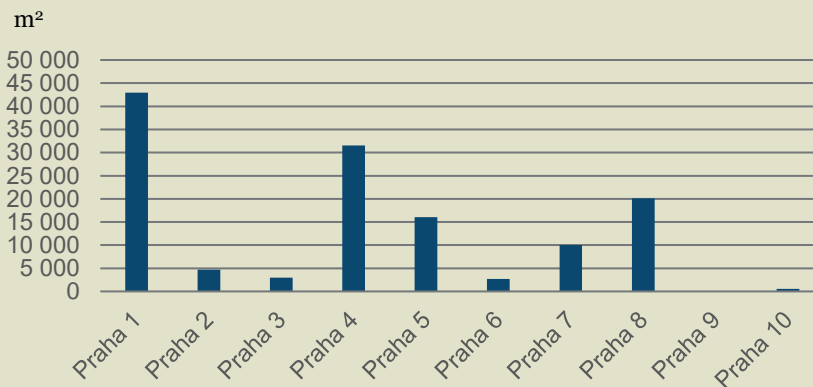
V posledních letech bylo uzavřeno nebo přestalo poskytovat služby nejméně 15 coworkingových kanceláří. Často měly nezávislé majitele a byly menší (méně než 500 metrů čtverečních). Na druhé straně bylo v posledních letech v Praze otevřeno 38 nových flexibilních a sdílených kancelářských prostor. Dochází tak jednoznačně ke konsolidaci a profesionalizaci trhu, s posílením zavedených silných provozovatelů.

Na konci loňského roku Penta prodala svůj cowork BASE v Praze 2 společnosti Scott.Weber.

Mezi největší plánovaná nová centra v tomto roce patří Regus v Novém Městě na Praze 1, WorkLounge otevřel v červnu v Dejvicích a v létě plánuje otevření na Žižkově. Scott.Weber otevře v tomto a příštím roce v Karlíně a Palmovce. Mo-cha již má svůj pilotní cowork projekt v Praze 4 a další bude otvírat na Václavském náměstí v roce 2025. Další centra se pak otevřou také v Brně a Ostravě.

► *Coworkingové a servisované kanceláře v Praze prošly v posledních letech konsolidací a výrazným nárůstem poskytovaných prostor. Poskytovatelé tak reagují na změny v preferencích nájemců a jejich požadavků na flexibilitu, ať již prostorovou, tak časovou, která jim umožní přizpůsobit se změně v business strategii. V posledních letech od pandemie, spolu s prací odkudkoliv a vývojem technologií, došlo také k výraznému nárůstu nákladů na vybavení kanceláří. Nabídka coworkingových a servisovaných kanceláří je tak stále atraktivnější pro větší počet firem.*

Nabídka coworkingových a servisovaných kanceláří



Zdroj: Knight Frank Research

NÁKLADY

Co se týče nákladů na coworkingové kanceláře, existuje široké rozpětí v závislosti na lokalitě i samotném poskytovateli. Náklady na jednodenní vstup se pohybují od 200 Kč do 1 000 Kč. Náklady na měsíční neomezené členství se pohybují od 1990 Kč do 14 900 Kč. Mnoho míst nabízí osobní pracovní stůl, nebo kancelář, za zvýšenou cenu. Ceny za servisované kanceláře se pohybují mezi 3 690 a 17 500 Kč.

Mezi největší poskytovatele sdílených kanceláří patří Scott.Weber. S celkovou plochou 40 800 metrů čtverečních představují asi 31 % celkového prostoru flexibilních kanceláří v Praze. V současné době mají 14 projektů na velmi atraktivních centrálních místech jako je Karlín, Václavské náměstí nebo Pankrác. Regus a Spaces, které oba spadají pod IWG, mají celkem 28 400 metrů čtverečních coworkingových prostor a servisovaných kanceláří, přičemž Spaces představují 14 400 metrů čtverečních a Regus 14 000 metrů čtverečních. Společně Scott.Weber a IWG jsou lídry na trhu coworkingových kanceláří, s polovičním 53% podílem na trhu v Praze.

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 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.

Coworking centra: Sdílené pracovní prostředí, kde jednotlivci z různých společností a oborů pracují společně ve společném prostoru. Tento koncept nabízí flexibilní podmínky členství a krátkodobé pronájmy. Flexibilita začíná u různých typů členství. Klienti si často mohou vybrat mezi „flexibilním“ nebo „pevně přiděleným“ stolem. S „flexibilním“ stolem mohou klienti sedět u jakéhokoli dostupného stolu ve sdílených prostorách. S „pevně přiděleným“ stolem získají členové stůl, který je rezervován výhradně pro ně. Coworkingové kanceláře vycházejí vstříc i těm, kteří preferují soukromí, a nabízejí soukromé kanceláře k pronájmu. Každý člen má také možnost si rezervovat zasedací místnost. Mnoho míst nabízí členství v rozmezí od 30 do 120 hodin měsíčně nebo členství s nepřetržitým přístupem 24/7. Mnoho míst také nabízí „jednodenní vstup“, kdy si klienti mohou vybrat návštěvu na jeden den místo placení měsíčního členství. Podnikatelské huby nabízejí komunitu a možnosti networkingu, stejně jako organizují akce pro své členy, aby se setkali s dalšími profesionály.

Servisované kanceláře: Plně vybavený a spravovaný kancelářský prostor připravený k okamžitému použití. Tyto kanceláře se obvykle nacházejí v hlavních obchodních čtvrtích.

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



Office Agency
Jan Babka | Head of Office Agency
+420 702 276 335
jan.babka@cz.knightfrank.com