

# Kanceláře Praha

1. čtvrtletí 2024

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

[knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)

Očekáváme, že nejvyšší dosahované nájemné v centrálních lokalitách nadále poroste. Přes pokles poptávky, se neobsazenost zvýšila jen mírně.

- Neobsazenost v tomto roce zůstane spíše stabilní a následně dojde k jejím výraznějšímu poklesu v příštím roce, kdy očekáváme dokončení jen necelých 13 000 m<sup>2</sup> ve dvou projektech.

## NABÍDKA, NEOBSAZENOST

V 1. čtvrtletí 2024 byla v Praze 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 výrazně pod dlouhodobým průměrem. Až 47 % z ploch k dokončení mezi 2.-4. čtvrtletím je aktuálně předpronajato.

Míra neobsazenosti v 1. čtvrtletí letošního roku mírně mezičtvrtletně vzrostla o 30 bazických bodů na 7,47 %, meziročně se míra neobsazenosti nezměnila. Celková výměra 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>). Nejvyšší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 3 (19,8 %) a Praze 7 (13,2 %), nejnižší pak v Praze 8 (3,0 %) a Praze 10 (4,2 %).

## Hlavní indikátory

Čtvrtletní hrubá poptávka  
Čtvrtletní čistá poptávka



108 700 m<sup>2</sup>  
46 000 m<sup>2</sup>

Nejvyšší dosahované nájemné



28,50 EUR / m<sup>2</sup> / měsíc

Míra neobsazenosti



7,47 %

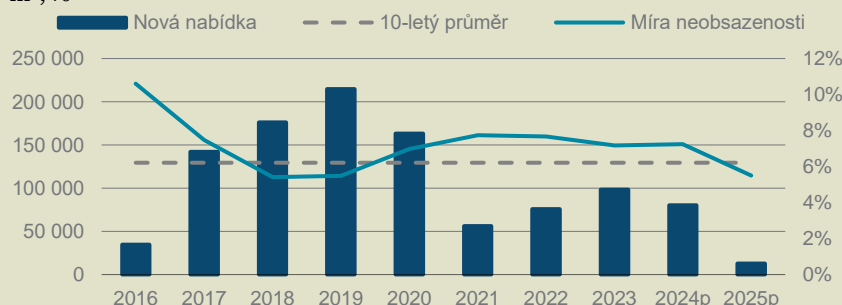
Ve výstavbě



71 300 m<sup>2</sup>

### Nová nabídka, míra neobsazenosti

m<sup>2</sup>, %



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

## PRONÁJMY

Celková hrubá realizovaná poptávka dosáhla v prvním čtvrtletí roku 2024 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 25 % méně než v předchozím čtvrtletí a o 38 % méně než ve stejném období loňského roku.

Renegociace měly největší 57% podíl na celkové hrubé realizované poptávce.

Praha 1 zaznamenala nejvyšší čistou realizovanou poptávku (31 %), především díky přesunu Trinity Bank do Trinity Palace, Praha 8 přilákala čtvrtinu všech nových pronájmů a expanzí, Praha 4 pak 12 %.

Největší nová poptávka po kancelářích byla realizována společnostmi z finančního sektoru (21 %), následovaly technologické firmy (12 %).

## NEJVÝZNAMNĚJŠÍ TRANSAKCE

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 myhive Palmovka 4 (3 800 m<sup>2</sup>) v Praze 8.

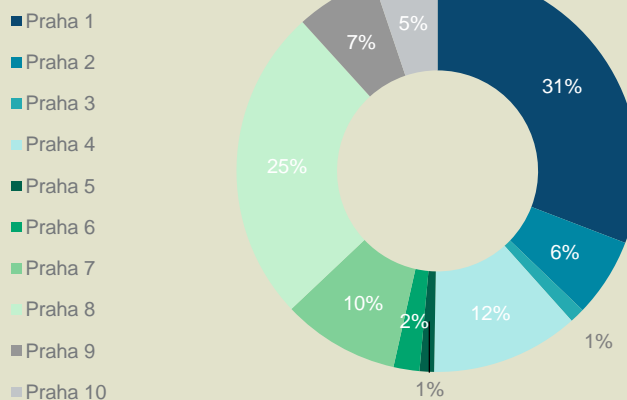
- Nájemci nadále upřednostňují spíše prodloužení svých stávajících nájemních smluv než stěhování do nových kanceláří. Většina firem vyčkává a zefektivňuje své prostory, vyjednávají si také větší flexibilitu, aby mohli rychleji reagovat na případné změny na trhu. Sledujeme také, že některé společnosti se stěhují z okrajových office hubů směrem blíže centru. Snaží se tak atraktivní lokalitou a novými prostory přilákat pracovní sílu zpět do kanceláří.*

**Hrubá a čistá realizovaná poptávka**  
m<sup>2</sup>



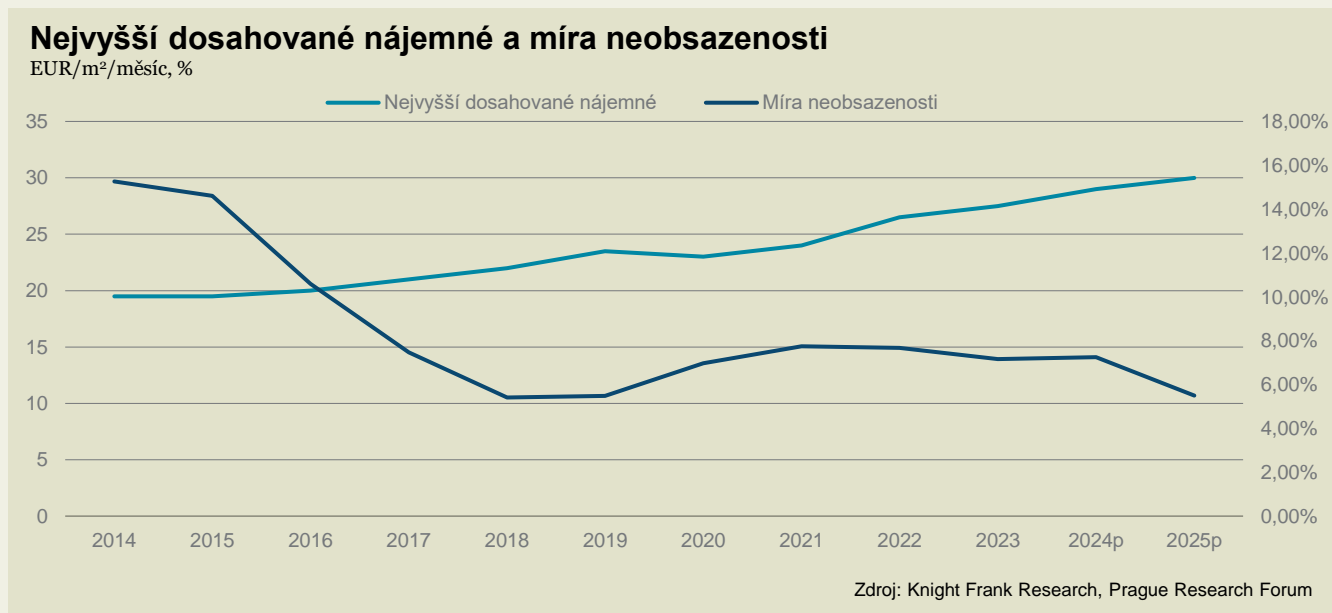
Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

**Čistá realizovaná poptávka 1. čtvrtletí 2024**  
m<sup>2</sup>



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

- Očekáváme, že nejvyšší dosahované nájemné nadále poroste v centrálních lokalitách a ve vnitřním městě, s ohledem na nízkou výstavbu a přetrvávající zájem o centrální lokality.

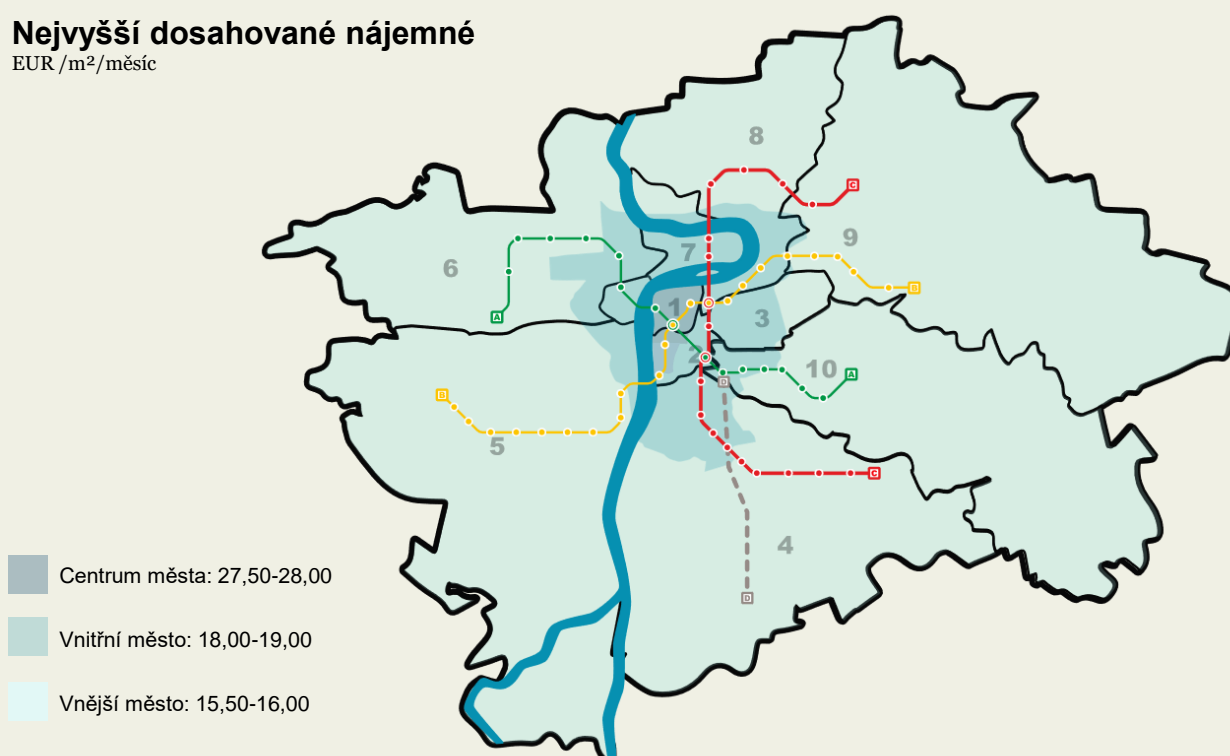


#### DOSAHOVANÉ NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné se v 1. čtvrtletí opět zvýšilo na 27,50-28,00 EUR/ m<sup>2</sup>/měsíc. Přesto v centru evidujeme trofejní nemovitosti, které dosahují nájmu výrazně nad tržní úrovní. Ve vnitřním městě základní nájemné rovněž vzrostlo na 18,00-19,00 EUR / m<sup>2</sup>/měsíc a v okrajových částech města na 15,50-16,00 EUR / m<sup>2</sup>/měsíc.

#### Nejvyšší dosahované nájemné

EUR /m<sup>2</sup>/měsíc



## 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 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.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)

