

Kanceláře Praha

4. čtvrtletí 2023

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

knightfrank.com/research

Nejvyšší dosahované nájemné roste, míra neobsazenosti mírně klesá a aktivita nájemců je tažena renegociacemi nájemních smluv.

- Jelikož ve čtvrtém čtvrtletí nebyly dokončeny žádné nové kanceláře, míra neobsazenosti opět mírně poklesla. Tento rok očekáváme stagnaci či mírné snížení neobsazenosti a výraznější pokles pak v roce 2025.

NABÍDKA, NEOBSAZENOST

Ve 4. čtvrtletí 2023 nebyla v Praze dokončena ani započata žádná nová výstavba kancelářů. Celková výměra moderních administrativních ploch tak přesahuje 3,9 mil. m². Za celý rok 2023 bylo dokončeno 98 400 m² kancelářů. V roce 2024 bude dokončeno 84 000 m² a v roce 2025 pouhých 16 100 m².

Ve 4. čtvrtletí 2023 míra neobsazenosti mírně poklesla na 7,2 % z 7,3 % ve 3. čtvrtletí 2023, meziročně poklesla o půl procentního bodu. Nejvyšší míra neobsazenosti je evidována v Praze 3 (18,9 %) a v Praze 7 (13,7 %), nejnižší v Praze 8 (2,9 %) a Praze 4 (5,5 %).

Hlavní indikátory

Čtvrtletní hrubá poptávka
Roční hrubá poptávka



166 700 m²
525 300 m²

Nejvyšší dosahované nájemné



27,50 EUR / m² / měsíc

Míra neobsazenosti



7,17 %

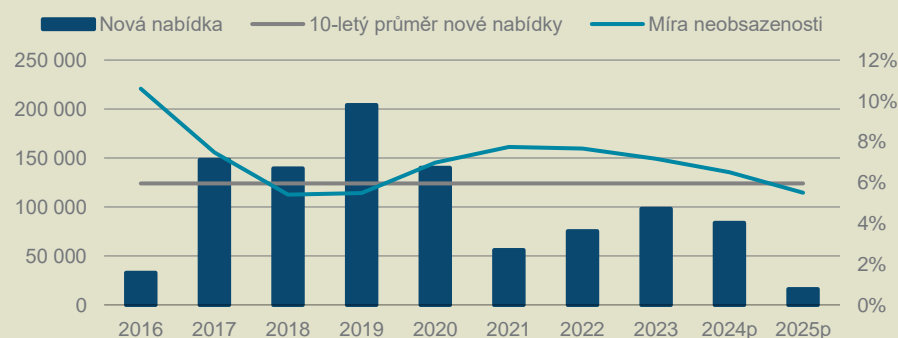
Ve výstavbě



84 000 m²

Nová nabídka, míra neobsazenosti

m², %



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

PRONÁJMY

Hrubá realizovaná poptávka ve 4. čtvrtletí 2023 byla téměř dvojnásobná oproti minulému čtvrtletí a dosáhla 166 700 m², přitom meziročně se zvýšila o 10 %. Čistá poptávka po odečtení renegociací a podpronájmů dosáhla 62 600 m², což představuje mezičtvrtletní nárůst o 49 % a meziroční nárůst o 7 %.

Roční hrubá realizovaná poptávka poklesla o 3 % v porovnání s rokem 2022 na 525 300 m². Čistá realizovaná poptávka pak zaznamenala pokles o 17 % meziročně na 238 900 m².

Nejvyšší čistá realizovaná poptávka byla zaznamenána v Praze 5 (21 %), následovala Praha 8 (19 %) a Praha 4 (18 %). V posledním čtvrtletí měla nejvyšší podíl na čisté poptávce Praha 8 (23 %), dále Praha 4 (18 %) a Praha 7 (16 %).

Novou poptávku táhly technologické společnosti s 18% podílem za celý rok a farmaceutický sektor (10%).

Renegociace nájemních smluv měly 53% podíl na realizované poptávce v průběhu roku, jejich podíl stoupl dokonce na 60 % v posledních třech měsících roku.

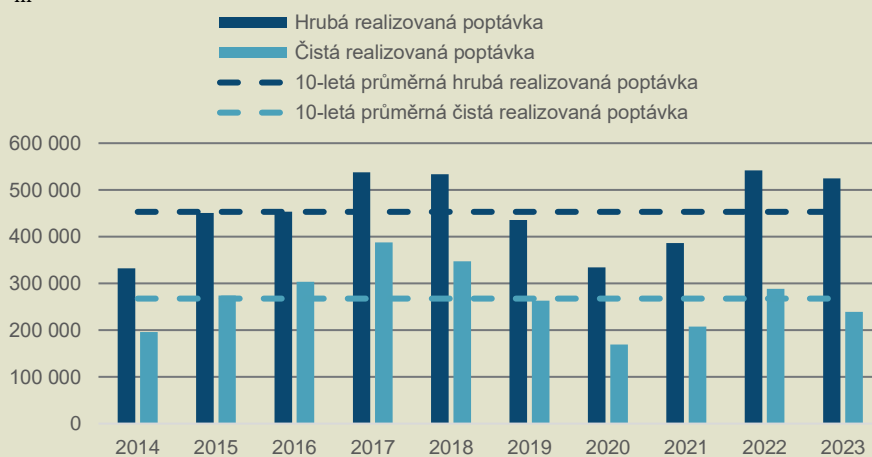
NEJVÝZNAMNĚJŠÍ TRANSAKCE

Největšími transakcemi čtvrtého čtvrtletí 2023 byly: obnovení stávajícího nájmu společnosti Avast Software v budově Enterprise Office Center (12 200 m²) v Praze 4 a dvě renegociace stávajících smluv společnosti MSD Czech Republic, v budově Five (11 300 m²) v Praze 5 a v budově Riverview (6 200 m²) také v Praze 5.

- Po slabém třetím čtvrtletí, jsme v posledních třech měsících roku zaznamenali zvýšení aktivity nájemců, především díky několika větším přejednáním nájemních smluv. Větší nárůst aktivity nájemců v roce 2024 brzdí nízká dostupnost kanceláří. Až 44 % všech ploch ve výstavbě je předem pronajato.

Hrubá a čistá realizovaná poptávka

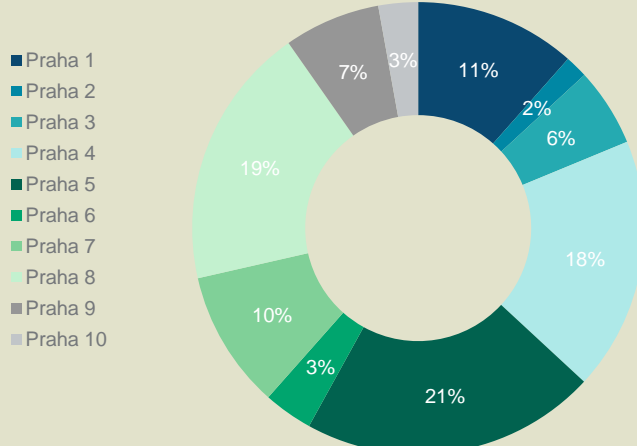
m²



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

Čistá realizovaná poptávka dle městské části

m²



Zdroj: Prague Research Forum, Knight Frank Research

- Předpokládáme pokračující tlak na zvyšování nájemného v centrálních lokalitách. Snížení nové nabídky v tomto a příštím roce to ještě dále podpoří. Nedostatek nových projektů ve výstavbě pak také omezí nabídku pro nájemce hledající vhodné prostory.

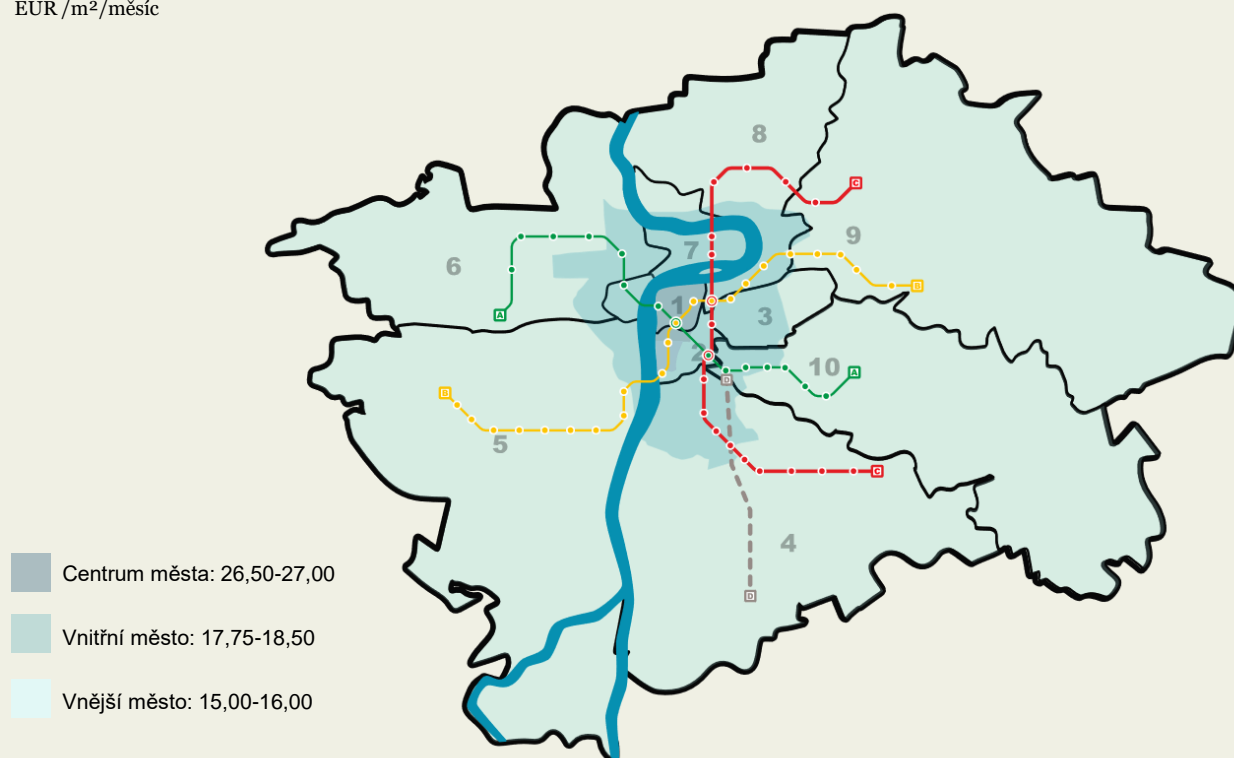
Soulad s požadavky ESG je stále více požadován především korporátními nájemci a tento trend do budoucna dále zesílí.

DOSAHOVANÉ NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné se ve 4. čtvrtletí mírně zvýšilo na 27,00-27,50 EUR / m²/měsíc. Přesto v centru evidujeme trofejní nemovitosti, které dosahují nájmu výrazně nad tržní úroveň. Ve vnitřním městě základní nájemné zůstalo stabilní na 17,75-18,50 EUR / m²/měsíc a v okrajových částech města na hodnotách 15,00-16,00 EUR / m²/měsíc.

Nejvyšší dosahované nájemné

EUR / m²/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 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.knightfrank.com



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



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