

# Kanceláře Brno & Ostrava

1. pololetí 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)

Zatímco neobsazenost v Brně poklesla díky absenci nově dokončovaných prostor, v Ostravě jsme meziročně zaznamenali nárůst neobsazenosti.

- V Brně také pokračuje výstavba, více než 80 tisíc metrů čtverečných tak navýší nabídku kanceláří v Brně v tomto a především příštím roce. Naopak v Ostravě se nestaví žádný nový projekt.

## NABÍDKA V BRNĚ

V prvním pololetí 2024 nebyl dokončen žádný kancelářský projekt, do konce roku 2024 se očekává dokončení dvou kancelářských budov s celkovou plochou 19 500 m<sup>2</sup>. V průběhu prvního pololetí začala rekonstrukce menší kancelářské budovy Svatopetrská D (1 300 m<sup>2</sup>). Během 1. pololetí roku 2024 nebyla zahájena výstavba žádného nového kancelářského projektu. Aktuálně je ve výstavbě sedm projektů s celkovou moderní kancelářskou plochou 81 900 m<sup>2</sup>.

## NABÍDKA V OSTRAVĚ

Celková výměra moderních kanceláří v Ostravě činila celkem 250 300 m<sup>2</sup>. Během 1. pololetí 2024 byla na trh dodána jedna kancelářská budova. Bývalý obchodní dům Ostravica-Textilia se po rekonstrukci otevřel pod značkou Boutique Business Inkubátor Ostravica, jehož součástí jsou i kancelářské prostory s celkovou plochou 6 800 m<sup>2</sup>.

## Hlavní indikátory

Celková nabídka:



Brno: 689 600 m<sup>2</sup>

Ostrava: 250 300 m<sup>2</sup>

Nejvyšší dosahované nájemné

Brno:



16.50-17.00 EUR / m<sup>2</sup> / měsíc

Ostrava:

14.00-14.50 EUR / m<sup>2</sup> / měsíc

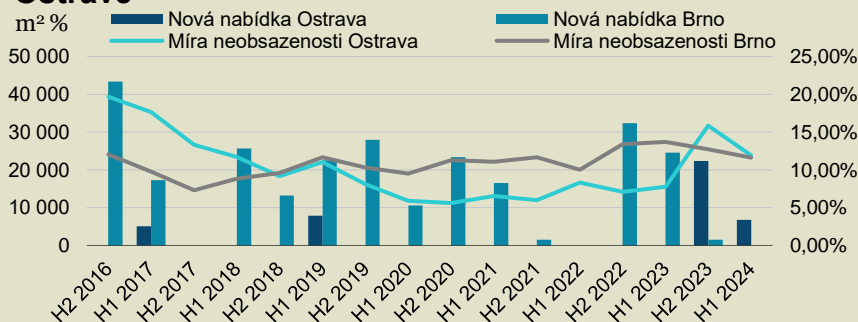
Míra neobsazenosti



Brno: 11,6 %

Ostrava: 11,9 %

## Nová nabídka a míra neobsazenosti v Brně a Ostravě



Zdroj: Knight Frank, RRF

## NEOBSAZENOST

Na konci 1. pololetí 2024 bylo v Brně celkem 80 200 m<sup>2</sup> volných moderních kancelářských ploch. Míra neobsazenosti meziročně klesla o 2,1 procentního bodu na úroveň 11,6 %.

V Ostravě bylo ke konci prvního pololetí roku 2024 evidováno 29 800 m<sup>2</sup> volných kancelářských prostor. Míra neobsazenosti v meziročním srovnání vzrostla o 4,1 procentního bodu na úroveň 11,9 %, ve srovnání s koncem roku 2023 však klesla o 4 procentní body.

## NEJVÝZNAMNĚJŠÍ TRANSAKCE

Největší transakcí první poloviny roku 2024 v Brně byl předpronájem provozovatele flexibilních kanceláří společnosti Scott.Weber Workspace v připravovaném projektu Dornych (5 600 m<sup>2</sup>), následovaný novým pronájemem společnosti Novanta v kancelářském komplexu Campus Science Park (3 600 m<sup>2</sup>). Třetí největší transakcí bylo prodloužení stávající smlouvy společnosti PKV Build v budově Spielberk Tower B (3 300 m<sup>2</sup>). Největší podíl na celkovém objemu poptávků v 1. pololetí 2024 měly technologické a farmaceutické společnosti. Více než 75 % celkové realizované poptávky v Brně představovaly nové pronájmy, předpronájmy a expanze.

Mezi nejvýznamnější transakce první poloviny roku 2024 v Ostravě patřilo obsazení prostor společnosti Boutique Business Inkubátor Ostravica ve vlastní budově Boutique Ostravica-Textilia (6 800 m<sup>2</sup>). Dále následoval nový pronájem provozovatele flexibilních kanceláří Scott.Weber Workspace v budově Organica (4 600 m<sup>2</sup>) a nový pronájem společnosti Heimstaden v budově IQ Ostrava (3 300 m<sup>2</sup>).

- Nejvyšší dosahované nájemné v Brně v první polovině roku 2024 mírně vzrostlo a pohybovalo se v rozmezí 16,50–17,00 eur za m<sup>2</sup> za měsíc. Nicméně některé kancelářské jednotky mohou být pronajaty za výrazně vyšší nájemy. Nárůst nájemného tak reflektuje poptávku po kvalitních moderních prostorách splňujících požadavky ESG v tomto městě.

Nejvyšší dosahované nájemné v Ostravě v prvním pololetí 2024 setrvalo na úrovni 14,00–14,50 eur za m<sup>2</sup> za měsíc.

### Realizovaná poptávka v Brně



Zdroj: Knight Frank, RRF

### Realizovaná poptávka v Ostravě



Zdroj: Knight Frank, RRF

## 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)