

Kanceláře Brno & Ostrava

2. pololetí 2024

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

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

Díky minimální výstavbě zůstává neobsazenost stabilní v Brně, v Ostravě se nestaví a neobsazenost tak klesá.

- V Brně byla dokončena jedna kancelářská budova a aktuálně je ve výstavbě osm projektů, zatímco v Ostravě nebyla dokončena žádná kancelářská budova a ani se v současnosti žádný kancelářský projekt nestaví.

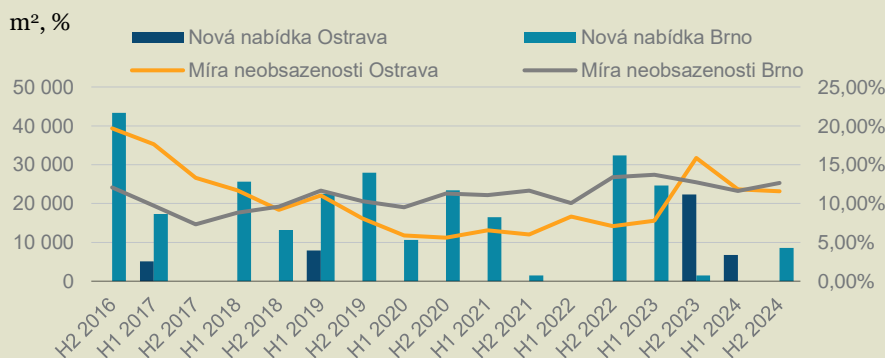
NABÍDKA V BRNĚ

V druhé polovině roku 2024 byla dokončena kancelářská budova – Vlněna I (8 600 m²), jedná se o jediný kancelářský projekt dokončený v celém loňském roce. V roce 2025 by mělo být postaveno zhruba 21 700 m² kancelářských ploch. Během druhého pololetí roku 2024 započaly výstavbu dva kancelářské projekty – Nová Zbrojovka (12 500 m²) a Landmark (6 800 m²). Aktuálně je ve výstavbě 8 projektů s celkovou moderní kancelářskou plochou 78 000 m².

NABÍDKA V OSTRAVĚ

Celková výměra moderních kanceláří v Ostravě činila celkem 250 300 m². Ve druhém pololetí nebyla dokončena žádná kancelářská budova a v současnosti se žádný nový kancelářský projekt nestaví.

Nová nabídka a míra neobsazenosti



Zdroj: Knight Frank, RRF

Hlavní indikátory

Celková nabídka



Brno: 699 300 m²

Ostrava: 250 300 m²

Nejvyšší dosahované nájemné



Brno:

16.75-17.00 EUR / m² / měs.

Ostrava:

14.00-14.50 EUR / m² / měs.

Míra neobsazenosti



Brno: 12,7 %

Ostrava: 11,6 %

NEOBSAZENOST

Na konci druhého pololetí 2024 bylo v Brně celkem 88 500 m² volných moderních kancelářských ploch. Míra neobsazenosti se v meziročním srovnání nezměnila a nadále se drží na úrovni 12,7 %.

V Ostravě bylo ke konci druhého pololetí roku 2024 evidováno 29 000 m² volných kancelářských prostor. Míra neobsazenosti v meziročním srovnání klesla o 4,3% procentního bodu na úroveň 11,6%.

NEJVÝZNAMNĚJŠÍ TRANSAKCE

Největší transakcí druhé poloviny roku 2024 v Brně byl předpronájem výrobní společnosti Garrett v připravovaném projektu CTPark Brno A 3.2 EF (5 900 m²), následovaný novým nájmem téže společnosti, tentokrát v budově Honeywell Office Campus (5 800 m²). Třetí největší transakcí byla renegociace technologické společnosti AT&T v budově Campus Science Park A (4 000 m²). Největší podíl na celkovém objemu poptávky ve druhém pololetí 2024 měl výrobní a technologický sektor. Více než 83 % celkové realizované poptávky v Brně představovaly nové pronájmy, předpronájmy a expanze.

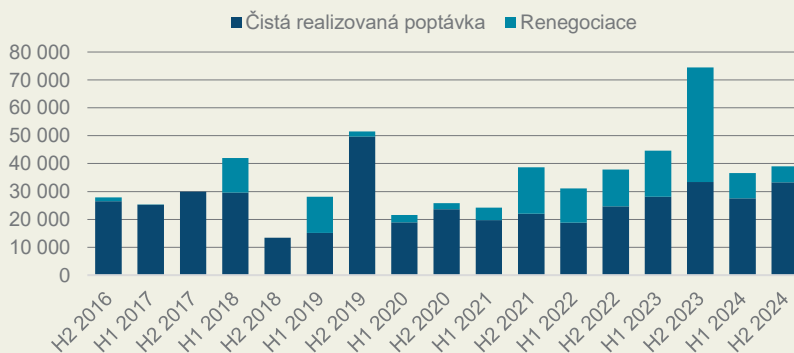
Ve druhém pololetí roku 2024 nebyly na ostravském trhu zaznamenány žádné významnější uzavřené smlouvy.

- Nejvyšší dosahované nájemné v Brně se ve druhé polovině roku 2024 mírně zvýšilo a pohybovalo se v rozmezí 16,75–17,00 EUR za m² za měsíc. Očekáváme, že nejvyšší dosahované nájemné nadále v Brně poroste podpořeno poptávkou po moderních kancelářích v nejvyšší kvalitě, splňujících požadavky ESG.

Nejvyšší dosahované nájemné v Ostravě v druhém pololetí 2024 setrvalo na úrovni 14,00–14,50 eur za m² za měsíc.

Realizovaná poptávka v Brně

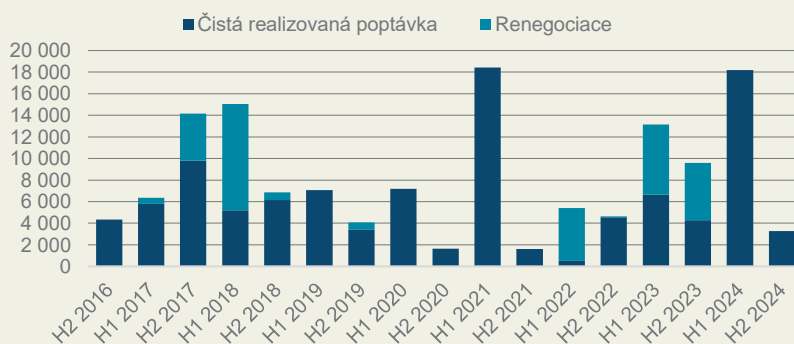
m²



Zdroj: Knight Frank Research, RRF

Realizovaná poptávka v Ostravě

m²



Zdroj: Knight Frank Research, 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 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 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



Office Agency

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