

# Kancelářský trh v Praze



## Kancelářský trh v Praze ve 3. čtvrtletí 2022



**3,8 milionů m<sup>2</sup>**  
Celková plocha  
moderních kanceláří  
v Praze



**18 200 m<sup>2</sup>**  
Plocha kanceláří  
dokončených  
ve 3. čtvrtletí 2022  
(meziročně +1 300 %)



**8,1%**  
Míra neobsazenosti  
(mezičtvrtletně -20 bps)



**137 700 m<sup>2</sup>**  
Celková nájemní aktivita  
ve 3. čtvrtletí 2022  
(meziročně +40 %)



**80 400 m<sup>2</sup>**  
Čistá nájemní aktivita  
ve 3. čtvrtletí 2022  
(meziročně +41 %)

## EKONOMICKÝ PŘEHLED<sup>1)</sup>

### RŮST HDP

**2,2 %**

PREDIKCE  
PRO ROK 2022

### INFLACE (CPI)

**15-16 %**

PREDIKCE  
PRO ROK 2022

### NEZAMĚSTANOST V ČR

**2,4 %**

ŘÍJEN 2022

### MĚSÍČNÍ HRUBÁ MZDA

**€1 635**

(40 086 Kč)  
PRŮMĚR ČR,  
Q2 2022

### SMĚNNÝ KURZ

**24,51**

KČ/EUR  
(24/10/2022)

### MALOOBCHODNÍ TRŽBY

**-8,8 %**

MEZIROČNÍ ZMĚNA,  
ŘÍJEN 2022

## KANCELÁŘSKÝ TRH: 1.-3. ČTVRTLETÍ 2022

- Celková plocha moderních kanceláří v Praze se ve 3. čtvrtletí 2022 mírně zvýšila, stále však nepřesáhla 3,8 milionu m<sup>2</sup>.
- Rozloha kanceláří dokončených v prvních devíti měsících roku 2022 činila 66 000 m<sup>2</sup>. Do konce roku by mělo být postaveno dalších 11 500 m<sup>2</sup> a celkový roční objem dokončené výstavby bude 39 % pod desetiletým průměrem (2012-2021).
- Od předchozího kvartálu klesla míra neobsazenosti v Praze na 8,1 % (mezičtvrtletně -20 bps). Ačkoliv nejde o významný statistický údaj, neobsazenost letos klesla poprvé.
- Od ledna dosáhla celková nájemní aktivita 395 300 m<sup>2</sup> (meziročně +41 %). Uplynulé čtvrtletí bylo letos zatím nejaktivnější.
- Čistá poptávka za první tři čtvrtletí letošního roku činila 233 400 m<sup>2</sup> (meziročně +56 %). Počet transakcí byl meziročně vyšší téměř o třetinu a o 21 % vyšší než ve stejném období roku 2019. Neaktivnějším odvětvím zůstává IT sektor, který se na čisté poptávce od začátku roku podílel z 28 %.
- Nájemné za kancelářské prostory prémiové kvality opět vzrostlo a pohybovalo se mezi 26,00 – 26,50 €/m<sup>2</sup>/měsíc.
- Plocha obsazených kanceláří v Praze se ve 3. čtvrtletí zvýšila o 24 100 m<sup>2</sup>, absorpce tak byla čtvrtý kvartál v řadě kladná.

Zdroj: ČSÚ, European Economic Forecast, ČNB

Zdroj: PRF

## EKONOMICKÝ PŘEHLED <sup>1</sup>

- Zatímco v první polovině letošního roku ekonomika navzdory nepříznivým okolnostem rostla, v příštích měsících se očekává mírná recese. Hospodářská aktivita se sníží vlivem omezení zahraničního obchodu s Ruskem a Ukrajinou, nedostatku dodávek klíčových komponentů pro zpracovatelský průmysl a stavebnictví a prudkého nárůstu cen energií a pohonných hmot. Prognóza předpokládá, že problémy v globálních výrobních a dodavatelských řetězcích, které přetrvávají a ovlivňují domácí průmyslovou ekonomiku, se budou zmírňovat a do poloviny roku 2023 zcela odezní. Podle ČNB by růst reálného HDP mohl v roce 2022 dosáhnout 2,2 % (revidováno z 0,8 %) a v roce 2023 zpomalit na 1,1 % (revidováno z 3,6 %). Růst spotřeby domácností se prakticky zastavil. Spotřebitelé však vykazují větší odolnost vůči rostoucím životním nákladům, neboť jejich výdaje neklesají tak, jak se očekávalo. I tak budou domácnosti v příštím roce nadále čelit dopadům vysoké inflace a dynamika jejich spotřeby by tak měla zůstat i nadále velmi nízká.

## INFLACE <sup>1</sup>

- Vysoká inflace, která nadále brzdí hospodářský růst a snižuje životní úroveň, v létě dále vzrostla a podle nejnovějších prognóz bude v roce 2022 v průměru dosahovat 15-16 %. Mimořádně silný růst spotřebitelských cen je tažen nejen cenami potravin, pohonných hmot, elektřiny, plynu a imputovaného nájemného, ale i dalších kategorií zboží a služeb. Inflaci podporují také zrychlující se a mimořádně silné nákladové tlaky, které začnou ve druhé polovině roku polevovat se zpomalením růstu dovozních cen a cen domácích mezispotřebních vstupů. V roce 2023 by měla být inflace částečně tlumena transmisním mechanismem vyšších měnověpolitických sazeb. V horizontu projekcí by tento faktor měl přispět i k posílení koruny, které bude působit protiinflačně. V roce 2023 by se meziroční míra inflace mohla zpomalit někde mezi 9-10 %, částečně i díky vládnímu energetickému balíčku.

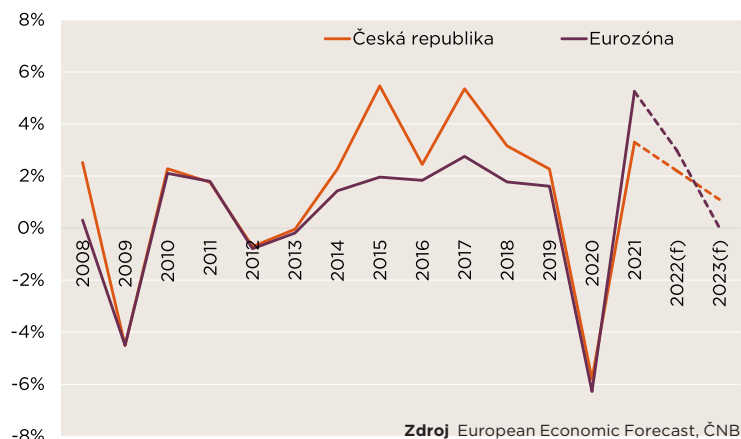
## MALOOBCHODNÍ TRŽBY <sup>1</sup>

- Již čtvrtý měsíc po sobě trvale klesají tržby v potravinářském i nepotravinářském sektoru. V srpnu se pokles ještě prohloubil. Maloobchodní tržby se meziročně snížily o 9 %, z toho nepotravinářské zboží o 10 %, pohonné hmoty o 9 % a potraviny o téměř 7 %. Tržby ve specializovaných prodejnách oděvů a obuvi klesly o 15 %, v případě zboží pro domácnost, počítačového a komunikačního vybavení, kultury, sportu a rekreace se ve všech případech jednalo o 13% pokles. Naopak tržby v prodejnách s farmaceutickým zbožím vzrostly o 1 %. Tržby internetových a zásilkových obchodů klesly sedmý měsíc v řadě, tentokrát o 10 %. Vzhledem k tomu, že maloobchodní tržby v loňském roce po ukončení úsporných opatření a oživení ekonomiky výrazně rostly, je aktuální meziroční údaj zatížen vysokou srovnávací základnou.

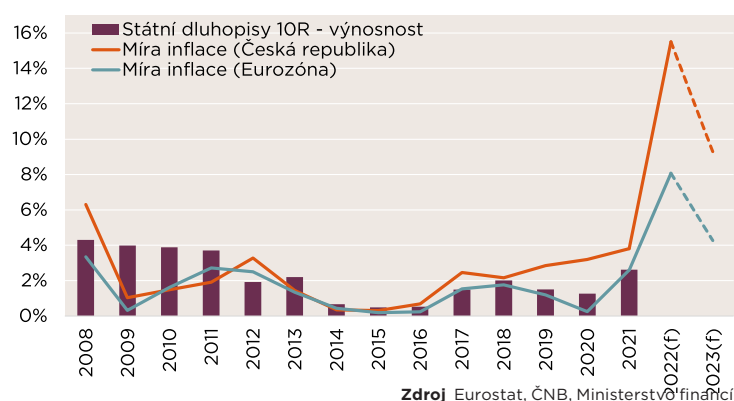
## NEZAMĚSTNANOST <sup>1</sup>

- Nerovnováha na trhu práce spojená s nedostatkem zaměstnanců se nadále projevuje ve všech odvětvích hospodářství. Napětí na trhu práce se bude dále mírně snižovat v důsledku zmírnění domácí ekonomické aktivity a pokračující integrace ukrajinských uprchlíků na trh práce. Výhled celkové míry nezaměstnanosti však zůstává téměř beze změny a navzdory očekávané mělké recesi ve 2. pololetí letošního roku a slabé ekonomické dynamice se neočekává, že by se v roce 2023 výrazně zvýšila. V roce 2022 by se tak měla v průměru pohybovat kolem 2,5-2,7 % a v roce 2023 by mohla v závislosti na zdroji mírně vzrůst na 2,6-3,3 %. Napjatý trh práce bude tlačit na růst mezd, ten však bude zaostávat za inflací. Navzdory výše zmíněnému nedostatku pracovních sil má Česká republika stále nejnižší míru nezaměstnanosti v EU a jednu z nejvyšších úrovní účasti na trhu práce.

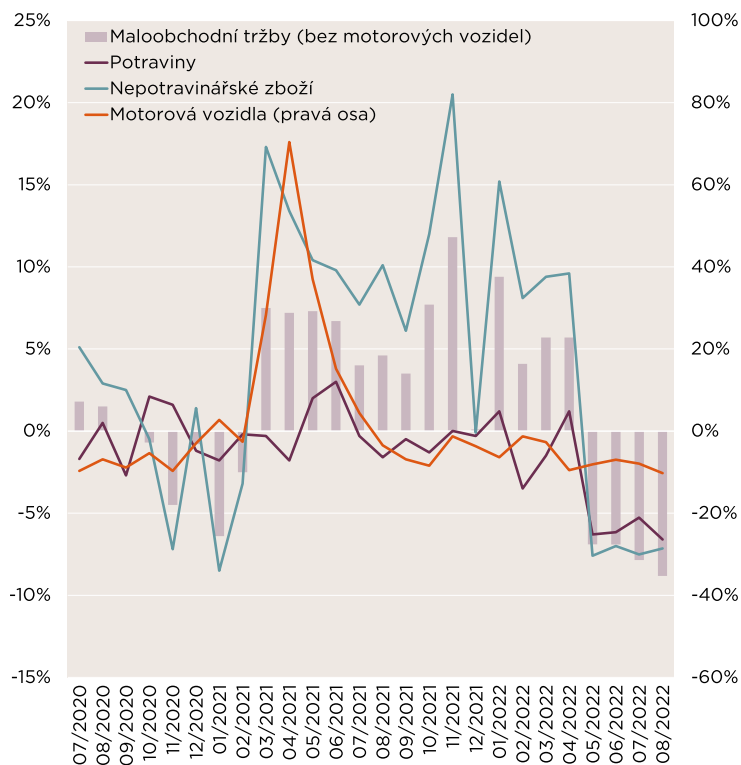
## Růst HDP (meziročně, %, ve stálých cenách r. 2015)



## Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů



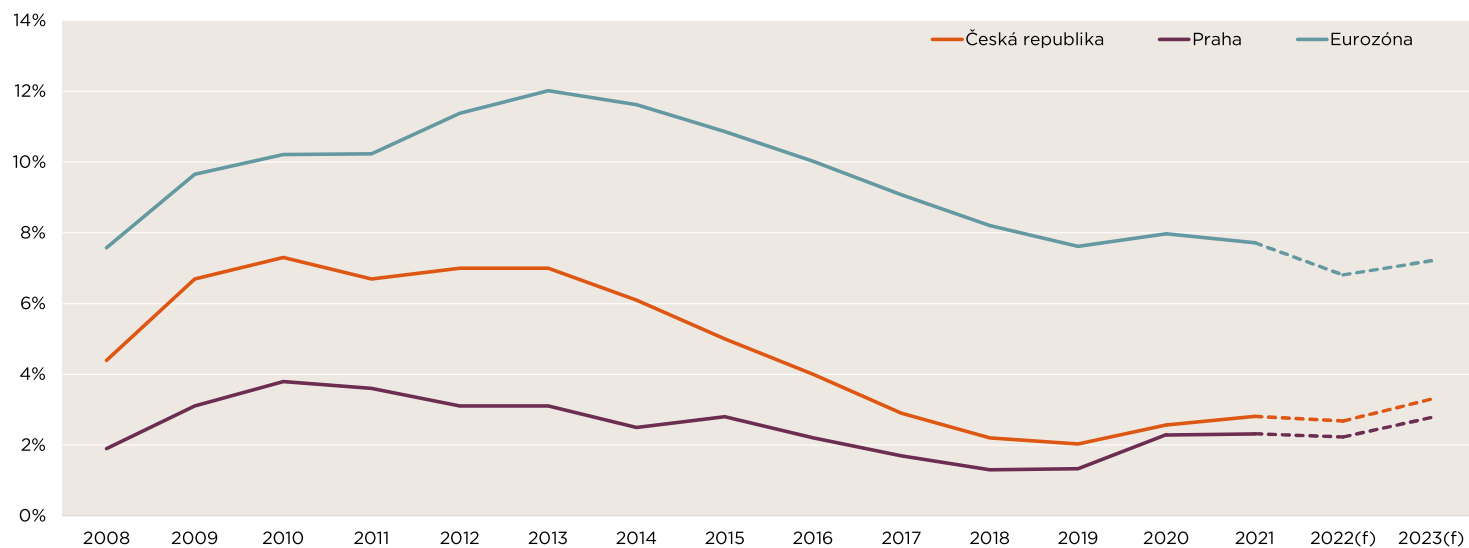
## Maloobchodní tržby (meziročně, %)



1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 24/10/2022.

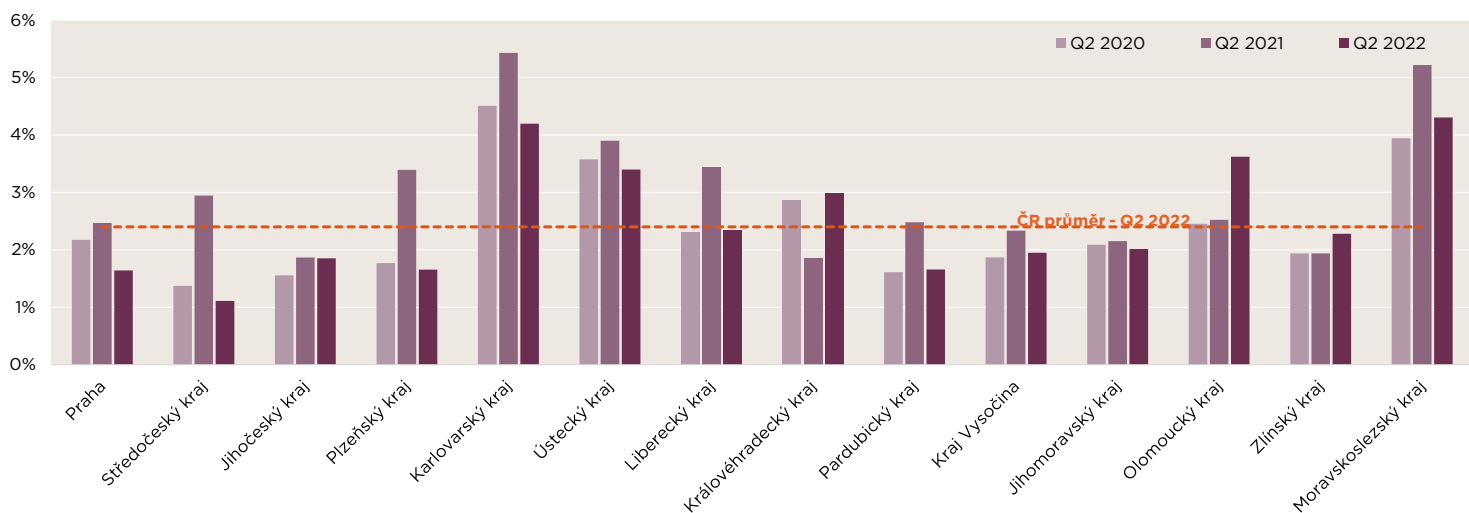
2) Obecná míra nezaměstnanosti je procentní podíl nezaměstnaných osob na ekonomicky aktivní pracovní síle (součet zaměstnaných a nezaměstnaných osob).

### Míra nezaměstnanosti



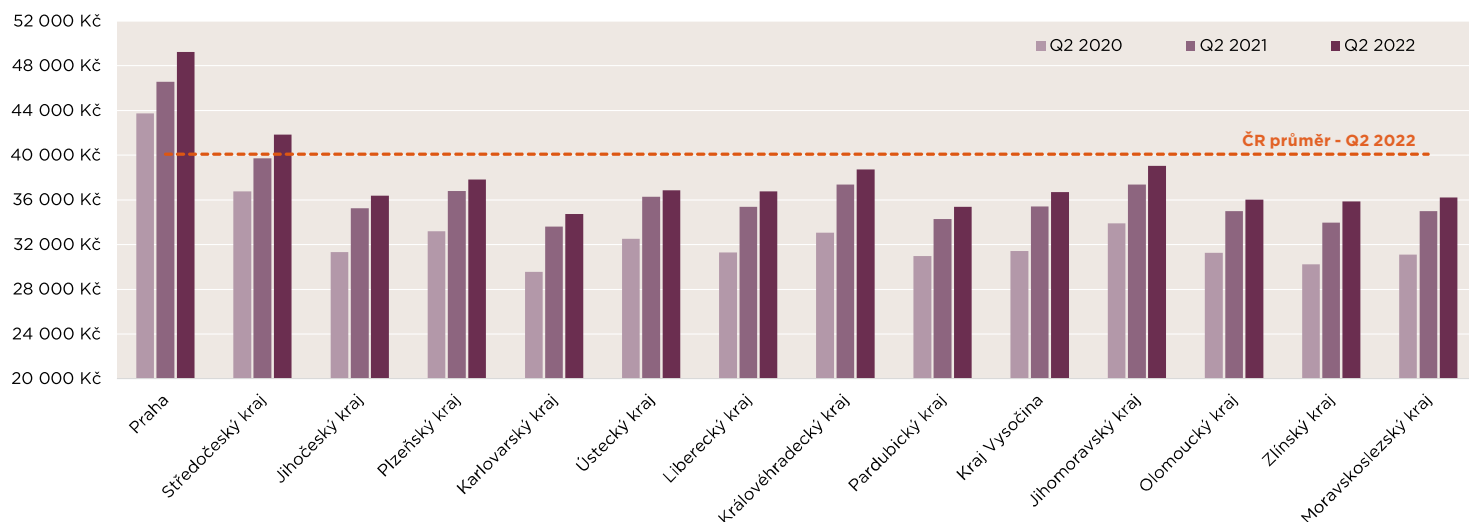
Zdroj Oxford Economics, Eurostat, ČSÚ

### Míra nezaměstnanosti - kraje ČR



Zdroj ČSÚ

### Hrubá měsíční mzda - kraje ČR



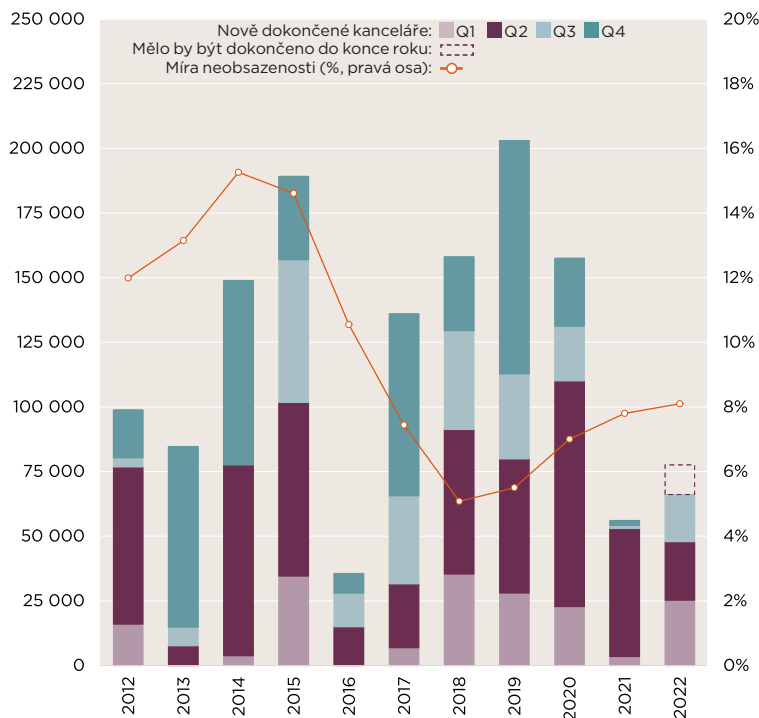
Zdroj ČSÚ

1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 24/10/2022.

## CELKOVÁ NABÍDKA A DOKONČENÁ VÝSTAVBA

- Ke konci září 2022 zůstala celková nabídka kanceláří v Praze na úrovni 3,8 milionů m<sup>2</sup>. Podíl kvalitnějších budov třídy A se zvýšil na 2,8 milionů m<sup>2</sup> (tedy 74 % všech kanceláří). V samotném centru Prahy se nachází jen 15 % celkové nabídky kanceláří, největší podíl administrativních prostor spadá do širšího centra (56 %) a zbývajících 29 % se nachází ve vnější a okrajových částí Prahy.
- Největším kancelářským dílčím trhem byla tradičně Praha 4 (968 400 m<sup>2</sup>), následovaná Prahou 5 (638 800 m<sup>2</sup>) a Prahou 8 (623 800 m<sup>2</sup>), kde celková plocha kanceláří neaprátně stoupla díky dokončené výstavbě.
- Ve 3. čtvrtletí 2022 byly dokončeny dvě administrativní budovy: Košíře Office Park (5 300 m<sup>2</sup>) v Praze 5 a Bastion Florenc (3 400 m<sup>2</sup>) v Praze 8. Nabídku moderních prostor na území Prahy 1 obohatila dokončená rekonstrukce historického objektu VIA UNA (9 600 m<sup>2</sup>). Celková plocha všech těchto nových projektů činila 18 200 m<sup>2</sup>, což byla nejnižší čtvrtletní plocha dokončené výstavby zaznamenaná v tomto roce.
- Jelikož nebyla ve 3. čtvrtletí 2022 zahájena výstavba žádného nového projektu, souhrnná plocha rozestavěných kanceláří klesla v důsledku dokončení tří budov (viz. výše) na 191 300 m<sup>2</sup>. Většina těchto rozestavěných prostor se nacházela v Praze 1 (19 %), Praze 5 (19 %) a Praze 7 (17 %). Více než 32 % ploch ve výstavbě již bylo předpronajato.
- Z celkového počtu 19 kancelářských projektů, které byly ve 3. čtvrtletí ve výstavbě, měly všechny kromě tří plánovaný termín dokončení v letech 2023 a 2024.

## Dokončená výstavba (m<sup>2</sup>) a míra neobsazenosti (%)

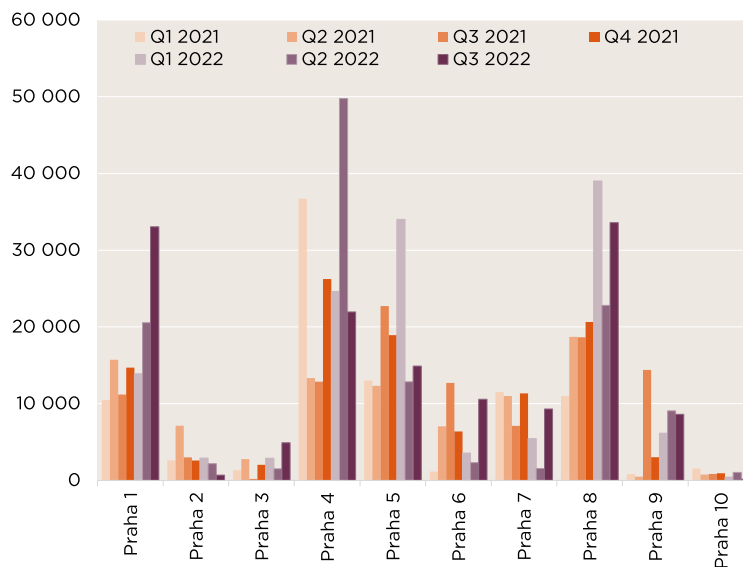


Zdroj PRF, Savills

## POPTÁVKA

- Ve 3. čtvrtletí dosáhla celková nájemní aktivita, včetně renegociací a podnájmu, 137 700 m<sup>2</sup>, což představovalo nárůst jak mezičtvrtletně (+11 %) tak i meziročně (+40 %). Od začátku pandemie, kdy byla aktivita nájemců nejnižší, tento rostoucí trend stále pokračuje.
- Nejaktivnějším dílčím trhem byla Praha 8 s hrubou poptávkou dosahující téměř 33 600 m<sup>2</sup>, následovala Praha 1, kde celková nájemní aktivita rovněž přesáhla 33 000 m<sup>2</sup>, přičemž obojí reprezentovalo téměř čtvrtinu celkového objemu podepsaných smluv. Na třetím místě se umístila Praha 4, kde aktivita nájemců dosáhla téměř 22 000 m<sup>2</sup>.
- Celkovou poptávku po kancelářích ve 3. čtvrtletí tvořily především nové pronájmy a expanze, které stejně jako v přechodném čtvrtletí společně dosáhly zastoupení 50 %. Renegociace zaznamenaly 26 % nárůst, což zároveň představovalo 40 % z celkové poptávky. Smlouvy uzavřené na prostory, které jsou prozatím ve výstavbě, činily 9 % a nakonec podnájmy tvořily necelá 2 %.
- Čistá nájemní aktivita zůstala na stejné úrovni jako v předchozím období a ve 3. čtvrtletí roku 2022 přesáhla 80 400 m<sup>2</sup> (meziročně +40 %). Toto odpovídalo 58 % celkové nájemní aktivity tohoto čtvrtletí. Počet transakcí uzavřených v rámci čisté poptávky 3. čtvrtletí byl stejný jako ve stejném období před rokem a, jak je na pražském kancelářském trhu typické, většinu z tvořily pronájmy o výměře menší než 500 m<sup>2</sup>.
- Podíl IT sektoru na čisté poptávce (podle nově zasmulvněných ploch) byl ve 3. čtvrtletí roku 2022 stále nejvyšší (22 %), i když od předešlého kvartálu klesl (ze 38 %). Druhým nejaktivnějším odvětvím byl sektor financí (15 %), za nímž následovaly výrobní firmy (13 %).
- Největší transakcí ve 3. čtvrtletí 2022 byla renegociace společnosti KPMG v KPMG Office Centre (11 000 m<sup>2</sup>) nacházejícím se v Praze 8. Předpronájem v projektu Masaryčka (5 400 m<sup>2</sup>) v Praze 1, který podepsala Fio Banka, byl druhou největší transakcí.

## Celková nájemní aktivita v městských částech Prahy (m<sup>2</sup>)



Zdroj PRF, Savills

## Největší projekty ve výstavbě ve 3. čtvrtletí 2022

NEMOVITOST	MĚSTSKÁ ČÁST	PLOCHA (m <sup>2</sup> )	TERMÍN DOKONČENÍ
Nová Waltrovka (Penta)	Praha 5	28 200	3. čtvrtletí 2023
Port 7 - Budova E (Skanska)	Praha 7	23 900	2. čtvrtletí 2023
Masaryčka (Penta)	Praha 1	22 100	3. čtvrtletí 2023

Zdroj PRF



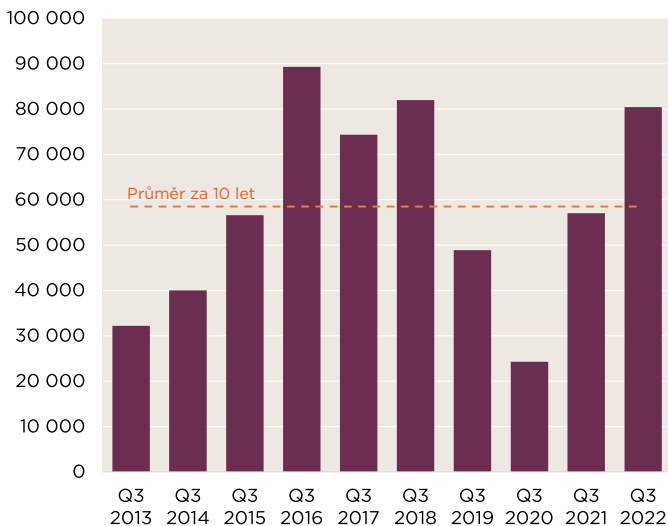
### NEOBSAZENOST KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR

- Poptávka ze strany nájemců převýšila objem dokončené výstavby a míra neobsazenosti kancelářských prostor v celém městě se oproti předchozímu čtvrtletí snížila o 20 bazických bodů na 8,1 %, čímž dosáhla dosud nejnižší hodnoty v tomto roce. V přepočtu na plochu bylo v celém hlavním městě okamžitě k dispozici 308 000 m<sup>2</sup> kanceláří.
- Již čtvrté čtvrtletí po sobě byla nejvyšší míra neobsazenosti zaznamenána v Praze 3 (25 %) a v Praze 9 (18 %). Všechny zbývající městské části uzavřely 3. čtvrtletí s neobsazeností pod 10 % - nejnižší byla v Praze 8 (5 %), následovala Praha 7 se 6 %.
- Největší plocha neobsazených kanceláří (v m<sup>2</sup>) se nacházela na území Prahy 4 (66 300 m<sup>2</sup>). Praha 1 a Praha 5 následovaly, obě s volnými kancelářemi o rozloze 46 000 m<sup>2</sup>. Naopak nejméně neobsazených kanceláří bylo evidováno v Praze 2 (9 800 m<sup>2</sup>) a v Praze 10 (11 500 m<sup>2</sup>).
- Nejméně dalších 1,7 % celkové stávající nabídky kanceláří bylo na konci 3. čtvrtletí roku 2022 nabízeno k podnájmu s okamžitou dostupností.

### NÁJEMNÉ

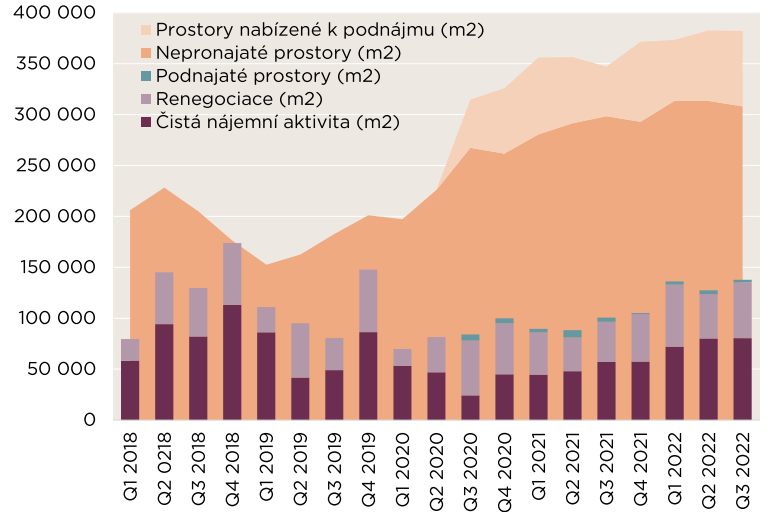
- Ve 3. čtvrtletí roku 2022 se nájemné v budovách prémiové kvality opět zvýšilo a pohybovalo se v rozmezí 26,00 – 26,50 €/m<sup>2</sup>/měsíc. K nejvýraznějšímu nárůstu nájemného dochází u nově dokončených nebo rozestavěných kancelářských projektů.
- V několika případech dosahovala výše nájemného u nových kanceláří nejvyšší kvality, zejména ve vyšších patrech a v centru města, i úroveň 30,00 €/m<sup>2</sup>/měsíc, zatímco moderní prostory o něco nižší kvality, ale stále v blízkosti centra města, se nadále nabízely v rozmezí 17,50 – 18,00 €/m<sup>2</sup>/měsíc. Základní nájemné za moderní kanceláře v lokalitách dále od pražského centra se nadále pohybovalo mezi 15,00 a 16,00 €/m<sup>2</sup>/měsíc.
- Provozní náklady rostou (v mnoha případech se zdvojnásobují) a na začátku roku 2023 dojde k navýšení nájemného o inflaci. Nájemci již začali hledat způsoby, jak snížit celkové náklady na pronájem kanceláří.

### Čistá poptávka v posledních deseti 3. čtvrtletích (m<sup>2</sup>)



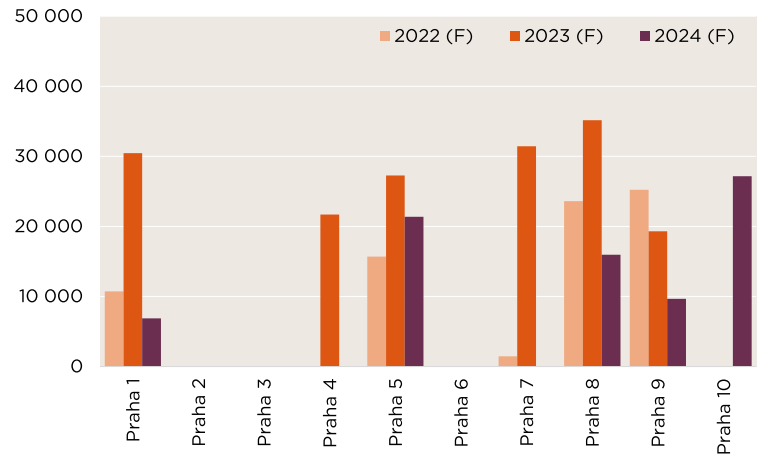
Zdroj PRF, Savills

### Volné prostory a nájemní aktivita (m<sup>2</sup>)



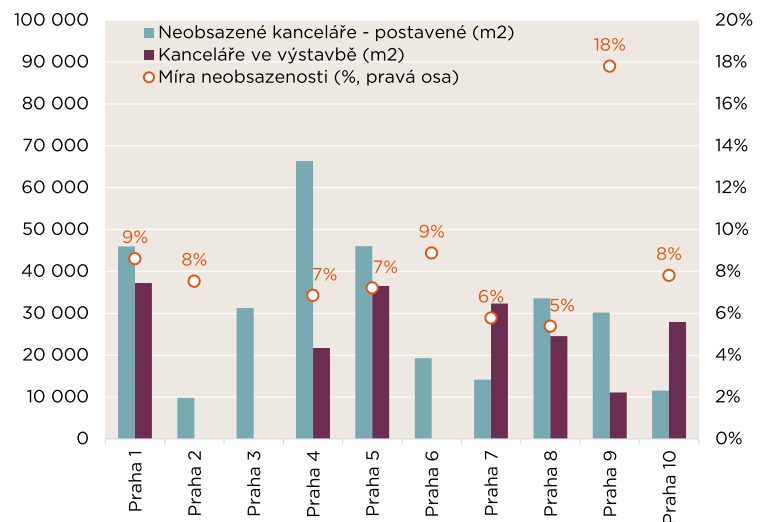
Zdroj PRF, Savills

### Budoucí výstavba v jednotlivých částech města (m<sup>2</sup>)



Zdroj PRF, Savills

### Neobsazenost a prostory ve výstavbě (m<sup>2</sup>)



Zdroj PRF



## Savills Česká republika a Slovenská republika

Poskytujeme služby šité na míru vlastníkům pozemků, developerům, uživatelům prostor i investorům a to během celého životního cyklu komerčních nemovitostí. Přidáváme hodnotu tím, že našim klientům poskytujeme informace a poradenské služby podpořené výstupy našeho globálního týmu, který se věnuje průzkumu trhu.

Klíčové služby nabízené v České a Slovenské republice:

Investice, prodej a akvizice | Pronájem kancelářských prostor a zastupování nájemců | Pronájem průmyslových prostor a zastupování nájemců | Správa nemovitostí | Vedení účetnictví pro klienty | Oceňování a poradenství | Stavební a projektové poradenství | Průzkum trhu | Poradenství v oblasti ESG & udržitelnosti

## Oddělení průzkumu trhu

### Lenka Pechová

Senior Research Analyst  
00420 604 387 407  
lenka.pechova@savills.cz

### Tereza Matyášová

Research Analyst  
00420 773 885 000  
tereza.matyasova@savills.cz

## Oddělení pronájmu kanceláří

### Zastupování nájemců

#### Pavel Novák

Head of Office Agency  
00420 724 032 844  
pavel.novak@savills.cz

#### Matěj Baranek

Associate Director  
00420 606 600 817  
matej.baranek@savills.cz

#### Ondřej Šimek

Associate  
00420 731 114 343  
ondrej.simek@savills.cz

### Zastupování pronajímatelů

#### Martin Ducháč

Senior Consultant  
00420 737 767 455  
martin.duchac@savills.cz

#### Eliška Kantorová

Leasing Consultant  
00420 704 618 155  
eliska.kantorova@savills.cz

Savills plc je globální společnost poskytující poradenské služby v oblasti komerčních nemovitostí zalistovaná na akciové burze London Stock Exchange. Zaměstnává přes 40 000 lidí ve více než 700 vlastních a partnerských kancelářích nacházejících se ve více než 70 zemích na území Severní i Jižní Ameriky, Evropy, Asie a Pacifiku, Afriky i Blízkého východu, kde nabízí široké spektrum specializovaných realitních služeb a služeb v oblasti správy nemovitostí a investic klientům z celého světa. Tato publikace má pouze informativní charakter. Přestože bylo vynaloženo veškeré úsilí, aby informace v tomto dokumentu byly úplné a přesné, Savills nenesе žádnou odpovědnost za jakoukoli přímou nebo následnou škodu, ztrátu nebo újmu vyplývající z jeho použití. Obsah je přísně chráněn autorskými právy a jeho reprodukce, publikace či citace v plném či částečném rozsahu v jakékoli formě je bez písemného souhlasu společnosti Savills zakázána.