

Kancelářský trh v Praze

savills



Čtvrtletní statistiky

Celkový fond

3,85
milionů m²

Q1 2022: 3,75 milionů m²
Meziročně: +3 %

Hrubá poptávka

137 800
m²

Q1 2022: 134 000 m²
Meziročně: +3 %

Čistá poptávka

74 900
m²

Q1 2022: 73 100 m²
Meziročně: +2 %

Míra neobsazenosti

7,50 %

Q1 2022: 8,41 %
Meziročně: -91 bps

Nově postaveno

38 000
m²

Q1 2022: 26 200 m²
Meziročně: +45 %

Ekonomické ukazatele¹

Růst HDP

-0,2 %
(Q1 2023)

2022: +2,4 %
Predikce pro 2023: +0,5 %

Inflace

16,4 %
(Q1 2023)

2022: 15,1 %
Predikce pro 2023: 11,2 %

Úrokové sazby

2,6 %
3M EURIBOR*

2022: 0,3 %
Predikce pro 2023: 3,2 %

Nezaměstnanost

2,5 %
(únor 2022)

2022: 2,3 %
Predikce pro 2023: 3 %

Měsíční hrubá mzda

37 463 Kč
(medián mezd v ČR)

2022: 34 623 Kč
Meziročně: +9 %

¹⁾ Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 12/4/2023 (Zdroj: ČNB, Ministerstvo financí ČR).

^{*)} Průměr za 1. čtvrtletí 2023

Stručný přehled kancelářského trhu

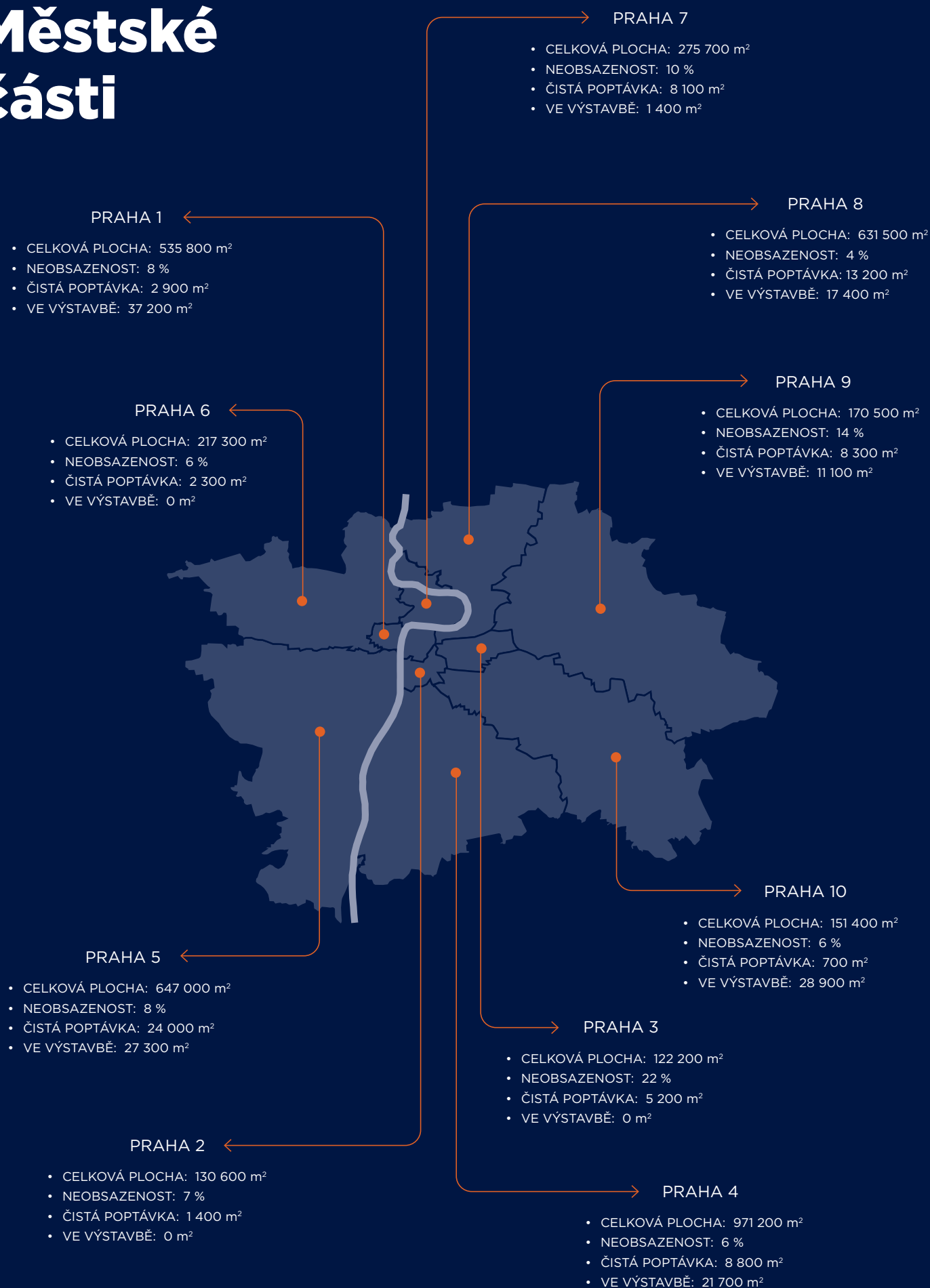
- Na konci 1. čtvrtletí roku 2023 přesáhl celkový fond moderních kanceláří v Praze 3,85 milionu m² a zahrnoval 461 budov. Kanceláře třídy A tvořily 74 % této celkové nabídky.
- Plocha výstavby dokončené během 1. čtvrtletí dosáhla 38 000 m², což bylo nejvíce od 2. čtvrtletí 2021. Do konce roku by mělo být postaveno dalších 90 000 m².
- Od konce roku 2022 se míra neobsazenosti kanceláří v Praze opět (již čtvrté čtvrtletí v řadě) mírně snížila, klesla na 7,5 %.
- Celková aktivita nájemců v 1. čtvrtletí 2023 čítala 137 800 m² (meziroční nárůst o 3 %). Renegociace nájemních smluv tvořily 45 % hrubé poptávky. Počty transakcí neodhalily žádný výrazný pokles expanzí, renegociací ani nových pronájmů. 82 % celkové nájemní aktivity se v tomto čtvrtletí uskutečnilo v administrativních prostorách třídy A.
- Čistá poptávka za první tři měsíce roku 2023 činila 74 900 m². Překonala tak aktivitu předchozího čtvrtletí, meziročně se zvýšila o 2 % a ve srovnání s pětiletým průměrem za 1. čtvrtletí vzrostla o 19 %.
- Základní nájemné v kancelářích nejvyšší kvality se od 1. čtvrtletí 2022 zvýšilo o 10 % na €26,50-€27,00 za m² měsíčně.

Čtvrtletní údaje

Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Míra neobsazenosti
Aktuální čtvrtletí	137 800	74 900	38 000	7,5 %
Minulé čtvrtletí	151 900	60 700	26 200	7,7 %
Meziroční změna	+2,9 %	+2,4 %	+45 %	-91 bps



Městské části



Vývoj trhu v 1. čtvrtletí 2023

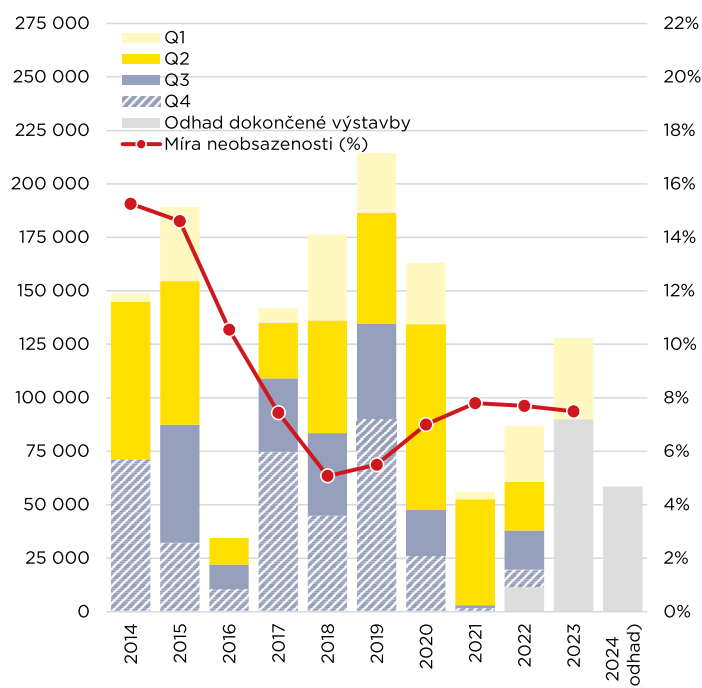
Dokončená a probíhající výstavba

- Na pražský trh bylo v 1. čtvrtletí 2023 dodáno téměř 38 000 m² nových kanceláří (meziročně +45 %), které obohatily nabídku prostor ve dvou městských částech, na Praze 7 (projekt Port7) a na Praze 8 (Red Court). Díky těmto přírůstkům se celková plocha kanceláří v Praze zvýšila na 3,85 milionů m². Dle celkového fondu je největší městskou částí Praha 4, nejvyšší počet kancelářských budov však je na Praze 1.
- Jelikož od 2. čtvrtletí 2022 nebyla zahájena výstavba ani rekonstrukce žádné kancelářské budovy, plocha rozestavěných kanceláří se snižuje. Na konci 1. čtvrtletí 2023 bylo ve výstavbě celkem 15 projektů, jejichž celková pronajímatelná plocha jen mírně přesahovala 145 000 m². Z celkového objemu aktuálně rozestavěných kanceláří je 48 % ploch již zasmělněno.
- Největší podíl nových kanceláří je ve výstavbě v rámci Prahy 1, na Praze 10 a v oblasti Prahy 5.
- Zahrneme-li projekty dokončené během 1. čtvrtletí, mělo by být letos v Praze postaveno celkem 128 000 m² nových ploch. To by představovalo největší plochu dokončených kanceláří od roku 2020, 70% nárůst oproti roku 2022 a hodnotu odpovídající desetiletému průměru. V roce 2024 by však měla výstavba kanceláří výrazně oslabit.

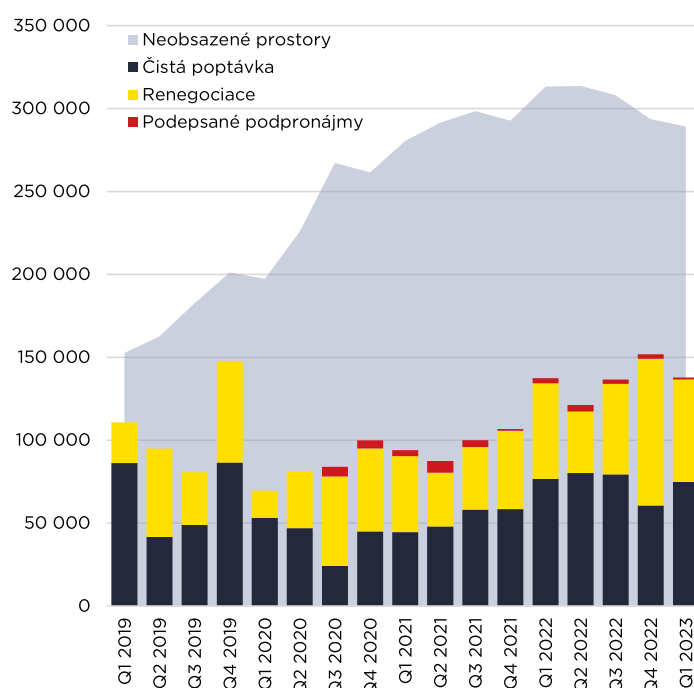
Poptávka

- V 1. čtvrtletí 2023 dosáhla celková nájemní aktivita 137 800 m², meziročně se tedy zvýšila o 3 % ale oproti předchozímu kvartálu vykazovala 9% oslabení. Většina nájemní aktivity (82 %) byla uskutečněna v rámci kanceláří třídy A.
- Celkový počet uzavřených transakcí se zvýšil již třetí čtvrtletí v řadě a v 1. čtvrtletí 2023 dosáhl 181.
- Čistá nájemní aktivita v Praze vykazovala v 1. čtvrtletí 2023 mírný meziroční nárůst o 2 %. Činila 74 900 m² (o 23 % více než v předchozím kvartále) a zůstala tak nad dlouhodobým průměrem 1. čtvrtletí. Většinu závazků podepsaných v 1. čtvrtletí opět tvořily nájemní smlouvy na kanceláře s plochou do 500 m² (a dokonce i menší než 250 m²). 87 % čisté poptávky směřovalo do budov třídy A.
- V 1. čtvrtletí 2023 dominovali čisté poptávce po kancelářích výrobní firmy (18% podíl) a nájemci ze sektoru energetiky (16 %).
- Praha 5, která je druhou největší administrativní čtvrtí v hlavním městě, registrovala čistou poptávku na přibližně 24 000 m² kanceláří (32 % čisté poptávky tohoto kvartálu). Druhou nejoblíbenější městskou částí byla Praha 8 s čistou poptávku na 13 200 m² kanceláří (18% podíl).

Dokončená výstavba (v m²)



Struktura celkové nájemní aktivity (v m²)



Vývoj trhu v 1. čtvrtletí 2023

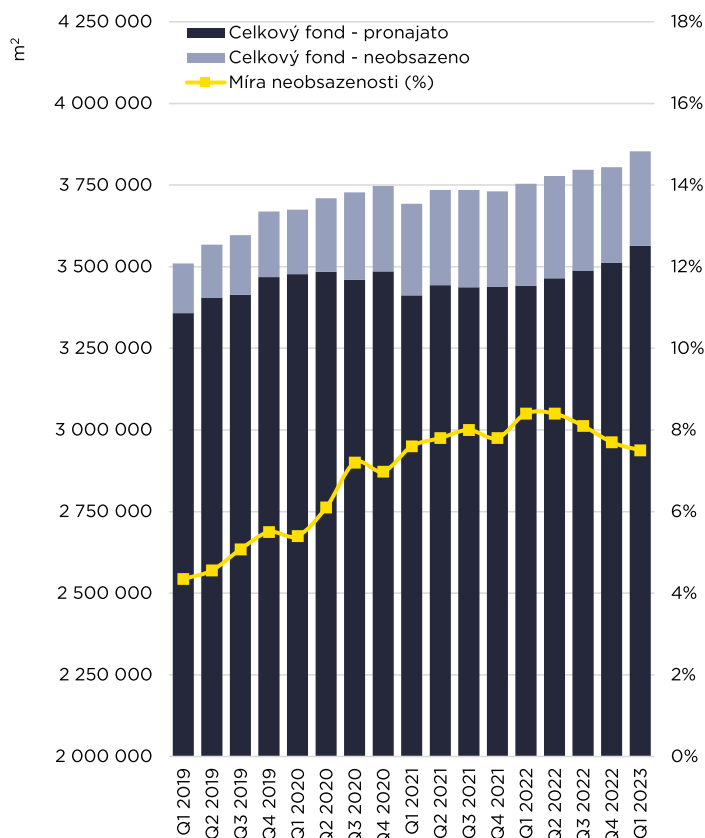
Míra neobsazenosti

- Pražská míra neobsazenosti vykázala již čtvrtý kvartál po sobě klesající tendenci. V 1. čtvrtletí 2023 se míra neobsazenosti pražských kanceláří snížila o 22 bazických bodů na 7,5 %, což je nejnižší hodnota od 4. čtvrtletí 2020. Rozloha volných prostor činila 289 100 m². Celková míra neobsazenosti, včetně nabídek k podpronájmům, by dosahovala 9,4 %. V budovách třídy A bylo nepronajato 7,8 % ploch a v budovách třídy B bylo volných 6,6 %.
- V samotném centru Prahy se míra neobsazenosti od konce roku 2022 zvýšila o 24 bazických bodů na současných 7,9 %, což odpovídá výměře 45 000 m².
- Z hlediska jednotlivých městských částí bylo nejvíce volných ploch na Praze 4 (56 400 m²) a Praze 5 (52 100 m²). Za posledních 12 měsíců došlo k nejvýraznějšímu poklesu volných kanceláří na Praze 4 a na území Prahy 9. Naopak k nejvyššímu nárůstu došlo na Praze 7 a Praze 1, a to především v důsledku nové spekulativní výstavby.

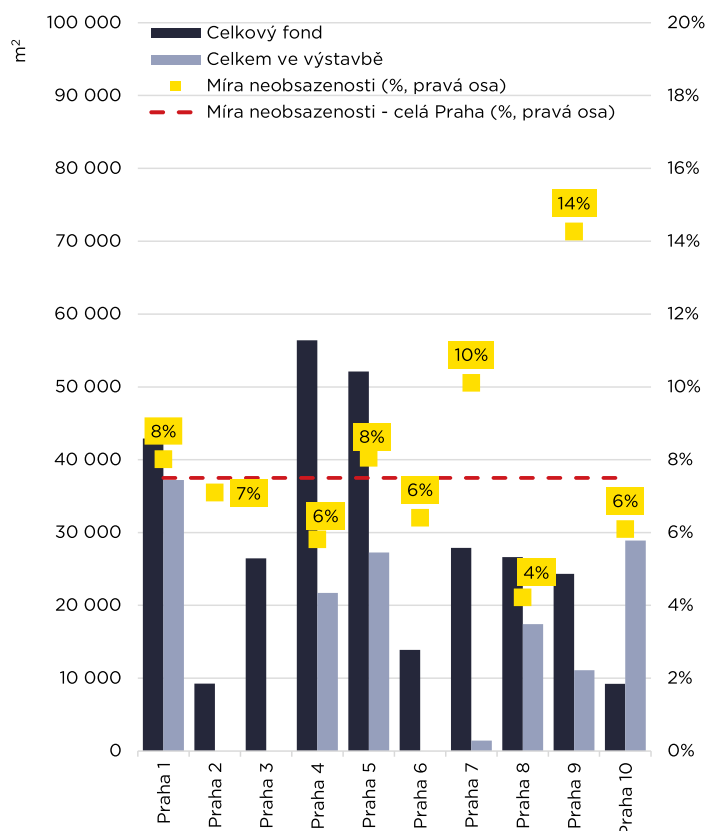
Nájemné

- Od konce roku 2022 se základní měsíční nájemné za kanceláře třídy A v centru Prahy zvýšilo o €0,50 na €26,50-€27,00 za m². Stále se zde však vyskytují výjimky a kanceláře nejvyšší kvality (zejména ty ve výstavbě a nedávno dokončené) jsou nabízeny za nájemné převyšující €30,00. Na druhou stranu lze v centru Prahy stále nalézt kanceláře třídy A i za příznivějších €17,50-€18,00 za m².
- U kanceláří třídy A v širším centru Prahy se základní nájemné zvýšilo o €0,25 na současných €17,75-€18,25 za m² a měsíc. Projekty ve vnějších a okrajových částech Prahy zůstaly beze změny na úrovni €15,00-€16,00.
- Základní nájemné za kanceláře třídy B v centru Prahy se většinou pohybuje v rozmezí €14,00-€17,00 za m² a měsíčně.

Celkový fond a volné plochy



Neobsazenost v jednotlivých městských částech



Ekonomický přehled¹

- **RŮST HDP:** Přestože se česká ekonomika od 3. čtvrtletí 2022 stále drží v mírné recesi, očekává se, že ve druhé polovině tohoto roku dojde k oživení hospodářské aktivity, což povede k hospodářskému růstu o 0,5 % za rok 2023 (oproti předpokládanému poklesu o 0,5 %).
- **INFLACE:** Doba výrazně vyšší inflace bude pokračovat i v roce 2023, ačkoli v první polovině letošního roku by měla rychlým tempem klesat a ve druhé polovině roku se pak již pohybovat v jednociferných hodnotách. Průměrná míra inflace by za rok 2023 měla dosáhnout 11,2 %.
- **NEZAMĚSTNANOST:** Trh se i nadále potýká s nedostatkem pracovních sil. V únoru 2023 zůstala obecná míra nezaměstnanosti na meziročním srovnání beze změny a činila 2,5 %. Pro rok 2023 se pak předpokládá její zvýšení na 3 %.
- **MALOOBCHODNÍ TRŽBY:** Maloobchodní tržby v únoru 2023 meziročně poklesly již desátý měsíc v řadě, a sice o 6,4 %. Z toho tržby za potraviny o 7,6 % a za nepotravinářské zboží o 7,1 %. V příštích měsících se zlepšení maloobchodních tržeb neočekává.

11,2 %

INFLACE
PREDIKCE PRO 2023
(15,1 % V 2022)

+0,5 %

RŮST HDP
PREDIKCE PRO 2023
(+2,5 % V 2022)

2,5 %

NEZAMĚSTNANOST
V ČR
(ÚNOR 2023)

37 463 Kč

HRUBÁ MĚSÍČNÍ MZDA
(MEDIÁN MEZD V ČR
V Q4 2022)

-6,4 %

MALOOBCHODNÍ TRŽBY
(ÚNOR 2023)

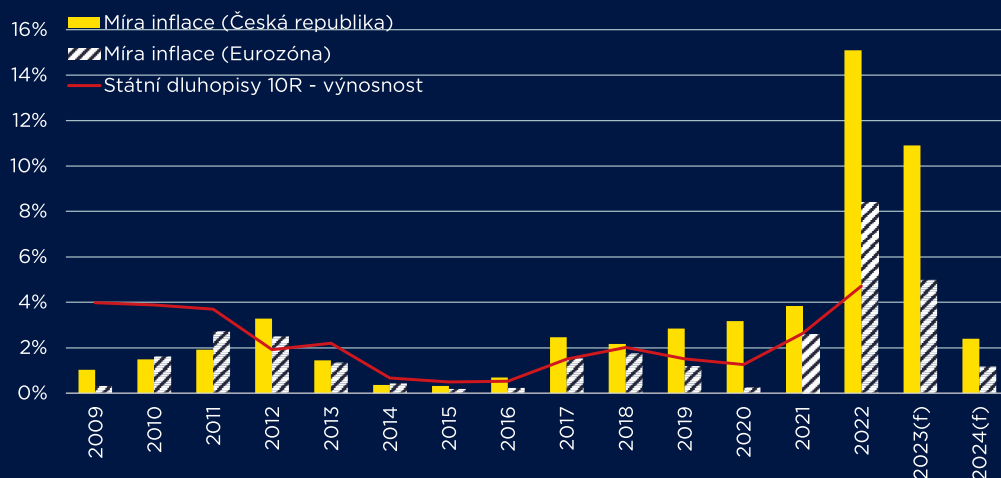
2,6 %

3M EURIBOR
(Q1 2023)

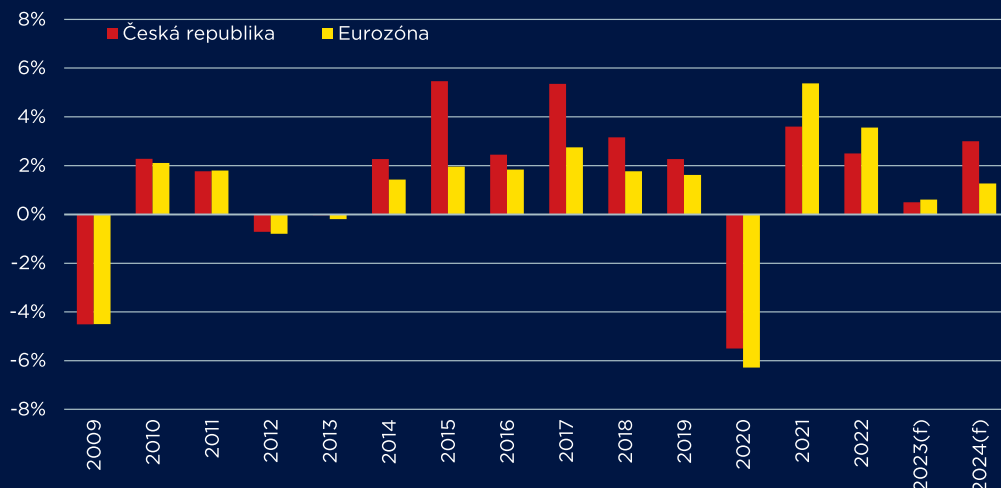
7,2 %

3M PRIBOR
(Q1 2023)

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů¹



Růst HDP¹



1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 12/04/2023 (Zdroj: ČNB, Ministerstvo financí ČR).

Použité pojmy

CELKOVÁ NABÍDKA (FOND) zahrnuje všechny postavené administrativní prostory (pronajaté i neobsazené), které byly dokončeny nebo kompletně zrekonstruovány po roce 1990. Zahrnuty jsou prostory třídy A i B, které jsou pronajímány nebo užívány přímo majitelem. Vyloučeny jsou budovy, kde je pronajímatelná plocha nižší než 1 000 m².

DOKONČENÁ VÝSTAVBA představuje celkovou užitnou plochu kanceláří v budovách, u kterých byla výstavba či rekonstrukce dokončena v daném období (tzn. proběhla jejich kolaudace).

CELKOVÁ / HRUBÁ REALIZOVANÁ POPTÁVKA je celková podlahová plocha pronajatá, předpronajatá, prodaná nebo předprodaná uživateli v daném časovém období. Nezahrnuje prostory pod nabídkou. Prostory jsou pronajaty, pokud je podepsána smlouva (Budoucí nájemní smlouva / Nájemní smlouva / Dodatek / Podpronájem). Celková realizovaná poptávka započítává i renegociace, prodloužení pronájmů a podpronájmy. Krátkodobé závazky, u nichž je délka pronájmu kratší než 12 měsíců, se do poptávky nezahrnují.

ČISTÁ NÁJEMNÍ AKTIVITA (ČISTÁ REALIZOVANÁ POPTÁVKA) se řídí stejnými principy jako celková poptávka popsaná výše ale nezahrnuje smlouvy, které byly uzavřené v dřívějších obdobích a ve sledovaném období byla jen prodloužena jejich platnost nebo došlo ke změně obchodních podmínek (tzv. renegociace). Zároveň nejsou započítávány ani podpronájmy (podnájemy).

MÍRA NEOBSAZENOSTI uvádí podíl fyzicky a smluvně nepronajatých prostor v budovách, které jsou monitorovány v rámci celkové nabídky.

NEJVYŠŠÍ NÁJEMNÉ je dosahované základní (nikoli efektivní) nájemné v nových administrativních budovách vysoké technické kvality, umístěných v nejlepších lokalitách. Na trhu se ale mohou objevit i ojedinělé případy a výjimečné projekty, kde je dosahováno vyšší nájemné. V základním nájemném nejsou zohledněny pobídky (slevy) nabízené pronajímatelem a nejsou zahrnuty ani pravidelné měsíční poplatky za služby.

PODPRONÁJEM / PODNÁJEM nastane, když nájemce, který má uzavřenou nájemní smlouvu s majitelem budovy, nabídne tyto prostory (nebo jejich část) k pronájmu jiné společnosti (třetí straně).

ČISTÁ ABSORPCE vyjadřuje změnu obsazených kancelářských prostor na trhu za dané období. Může být pozitivní či negativní.

MEZIROČNÍ ZMĚNA je procentuální nebo objemová změna, porovnávající současné období s předchozími dvanácti měsíci nebo čtyřmi čtvrtletími.

CENTRUM MĚSTA zahrnuje většinu území Prahy 1, konkrétně oblasti Starého Města a Nového Města na pravém břehu Vltavy.

ŠIRŠÍ CENTRUM MĚSTA představuje zbývající části Prahy 1 (Malou Stranu), celou Prahu 2, celou Prahu 3, část Prahy 4 (Vyšehrad, Pankrác, Podolí, Kavčí hory), část Prahy 5 (okolí stanic metra Anděl a Smíchovské nádraží), celou Prahu 7, část Prahy 8 (Karlín, Libeň a Palmovku), část Prahy 6 (převážně Hradčany, Bubeneč a část Střešovic).

VNĚJŠÍ ČÁSTI MĚSTA jsou zastoupeny zbývajících městskými částmi (např. Zličín, Nové Butovice, Radlice, Jinonice, Modřany, Chodov, Vysočany, Malešice, Horní Počernice, Prosek, Letňany, Troja, Kobylisy a další).

PRF (PRAGUE RESEARCH FORUM) je dobrovolná, nezávazná organizace, která vznikla za účelem lepší spolupráce při průzkumu trhu kanceláří v Praze. Její členové sdílí základní informace o kancelářském trhu v Praze za účelem poskytování co možná nejúplnějších, nejpresnějších a nejtransparentnějších dat o jeho vývoji.

Jelikož je pro nás kvalita a přesnost dat důležitá, mohou se některé údaje měnit i zpětně v důsledku průběžných revizí.



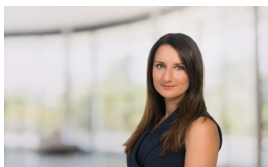
Savills Česká republika a Slovenská republika

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

+420 604 387 407

lenka.pechova@savills.cz



Renata Kromíchalová

Research Analyst

+420 724 526 788

renata.kromichalova@savills.cz

Oddělení pronájmu kanceláří

Zastupování nájemců



Pavel Novák

Head of Office Agency

+420 724 032 844

pavel.novak@savills.cz



Matěj Baranek

Associate Director

+420 606 600 817

matej.baranek@savills.cz



Ondřej Šimek

Associate

+420 731 114 343

ondrej.simek@savills.cz

Zastupování pronajímatelů



Martin Ducháč

Senior Consultant

+420 737 767 455

martin.duchac@savills.cz



Eliška Kantorová

Leasing Consultant

+420 704 618 155

eliska.kantorova@savills.cz

Savills plc je globální společnost poskytující poradenské služby v oblasti komerčních nemovitostí zalistovaná na akciové burze London Stock Exchange. Tým Savills působí ve více než 700 vlastních i partnerských kancelářích na území Severní i Jižní Ameriky, Evropy, Asie a Pacifiku, Afriky i Blízkého východu, kde nabízí široké spektrum specializovaných poradenských služeb a služeb v oblasti managementu a investic klientům z celého světa. Tento report má pouze informativní charakter. Nesmí být publikován, reprodukován nebo citován v plném či částečném rozsahu, ani jej nelze použít jako základ pro jakoukoli smlouvu, prospekt, dohodu nebo jiný dokument bez předchozího souhlasu. Přestože bylo vynaloženo veškeré úsilí, aby informace v reportu byly úplné a přesné, Savills nepřijímá žádnou odpovědnost za jakoukoli přímou nebo následnou ztrátu nebo újmu vyplývající z jeho použití. Obsah je chráněn autorským právem a jeho reprodukce v plném či částečném rozsahu v jakékoli formě je bez písemného souhlasu oddělení průzkumu trhu spol. Savills zakázána.