

Kancelářský trh v Praze

savills



Čtvrtletní statistiky

Celkový fond

3,91
milionů m²

Q3 2022: 3,80 milionů m²
Meziročně: +3 %

Hrubá poptávka

88 200
m²

Q3 2022: 133 700 m²
Meziročně: -34 %

Čistá poptávka

41 800
m²

Q3 2022: 76 600 m²
Meziročně: -45 %

Míra neobsazenosti

7,40
%

Q3 2022: 7,77 %
Meziročně: -37 bps

Nově postaveno

60 400
m²

Q3 2022: 18 200 m²
Meziročně: +232 %

Ekonomické ukazatele¹

Růst HDP

-0,6 %
(Q2 2023 predikce)

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

Inflace

6,9 %
(září 2023)

2022: 15,1 %
Predikce pro 2023: 10,8 %

Úrokové sazby

3,7 %
3M EURIBOR*

2022: 0,3 %
Predikce pro 2023: 3,5 %

Nezaměstnanost

2,6 %
(srpen 2023)

2022: 2,4 %
Predikce pro 2023: 2,8 %

Měsíční hrubá mzda

36 816 Kč
(medián mezd v ČR)

2022: 34 639 Kč
Meziročně: +7,9 %

¹⁾ Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 23/10/2023 (Zdroj: ČSÚ, ČNB)

^{*)} Průměr za 3. čtvrtletí 2023

Stručný přehled kancelářského trhu

- Během 3. čtvrtletí roku 2023 se celkový fond moderních kanceláří v Praze zvýšil na 3,91 milionu m². Prostory třídy A si nadále drží podíl 74 % z této celkové nabídky.
- Od začátku roku rozšířilo nabídku kancelářských prostor devět nově postavených budov a jedna rekonstrukce. Celkový objem nové výstavby dosáhl 98 400 m² a v porovnání se stejným obdobím roku 2022 byl o 47 % vyšší.
- Od předchozího kvartálu stoupla míra neobsazenosti v Praze ze 7,0 % na 7,4 %, a dle posledních údajů bylo v Praze tedy okamžitě dostupných celkem 289 200 m² kanceláří. Ve srovnání se 3. čtvrtletím roku 2022 je současná míra neobsazenosti o 37 bps nižší.
- Celková nájemní aktivita od začátku roku 2023 činila 361 300 m² (meziročně -7 %) a téměř 50 % tvořily renegociace starších smluv. Čistá poptávka za letošní první tři čtvrtletí dosáhla 176 100 m² (meziročně -23 %). Nejaktivnějším odvětvím je již tradičně sektor technologický/IT, který se na čisté poptávce zatím podílel ze 13 %, což poukazuje na pokračující rozmach tohoto odvětví a jeho podstatný význam pro poptávku po kancelářích. Podobného podílu zatím dosahuje i farmaceutický sektor (12 %).

Čtvrtletní údaje

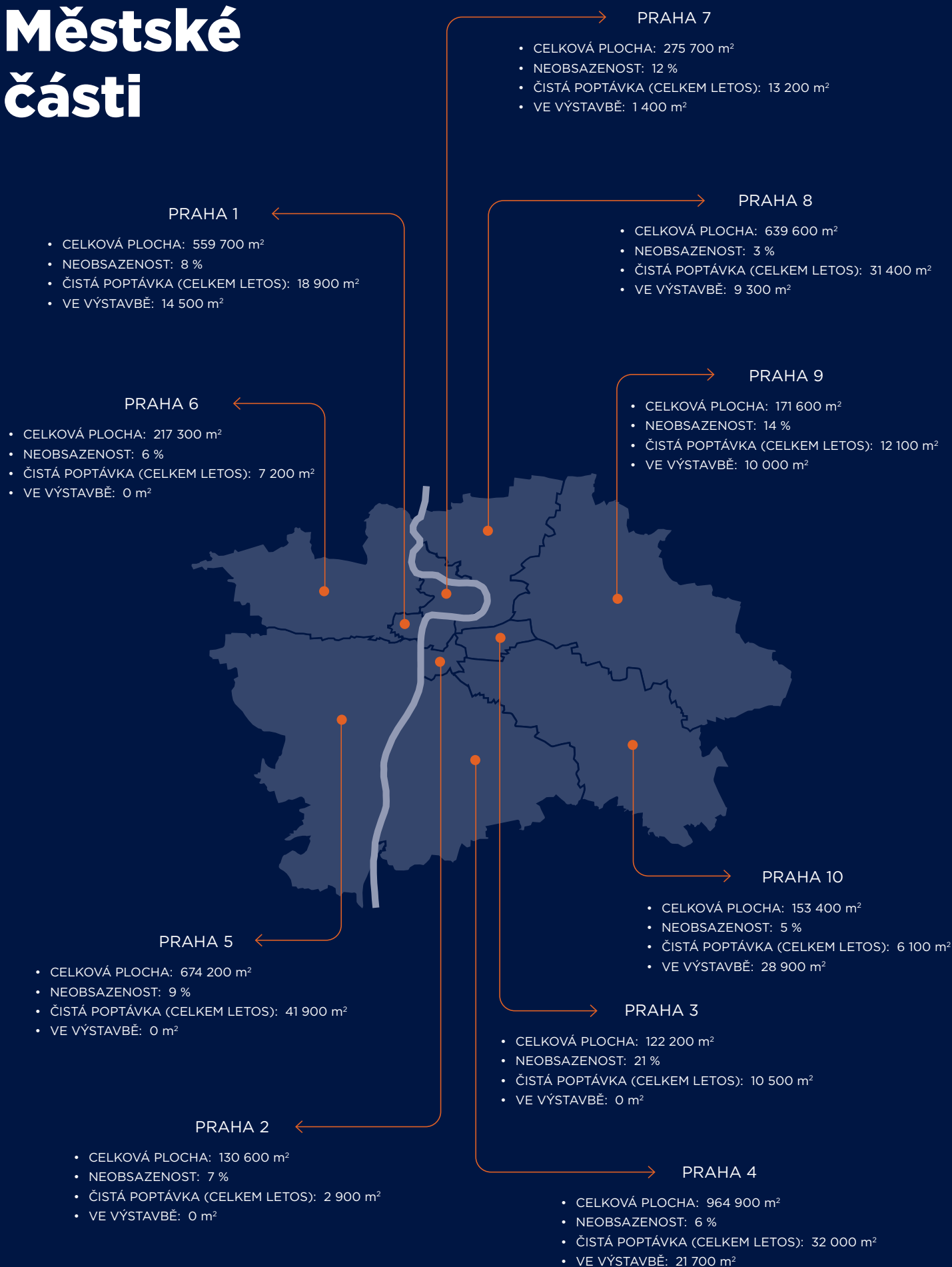
Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Míra neobsazenosti
Aktuální čtvrtletí	88 200	41 800	60 400	7,40 %
Minulé čtvrtletí	138 300	60 100	0	7,03 %
Meziroční změna	-34 %	-45 %	+232 %	-37 bps

Souhrnné statistiky za současný kalendářní rok

Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Celkový fond (m ²)
Celkem letos	361 300	176 100	98 400	3 909 100
Meziroční změna	-7 %	-23 %	+47 %	+3 %



Městské části



Vývoj trhu ve 3. čtvrtletí 2023

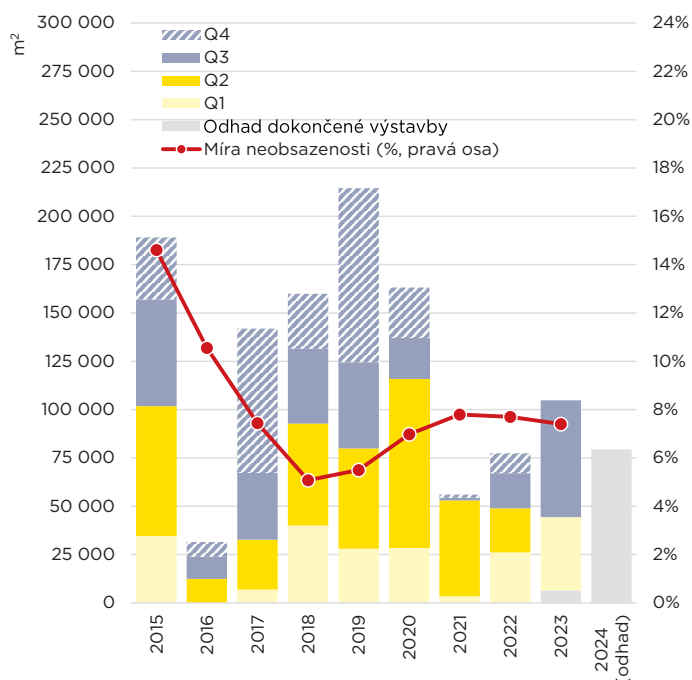
Dokončená a probíhající výstavba

- Ve 3. čtvrtletí 2023 bylo v Praze dodáno celkem šest budov a na trh přibýlo celkem 60 400 m² prostor, což představuje významný nárůst oproti předchozímu čtvrtletí, kdy nebyla dokončena žádná nová budova, i meziročně (o více než 231 %). Do konce roku by měla být dokončena jen rekonstrukce Paláce Dunaj na Praze 1 a celkový roční objem nové výstavby by se tak měl vyšplhat na 105 000 m² (22 % pod pětiletým průměrem). V roce 2024 bude rozloha nově dokončené výstavby ještě nižší (kolem 80 000 m²).
- Celková plocha kanceláří v Praze se zvýšila na 3,91 milionu m² a podíl kvalitnějších budov třídy A vzrostl na 2,89 milionu m² (74 %). Největší podíl administrativních prostor spadá do širšího centra (56 %), ve vnější a okrajové části Prahy se nachází 29 % a pouze 15 % leží v samotném centru Prahy.
- Ani ve 3. čtvrtletí tohoto roku nebyla započata výstavba žádného nového administrativního projektu a evidujeme tak pouze zahájení rekonstrukce budovy VN 62 v Praze 1 (1 200 m²). Celkový objem kanceláří ve výstavbě klesl na 85 800 m² a většina těchto rozestavěných ploch se nacházela v Praze 10 (34 %), Praze 4 (25 %) a Praze 1 (17 %). Vzhledem ke klesající stavební aktivitě dojde k propadu nabídky nových kanceláří a firmy tak budou v následujících letech čelit omezeným možnostem pro expanzi nebo relokaci.

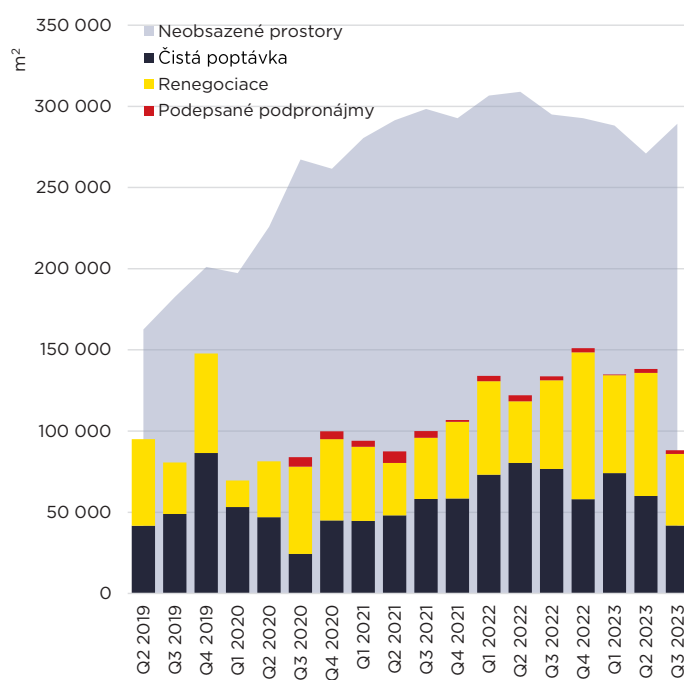
Poptávka

- Celková čtvrtletní nájemní aktivita byla výrazně nižší než v předchozích kvartálech a dosáhla objemu 88 200 m², mezikvartálně se tedy snížila o 36 % a meziročně o 19 %. Jedná se i o nejnižší čtvrtletní hodnotu od 2. čtvrtletí 2021. Nové pronájmy a expanze společně tvořily 45 %. Renegociace zaznamenaly pokles o 42 %, ale zároveň představovaly polovinu z celkové poptávky, což naznačuje, že se firmy snaží pečlivě přezkoumávat možnosti optimalizace stávajících nájemních smluv. Podnájem tvořily 3 % a předpronájmy 2 % celkové nájemní aktivity tohoto kvartálu.
- Z geografického hlediska dominovala celkové i čisté poptávce v tomto čtvrtletí opět Praha 4, což je odrazem přetrvávající atraktivity této lokality. Všechny transakce, které zde byly podepsány, dosáhly v součtu 19 200 m² (22 % celkové poptávky tohoto čtvrtletí), z toho 8 500 m² představovaly nové pronájmy.
- Čistá poptávka nájemců na pražském kancelářském trhu se dále snižuje a klesla již třetí kvartál v řadě. Ve 3. čtvrtletí spadla zhruba na „covidovou úroveň“ 41 800 m² (-30 % mezičtvrtletně a -34 % meziročně). Nejvyšší podíl na čisté nájemní aktivitě měli v tomto čtvrtletí nájemci ze sektoru profesionálních služeb (14 %), za nimi následovaly stavební a developerské firmy (12 %) a dále firmy z technologického/IT sektoru (11 %).

Dokončená výstavba



Struktura celkové nájemní aktivity



Vývoj trhu ve 3. čtvrtletí 2023

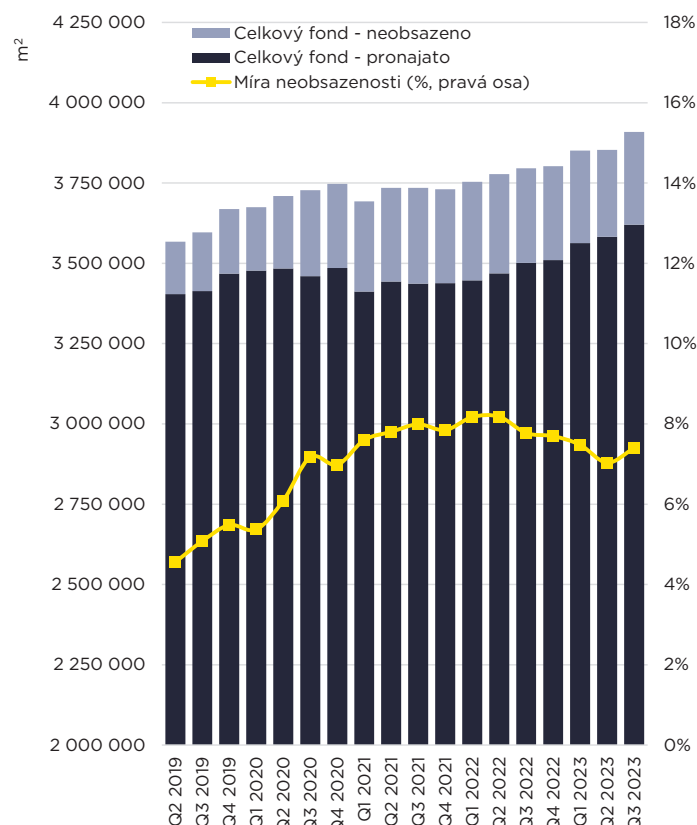
Míra neobsazenosti

- Míra neobsazenosti kanceláří v Praze v posledních letech vykazuje kolísavý trend. Ve 3. čtvrtletí došlo k mírnému navýšení o 37 bps na úroveň 7,40 %. V přepočtu na plochu bylo v celém hlavním městě na konci 3. kvartálu roku 2023 k dispozici 289 200 m² kanceláří.
- Nejvíce volných ploch (v m²) bylo již tradičně v největších kancelářských čtvrtích, tedy na území Prahy 4 (58 900 m²) a Prahy 5 (54 800 m²). Naopak nejnižší objem volných ploch se nacházel v Praze 10 a v Praze 2. Z hlediska poměru neprorajovaných ploch vůči celkové nabídce měla nejvyšší míru neobsazenosti Praha 3 (21 %) a Praha 9 (14 %), naopak nejvyšší obsazenost byla zaznamenána v Praze 8 (97 %), která tak potvrzuje svou pověst vyhledávané kancelářské lokality. To může do budoucna představovat výzvu pro firmy hledající kancelářské prostory právě v této městské části.
- Objem kancelářských ploch nabízených k podnájmu se od začátku roku snížil o 19 % a ve 3. čtvrtletí činil zhruba 57 600 m². Většina těchto ploch se nacházela v městské části Prahy 5 a Prahy 4.

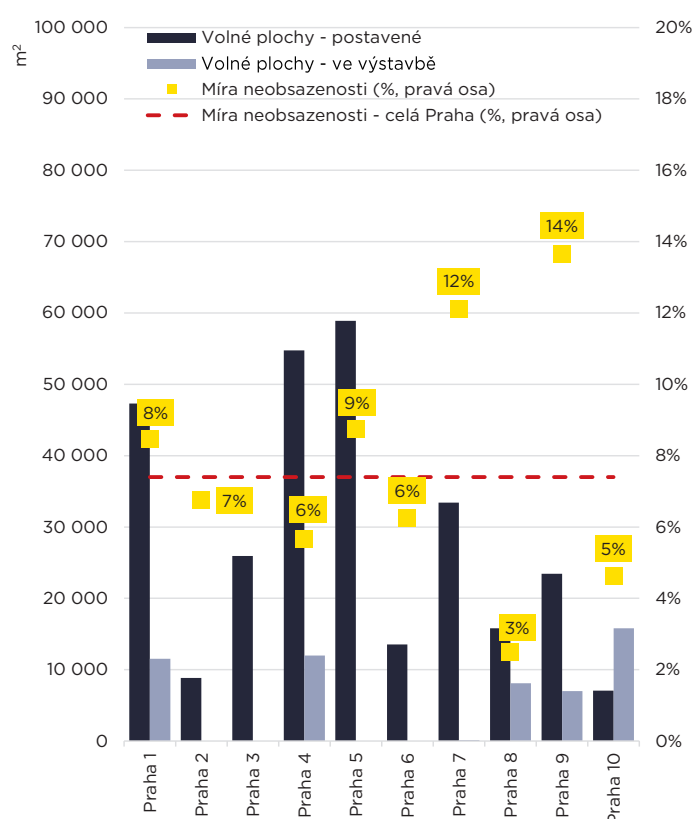
Nájemné

- I ve 3. čtvrtletí tohoto roku zůstalo základní nájemné v budovách nejvyšší kvality v centru města mezi €26,50-€27,00 za m² a měsíc. Meziročně se zvýšilo zhruba o €0,50 a za poslední dva roky dokonce o €4,50 (tedy o 20 %). Kanceláře ve výjimečných projektech jsou nadále nabízeny za základní sazby (bez započtení jakýchkoli pobídek) převyšující €30,00 za m² a měsíc. Naopak prostory v budovách třídy B se v centru Prahy nejčastěji nabízejí za nájemné kolem €13,50-€15,00.
- Základní nájemné za kanceláře třídy A, které leží v širším centru Prahy (kam spadá například Praha 2, Praha 3, Praha 7, část Prahy 8, část Prahy 4 a další lokality), zaznamenalo v uplynulém čtvrtletí mírný nárůst. Rozpětí sazeb nájemného se v těchto lokalitách zvětšilo ze €17,75-€18,25 na současných €17,75-€18,50 za m² a měsíc.
- Výše nájemného v administrativních budovách v okrajových částech Prahy (např. Zličín, Butovice, Radlice, celá Praha 9 či Praha 10), se ustálilo v rozmezí €15,00-€16,00 a meziročně se nezměnilo.

Celkový fond a volné plochy



Neobsazenost v jednotlivých městských částech



Ekonomický přehled¹

- **RŮST HDP:** Navzdory pozitivním výhledům z počátku letošního roku se předpokládaná úroveň HDP pro rok 2023 stále pohybuje v záporných číslech a odhaduje se pokles o 0,4 %. S příznivým příspěvkem zahraniční a domácí poptávky by se však reálný HDP mohl v roce 2024 zvýšit o 1,2 %.
- **INFLACE:** V září 2023 zůstala míra inflace na jednociferných hodnotách a činila 6,9 %. V meziročním srovnání klesla inflace již osmý měsíc v řadě ale letošní roční průměr by se, dle posledních prognóz, měl pohybovat kolem 11 %. V roce 2024 by pak mohla klesnout na 2,6 %.
- **NEZAMĚŠTNANOST:** Přestože v předchozích dvou měsících došlo k mírnému nárůstu nezaměstnanosti, v srpnu 2023 míra nezaměstnanosti opět klesla na 2,6 %, což odráží meziroční nárůst o 0,2 %.
- **MALOOBCHODNÍ TRŽBY:** Meziroční pokles tržeb očištěných o cenové vlivy pokračoval i v srpnu, a to již šestnáctý měsíc v řadě, tentokrát o téměř 3 %. Nižší tržby vykázaly prodejny potravin (-3 %) i nepotravinářského zboží (-4 %). Internetové obchody zaznamenaly nárůst tržeb o 3 %.

10,8 %

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

-0,4 %

RŮST HDP
PREDIKCE PRO 2023
(+2,4 % V 2022)

2,6 %

NEZAMĚŠTNANOST
V ČR
(SRPEN 2023)

36 816 Kč

HRUBÁ MĚSÍČNÍ MZDA
(MEDIÁN MEZD V ČR
V Q2 2023)

-2,8 % r/r

MALOOBCHODNÍ TRŽBY
(SRPEN 2023)

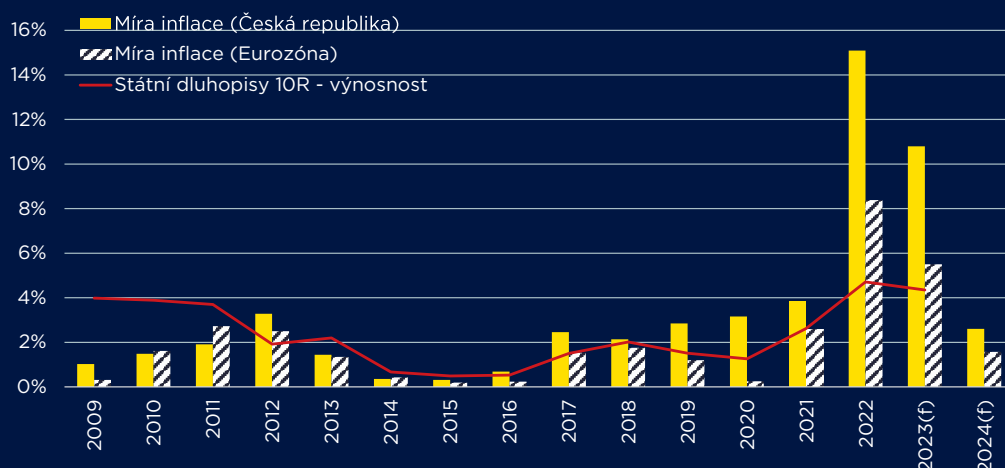
3,7 %

3M EURIBOR
(Q3 2023)

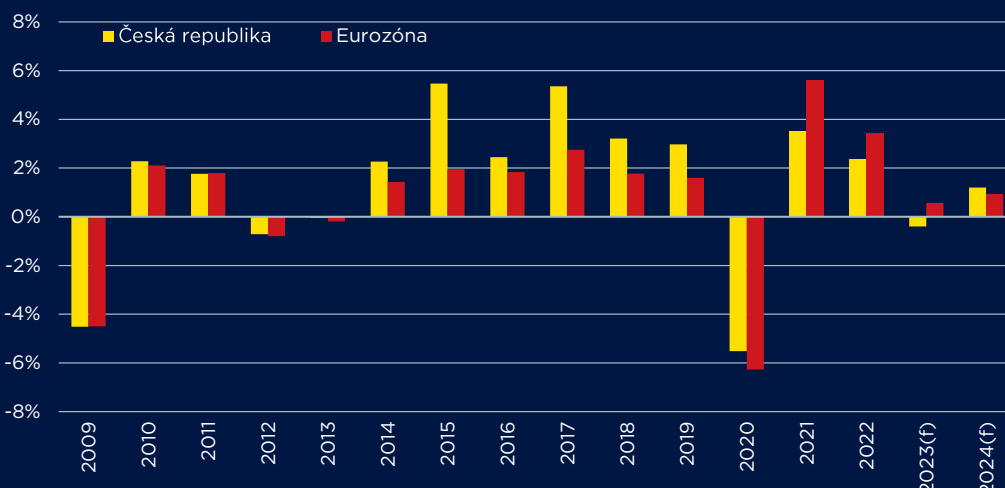
7,1 %

3M PRIBOR
(Q3 2023)

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů¹



Růst HDP¹



1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 23/10/2023 (Zdroj: ČSÚ, ČNB)

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 (r/r) 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 Slovensko

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 republice a na Slovensku:

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.