

Kancelářský trh v Praze

savills



Čtvrtletní statistiky

Celkový fond

3,95
milionů m²

Q2 2023: 3,86 milionů m²
Meziročně: +2 %

Hrubá poptávka

220 600
m²

Q2 2023: 138 900 m²
Meziročně: +59 %

Čistá poptávka

130 700
m²

Q2 2023: 60 300 m²
Meziročně: +117 %

Míra neobsazenosti

7,90
%

Q2 2023: 7,00 %
Meziročně: +92 bps

Nově postaveno

43 900
m²

Q2 2023: 0 m²
Meziročně: -

Ekonomické ukazatele¹

Růst HDP

0,2 %
(Q1 2024, meziročně)

2023: -0,4 %
Predikce pro 2024: 1,4 %

Inflace

2,0 %
(v červnu 2024)

2023: 10,7 %
Predikce pro 2024: 2,3 %

Úrokové sazby

3,8 %
3M EURIBOR²

2023: 3,4 %
Predikce pro 2024: 3,6 %

Nezaměstnanost

2,7 %
(v květnu 2024)

2023: 2,6 %
Predikce pro 2024: 2,8 %

Měsíční hrubá mzda

36 651 Kč
(medián mezd v ČR)³

Q1 2023: 34 741 Kč
Meziročně: +5,5 %

1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 15/07/2024 (Zdroj: ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí, ECB)

2) Průměr za 2. čtvrtletí 2024

3) v 1. čtvrtletí 2024

Stručný přehled kancelářského trhu

- Celkový fond moderních kanceláří v Praze se během 1. poloviny roku 2024 rozšířil o 65 600 m², přičemž v celém letošním roce by mělo být dokončeno 80 300 m² (38 % pod desetiletým průměrem). Míra neobsazenosti pokračovala ve svém růstu již třetí kvartál v řadě, nadále však zůstává pod hranicí 8 %.
- Ve výstavbě se nachází 11 administrativních budov s celkovou plochou 166 300 m² (nejvíce od roku 2022), přičemž více než polovina těchto prostor je již obsazena. Většinu (72 %) rozestavěných prostor tvoří rozvojové území Smíchov City.
- Díky silnému 2. čtvrtletí, a především transakci České spořitelny (ČS), se celková poptávka za 1. polovinu roku vyšplhala na 327 300 m² (+19 % meziročně a +57 % oproti desetiletému průměru za 1. pololetí). Počet uzavřených transakcí byl v letošním 1. pololetí o 5 % vyšší než loni, ve srovnání s rokem 2022 je však letošní rok zatím o 6 % slabší. Významnou část celkové aktivity nadále tvoří renegociace.
- Optimistických hodnot dosáhla v 1. pololetí i čistá poptávka, která činila 176 700 m². V meziročním srovnání se zvýšila téměř o třetinu a oproti desetiletému průměru vykázala nárůst o 37 %. Pokud bychom však odečetli transakci ČS, čistá poptávka by se v obou případech propadla (-24 % meziročně a -21 % oproti desetiletému průměru).

Čtvrtletní údaje

Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Míra neobsazenosti
Aktuální čtvrtletí	220 600	130 700	43 900	7,9 %
Minulé čtvrtletí	106 700	46 000	21 700	7,5 %
Meziroční změna	+59 %	+117 %	-	+92 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	327 300	176 700	65 600	3 947 200
Meziroční změna	+19 %	+32 %	+72 %	+2 %



Shrnutí 2. čtvrtletí 2024

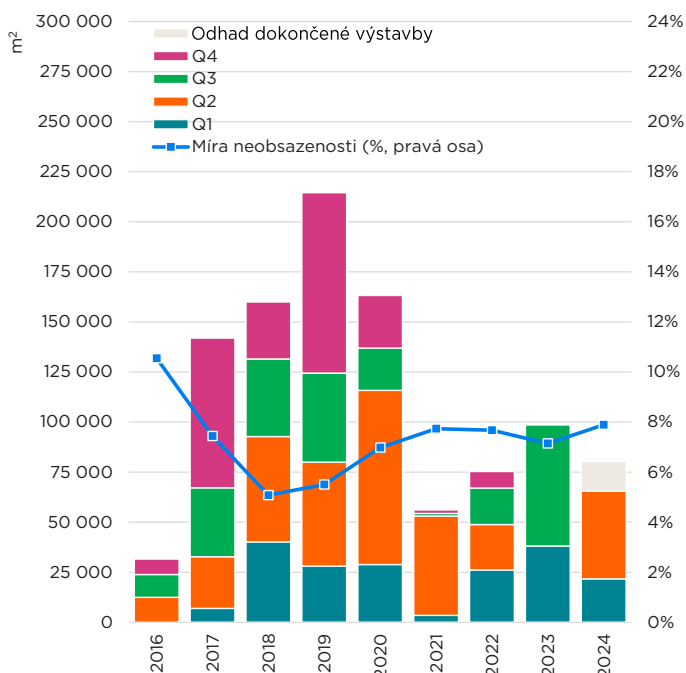
Dokončená a probíhající výstavba

- Celková plocha moderních kancelářských prostor v Praze se ve 2. čtvrtletí 2024 zvýšila na 3,95 milionu m². Na trh bylo v tomto kvartálu uvedeno celkem 43 900 m² nových ploch, konkrétně v projektu Hagibor na Praze 10, v první etapě projektu Rohan City A1 na Praze 8 a také díky rekonstrukci budovy Palác Dunaj na Praze 1.
- Největší podíl postavených prostor se nachází v dobře známých a vyhledávaných kancelářských lokalitách na Praze 4 (958 200 m²), na Praze 5 (678 100 m²) a Praze 8 (647 000 m²).
- V průběhu 2. čtvrtletí 2024 byly zahájeny stavební práce na dvou administrativních projektech. Prvním z nich je Smíchov City Jih na Praze 5, který zahrnuje tři kancelářské budovy s celkovou plochou 44 200 m² a novou centrálu České spořitelny o rozloze 75 000 m². Druhým projektem je Hila na Praze 4, jež nabídne 19 700 m² kancelářských prostor. Oba projekty by měly být dokončeny v průběhu roku 2027.
- V letošním roce se očekává dokončení pouze dalších 14 700 m² kanceláří, což představuje jen malý zlomek z celkové rozlohy aktuálně rozestavěných prostor (166 300 m²). V této souvislosti očekáváme, že se nadále bude stupňovat nedostatek volných prostor v centrálních lokalitách, jako je Praha 1 či Praha 8 - Karlín.

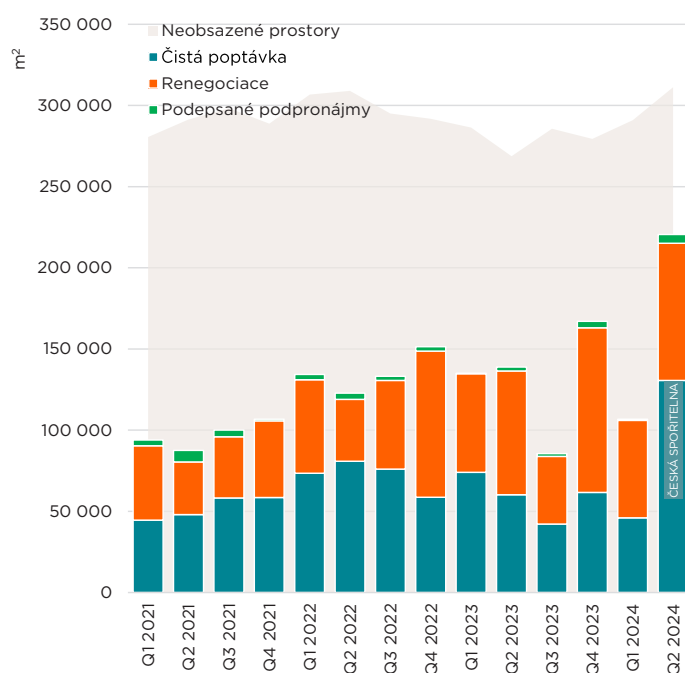
Poptávka

- Poptávka po kancelářích byla ve 2. čtvrtletí významně podpořena započítáním transakce ČS*, jejíž nové sídlo o rozloze 75 000 m² se na Smíchově začalo stavět a po dokončení bude vlastněné i obsazené přímo skupinou České spořitelny. Díky této transakci dosáhla celková i čistá poptávka rekordních hodnot.
- Celková poptávka dosáhla ve 2. čtvrtletí historicky nejvyšších 220 600 m² (meziroční nárůst o 59 % a mezičtvrtletní o 107 %). Bez transakcí koncových uživatelů (jako je i ČS) by celková nájemní aktivita činila 145 100 m² a i tak by představovala zvýšení oproti hodnotám minulého čtvrtletí i meziročně.
- Čistá poptávka činila v tomto kvartálu 130 700 m² (meziroční nárůst o 117 % a mezičtvrtletní o 184 %), přičemž bez transakcí, kdy vlastník obsadí prostory ve vlastní budově, by se snížila na 55 200 m².
- Neaktivnějším dílčím trhem byla z hlediska čisté poptávky v tomto čtvrtletí pochopitelně Praha 5, kde objem transakcí tvořil 67 % závazků podepsaných v tomto období. Následovala Praha 1 s podílem 10 % a Praha 4 s 9 %. V rámci odvětví byly v tomto kvartálu neaktivnější společnosti z finančního sektoru (stejně jako v 1. čtvrtletí), za nimiž následovaly firmy poskytující profesionální služby a firmy z IT/technologického sektoru.

Dokončená výstavba



Struktura celkové nájemní aktivity



Shrnutí 2. čtvrtletí 2024

Míra neobsazenosti

- Míra neobsazenosti dosáhla nejvyšší úrovně za poslední dva roky. Od minulého kvartálu vzrostla o 44 bps a ve 2. čtvrtletí 2024 dosáhla 7,9 % (či 311 200 m²). Tento nárůst byl zčásti důsledkem zmíněné dokončené výstavby, která přivedla na trh 23 100 m² volných kanceláří. S ohledem na současnou situaci na trhu přepokládáme jejich poměrně rychlé obsazení.
- Největší objem nepronajatých kancelářských prostor se opět nacházel v oblasti Prahy 4, kde bylo k dispozici 67 700 m², a v Praze 5 (58 200 m²). Naopak nejméně volných ploch bylo k dispozici v budovách na Praze 2 (3 400 m²) a na Praze 6 (16 400 m²).
- Objem kanceláří nabízených k podnájmů vzrostl mezičtvrtletně o 6 % na 61 400 m². Největší podíl těchto ploch se tentokrát nacházel na Praze 4 a Praze 5. V meziročním srovnání došlo k nárůstu o 9 %.

Nájemné

- Základní nájemné za kanceláře třídy A v centru Prahy se zvýšilo již třetí kvartál v řadě a ve 2. čtvrtletí 2024 se pohybovalo v rozmezí €28,00 až €29,00 za m² za měsíc. I nadále však platí, že v prestižních administrativních budovách v centru města se základní sazby nájemného pohybují spíše kolem €30,00 za m² za měsíc. V širším centru Prahy zůstalo nájemné prozatím stabilní, mezi €18,00 a €19,00 za m² za měsíc. Naopak, kancelářské prostory v periferních částech Prahy mírně zdražily na úroveň €15,50 až €16,50 za m² za měsíc.
- Aktuálně se výše běžných tržních pobídek pohybuje kolem jednoho měsíce nájemních prázdnin na každý rok nájemní smlouvy. Hodnota příspěvku na fit-out je čistě individuální a odvíjí se od stavu nabízených prostor, ale i v souvislosti s obchodní situací pronajímatele.

Vysvětlivky



Oddělení kanceláří

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

Martin Ducháč

Senior Consultant
+420 737 767 455
martin.duchac@savills.cz

Eliška Kantorová

Leasing Consultant
+420 704 618 155
eliska.kantorova@savills.cz

Průzkum trhu

Lenka Pechová

Senior Research Analyst
+420 604 387 407
lenka.pechova@savills.cz

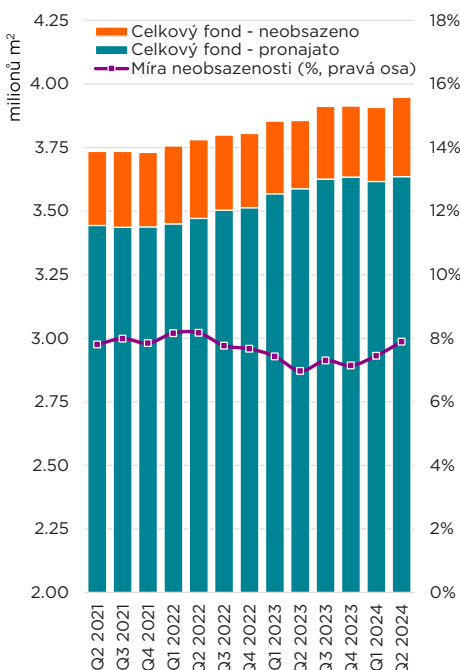
Renata Kromíchalová

Research Analyst
+420 724 526 788
renata.kromichalova@savills.cz

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 úplně a přesně, 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.



Celkový fond a volné plochy



Městské části: neobsazenost

