

Kancelářský trh v Praze

savills



Čtvrtletní statistiky

Celkový fond

3,95
milionů m²

Q3 2023: 3,91 milionů m²
Meziročně: +1 %

Hrubá poptávka

132 600
m²

Q3 2023: 85 600 m²
Meziročně: +55 %

Čistá poptávka

48 200
m²

Q3 2023: 42 200 m²
Meziročně: +14 %

Míra neobsazenosti

8,1
%

Q3 2023: 7,3 %
Meziročně: +55 bps

Nově postaveno

1 400
m²

Q3 2023: 60 400 m²
Meziročně: -98 %

Ekonomické ukazatele¹

Růst HDP

+0,6 %
(Q2 2024, r/r)

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

Inflace

+2,6 %
(v září 2024, r/r)

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

Úrokové sazby

3,6 %
3M EURIBOR²

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

Nezaměstnanost

2,7 %
(v srpnu 2024)

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

Měsíční hrubá mzda

38 529 Kč
(medián mezd v ČR)³

Q2 2023: 36 816 Kč
Meziročně: +4,7 %

1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 15/10/2024 (Zdroj: ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí, ECB)

2) Průměr za 3. čtvrtletí 2024

3) ve 2. čtvrtletí 2024

Stručný přehled kancelářského trhu

- Ve 3. čtvrtletí došlo jen k nepatrnému nárůstu celkové plochy moderních kancelářských prostor v Praze, a ta se nadále drží lehce nad hranicí 3,95 milionů m².
- V prvních devíti měsících roku 2024 bylo v Praze dokončeno 69 500 m² kancelářských ploch, což oproti stejnému období v roce 2023 představuje pokles o 29 %.
- Od začátku roku vzrostla míra neobsazenosti kanceláří v Praze ze 7,4 % na aktuálních 8,1 %, což představuje nejvyšší hodnotu tohoto roku. Celkem bylo tak okamžitě k dispozici 318 200 m² kancelářských prostor. V meziročním srovnání je současná míra neobsazenosti o 78 bps vyšší než ve stejném období roku 2023.
- Celková nájemní aktivita za první tři kvartály činí 458 100 m², což představuje meziroční nárůst o 27 %. Renegociace stávajících smluv tvořily více než 49 %, podobně jako ve stejném období loňského roku.
- Čistá poptávka se meziročně zvýšila o 26 %, a za první tři čtvrtletí letošního roku dosáhla 222 800 m². Díky transakci ČS je neaktivnějším finanční sektor (44 % letošní čisté poptávky).
- Základní nájemné za kanceláře třídy A v centru Prahy i v okrajových částech se stabilizovala. V širším centru města se mírně zvýšilo.

Čtvrtletní údaje

| Hlavní ukazatele trhu | Hrubá poptávka (m ²) | Čistá poptávka (m ²) | Dokončená výstavba (m ²) | Míra neobsazenosti |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Aktuální čtvrtletí | 132 600 | 48 200 | 1 400 | 8,1 % |
| Minulé čtvrtletí | 219 000 | 128 800 | 46 300 | 7,9 % |
| Meziroční změna | +55 % | +14 % | -98 % | +55 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 | 458 100 | 222 800 | 69 500 | 3 951 500 |
| Meziroční změna | +27 % | +26 % | -29 % | +1 % |



Shrnutí 3. čtvrtletí 2024

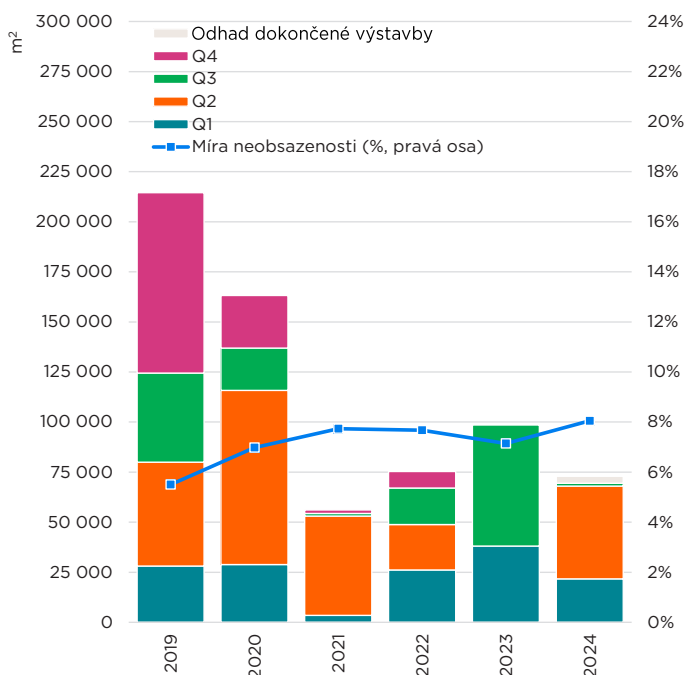
Dokončená a probíhající výstavba

- Ve 3. čtvrtletí roku 2024 se celková nabídka kancelářských prostor v Praze mírně zvýšila nad 3,95 milionu m². Tento nárůst byl způsoben dokončením rekonstrukce budovy River Office House v Praze 7, která na trh přidala 1 400 m². V době dokončení bylo již 80 % těchto prostor pronajato.
- V samotném centru Prahy se nachází 16 % celkového fondu kanceláří, ale největší podíl připadá na širší centrum (60 %). Zbývajících 24 % je umístěno ve vnějších a okrajových částech města. Nejrozvinutějším kancelářským trhem zůstávají Praha 4 (958 200 m²), Praha 5 (678 100 m²) a Praha 8 (647 000 m²).
- Ve 3. čtvrtletí se znovu vrátil trend, kdy nebyla zahájena výstavba žádného nového kancelářského projektu. Celková plocha rozestavěných kanceláří nyní činí 166 600 m² a většina se nachází v Praze 5 (72 %) a v Praze 4 (12 %). Více než 51 % těchto prostor bylo již v během výstavby předpronajato.
- Z celkového objemu kancelářských projektů, které byly ve 3. čtvrtletí ve výstavbě, má být drtivá většina (139 700 m²), dokončena až v roce 2027. Letos se očekává dokončení jediného projektu o velikosti 3 500 m², což podtrhuje velmi omezený objem nových prostor, které budou v nejbližší době uvedeny na trh.

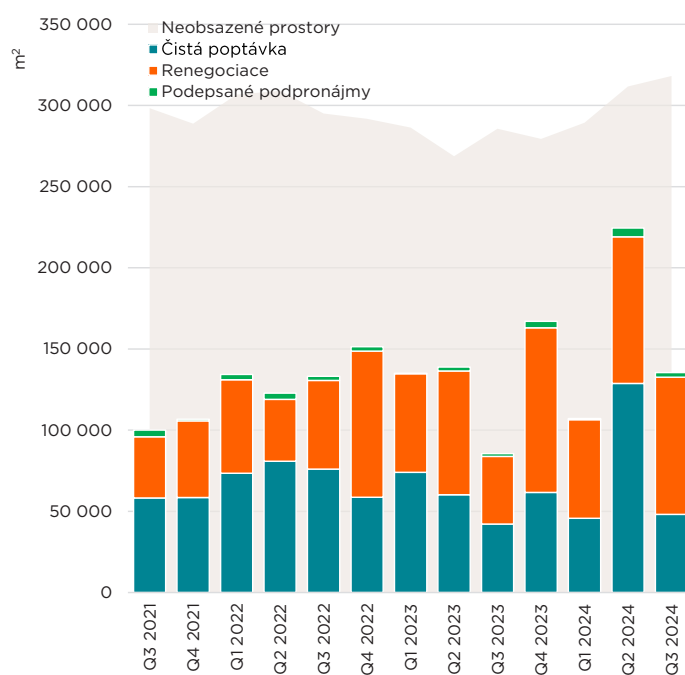
Poptávka

- V letošním 3. čtvrtletí dosáhla celková nájemní aktivita 132 600 m² a meziročně vzrostla o 55 %. Oproti předchozímu kvartálu se poptávka snížila o 39 %, přesto však převyšuje pětiletý průměr 3. kvartálu, který činí 96 600 m².
- Renegociace v tomto čtvrtletí ovládly celý pražský kancelářský trh a tvořily více než 61 % celkové poptávky. Nové pronájmy a expanze dosáhly 36 % a smlouvy na prostory ve výstavbě představovaly pouhé 1 %. Podnájem již obsazených prostor pak činily pouze 2 %.
- Celkově neaktivnější městskou částí byla i tentokrát Praha 4, kde podepsané transakce dosáhly celkem 43 800 m² (více než 33 % celkové poptávky tohoto kvartálu). Většinu (68 %) transakcí zde však tvořily renegociace. Druhým neaktivnějším dílčím trhem byla Praha 8 s 20% podílem na celkové poptávce, těsně následovaná Prahou 5 (19 %).
- Čistá nájemní aktivita vykázala výrazný mezičtvrtletní pokles o 63 %. Nicméně, po odečtení rekordní transakce ČS* by pokles činil jen 10 %. V meziročním srovnání čistá poptávka vykázala nárůst o 14 %. Nejvíce nových kanceláří si v tomto kvartálu pronajaly výrobní firmy, veřejné či neziskové instituce a technologické (IT) společnosti.

Dokončená výstavba



Struktura celkové nájemní aktivity



Shrnutí 3. čtvrtletí 2024

Míra neobsazenosti

- Míra neobsazenosti kancelářů pokračovala ve svém růstu i ve 3. čtvrtletí 2024, kdy se zvýšila o dalších 15 bps a dosáhla své nejvyšší letošní úrovně 8,1%. Tato hodnota je zároveň nejvyšší od druhé poloviny roku 2022. V přepočtu na plochu bylo v celém hlavním městě okamžitě k dispozici 318 200 m² administrativních prostor. Zhruba dalších 39 000 m² bylo na konci 3. čtvrtletí nabízeno k podnájmu, od začátku roku se tyto plochy snížily o téměř 34% a většina se nachází v budovách na Praze 4 a Praze 8.
- Dlouhodobě nejvyšší míru neobsazenosti vykazuje Praha 3 (téměř 18%), a Praha 7 (necelých 17%). Všechny ostatní městské části uzavřely tento kvartál s neobsazeností pod 12,5%. Nejnižší podíl neprónajatých kancelářů měla Praha 2 (2%) a Praha 8, kde se neobsazenost ustálila pod hranici 4%. Z hlediska plochy bylo nejvíce volných prostor tradičně v největších kancelářských čtvrtích, 75 500 m² bylo volných na Praze 4 a Praha 5 nabízel 58 100 m². Na opačné straně spektra se nacházely oblasti s nejnižším objemem volných prostor, Praha 2 a Praha 6.

Nájemné

- Výše základního nájemného za kanceláře třídy A v centru Prahy se ve 3. čtvrtletí stabilizovala na hodnotě €28,50-€29,00 za m² měsíčně. Na vyšší sazby lze stále narazit u nejnovějších budov nejvyšší kvality, kde se v nejlepších lokalitách, zejména ve vyšších patrech, nájemné pohybuje až kolem €30. Toto odráží trvalý zájem o prémiové prostory v centru Prahy. Pokud však nájemné v centru dosáhne hranice, kterou si menší firmy nebudou moci dovolit, poptávka se samozřejmě přesune do levnějších lokalit.
- V širším centru Prahy se nájemné mírně zvýšilo z předchozích €18,00-€19,00 za m² za měsíc na současných €18,50-€19,50 a v okrajových částech Prahy se ustálilo mezi €15,50-€16,50 za m² za měsíc.

Vysvětlivky



Oddělení kancelářů

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

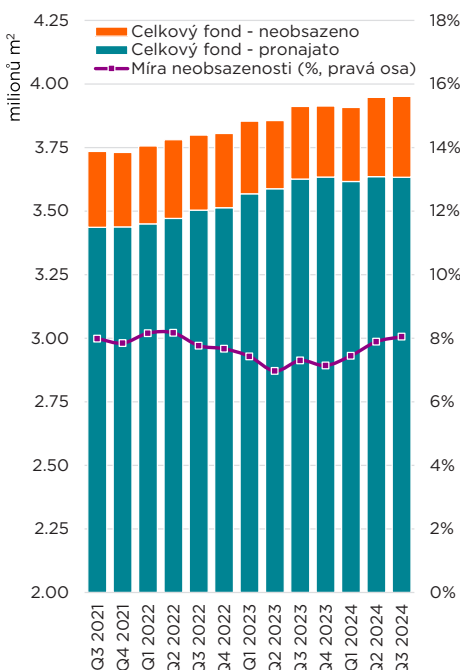
Renata Kromichalová

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 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.



Celkový fond a volné plochy



Městské části: neobsazenost

