

Kancelářský trh v Praze

savills



Čtvrtletní statistiky

Celkový fond

3,91
milionů m²

Q1 2023: 3,85 milionů m²
Meziročně: +1 %

Hrubá poptávka

108 200
m²

Q1 2023: 135 000 m²
Meziročně: -20 %

Čistá poptávka

46 000
m²

Q1 2023: 74 100 m²
Meziročně: -38 %

Míra neobsazenosti

7,50
%

Q1 2023: 7,50 %
Meziročně: +1 bps

Nově postaveno

21 700
m²

Q1 2023: 38 000 m²
Meziročně: -43 %

Ekonomické ukazatele¹

Růst HDP

0,4 %
(Q1 2024, meziročně)

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

Inflace

2,0 %
(v březnu 2024)

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

Úrokové sazby

3,9 %
3M EURIBOR*

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

Nezaměstnanost

2,7 %
(v únoru 2024)

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

Měsíční hrubá mzda

39 685 Kč
(medián mezd v ČR)**

Q4 2022: 37 463 Kč
Meziročně: +5,9 %

¹⁾ Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 30/04/2024 (Zdroj: ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí, ECB)

^{*)} Průměr za 1. čtvrtletí 2024

^{**)} ve 4. čtvrtletí 2023

Stručný přehled kancelářského trhu

- Po šesti kvartálech, kdy nebyla v Praze zahájena výstavba žádné nové administrativní budovy, odstartovala v 1. čtvrtletí 2024 stavba budovy Pernerka v Praze 8. Objem rozestavěných prostor se však i přesto snížil, a to díky dokončení jedné kancelářské budovy v Praze 4. Za poslední rok se rozloha kanceláří ve výstavbě snížila na polovinu a v 1. čtvrtletí činila 71 300 m².
- Celková plocha moderních kancelářských prostor v Praze se navýšila o 21 700 m² na současných 3,91 milionu m². Míra neobsazenosti se od předchozího čtvrtletí zvýšila o 30 bps, ale od 3. kvartálu roku 2022 zůstává pod hranicí 8 %.
- Po zvýšené nájemní aktivitě na konci roku 2023 se celková poptávka v 1. kvartálu letošního roku propadla o 35 % na 108 200 m² (v meziročním srovnání poklesla téměř o pětinu). Čistá poptávka se v 1. čtvrtletí 2024 snížila na 46 000 m² a byla o čtvrtinu nižší než kvartální průměr za poslední tři roky.
- Základní nájemné za nejkvalitnější kanceláře v centru Prahy se zvýšilo již třetí kvartál v řadě a v březnu se pohybovalo mezi €27,50 a €28,00 za m² za měsíc. Za poslední rok se nájemné zvýšilo o 4 %, ale za poslední dva roky je nárůst již 15%.



Čtvrtletní údaje

Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Míra neobsazenosti
Aktuální čtvrtletí	108 200	46 000	21 700	7,5 %
Minulé čtvrtletí	167 100	61 600	0	7,2 %
Meziroční změna	-20 %	-38 %	-	+1 bps

Shrnutí 1. čtvrtletí 2024

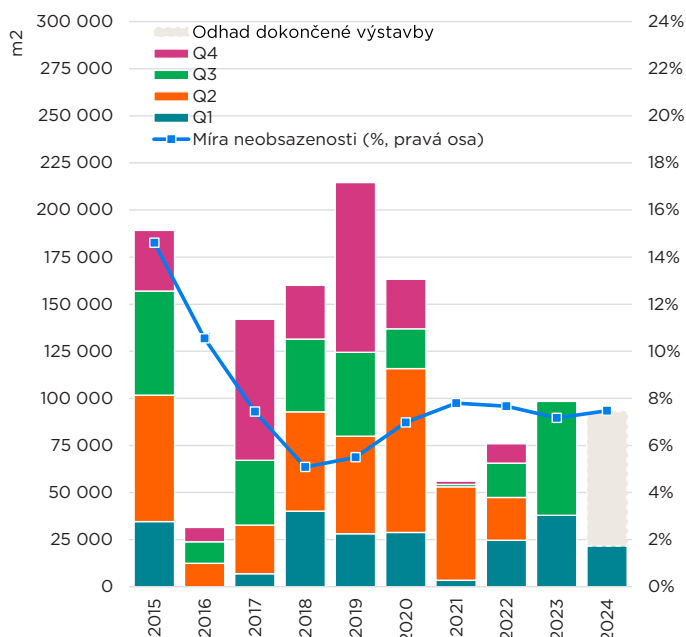
Dokončená a probíhající výstavba

- Na konci března 2024 činila celková plocha moderních kanceláří v Praze 3,91 milionů m². Jediným nově dokončeným kancelářským projektem byla budova Roztyly Plaza (21 700 m²), která leží přímo u stanice metra linky C Roztyly v Praze 4. Tato městská část tak i nadále zůstává největším dílčím trhem a aktuálně se zde nachází 963 000 m² kancelářských prostor, druhým nejrozvinutějším trhem je Praha 5 (678 100 m²) a na třetí příčce je Praha 8 (638 400 m²).
- Celková plocha kanceláří, které jsou aktuálně ve výstavbě nebo v rekonstrukci, klesla na 71 300 m² a 52 % těchto ploch bylo již předpronajato. Celkem je rozestavěno deset objektů, z nichž největší jsou dvě budovy v projektu Hagibor v Praze 10 (dohromady 28 900 m²) a první fáze projektu E-Factory v Praze 9 (8 600 m²). Po dlouhé době se trh dočkal také zahájení stavby nové kancelářské budovy, práce byly zahájeny na projektu Pernerka v Praze 8.
- Souhrnný roční přírůstek kanceláří by měl v roce 2024 dosáhnout 80 300 m², jednalo by se tak o podprůměrnou hodnotu s meziročním poklesem o 18 %. Jak jsme již avizovali v předchozím kvartálu, v roce 2025 očekáváme dokončení rekordně nízké plochy kanceláří, která nejspíše nepřesáhne 15 000 m².

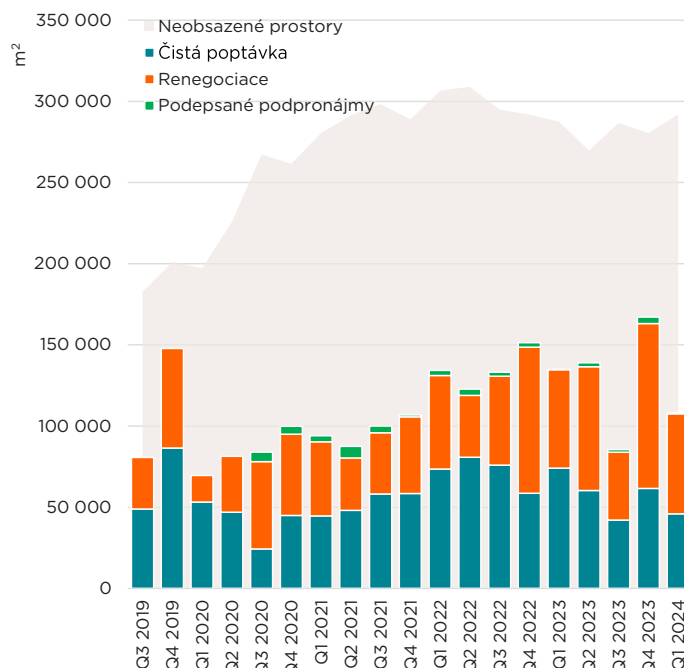
Poptávka

- V 1. čtvrtletí roku 2024 dosáhla celková nájemní aktivita hodnoty 108 200 m². Ve srovnání se stejným obdobím loňského roku klesla hrubá realizovaná poptávka o 19 % a mezičtvrtletně dokonce o 35 %. Ve srovnání s kvartálním průměrem za poslední tři roky byla celková poptávka v 1. čtvrtletí 2024 o 10 % nižší.
- V průběhu prvních třech měsíců roku 2024 mírně klesl podíl renegotiací ze 61 % zaznamenaných v předchozím čtvrtletí na 57 %. Tato hodnota odpovídala transakcím o celkové výměře 61 500 m². Podíl uzavřených podnámů se také snížil a nedosahoval ani 1 % celkové nájemní aktivity.
- Čistá realizovaná poptávka se v 1. kvartále 2024 snížila na 46 000 m² a jednalo se tak o 38% pokles oproti předchozímu čtvrtletí a o 25 % meziročně. Zároveň se jednalo o druhou nejnižší hodnotu zaznamenanou v posledních dvou letech. Největším podílem přispěly k čisté poptávce společnosti z finančního (21 %) a technologického sektoru (12 %). Z geografického hlediska dominovaly čisté nájemní aktivity v 1. kvartále 2024 městské části Praha 1 (31 %) a Praha 8 (25 %).

Dokončená výstavba



Struktura celkové nájemní aktivity



Shrnutí 1. čtvrtletí 2024

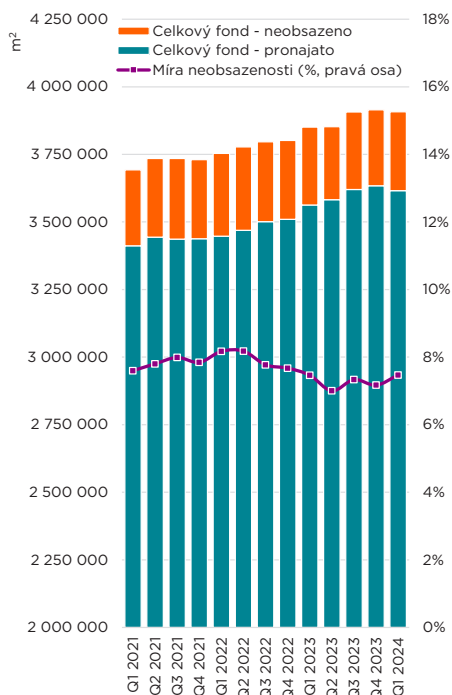
Míra neobsazenosti

- Celková míra neobsazenosti v Praze se zvýšila ze 7,2 % na konci roku 2023 na 7,5 % v 1. čtvrtletí 2024. Meziročně se však jedná téměř o stejnou hodnotu (+1 bps). Tato míra neobsazenosti představovala 292 000 m² kanceláří dostupných k okamžitému pronájmu.
- Nejvíce volných prostor bylo tradičně v největších kancelářských lokalitách, tedy v Praze 4 (65 900 m²) a Praze 5 (60 700 m²). Naopak nejméně volných ploch se nacházelo v Praze 2 a Praze 10. Z hlediska míry neobsazenosti má nejvyšší podíl nepronajatých kanceláří dlouhodobě Praha 3 (20 %), a na druhé příčce zůstala Praha 7 (13 %). Nejnižší podíl volných prostor (a tedy nejvyšší obsazenost) byl evidován v Praze 8 (3 %) a Praze 10 (4 %).
- Objem kanceláří nabízených k podnájmu mezičtvrtletně mírně klesl (-4 %) na 58 000 m². Nejvyšší podíl těchto ploch se nacházel na území Prahy 4 a Prahy 5. Od začátku roku 2023 se objem kanceláří nabízených k podnájmu snížil o čtvrtinu.

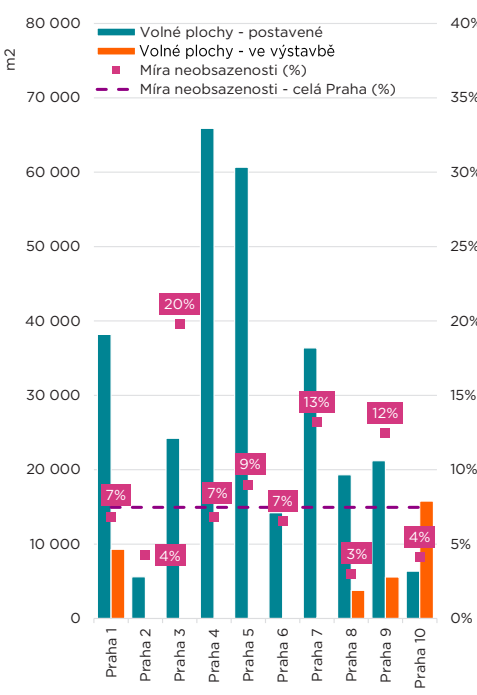
Nájemné

- Od konce roku 2023 se základní měsíční nájemné za kanceláře třídy A v centru Prahy znovu navýšilo o €0,50 a na konci 1. kvartálu roku 2024 se pohybovalo mezi €27,50 a €28,00 za m². Nicméně je potřeba zmínit, že některé kancelářské prostory nejvyšší kvality (zejména ty ve výstavbě a nedávno dokončené) jsou nabízeny za nájemné převyšující €30,00 za m² za měsíc.
- Základní nájemné za kanceláře třídy A, které leží v širším centru Prahy zaznamenalo v uplynulém čtvrtletí také další mírný nárůst. Rozpětí sazeb nájemného se v těchto lokalitách zvětšilo ze €17,75 - €18,50 na současných €18,00 - €19,00 za m² a měsíc. U projektů ve vnějších a okrajových částech Prahy se pohybovalo v rozmezí €15,50 - €16,00 za m² a měsíc.

Celkový fond a volné plochy



Městské části: neobsazenost



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 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.

