

# Pražský kancelářský trh

4. čtvrtletí 2022



CELKOVÝ OBJEM  
KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR

3,80 mil. m<sup>2</sup> ↔



MÍRA NEOBSAZENOSTI  
4. ČTVRTLETÍ 2022

7,7 % ↓



DOKONČENÝCH KANCELÁŘÍ  
2022

75 400 m<sup>2</sup> ↑



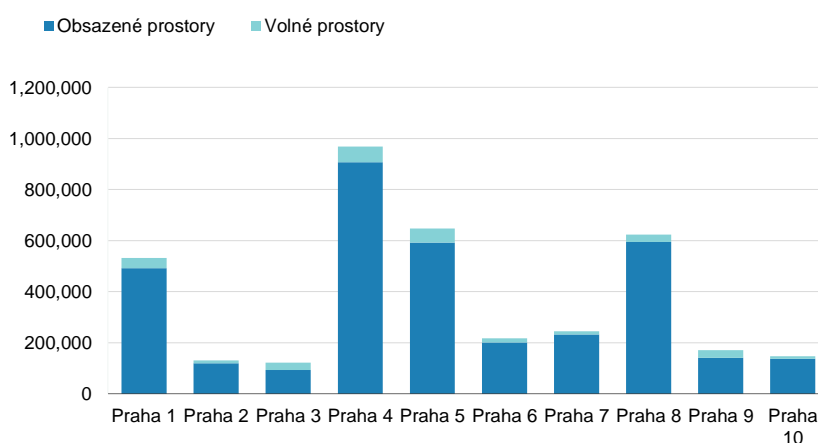
HRUBÝ OBJEM  
PRONÁJMŮ ZA ROK 2022

551 100 m<sup>2</sup> ↑

# 75 400 m<sup>2</sup>

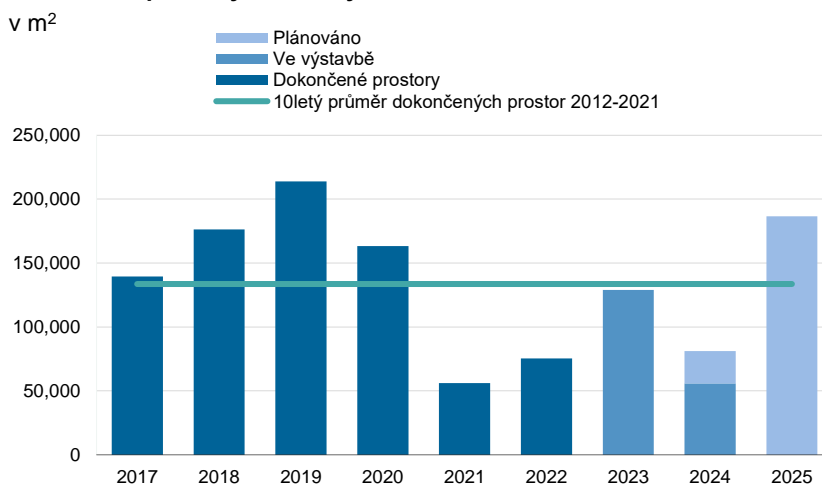
Plocha nově dokončených kanceláří v sedmi budovách dosáhla v roce 2022 hodnoty 75 400 m<sup>2</sup>

## Kancelářské prostory v jednotlivých městských částech v m<sup>2</sup>



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

## Dokončené prostory a nová výstavba v m<sup>2</sup>



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

Nová výstavba stagnuje, v druhém pololetí nebyla zahájena výstavba žádné kancelářské nemovitosti.

Celková kapacita moderních kancelářských prostor dosáhla hodnoty 3,8 milionu m<sup>2</sup>.

Míra neobsazenosti se v roce 2022 stabilizovala a vykazovala zcela minimální výkyvy. Na konci posledního čtvrtletí dosáhla 7,7 %.

Objem ploch nabízených k podnájům přestal narůstat, na konci roku dosáhl 71 300 m<sup>2</sup>, což představuje šedou neobsazenost o hodnotě 1,9 %.

### CELKOVÝ OBJEM MODERNÍCH KANCELÁŘÍ A NOVÁ VÝSTAVBA

Během 4. čtvrtletí byla dokončena pouze jedna budova, Smíchov City Na Knížecí v Praze 5 s 8 300 m<sup>2</sup> kanceláří. Jedná se o první fázi zásadní přestavby brownfieldu Smíchovského nádraží. Stejně jako v předcházejícím čtvrtletí nebyla zahájena žádná nová výstavba, developeři jsou opatrní. Znamená to, že v roce 2024 se trh vrátí k nižšímu objemu dokončených prostor, podobnému jako v letech 2021-2022. Ve výstavbě je jen 184 000 m<sup>2</sup> kanceláří, z nichž 70 % je plánováno k dokončení již v roce 2023.

### NEOBSAZENOST

Omezený objem nově dokončených kanceláří přispěl k mírnému poklesu neobsazenosti. Na konci 4. čtvrtletí byla míra neobsazenosti 7,7 %. Během roku 2022 se neobsazenost stabilizovala a vykazovala jen minimální výkyvy: mezi prvním a čtvrtým čtvrtletím byl rozdíl v neobsazenosti jen půl procentního bodu. Pro rok 2023 očekáváme, že se objem dokončených prostor vrátí k dlouhodobému průměru. V kombinaci s kanceláři, které jako zbytečné vrátí nájemci při expiraci smluv pronajímatelům by to mohlo vést k mírnému nárůstu neobsazenosti v následujících 12 měsících.

Šedá neobsazenost (prostor nabízený k podnájmu) dosáhla objemu 71 300 m<sup>2</sup>, což představuje míru neobsazenosti 1,9 %. I toto množství se v průběhu roku víceméně ustálilo.



Očekáváme, že rok 2023 bude pro pražský kancelářský trh náročný, zejména v prvním pololetí. Nedávno oznámené propouštění v globálních technologických firmách, které představují i na místním trhu významné nájemce, zvýší tlak na zmenšování prostor, čehož jsme svědky již nyní kvůli malé obsazenosti způsobené hybridním způsobem práce. Tento prostor bude při vypršení smlouvy vrácen pronajímatelům, případně nabízen k podnájmu.

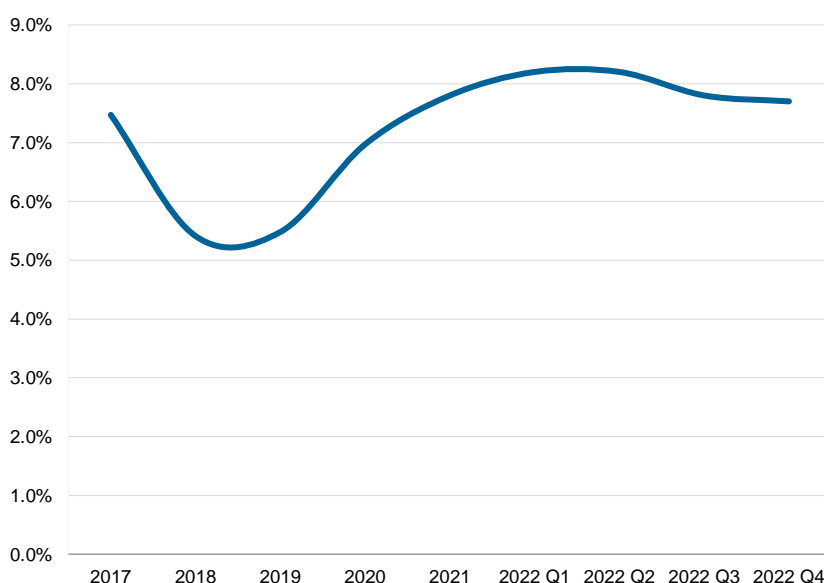
Nárůst nákladů na vybavení prostor v současnosti představuje jednu z hlavních překážek pro zájemce o nové prostory. Zatímco dříve byly průměrné náklady kolem 400 EUR na metr čtvereční a pronajímatelé byli ochotni pokrýt až 50 % této částky prostřednictvím nájemních pobídek, v současnosti se vyšplhaly na 700-800 EUR/m<sup>2</sup> a pronajímatelé budou nuceni upravit výši nájemních pobídek tak, aby byli schopni podpořit nájemce v záměru relokace kanceláří.

Zaznamenali jsme také pozitivní trend. Na trhu existuje úzká skupina nájemců, kteří jsou ochotni zaplatit prémiové nájemné, aby se dostali do těch nejlepších budov. Je to mu tak částečně proto, že kvůli hybridním způsobům práce poptávají menší objem prostor, ale zároveň si uvědomují, že kanceláře a jejich kvalita jsou klíčovou zbraní ve „válce o talenty“, která v některých sektorech probíhá.

**RICHARD CURRAN**

MANAGING DIRECTOR & HEAD OF OCCUPIER STRATEGY AND SOLUTIONS

▼  
Vývoj neobsazenosti



Zdroj: Prague Research Forum

### NÁJEMNÉ

Po období zvyšování nájemného v prvních třech čtvrtletích se ve 4. čtvrtletí růst nájmu zastavil. Nájemné za prémiové kanceláře v centru města je na úrovni 26,5 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Stejná situace je i v dalších částech města, přičemž ve vnitřní části města se nájemné za prémiové kanceláře pohybovalo mezi 17,5 -18,0 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, ve vnějších částech města pak v rozmezí 15,0-16,0 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Na trhu je patrný rostoucí rozdíl v nájemném u opravdu prémiových kanceláří a u sekundárních budov. Zejména starší nemovitosti, které nejsou v souladu s politikou ESG, mají nižší nájemné jako jedinou kompetitivní výhodu.

### NÁJEMNÍ POBÍDKY

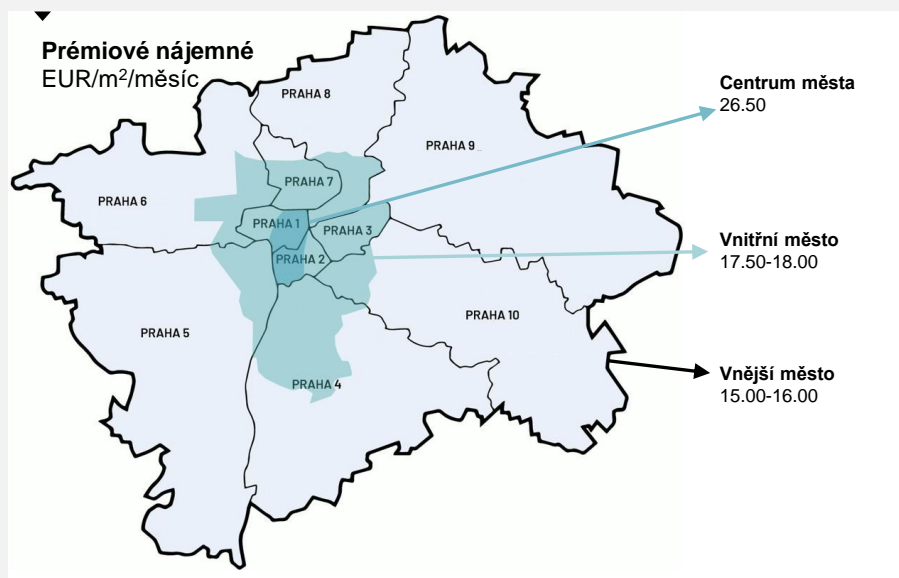
Předchozí růst nájemného je doprovázen zvýšenou mírou nájemních pobídek. Ty se dostaly pod tlak kvůli rostoucím nákladům na vybavení prostor. Rychlý průzkum na dalších středoevropských trzích ukázal, že vůle poskytovat vyšší pobídky je výrazně větší jak v Polsku, tak i Maďarsku, což těmto trhům zajišťuje větší mobilitu potenciálních nájemců.

Celková úroveň nájemních pobídek (tedy kombinace nájemních prázdnin a příspěvků na vybavení prostor) narostla až na úroveň 20 – 35 % z celkového nájemného splatného po dobu trvání nájemního vztahu.

### OBJEM PRONÁJMŮ

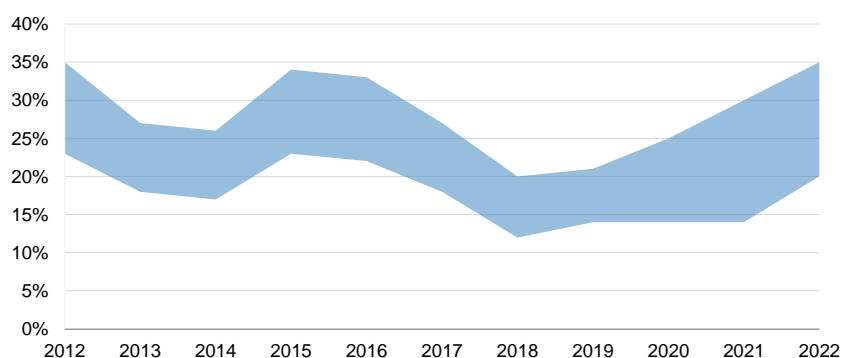
Hrubý objem pronájmů ve 4. čtvrtletí dosáhl 151 800 m<sup>2</sup>, mezičtvrtletně o 11 % více, meziročně pak o 45 % více. Kumulativní objem pronájmů za rok 2022 dosáhl 550 100 m<sup>2</sup>, meziročně o 44 % více.

Podíl přejednaných smluv ukazuje, že vůle stěhovat se je u nájemníků omezená; ve 4. čtvrtletí dosáhl tento podíl 58 %. Za celý rok 2022 pak podíl renegotiací dosáhl 44 %, což je o procentní bod více než v předchozím roce a nejvyšší podíl za posledních 8 let.



### Objem nájemních pobídek

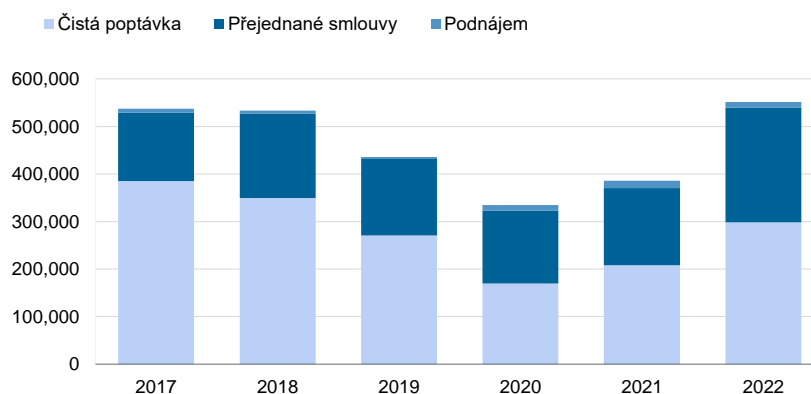
% podíl z celkového nájemného



Zdroj: Knight Frank Research

### Objem pronájmů v Praze

v m<sup>2</sup>



Zdroj: Prague Research Forum

---

Prosíme kontaktujte nás na:

Knight Frank Czech Republic  
Václavské náměstí 3  
budova Diamant , 5. patro  
Praha 1  
110 00

Tel: +420 224 217 217

Richard Curran  
Managing Director  
+420 602 225 765  
richard.curran@cz.knightfrank.com

Ondřej Vlček  
Head of Research  
+420 602 940 066  
ondrej.vlk@cz.knightfrank.com

Pavla Kubíková  
Senior Researcher  
+420 720 028 221  
pavla.kubikova@cz.knightfrank.com

---

**Knight Frank Research  
Reports are available at  
[knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)**

Knight Frank Research provides strategic advice, consultancy services and forecasting to a wide range of clients worldwide including developers, investors, funding organisations, corporate institutions and the public sector. All our clients recognise the need for expert independent advice customised to their specific needs. Important Notice: © Knight Frank LLP 2018 This report is published for general information only and not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by Knight Frank LLP for any loss or damage resultant from any use of, reliance on or reference to the contents of this document. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Knight Frank LLP in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or in part is not allowed without prior written approval of Knight Frank LLP to the form and content within which it appears. Knight Frank LLP is a limited liability partnership registered in England with registered number OC305934. Our registered office is 55 Baker Street, London, W1U 8AN, where you may look at a list of members' names.