MARKET IN MINUTES
Savills Research

Kancelářské prostory v Praze - 4. čtvrtletí 2024

Kancelářský trh v Praze

savills



Čtvrtletní statistiky

Celkový fond	Hrubá poptávka	Čistá poptávka	Míra neobsazenosti	Nově postaveno
3,96 milionů m²	**185 100** m²	**92 500** m²	**7,3** %	**3 300** m²
Q4 2023: 3,91 milionů m² Meziročně: +1 %	Q4 2023: 166 500 m² Meziročně: +11 %	Q4 2023: 61 600 m² Meziročně: +50 %	Q4 2023: 7,1 % Meziročně: +24 bps	Q4 2023: 0 m² Meziročně: n/a

Ekonomické ukazatele[1]

Růst HDP	Inflace	Úrokové sazby	Nezaměstnanost	Měsíční hrubá mzda
+1,4 % (Q3 2024, r/r)	**+3,0** % (v prosinci 2024, r/r)	**3,0** % 3M EURIBOR[2]	**2,8** % (v listopadu 2024)	**40 482** Kč (medián mezd v ČR)[3]
2023: -0,4 % Predikce pro 2024: +1,1 %	2024: +2,4 % Predikce pro 2025: +2,6 %	2024: 3,6 % Predikce pro 2025: 2,1 %	2023: 2,6 % Predikce pro 2024: 2,6 %	Q3 2023: 37 492 Kč Meziročně: +8,0 %

1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 16/10/2024 (Zdroj: ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí, ECB)
2) Průměr za 4. čtvrtletí 2024
3) ve 3. čtvrtletí 2024

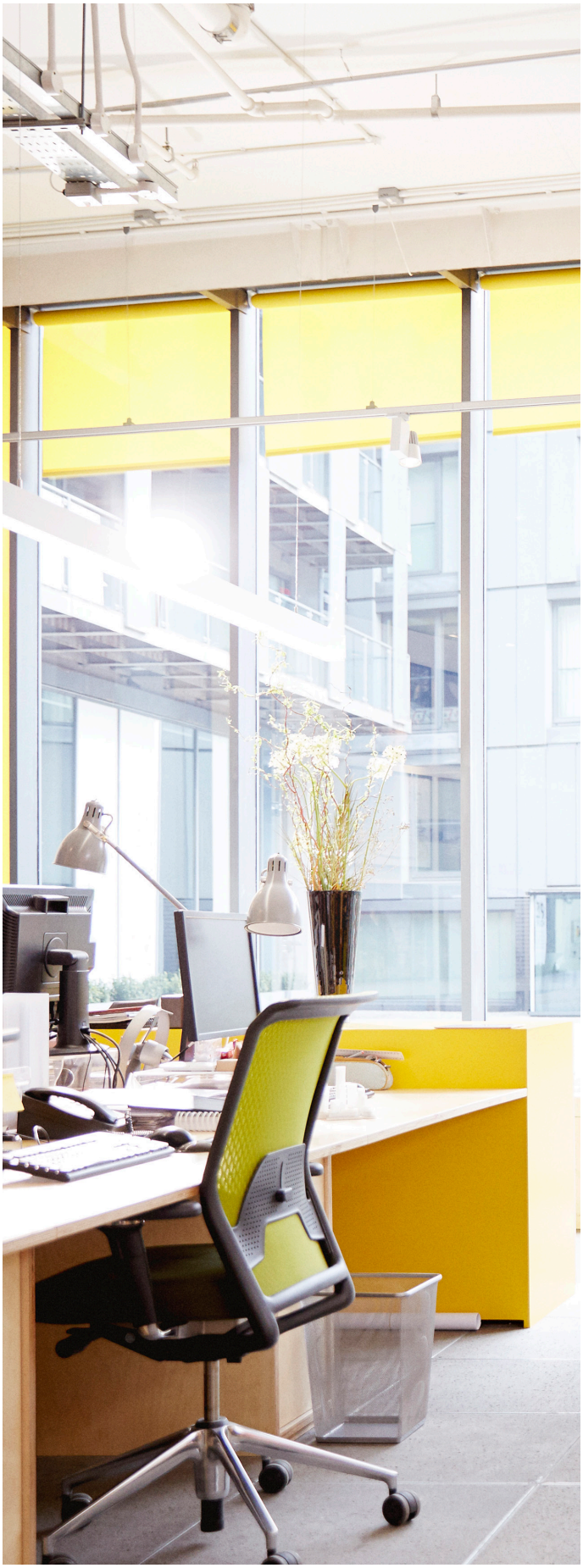
Stručný přehled kancelářského trhu

- Na konci roku 2024 pražský trh disponoval celkem 3,96 miliony m² moderních kanceláří. Během roku bylo na trh dodáno 72 800 m² kanceláří, což byl nejnižší roční objem dokončených ploch od roku 2019 a oproti roku 2023 to představovalo 26% pokles stavební aktivity.

- Ke konci roku bylo v Praze k dispozici 290 700 m² kanceláří k okamžitému pronájmu. Míra neobsazenosti se v posledních třech měsících snížila na 7,3 %, přestože je o 24 bps vyšší než před rokem.

- Hrubá poptávka v roce 2024 dosáhla rekordních 636 700 m², o 21 % více než v předchozím roce a 43 % nad pětiletým průměrem. Renegociace se na celkové poptávce v roce 2024 podílely 49 %, což je druhé nejvyšší procento za posledních deset let, po maximu (53 %) v roce 2023.

- V roce 2024 činila čistá poptávka 313 800 m², což znamená meziroční nárůst o 32 %. Transakce ČS* ve 2. čtvrtletí pomohla posunout čistou aktivitu nájemců na nejvyšší úroveň od roku 2018 a překonat tak pětiletý roční průměr o 34 %. V roce 2024 se na čisté poptávce podílely především společnosti z finančního sektoru (37 %), následované veřejnými/neziskovými organizacemi (11 %) a nájemci z oblasti technologií/IT (10 %). Nejvyšší poptávka po nových kancelářských prostorech se soustředila v Praze 5, Praze 1 a Praze 8.



Čtvrtletní údaje

Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m²)	Čistá poptávka (m²)	Dokončená výstavba (m²)	Míra neobsazenosti
Aktuální čtvrtletí	185 100	92 500	3 300	7,3 %
Minulé čtvrtletí	132 700	48 300	1 400	8,0 %
Meziroční změna	+11 %	+50 %	n/a	+24 bps

Souhrnné statistiky za rok 2024

Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m²)	Čistá poptávka (m²)	Dokončená výstavba (m²)	Celkový fond (m²)
Celkem letos	636 700	313 800	72 800	3 956 900
Meziroční změna	+21 %	+32 %	-26 %	+1 %

Zdroj: Prague Research Forum | *) Výstavba nového sídla České spořitelny na Smíchově, které bude po dokončení Česká spořitelna užívat i vlastnit.

Shrnutí 4. čtvrtletí 2024

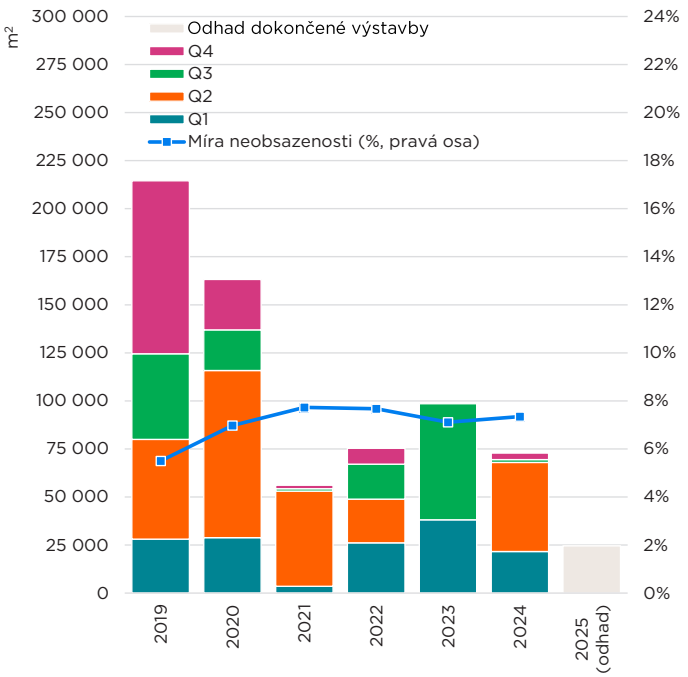
Dokončená a probíhající výstavba

- Ve 4. čtvrtletí 2024 se celkový kancelářský fond v Praze mírně zvýšil na 3,96 milionu m². V závěru roku byl dokončen pouze jeden projekt, a to rekonstrukce 100 Yards v Praze 1, zahrnující 3 300 m² moderních kanceláří. V době dokončení bylo v této budově pronajato 26 % kancelářských ploch.
- Pražskému kancelářskému fondu dominují budovy třídy A, které tvoří 74 % všech prostor. Nejkvalitnější plochy s hodnocením AAA představují přibližně 21 %, přičemž většina z nich se nachází na území Prahy 8, Prahy 4 a Prahy 5.
- Ve druhé polovině roku 2024 nebyla v Praze zahájena žádná výstavba nebo rekonstrukce kancelářské budovy. Na konci roku dosáhl celkový objem rozestavěných kancelářských ploch 164 300 m² a 55 % již bylo předpronajato. Praha 5, zejména pak projekt Smíchov City, zůstává ústředním bodem kancelářské výstavby, který tvoří největší podíl na probíhající výstavbě.
- V roce 2025 se nabídka nových kancelářských prostor v Praze příliš nerozšíří, jelikož by na trh mělo být dodáno jen 24 600 m² nových kanceláří. Navíc je 60 % těchto ploch již předpronajato, což sice značí silnou poptávku po prostorách v moderních administrativních projektech, ale zároveň snižuje možnosti firem, které nové prostory teprve hledají.

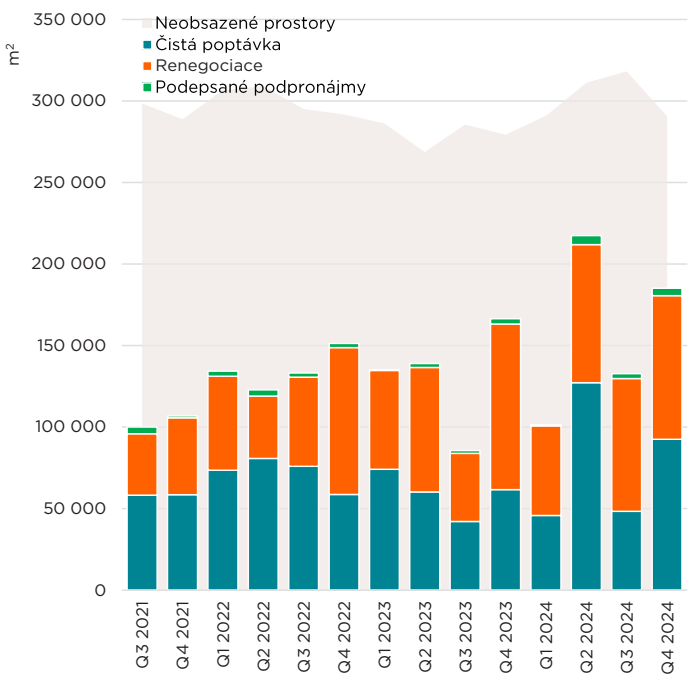
Poptávka

- Hrubá poptávka po kancelářích činila ve 4. čtvrtletí 2024 celkem 185 100 m², což představuje druhou nejvyšší kvartální hodnotu v historii trhu (po rekordu ve 2. čtvrtletí 2024). Také se jednalo o 39% nárůst ve srovnání s předchozím čtvrtletím a 11% přírůstek meziročně.
- Téměř polovina (48 %) čtvrtletní nájemní aktivity pocházela z renegociací starších nájemních smluv, což značí zaměření nájemců na prodlužování a úpravy nájemních závazků.
- Čistá tržní aktivita představovala v posledním kvartálu roku 38 % hrubé poptávky. Přepočtena na plochu dosáhla 92 500 m² kancelářských ploch a vykázala meziroční navýšení o 50 %. V porovnání se 3. čtvrtletím 2024 byl nárůst ještě výraznější, a to 91 %. Díky velkým transakcím evidovala nejvyšší úroveň čistých pronájmů ve 4. čtvrtletí 2024 městská část Praha 7 s podílem 25 %, následována Prahou 1 s 20 % a Prahou 2 s 18 %. Většinu nových závazků podepsaly společnosti z finančního, veřejného/neziskového a technologického/IT sektoru, které v součtu tvořily téměř 58 % čisté tržní aktivity tohoto kvartálu. Za zmínku také stojí, že 75 % objemu zaznamenaných nových transakcí bylo ve 4. čtvrtletí 2024 realizováno v budovách třídy A.

Dokončená výstavba



Struktura celkové nájemní aktivity



Zdroj: Prague Research Forum

Shrnutí 4. čtvrtletí 2024

Míra neobsazenosti

- Míra neobsazenosti kanceláří v Praze vzrostla ze 7,1 % na konci roku 2023 na 7,3 % ve 4. čtvrtletí 2024. Mezičtvrtletně klesla neobsazenost o 66 bps a dosáhla nejnižší úrovně zaznamenané v roce 2024. Celkem bylo ve 4. čtvrtletí 2024 neobsazených 290 700 m² kanceláří (+4 % meziročně a -8 % mezičtvrtletně), z nichž 74 % se nacházelo v kancelářských budovách třídy A a zbývajících 26 % v rámci budov třídy B.

- Stejně jako v předchozích čtvrtletích byl největší objem volných kanceláří soustředěn v Praze 4, kterou následovala Praha 5. Nicméně vzhledem ke značnému objemu kancelářských ploch v těchto městských částech zůstala míra neobsazenosti pod hranicí 8 %.

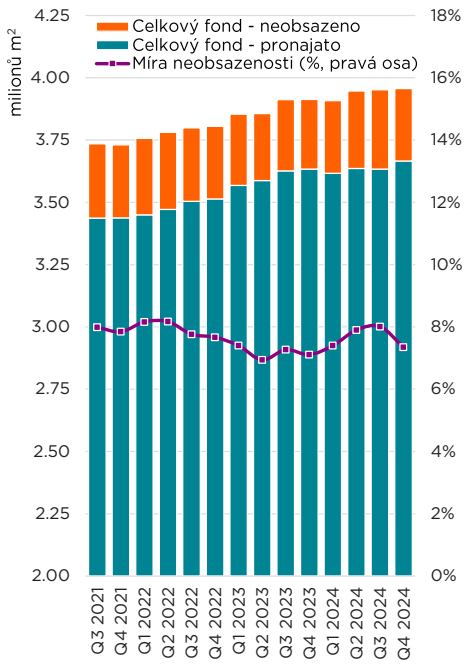
- V posledních třech čtvrtletích byla zaznamenána nejvyšší míra obsazenosti na území Prahy 2, Prahy 8 a Prahy 1. U kancelářských budov třídy A zůstala míra neobsazenosti ve všech třech obvodech pod 5 %. Tento trend podtrhuje silnou poptávku po prémiových kancelářských prostorách v těchto oblastech, která je způsobena jejich vynikající polohou, výbornou infrastrukturou a atraktivitou pro široké spektrum firem.

Nájemné

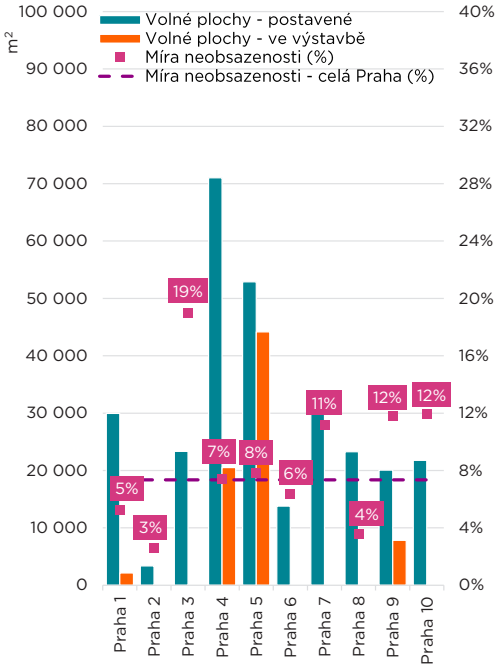
- Stálá poptávka po kancelářích vysokého standardu v centru města ale jejich nedostatek a přetrvávající zvýšené stavební náklady vedly k dalšímu mírnému nárůstu základního nájemného. Na konci roku 2024 se nájemné za tyto plochy pohybovalo od €28,50 do €29,50 za m² za měsíc (+7 % meziročně). V prémiových budovách se stále drží i nad tímto rozpětím.

- V ostatních částech Prahy vzrostlo nájemné za poslední rok v průměru o 4 %. V prosinci 2024 bylo nájemné v širším centru města €18,50-€19,50 za m² za měsíc, zatímco v okrajových částech Prahy se stabilizovalo mezi €15,50-€16,50 za m² za 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

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

Veronika Králová
Research Analyst
+420 775 308 015
veronika.kralova@savills.cz

Savills plc je globální společnost poskytující poradenské služby v oblasti komerčních nemovitostí zalistovaná na akciové burze London Stock Exchange. Týmy 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.