Která metropole nabízí výhodné podmínky pro pronájem kanceláře?
Analýza CBRE přináší velké středoevropské srovnání

**Praha – 14. března 2022** – Evropské trhy včetně toho tuzemského vstoupily do nového roku s opětovným apetitem po nových kancelářských prostorách. A do těch současných se lidé již postupně vracejí z práce na home office. V průběhu roku lze proto očekávat další příklon firem k [hybridnímu modelu práce](http://www.crestcom.cz/cz/tiskova-zprava/?id=3361) a současně s tím i větší poptávku po flexibilních řešeních a [vysoké kvalitě vnitřního prostředí](http://www.crestcom.cz/cz/tiskova-zprava/?id=3436). Společná kancelář zůstane nenahraditelná, i když se způsob jejího využívání promění. Důvody již prověřil čas i osobní zkušenost: tvoří se zde firemní kultura, upevňují hodnoty a je místem spontánní interakce, komunikace a spolupráce. Nicméně jaké podmínky aktuálně čekají nájemce v tuzemsku či okolních zemích? Společnost CBRE, světový lídr v oblasti komerčních realitních služeb, nabízí zajímavé srovnání[[1]](#footnote-2) z pohledu nové výstavby, výše nájmu i obsazenosti administrativních nemovitostí.

**Praha, Brno nebo Ostrava?**

Pražský kancelářský trh tvoří 3,73 milionů m2. Vloni bylo nově dokončeno pouhých 57 000 m2, nicméně aktuálně je již 15 projektů ve výstavbě (celkem 73 000 m2 má být zkolaudováno ještě letos, z toho 30 % prostor je předpronajato). V loňském roce se pronajalo 208 000 m2 kanceláří, což představuje meziroční nárůst leasingové aktivity o 23 %. **Míra neobsazenosti** v posledních měsících vystoupala na **7,8 %**, takže k dispozici bylo necelých 300 tisíc m2volných kanceláří. Letos již tempo růstu zpomalí. *„Současně lze očekávat, že nedostatek prémiových projektů na trhu povede k růstu nájmů.* ***Ty se aktuálně******pohybují mezi 23,5 až 24 euro za metr čtvereční měsíčně.*** *Na druhou stranu se pražský kancelářský trh postupně stává trhem nájemců, takže majitelé nemovitostí nabízejí ve zvýšené míře různé pobídky jako nájemní prázdniny či vyšší příspěvky na vybavení v případě prodloužení stávajících smluv,“* komentuje **Helena Hemrová, vedoucí oddělení kancelářských pronájmů CBRE**.

Druhý největší trh **Brno** se díky přítomnosti řady IT společností a center sdílených služeb úspěšně etabloval jako vyhledávaný kancelářský trh mezi Prahou, Vídní a Bratislavou. Jedním z důvodů takto silné přítomnosti technologických společností jsou brněnské univerzity, které přitahují místní i zahraniční studenty a vytvářejí vysoce kvalifikovanou, ale stále dostupnou pracovní sílu. Proto se trh navzdory pandemii stabilně rozvíjí. Momentálně ke zhruba 640 000 m2 přibyde dalších 66 600 m2 ve výstavbě. **Míra neobsazenosti se vloni mírně zvýšila na 11,8 %.** Pokud jdeo nájemné, tak to v minulých dvou letech rostlo, a to kvůli zvyšující se ceně stavebních nákladů i novému projektu v centru města, který nastavil novou hranici. **Výše prémiového nájmu se tak aktuálně pohybuje od 15 do 16 euro za metr čtvereční měsíčně.** Pro porovnání, celková plocha kanceláří v **Ostravě** dosahuje 219 100 m2, přičemž aktuálně je ve výstavbě jediný projekt s 20 600 m2 pronajímatelných ploch. Leasingová aktivita byla vloni srovnatelná s předchozím rokem a **míra neobsazenosti dosáhla 5,9 %.** Kokamžitému nastěhování je 13 000 m2 volných kanceláří. **Prémiové nájemné v Ostravě vloni mírně vzrostlo na 12,50 až 13 euro za metr čtvereční měsíčně.**

 **Leasingová aktivita v Bratislavě drží krok s novou výstavbou. Nájmy zůstávají stabilní**

V loňském roce se bratislavský trh rozrostl o 63 300 m2 kanceláří, což představuje meziroční nárůst o 3,9 %. Míra neobsazenosti se v posledních letech postupně zvyšovala (z 6 % v roce 2018 na loňských 11,7 %), ovšem předloni již začalo tempo růstu zpomalovat. Zásadní roli v tom sehrál uplynulý rok, který se z pohledu leasingové aktivity stal historicky nejúspěšnějším. Dohromady 240 000 m2 pronajatých ploch představuje meziroční zvýšení o 34 %. Téměř čtvrtina nových nájemců se rekrutovala ze segmentu IT. Na druhém místě s 46 300 m2 pronajatých prostor překvapivě figuroval veřejný sektor: 19,37 % představuje dvojnásobek oproti roku 2020. *„****Výše nájmu*** *v prémiových kancelářských prostorách zůstává na* ***17 eurech za metr čtvereční měsíčně****. V současnosti je ve výstavbě 6 nových projektů s celkem 138 000 m2 pronajímatelných ploch: 25 000 m2 bude dokončeno ještě letos a 113 000 m2 o rok později. Aktuálně je na trhu kolem 233 000 m2 volných kanceláří, což odpovídá* ***11,70%******míře neobsazenosti****. Loňský rok byl přitom předzvěstí oživení, které bude pokračovat i letos. Očekáváme, že poptávka zůstane nadále silná a míra neobsazenosti bude i z důvodu odložení dokončení některých projektů na rok 2023 postupně klesat směrem k 9 %,“* popisuje **Simon Orr, vedoucí týmu zastupování nájemců v oddělení kancelářských pronájmů CBRE.**

**Varšava zaznamenala rekordní počet nově dokončených kanceláří. Nájemné vzroste**

V loňském roce bylo v polské metropoli dokončeno 324 600 m2 nových kanceláří, což je nejvíce od roku 2016. Současně došlo k oživení poptávky, i když leasingová aktivita stále ještě nedosáhla předcovidových hodnot. Celkově bylo pronajato 646 500 m2, což představuje meziroční zvýšení o 6 %. Na druhou stranu velký počet nově dokončených projektů (a to i přesto, že 70 % kanceláří již bylo předpronajato) způsobil nárůst neobsazenosti. *„Dohromady zůstává volných 778 400 m2 administrativních prostor, což odpovídá* ***12,66% míře neobsazenosti*** *(meziročně o 2,8 procentních bodů více). Nicméně v následujících letech tempo nové výstavby výrazně zpomalí. Tento fakt v kombinaci s rostoucí poptávkou způsobí, že neobsazenost začne postupně klesat, a to až o 4 procentní body v následujících třech letech. Současně s tím bude vyvíjen tlak na růst* ***prémiových nájmů****, které se zatím drží na****25,5 euro za metr čtvereční měsíčně****. Navíc dojde k útlumu různých pobídek pro nájemce ze strany majitelů nemovitostí, který dosud byly v kurzu,“* říká **Jana Prokopcová, vedoucí research oddělení CBRE**.

**Maďarská metropole se postupně dostává z covidové krize. Nájmy se nijak výrazně nezvýší**

Budapešťský trh v loňském roce zaznamenal nejnižší objem nově dokončených kanceláří od roku 2013: celkem 44 500 m2 představuje meziroční pokles o 81 %. V podstatě šlo o pouhé dvě budovy zkolaudované během prvního pololetí (Evosoft HQ a BudaPart City). Na druhou stranu se stále jednalo o dozvuky covidové krize. U řady projektů došlo k přesunutí na letošní rok, takže současná prognóza počítá s dokončením 302 600 m2 nových kanceláří. To by znamenalo druhý nejlepší výsledek od roku 2009. Nicméně realitu ukáže až čas, protože část projektů má plánovaný termín dokončení v posledním kvartále letošního roku, takže u nich ještě může dojít ke zpoždění. Leasingová aktivita v loňském roce dosáhla 365 800 m2, což představuje meziroční nárůst o 9 %. Hlavními tahouny poptávky byly firmy z oblasti technologií a telekomunikace a dále výroby a energetiky. *„****Míra neobsazenosti*** *se vloni (po značném zvýšení v roce 2020) ustálila na* ***9,2 %****. Vzhledem k plánovanému dokončení celé řady nových projektů a mírné poptávce ze strany nájemců letos očekáváme, že míra neobsazenosti dále poroste – nicméně již ne takovou rychlostí jako během vrcholu pandemie. V závěru roku 2023 by mohla dosáhnout 11 až 12 %. Navzdory zmiňovaným okolnostem zůstává výše nájmů u prémiových nemovitostí stabilní na úrovni* ***15,9 euro za metr čtvereční na měsíc****. Současně předpokládáme, že ani letos k žádným výrazným výkyvům v oblasti nájmů nedojde. Ovšem ve zvýšené míře se začnou objevovat pobídky pro potenciální nájemce,“* uvádí **Jana** **Prokopcová**.

**Co na to Vídeň? Zde tahají za delší konec majitelé nemovitostí. Očekává se další růst nájmů**

Vídeňský kancelářský trh v loňském roce zaznamenal historicky nejnižší leasingovou aktivitu, když se pronajalo „pouhých“ 169 000 m2 kanceláří. Společnosti přehodnocovaly své stávající strategie i pronájmy, což způsobilo odklad celé řady plánovaných rozhodnutí. Ovšem letos čeká trh oživení. Především ve 2. pololetí lze podle expertů CBRE předpokládat uzavření celé řady přednájemních smluv na projekty s plánovaným dokončením v letech 2023 a 2024. Stále více firem se bude přiklánět k hybridnímu modelu práce a preferovat kanceláře s většími a flexibilně řešenými prostory. Ovšem těch je ve Vídni nedostatek. Letos má být dokončeno 130 000 m2 kancelářských prostor, z toho 77 % připadá na nově zrekonstruované objekty v centru města. Více než tři čtvrtiny z nich jsou již předpronajaty. *„Ve Vídni to jsou majitelé nemovitostí, kdo má při vyjednávání o smluvních závazcích navrch. To v minulosti vedlo k růstu nájmů i omezení pobídek pro nové nájemce. Nic zásadního na tom nezměnila ani pandemie koronaviru.* ***Průměrná výše nájmu*** *v prémiových kancelářích v posledních letech vystoupala až na* ***26 euro za metr čtvereční měsíčně****. A vzhledem k* ***nízké******neobsazenosti****, která se pohybuje* ***kolem 4 %*** *a omezenému množství nových objektů, které mají být v blízké době dokončeny, bude tlak na další růst nájmů pokračovat,“* uzavírá **Jana Prokopcová.**

Kontakty:
Crest Communications, a.s.

Denisa Kolaříková Kamila Čadková

Account Manager Account Director

T: +420 731 613 606 T: +420 731 613 609

e-mail: denisa.kolarikova@crestcom.cz e- mail: kamila.cadkova@crestcom.cz

[www.crestcom.cz](http://www.crestcom.cz)

CBRE

Renata Mrázová, Senior Communication Specialist, +420 604 308 765, renata.mrazova@cbre.com

CBRE Česká republika [Facebook](https://www.facebook.com/pages/CBRE-News/626929170775263?ref=ts&fref=ts), [Linkedin](https://www.linkedin.com/company/3585825?trk=tyah&trkInfo=clickedVertical%253Acompany%252Cidx%253A1-1-1%252CtarId%253A1431360641868%252Ctas%253Acbre%2520czech" \t "_blank), [Instagram](https://www.instagram.com/cbre_cz/)

O CBRE:

CBRE Group, společnost figurující na žebříčku Fortune 500 a indexu S&P 500 se sídlem v Dallasu, je světovou vedoucí společností v oblasti realitních služeb a investic (z hlediska výnosů za rok 2021). S více než 100 000 zaměstnanci poskytuje služby majitelům nemovitostí, investorům a nájemníkům ve více než 100 zemích světa. Společnost CBRE poskytuje širokou škálu integrovaných služeb od správy a údržby nemovitostí, obchodních transakcí, projektového managementu, investičního managementu přes oceňování nemovitostí, pronájmu a prodeje nemovitostí, strategického poradenství až po hypoteční a developerské služby. S téměř 350 zaměstnanci CBRE v České republice spravuje téměř 75 objektů komerčních budov o celkové rozloze téměř 1,2 mil. m2. Pro více informací navštivte internetové stránky společnosti na [www.cbre.cz](http://www.cbre.cz).

1. Data za jednotlivé trhy byly uzavírány během ledna 2022 a predikce trendů pro letošní rok byly provedeny bez znalosti aktuálního vývoje. CBRE situaci pečlivě monitoruje a prognózy bude upravovat na základě nově dostupných informací. [↑](#footnote-ref-2)