

Nová nabídka kanceláří v Praze by v roce 2022 měla dosáhnout 75 000 m², jde o nárůst o 33 % v porovnání s rokem 2021 (56 500 m²), ale propad o 40 % oproti 10-letému průměru. V 1. čtvrtletí roku 2022 bylo jediným dokončeným projektem Harfa Business Center B (25 200 m²) na Praze 9. Celkem se v Praze staví cirká 180 000 m² kanceláří. Nejvýznamnější projekty k dokončení v tomto roce jsou DOCK IN FIVE (17 100 m²) na Praze 8 a Via Una (9 600 m²) na Praze 1.

Hrubá realizovaná poptávka dosáhla v 1. čtvrtletí 2022 celkem 135 600 m², o 28 % než v předchozím kvartálu a o 44 % více než ve stejném období loni. Čistá realizovaná poptávka pak vzrostla mezičtvrtletně o 68 % na 75 900 m². Podle Prague Research Fora byly nejvíce poptávány kanceláře na Praze 8 (28 %), následovala Praha 5 (25 %) a Praha 4 (18 %). IT společnosti (27 %), výrobní firmy (13 %) a poradenské společnosti (10 %) byly nejsilněji zastoupeny v celkové realizované poptávce v 1. čtvrtletí roku 2022.

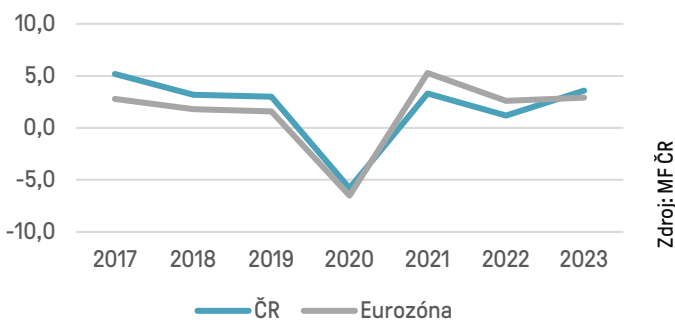
Míra neobsazenosti vzrostla v 1. čtvrtletí na 8,4 %, což je nárůst o 0,6 procentního bodu v porovnání s předchozím kvartálem.

Nejvyšší míra neobsazenosti byla zaregistrována na Praze 3 (26,6 %) a Praze 9 (21,8 %), nejnižší na Praze 7 (3,9 %) a Praze 10.

Nejvyšší dosažované nájemné se pohybuje v rozmezí 24,00-24,50 EUR/m²/měsíc v centru města, 16-17,50 EUR/m²/měsíc ve vnitřní části Prahy a 13,50-15,00 EUR/m²/měsíc ve vnější části města. Rostoucí stavební náklady a omezená nová nabídka může nadále vyvíjet tlak na zvyšování nejvyššího dosažovaného nájemného. Zvyšující se ceny energií se také propisují do nárůstu servisních poplatků.

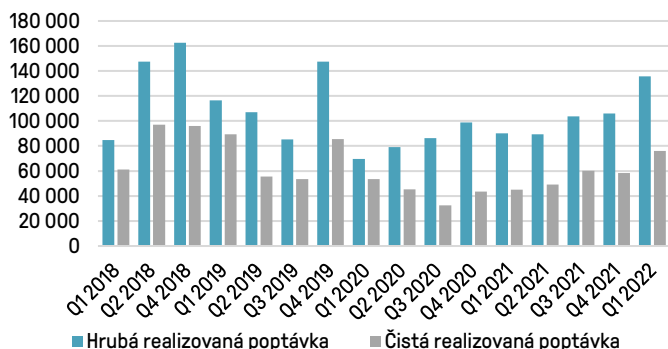
Válka na Ukrajině snížila celosvětové růstové vyhlídky. Česká ekonomika poroste dle predikcí Ministerstva Financí ČR o 1,2 % v 2022 a následně o 3,6 % v roce 2023. Průměrná míra inflace by měla vyšplhat v tomto roce na 12,3 %, tažena prudkým růstem cen energií a také potravin a cen bydlení. Přetrvávající problémy dodavatelského řetězce v tomto roce posilují inflační tlaky. Průměrná míra inflace by pak měla podle nejaktuálnější predikce MF ČR klesnout na 4,4 % v roce 2023.

Reálný růst HDP, %



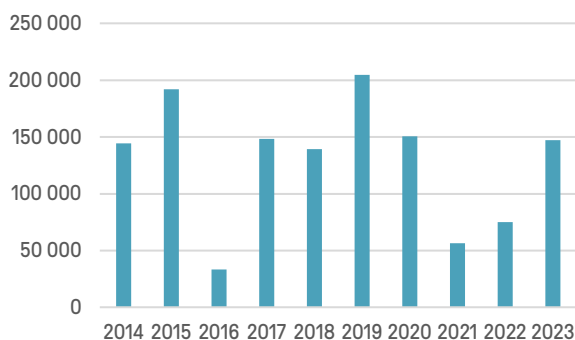
Zdroj: MF ČR

Realizovaná poptávka, m²



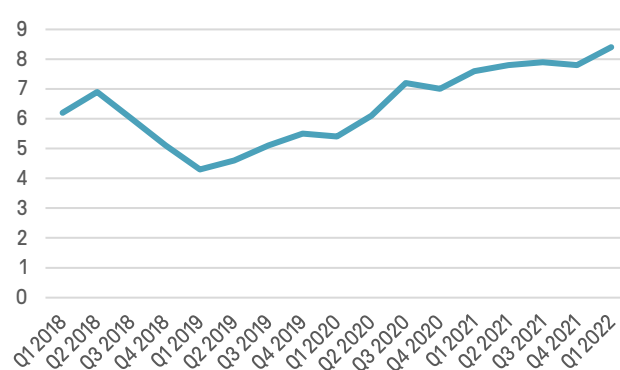
Zdroj: 108 AGENCY, PRF

Nová nabídka, m²



Zdroj: 108 AGENCY

Míra neobsazenosti, %



Zdroj: 108 AGENCY, PRF

NEJVÝZNAMNĚJŠÍ DEALY V 1. ČTVRTLETÍ 2022

Nemovitost	MČ	Nájemce	Sektor	Typ transakce	Výměra (m ²)
Palác Křížík	Praha 5	Seznam.cz	IT	Renegociace	14,800
Red Court	Praha 8	Czechoslovak Group	Výroba	Předpronájem	7,100
Riverview	Praha 5	MSD Czech Republic	Farmacie	Renegotiation	6,800

Source: 108 AGENCY, PRF