



Tisková zpráva

6. srpna 2024, Praha

Regional Research Forum zveřejňuje údaje o kancelářském trhu v Brně a Ostravě za první pololetí roku 2024

O Regional Research Forum

Členové Regional Research Fora – CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, iO Partners, Knight Frank a Savills – usilují o poskytování co možná nejuplněnějších, nejpřesnějších a nejtransparentnějších dat o vývoji regionálních kancelářských trhů v České republice. Členové sdílejí základní informace o vývoji trhu a věří, že Regional Research Forum přispěje ke zlepšení transparentnosti regionálních kancelářských trhů.

Brno

- V první polovině roku 2024 nebyla dokončena žádná kancelářská budova
- Ve výstavbě se nachází 81 900 m² kancelářských ploch
- Poptávku po kancelářích v Brně táhly nové pronájmy a technologické firmy
- Neobsazenost meziročně klesla o 2,1 procentního bodu na 11,6 %
- Nejvyšší dosahované nájemné mírně vzrostlo na úroveň 16,50–17,00 eur / m² / měsíc

„Brněnský kancelářský trh prokazuje pozoruhodnou odolnost navzdory mírnému ochlazení poptávky. Pokles míry neobsazenosti v tomto pololetí znamená pozitivní absorpci trhu. V porovnání s pražským trhem vidíme i pokračující, často i spekulativní, výstavbu, momentálně více než 80 000 m² nových kancelářských ploch. Mírný nárůst prémiového nájemného reflektuje nejen zvýšené náklady na výstavbu, ale také vzrůstající poptávku po nejkvalitnějších kancelářích s nízkou energetickou náročností a minimální uhlíkovou stopou. I přes logické výzvy, které současná doba staví před developery, disponuje Brno projekty metropolitních parametrů a nabízí tak nájemcům pozitivní výhled do budoucna.“; uvádí Radka Novak, vedoucí týmu pronájmu kancelářských prostor pro region střední a východní Evropy, Cushman and Wakefield.

Nabídka kancelářských prostor v Brně

Celková výměra moderních kancelářských ploch činila na konci prvního pololetí roku 2024 celkem 689 600 m². Budovy třídy A představovaly 73 % celkové plochy, zbylých 27 % tvořily kanceláře třídy B.

V prvním pololetí 2024 nebyl dokončen žádný kancelářský projekt, do konce roku 2024 se očekává dokončení dvou kancelářských budov s celkovou plochou 19 500 m². V průběhu prvního pololetí začala rekonstrukce menší kancelářské budovy Svatopetrská D (1 300 m²).

Během 1. pololetí roku 2024 nebyla zahájena výstavba žádného nového kancelářského projektu.

Aktuálně je ve výstavbě sedm projektů s celkovou moderní kancelářskou plochou 81 900 m², z nichž největší jsou:

- Centrum Šumavská III (25 400 m²)
- Ponávka A4 (16 800 m²)
- Nová Zbrojovka – D4 (12 000 m²)

Z celkového objemu kancelářských prostor ve výstavbě by přibližně 19 500 m² mělo být dokončeno v druhé polovině roku 2024. V příštím roce by mělo být dokončeno téměř 61 100 m².

Pro další informace kontaktujte prosím kohokoli z členů Regional Research Fora:



+420 771 288 023



+420 736 606 905



+420 736 606 905



+420 607 841 941



+420 224 217 217



+420 731 889 963

Největší realizované transakce v Brně

Největší transakcí první poloviny roku 2024 byl předpronájem provozovatele flexibilních kanceláří společnosti Scott.Weber Workspace v připravovaném projektu Dornych (5 600 m²), následovaný novým pronájemem společnosti Novanta v kancelářském komplexu Campus Science Park (3 600 m²). Třetí největší transakcí bylo prodloužení stávající smlouvy společnosti PKV Build v budově Spielberk Tower B (3 300 m²).

Největší podíl na celkovém objemu poptávky v 1. pololetí 2024 měly technologické a farmaceutické společnosti. Více než 75 % celkové realizované poptávky v Brně představovaly nové pronájmy, předpronájmy a expanze.

Neobsazenost kanceláří v Brně

Na konci 1. pololetí 2024 bylo v Brně celkem 80 200 m² volných moderních kancelářských ploch. Míra neobsazenosti meziročně klesla o 2,1 procentního bodu na úroveň 11,6 %.

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v Brně v první polovině roku 2024 mírně vzrostlo a pohybovalo se v rozmezí 16,50–17,00 eur za m² za měsíc. Nicméně některé kancelářské jednotky mohou být pronajaty za výrazně vyšší nájem.

Ostrava

- **V 1. pololetí 2024 byla po rekonstrukci dokončena jedna budova**
- **Neobsazenost ostravských kanceláří meziročně vzrostla na 11,9 %**
- **Nejvyšší dosahované nájemné zůstalo stabilní**

Nabídka kancelářských prostor v Ostravě

Celková výměra moderních kancelářských ploch v Ostravě činila na konci prvního pololetí roku 2024 celkem 250 300 m². Většina kancelářských budov (70 %) byla postavena nebo zrekonstruována před více než deseti lety.

Během 1. pololetí 2024 byla na trh dodána jedna kancelářská budova. Bývalý obchodní dům Ostravica-Textilia se po rekonstrukci otevřel pod značkou Boutique Business Inkubátor Ostravica, jehož součástí jsou i kancelářské prostory s celkovou plochou 6 800 m². Prostory jsou určeny převážně pro nabídku flexibilních kanceláří.

Největší realizované transakce v Ostravě

Mezi nejvýznamnější transakce první poloviny roku 2024 patřilo obsazení prostor společnosti Boutique Business Inkubátor Ostravica ve vlastní budově Boutique Ostravica-Textilia (6 800 m²). Dále následoval nový pronájem provozovatele flexibilních kanceláří Scott.Weber Workspace v budově Organica (4 600 m²) a nový pronájem společnosti Heimstaden v budově IQ Ostrava (3 300 m²).

Neobsazenost kanceláří v Ostravě

V Ostravě bylo ke konci prvního pololetí roku 2024 evidováno 29 800 m² volných kancelářských prostor. Míra neobsazenosti v meziročním srovnání vzrostla o 4,1 procentního bodu na úroveň 11,9 %, ve srovnání s koncem roku 2023 však klesla o 4 procentní body.

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v Ostravě v prvním pololetí 2024 setrvalo na úrovni 14,00–14,50 eur za m² za měsíc.

Pro další informace kontaktujte prosím kohokoli z členů Regional Research Fora:



+420 771 288 023



+420 736 606 905



+420 736 606 905



+420 607 841 941



+420 224 217 217



+420 731 889 963

Příloha

Regional Research Forum

Minimální požadavky pro zařazení do celkové výměry moderních kanceláří třídy A nebo třídy B zahrnují:

- Dokončení nebo rekonstrukce po roce 1990
- Velikost pronajimatelné plochy alespoň 1 000 m²
- Dostupné jednotky jsou inzerovány odpovídajícím způsobem

Při hodnocení kvality nemovitosti jsou zahrnuty následující hlavní kategorie se stručným popisem:

- **Technické specifikace** – jak dobře je nemovitost postavena a vybavena.
- **Smart technologie** – efektivita budovy, jaké smart technologie používají a jaké nadstandardní vybavení budovy nabízejí
- **Lokalita** – dostupnost, služby a občanská vybavenost v blízkosti nemovitosti
- **Servis a zabezpečení** – jakým způsobem je budova bezpečná a spravována
- **Parkování** – parkovací poměry s různými požadavky na budovy v centru města, ve vnitřním městě a ve vnějším městě
- **Stáří budovy** – dokončení budovy nebo poslední rekonstrukce
- **Subjektivní hodnocení** – subjektivní hodnocení členů Regional Research Fora.

Každé z kritérií má podkategorie, které umožňují bodování, což vede ke konečnému skóre nemovitosti. Maximální hodnoty každé kategorie jsou následující:

Kategorie	Podíl na celkovém hodnocení
Technické specifikace	41 %
Smart technologie	18 %
Lokalita	9 %
Servis a zabezpečení	9 %
Věk budovy	8 %
Parkování	8 %
Subjektivní hodnocení	7 %

Definice

Celková výměra: Celková výměra dokončených kancelářských ploch (obsazených či neobsazených), nově postavených od roku 1990 nebo zrekonstruovaných, třídy A a B, obsazených majitelem nebo k pronájmu. Budovy státní správy jsou vyloučeny, stejně jako budovy s výměrou menší než 1 000 m².

Nová nabídka: Nově dokončené nebo zrekonstruované budovy, které obdržely kolaudační rozhodnutí v daném období.

Kanceláře třídy A: Pokud budova splňuje alespoň 6 ze 7 „klíčových kritérií“ a alespoň 5 ze 7 „doplňkových kritérií“, je hodnocena jako budova třídy A.

Kanceláře třídy B: Pokud budova splňuje alespoň 2 ze 7 „klíčových kritérií“ a alespoň 4 ze 7 „doplňkových kritérií“, je hodnocena jako budova třídy B.

Realizovaná poptávka: Hrubá plocha reprezentuje celkovou podlahovou plochu pronajatou nebo předpronajatou, prodanou nebo předprodanou uživateli za uvedené období. Neobsahuje prostory pod nabídkou. Prostor je pronajat, pokud je podepsána smlouva. Celková realizovaná poptávka obsahuje i renegociace, prodloužení pronájmů a podnájem, čistá realizovaná poptávka tyto transakce vylučuje.

Předpronájem: Aktivní předpronájem budovy začíná poté, co je hotov předběžný design pro ukázkou budoucím nájemníkům. Předpronájemem se nazývá takový pronájem, který se uskuteční před začátkem výstavby.

Míra neobsazenosti: Podíl fyzicky volných prostor v dokončených budovách na celkové výměře.

Nejvyšší nájemné: Dosahované nájemné za nové budovy, vysoké technické kvality v budovách v nejlepších lokalitách.

COPYRIGHT © Regional Research Forum 2024

Tato publikace je vlastnictvím Regional Research Fora (Členové: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, iO Partners, Knight Frank, Savills) a nesmí být kopírována, reprodukována a dále šířena v jakékoliv podobě nebo jakýmikoliv prostředky, a to jako část nebo celek bez uvedení Regional Research Fora jako zdroje informace. Informace obsažené v publikaci byly získány ze zdrojů

Pro další informace kontaktujte prosím kohokoli z členů Regional Research Fora:



+420 771 288 023



+420 736 606 905



+420 736 606 905



+420 607 841 941



+420 224 217 217



+420 731 889 963

považovaných za důvěryhodné. Nicméně správnost informace nezaručujeme. O nepřesnostech nás informujte, abychom je mohli opravit. Regional Research Forum na sebe neváže odpovědnost za škodu nebo ztrátu způsobenou jakoukoliv neúmyslnou nepřesností v této zprávě.

Pro další informace kontaktujte prosím kohokoli z členů Regional Research Fora:

CBRE

+420 771 288 023

i·O

+420 736 606 905

 **CUSHMAN &
WAKEFIELD**

+420 736 606 905

Colliers

+420 607 841 941

 **Knight
Frank**

+420 224 217 217

 **savills**

+420 731 889 963