

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Realitní trh 2023/2024 · Praha

PRONÁJEM KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ

Praha | Česká republika



67 000 m²

Take-up
(Q2/2023)



27 EUR/m²

Prime rent
(Q2/2023)



38 000 m²

Office space completion
(Q1-Q2/2023)



3,85 Mio/m²

Office stock
(Q2/2023)



7,26 %

Vacancy rate
(Q2/2023)

Současná situace na pražském realitním trhu

V posledních letech jsme si zvykli na náročné ekonomické prostředí. Některé rámcové podmínky zatím zůstávají horší (úrokové sazby, ceny stavebních materiálů a prací), některé se jeví jako poměrně stabilní (pracovní trh, měnový kurz) a některé se zase pomalu zlepšují (např. míra inflace, ceny energií). Předpověď dalšího vývoje je komplikovaná.

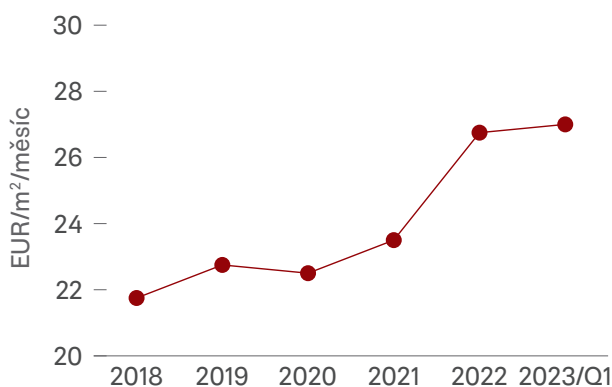
K tomu je v každém segmentu pražského realitního trhu současně jiná dynamika. Například trh rezidenčních pronájmů je aktuálně stále živý, s cenami na vysoké úrovni před pandemií a s velkou poptávkou. Kancelářské a ostatní komerční pronájmy se vyvíjejí poměrně konstantně. Zájem o koupi jak rezidenčních, tak komerčních nemovitostí roste stále pomalu. Kupující mají možnost výběru z větší nabídky a často nemovitost financují z vlastních prostředků. A to za ceny, které jsou obvykle přibližně o 20 % nižší než v 1. polovině roku 2022. Očekáváme, že se na této situaci v dohledné budoucnosti mnoho nezmění.

I v dnešní době platí, že v případě správně nastavené prodejní ceny, je možné realizovat transakce v řádu týdnů.

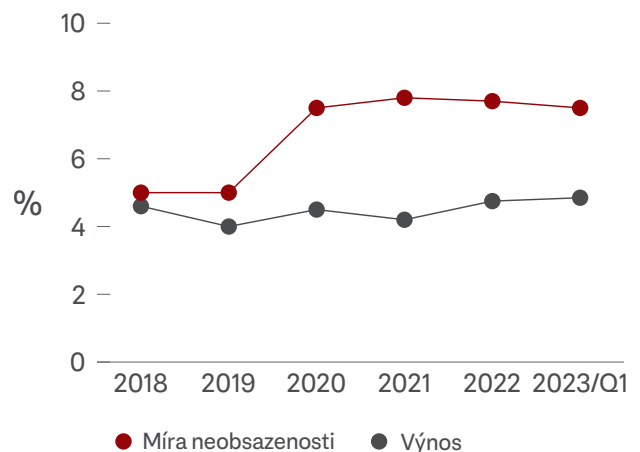
Pro další pozitivní vývoj bude důležitá celková stabilita světového, evropského a českého politického prostředí i ekonomického systému. Prozatím vnímáme, že dlouhodobý nedostatek bytů a jiných investičních nemovitostí, růst počtu obyvatel Prahy a zájem o stabilní investice, zajišťuje kontinuitu na trhu. Zároveň má Praha, ve srovnání s městy, jakými jsou Mnichov, Vídeň nebo Curych, stále velký potenciál v růstu cen na realitním trhu, tak i v oblasti kupní síly na obyvatele.

Dnes možná více než kdy jindy, je pro správné rozhodnutí ve věcech týkajících se nemovitostí, vždy důležitá osobní situace a kvalitní analýza nemovitosti a trhu. Jsme Vám rádi k dispozici s našimi týmy realitních specialistů.

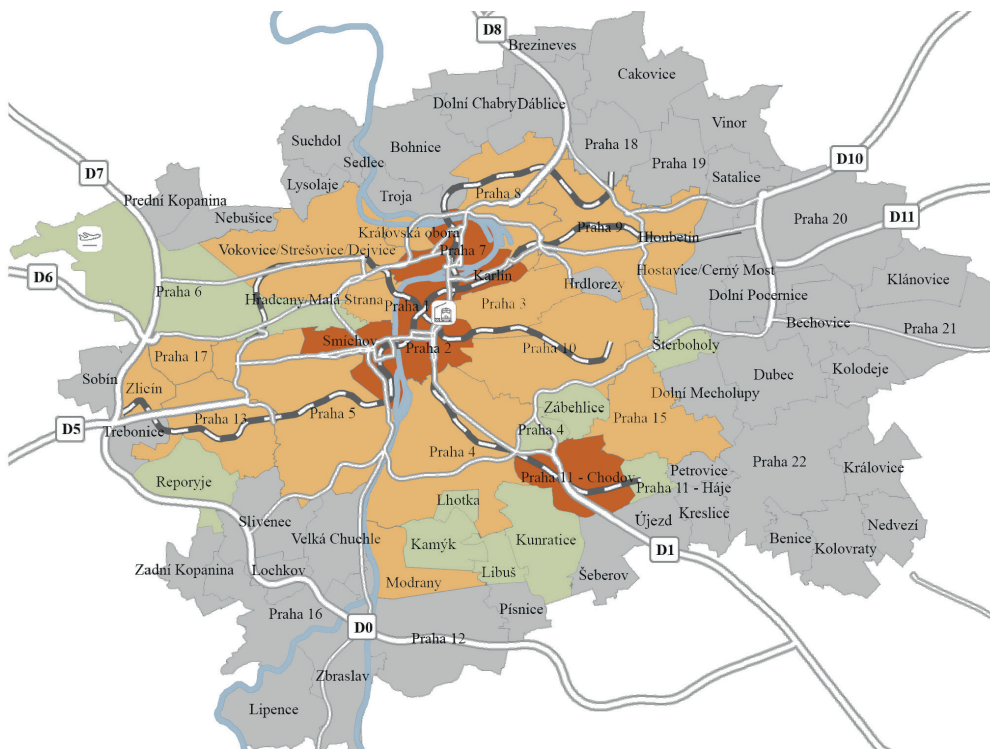
Cena pronájmu v hlavních kancelářských lokalitách v Praze



Hlavní výnosy a míra neobsazenosti kanceláří v Praze

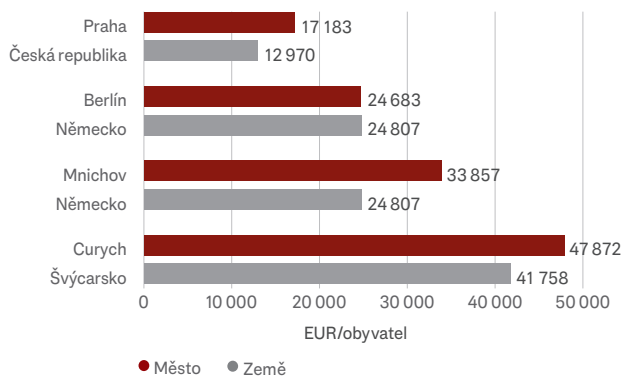


Praha – poptávka po kancelářských pronájmech



- ◆ Vysoká poptávka
- ◆ Střední poptávka
- ◆ Nízká poptávka
- ◆ Velmi nízká poptávka
- ◆ Vodní plochy

Kupní síla v roce 2022:



Kancelářské pronájmy 2023:

Kancelářské prostory	Minimum EUR/m ²	Maximum EUR/m ²
◆ Vysoká poptávka	15	35
◆ Střední poptávka	12	15
◆ Nízká poptávka	11	15
◆ Velmi nízká poptávka	7	11



Katarína Pokrupová

Vedoucí komerčních pronájmů Engel & Völkers Commercial Prague

Situace na trhu komerčních pronájmů v Praze se od začátku léta 2023 značně stabilizovala. Nejistoty předešlých turbulentních let spojené s pandemií, nárůstem cen energií, inflací a přetrvávajícím konfliktem na Ukrajině, se z větší části uklidnily a přispěly tak k posílení poptávky,

zejména po obchodních prostorech. K částečným změnám došlo u nájemních smluv. Kdysi opomíjená inflační doložka i terminace nájmu v případě nepředvídatelných okolností jsou body, kterým se ve smlouvách věnuje zvýšená pozornost. Konec léta 2023 byl ve znamení navýšení i dosud velice nízké poptávky po gastro provozech. V tomto segmentu vidíme po letech první osvěžení a entuziasmus. S příchodem třetího kvartálu roku 2023 očekáváme další postupné posilování poptávky ve všech segmentech trhu komerčních pronájmů. V případě, že začátek roku 2024 nebude ovlivněn nějakou další nepředvídatelnou výzvou, jako tomu bylo v posledních několika letech, očekáváme postupné navýšování cen za m² a ozdravování trhu komerčních pronájmů.

All information has been compiled with the greatest possible care. The provided information regarding the site and market development refer to: Population (31.03.2023, CZSO), purchasing power (2022, GfK Growth from Knowledge). We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence.
Last update of information and data published: August 2023. Duplication only with reference to source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL PRAGUE

+420 233 091 011 | PragueCommercial@engelvoelkers.com | www.engelvoelkers.com/praguecommercial
Česká EuV Commercial s.r.o. | Licensee of Engel & Völkers Commercial GmbH
Janáčkovo nábřeží 1101/23 | CZ-150 00 Praha 5 | Real estate agent