



**Pronájem komerčních nemovitostí**  
**Zpráva o trhu 2022/2023 · Praha**

# PRAHA



105.900m<sup>2</sup>

Take-up



23,00 EUR/m<sup>2</sup>

Prime rent



56.800 m<sup>2</sup>

Office space  
completion



3,73 Mio./m<sup>2</sup>

Office stock



7,8%

Vacancy rate

Zdroj: Engel & Völkers Commercial Prague

## Současná situace na pražském realitním trhu

Trh s nemovitostmi v Praze nám v letech 2020 a 2021 ukázal, že je stabilní a spolehlivý i navzdory nastalé situaci s pandemií covidu-19. Současně se nám jeví být stabilní i v kontextu s válečnou situací na Ukrajině, i když se další vývoj nedá spolehlivě předpovědět.

Kupní ceny zůstaly v posledních dvou letech stejné, nebo v některých lokalitách stále rostly. Oproti tomu ceny v nájemním segmentu rezidenčního bydlení zaznamenaly v roce 2020 citelný propad, který se v centrálních oblastech Prahy pohyboval okolo 10 až 20% (podle svého typu a lokality). Nejcitelnější propad nastal u maloobchodních ploch a restaurací, kde mnohdy docházelo k úplné absenci nájemců. Menší dopad jsme zaznamenali u kancelářských ploch.

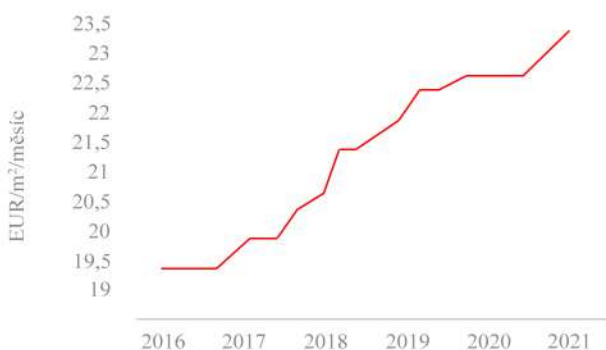
I přes tuto nečekanou situaci fungoval trh s

nemovitostmi v Praze stále dál a dnes již zaznamenáváme postupný návrat k cenám před vypuknutím pandemie covidu-19.

Očekáváme, že se potvrdí pravidlo silnějšího a dynamičtějšího trhu po překonaných krizích. Důležitá v tomto vývoji bude celková stabilita evropského a českého politického a ekonomického systému, včetně inflace a výše úrokových sazeb. Prozatím vnímáme, že dlouhodobý nedostatek bytů a jiných investičních nemovitostí, růst počtu obyvatel Prahy, zájem o stabilní investice v nejisté době a dostatek svých vlastních prostředků investorům vyrovnává již zmíněné negativní efekty minulého vývoje i současné situace.

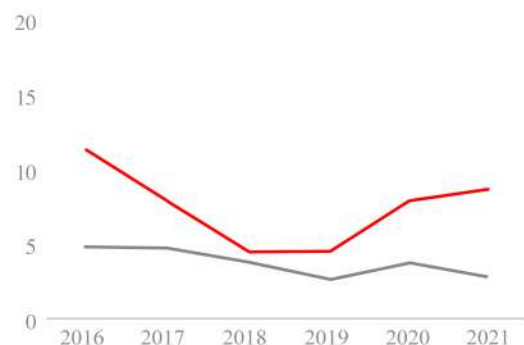
Ve srovnání s městy, jakými jsou Mnichov, Vídeň nebo Curych má Praha stále velký potenciál v růstu jak cen na realitním trhu, tak i v oblasti výše příjmu.

## Cena pronájmu v hlavních kancelářských lokalitách v Praze



Zdroj: Engel & Völkers Commercial Prague

## Hlavní výnosy a míra obsazenosti kanceláří v Praze

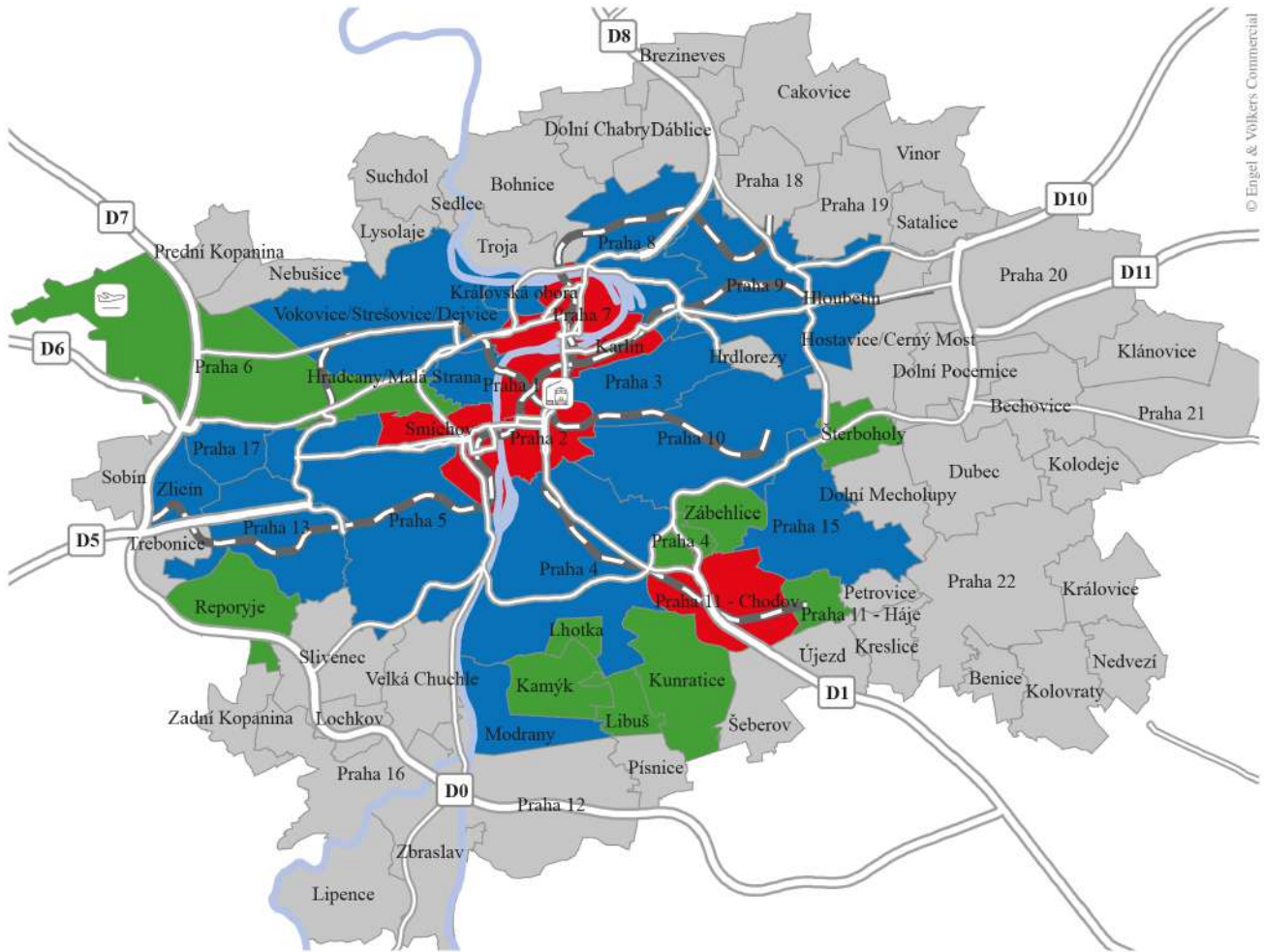


■ Míra obsazenosti ■ Výnos

Zdroj: Engel & Völkers Commercial Prague

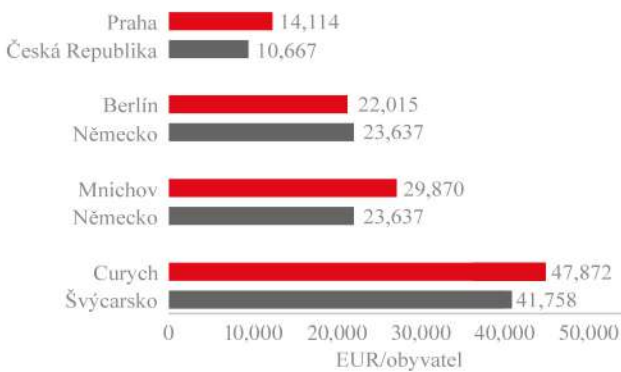
## Poptávka po kancelářských pronájmech

■ Vysoká poptávka   
 ■ Střední poptávka   
 ■ Nízká poptávka   
 ■ Velmi nízká poptávka   
 ■ Vodní plochy



© Engel & Völkers Commercial

### Kupní síla v roce 2021



■ Město   
 ■ Země  
 Zdroj: GfK Growth from Knowledge

### Kancelářské pronájmy

Kancelářské prostory	Minimum EUR/m <sup>2</sup>	Maximum EUR/m <sup>2</sup>
<span style="color: red;">■</span> Vysoká poptávka	15.00	35.00
<span style="color: blue;">■</span> Střední poptávka	12.00	15.00
<span style="color: green;">■</span> Nízká poptávka	11.00	15.00
<span style="color: gray;">■</span> Velmi nízká poptávka	7.00	11.00

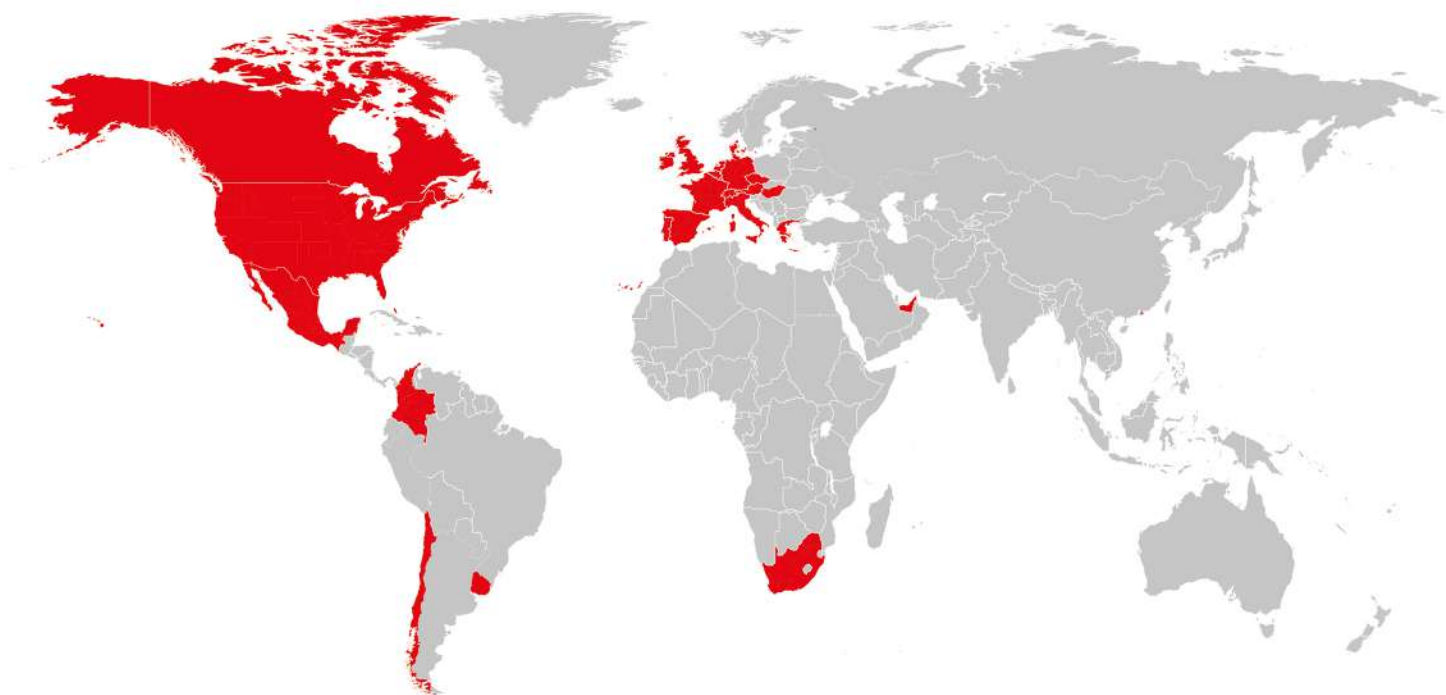
Zdroj: Engel & Völkers Commercial Prague



**S**ituace na trhu komerčních pronájmů v roce 2021 se nesla ve znamení stabilizace. Díky mírnějším opatřením ze strany vlády jsme viděli mírný nárůst poptávky po kancelářských pronájmech. V oblasti retailu se opatrnost z roku 2020 postupně vytrácí a dává tak příležitost novým konceptům, které díky stagnujícím cenám získaly konkurenceschopnou výhodu. V roce 2022 očekáváme další stabilizaci trhu. A doufáme i v návrat turismu do Prahy, který má přímý vliv na ceny v prémiových lokalitách. Konec února 2022 nám připravil další výzvu v mnoha ohledech. Dopad války na Ukrajině bude hodně záležet na délce konfliktů a je jenom těžko předvídatelné, jak velké změny můžeme očekávat na trhu komerčních pronájmů.

Katarína Pokrupová, Engel & Völkers Praha

# Naše mezinárodní síť poboček



All information in this market report has been researched with the greatest care, yet we cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. Duplication of contents protected by copyright are only permitted with the consent of Engel & Völkers Commercial GmbH and the corresponding reference. Status of the information: November 2019.

**ENGEL & VÖLKERS · Commercial Prague**  
Česká EuV Commercial s.r.o.  
Janáčkovo nábřeží 1101/23 · CZ-150 00 Praha 5  
Phone: +420 233 091 011

[www.engelvoelkers.com/cs-cz/praha](http://www.engelvoelkers.com/cs-cz/praha)

**ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL**