



Tisková zpráva

11. 9. 2023, Praha

Regional Research Forum zveřejňuje údaje o kancelářském trhu v Brně a Ostravě za první pololetí roku 2023

O Regional Research Forum

Členové Regional Research Fora – CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, iO Partners, Knight Frank – usilují o poskytování co možná nejúplnějších, nej přesnějších 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.

Společnost JLL uzavřela partnerskou smlouvu se společností iO Partners v České republice, a to k 1. červenci 2023. iO Partners garantuje kontinuitu v poskytování realitních služeb z pozice preferovaného partnera JLL v regionu střední a východní Evropy.

Brno

- V první polovině roku bylo v Brně dodáno na trh 24 600 m² kancelářských ploch
- Největší poptávku měla společnost ze sektoru spotřebního zboží
- Neobsazenost na kancelářském trhu v Brně vzrostla na 14,6 %
- Nejvyšší dosažitelné nájemné zůstalo stabilní na úrovni 16,00 - 16,50 eur / m² / měsíc

Nabídka kancelářských prostor v Brně

Celková výměra moderních kancelářských ploch činila na začátku prvního pololetí roku 2023 celkem 691 600 m². Budovy třídy A představovaly celkem 73 % celkové plochy, zbylých 27 % tvořily kanceláře třídy B.

V prvním pololetí roku 2023 byly dokončeny dvě kancelářské budovy:

- Centrum Šumavská II (13 000 m²) – nadstavba již existující budovy Centrum Šumavská
- Šumavská tower (11 600 m²)

V prvním pololetí roku 2023 započaly výstavbu dvě kancelářské budovy:

- Titanium X (10 900 m²)
- Vlněna Office Park K (6 900 m²)

Aktuálně je ve výstavbě pět projektů s celkovou moderní kancelářskou plochou 53 500 m², z nichž největší jsou:

- A4 Ponávka (25 300 m²)
- Titanium X (10 900 m²)
- Vlněna Office Park I (8 800 m²)
- Vlněna Office Park K (6 900 m²)

Z celkového objemu kancelářských prostor ve výstavbě je pouze jedna s dokončením v roce 2023 Nová Zbrojovka – D1 (1 500 m²). Na rok 2024 je naplánováno dokončení přibližně 19 800 m².

Největší realizované transakce v Brně

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



+420 224 814 060



+420 723 641 465



+420 234 603 603



+420 607 841 941



+420 224 217 217

Největší transakcí první poloviny roku 2023 byla renegociace s expanzí společnosti s prodejem kosmetiky on-line Notino v Brno Business Parku (21 800 m²), následována renegociací společností z technologického sektoru Avast v budově Vlněna office Park (6 100 m²). Třetí největší transakcí v první polovině roku 2023 byl nový nájem společnosti z IT sektoru CGI IT Czech Republic v budově Brno Business Park (1 300 m²).

Více jak polovina objemu realizované poptávky v Brně byla uzavřena firmou s prodejem kosmetiky on-line. Následovaly společnosti z technologického sektoru.

Neobsazenost kanceláří v Brně

Na konci 1. pololetí 2023 bylo v Brně celkem 100 600 m² volných moderních kancelářských ploch. Míra neobsazenosti vzrostla na 14,6 %, což představuje nárůst o 1,16 procentních bodů ve srovnání s předchozím pololetím.

Nájemné

Nejvyšší dosažitelné nájemné v Brně zůstalo v první polovině roku 2023 stabilní a pohybovalo se v rozmezí 16,00 - 16,50 eur za m² za měsíc.

„Současná situace na kancelářském trhu v Brně umožňuje nyní nájemcům dobrý výběr. Společnosti, kterým končí nájemní smlouva, mohou využít zajímavých podmínek v řadě kvalitních kancelářských projektů,“ dodává Simon Orr, vedoucí kancelářského sektoru v CBRE Česká republika.

Ostrava

- **Ve výstavbě se nachází jedna kancelářská budova, dokončena bude letos**
- **Neobsazenost ostravských kanceláří vzrostla na 7,8 %**
- **Nejvyšší dosažitelné nájemné zůstalo stabilní**

Nabídka kancelářských prostor v Ostravě

Celková výměra moderních kancelářských ploch činila v Ostravě na začátku prvního pololetí roku 2023 celkem 217 000 m². Přibližně 21 % z celkové nabídky je v budovách postavených nebo rekonstruovaných v posledních deseti letech.

Během prvního pololetí 2023 nebyla dokončena žádná nová kancelářská budova. Ve výstavbě je v tuto chvíli jediný projekt Organica s celkovou výměrou 19 800 m² kancelářské plochy a plánovaným dokončením v druhé polovině roku 2023.

Největší realizované transakce v Ostravě

Největší transakcí první poloviny roku 2023 byly dvě renegociace smlouvy společnosti z finančního sektoru Moneta v CTP Park Ostrava (6 500 m²), následována předpronájmem společností z výrobního sektoru Stora Enso v budově Organica (2 500 m²). Třetí největší transakcí byl nový nájem společnosti z IT sektoru Škoda Digital v budově CTP Park Ostrava (2 000 m²).

Neobsazenost kanceláří v Ostravě

V Ostravě bylo ke konci prvního pololetí roku 2023 evidováno 16 900 m² volných kancelářských prostor. Míra neobsazenosti mírně stoupla oproti druhému pololetí 2022 o 70 bazických bodů na úroveň 7,8 %.

Nájemné

Nejvyšší dosažitelné nájemné v Ostravě se v prvním pololetí roku 2023 drželo stabilní na úrovni 14,00 – 14,50 eur za m² za měsíc.

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



+420 224 814 060



+420 723 641 465



+420 234 603 603



+420 607 841 941



+420 224 217 217

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 pronajímatelné 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 bezpečna 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 uživatelům za uvedené období. Neobsahuje prostory pod nabídkou. Prostor je pronajat, pokud je podepsána smlouva. Celková realizovaná poptávka obsahuje i renegociace, prodloužení pronájmů a podnájmy, 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 2023

Tato publikace je vlastnictvím Regional Research Fora (Členové: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, iO Partners, Knight Frank) a nesmí být kopírována, reprodukována a dále šířena v jakémkoliv 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 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:



+420 224 814 060



+420 723 641 465



+420 234 603 603



+420 607 841 941



+420 224 217 217