



Tisková zpráva

8. 2. 2023, Praha

Regional Research Forum zveřejňuje údaje o kancelářském trhu v Brně a Ostravě za druhé pololetí roku 2022

O Regional Research Forum

Členové Regional Research Fora – CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Frank – usilují o poskytování co možná nejúplnějších, nejpresnějších 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 druhé polovině roku bylo v Brně dodáno na trh 33 000 m² kancelářských ploch
- Tahouny poptávky byly výrobní firmy a společnosti ze sektoru IT
- Neobsazenost na kancelářském trhu v Brně vzrostla na 13,4 %
- 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 konci druhého pololetí roku 2022 celkem 664 400 m². Budovy třídy A představovaly celkem 74 % celkové plochy, zbylých 26 % tvořily kanceláře třídy B.

Ve druhém pololetí roku 2022 byly dokončeny novostavby pěti kancelářských budov:

- Brno Business Park E (13 200 m²)
- Palác Trnitá (7 800 m²)
- Čechyňská Factory Park (5 000 m²)
- Titanium T (3 600 m²)
- Titanium E (3 300 m²)

Aktuálně je ve výstavbě šest projektů s celkovou moderní kancelářskou plochou 69 600 m², z nichž největší jsou:

- Centrum Šumavská II (13 000 m²)
- Nová Zbrojovka D4 (12 000 m²)
- Šumavská Tower A (11 600 m²)
- Vlněna office park I (8 600 m²)

Z celkového objemu kancelářských prostor ve výstavbě by přibližně 34 700 m² mělo být dokončeno v roce 2023.

Realizovaná poptávka v Brně

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) ve druhém pololetí roku 2022 dosáhla 34 800 m², což představuje nárůst o 11,9 % v porovnání s předchozím pololetím a pokles o 10 % při meziročním srovnání. Téměř tři čtvrtiny objemu realizované poptávky v Brně uzavřely výrobní firmy a společnosti ze sektoru IT.

Největší transakcí druhé poloviny roku 2022 byla renegociace a expanze výrobní společnosti Atlas Copco v budově Spielberk Tower B (10 600 m²), následována novým pronájemem nezveřejněné společnosti v budově Zet.office (2 600 m²). Třetí největší transakcí byl nový pronájem společnosti Continental v budově Brno Business Park E (1 400 m²).

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

Neobsazenost kanceláří v Brně

Na konci 2. pololetí 2022 bylo v Brně celkem 88 800 m² volných moderních kancelářských ploch. Míra neobsazenosti vzrostla na 13,4 %, což představuje nárůst o 3,3 procentní body ve srovnání s předchozím pololetím.

Nájemné

Nejvyšší dosažitelné nájemné v Brně zůstalo ve druhé polovině roku 2022 stabilní a pohybovalo se v rozmezí 16,00 - 16,50 eur za m² za měsíc.

“Na kancelářském trhu v Brně evidujeme stále silnou poptávku, i přesto, že neobsazenost aktuálně přesáhla 13 %. Vysoká neobsazenost byla na konci roku 2022 způsobena zejména nově dokončenou výstavbou kancelářských projektů. Tradičně je Brno domovem pro technologické a vývojářské společnosti. Zájem tohoto sektoru se potvrdil i během celého minulého roku. Kromě velkých nadnárodních společností, které se již na brněnském kancelářském trhu etablovaly, vnímáme zájem i od menších IT firem, které začínaly ve flexibilních kancelářských konceptech a nyní expandují do standardních kancelářských prostor. Největší poptávku evidujeme po plochách v rozmezí 500 - 1 000 m².“ dodává Marta Kadlecová, konzultantka z oddělení kancelářských pronájmů v JLL Česká republika.

Ostrava

- **Ve výstavbě se nachází jedna kancelářská budova, dokončena bude letos**
- **Neobsazenost ostravských kanceláří vzrostla na 9,3 %**
- **Nejvyšší dosažitelné nájemné stouplo a reflektuje tlak na cenu u nové výstavby**

Nabídka kancelářských prostor v Ostravě

Celková výměra moderních kancelářských ploch činila v Ostravě na konci druhého pololetí roku 2022 celkem 217 000 m². Přibližně 21 % z celkové nabídky je v budovách postavených nebo rekonstruovaných v posledních deseti letech.

Během druhého pololetí 2022 nebyla dokončena žádná nová kancelářská budova. Ve výstavbě je v tuto chvíli jediný projekt Organica s celkovou výměrou 20 600 m² kancelářské plochy a plánovaným dokončením v roce 2023.

Realizovaná poptávka v Ostravě

Hrubá realizovaná poptávka (tj. včetně renegociací a podnájmů) dosáhla ve druhém pololetí roku 2022 celkem 4 600 m², což byl více než dvojnásobný nárůst ve srovnání se stejným obdobím loňského roku. Nové pronájmy představovaly 98 % celkové poptávky.

Neobsazenost kanceláří v Ostravě

V Ostravě bylo ke konci druhého pololetí roku 2022 evidováno 20 200 m² volných kancelářských prostor. Míra neobsazenosti vzrostla oproti prvnímu pololetí 2022 o 97 bazických bodů na úroveň 9,3 %.

Nájemné

Nejvyšší dosažitelné nájemné v Ostravě se ve druhém pololetí roku 2022 zvýšilo na úroveň 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 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 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 2022

Tato publikace je vlastnictvím Regional Research Fora (Členové: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL, 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