



Tisková zpráva

1. února 2024, Praha

Regional Research Forum zveřejňuje údaje o kancelářském trhu v Brně a Ostravě za druhé 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, 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 2023 byla dokončena jedna kancelářská budova
- Poptávku po kancelářích v Brně táhly renegociace a technologické firmy
- Neobsazenost meziročně klesla na 12,8 %
- Nejvyšší dosahované 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 2023 celkem 689 600 m². Budovy třídy A představovaly 73 % celkové plochy, zbylých 27 % tvořily kanceláře třídy B.

Ve druhém pololetí roku 2023 byl dokončen jeden kancelářský projekt, kompletní rekonstrukce budovy Hrad (1 500 m²) v projektu Nová Zbrojovka. Za celý rok přibyl na brněnský kancelářský trh celkem 26 100 m² nových ploch.

Během 2. pololetí roku 2023 nebyla zahájena výstavba žádného nového kancelářského projektu.

Aktuálně je ve výstavbě pět projektů s celkovou moderní kancelářskou plochou 55 200 m², z nichž největší jsou:

- Ponávka A4 (16 800 m²)
- Nová Zbrojovka – D4 (12 000 m²)
- Titanium X (10 900 m²)

Z celkového objemu kancelářských prostor ve výstavbě by přibližně 19 500 m² mělo být dokončeno v roce 2024.

Největší realizované transakce v Brně

Největší transakcí druhé poloviny roku 2023 byla renegociace (přejednání smlouvy) výrobní společnosti Honeywell v budově Honeywell Office Campus (14 000 m²), následovaná renegociací technologické společnosti Oracle Czech v budově Dorn (7 600 m²). Třetí největší transakcí byl předpronájem nezveřejněného nájemce ze sektoru farmacie v budově Dornych (6 200 m²).

Největší podíl na celkovém objemu poptávky ve 2. pololetí měly technologické a farmaceutické společnosti. Více než polovinu objemu celkové realizované poptávky v Brně představovaly renegociace.

Neobsazenost kanceláří v Brně

Na konci 2. pololetí 2023 bylo v Brně celkem 80 300 m² volných moderních kancelářských ploch. Míra neobsazenosti klesla na úroveň 12,8 %, což je pokles o 59 bazických bodů ve srovnání s koncem roku 2022.

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



+420 771 288 023



+420 723 641 465



+420 737 419 055



+420 607 841 941



+420 224 217 217

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v Brně zůstalo ve druhé polovině roku 2023 stabilní a pohybovalo se v rozmezí 16,00–16,50 eur za m² za měsíc.

„Rok 2023 přinesl na brněnský kancelářský trh výrazné zvýšení aktivity co do uzavřených nájemních transakcí: jedná se o nejvyšší aktivitu na trhu za dobu sledování RRF. Klíčovým ukazatelem byl zejména velký počet renegociací i expanzí největších nájemců na trhu, sekundárně pak zvýšený zájem z řad především lokálních firem o již hotové kanceláře opuštěné jinými nájemci během redukce prostor“, uvádí Lukáš Netolický, vedoucí regionálního zastoupení Cushman and Wakefield se sídlem v Brně.

Ostrava

- **Ve druhém pololetí byly dokončeny dvě kancelářské budovy**
- **Neobsazenost ostravských kanceláří vzrostla na 17,1 %**
- **Nejvyšší dosahované nájemné zůstalo stabilní**

Nabídka kancelářských prostor v Ostravě

Celková výměra moderních kancelářských ploch činila v Ostravě na konci druhého pololetí roku 2023 celkem 239 300 m². Většina kancelářských budov (70 %) byla postavena nebo zrekonstruována před více než deseti lety.

Během 2. pololetí 2023 byly na trh dodány dvě kancelářské budovy. V centru města dokončil developer Contera novou administrativní budovu Organica (19 800 m²), v době dokončení byla budova téměř plně obsazena. Po kompletní rekonstrukci byla také dokončena budova LT Cube2 v Ostravě Porubě s celkovou kancelářskou plochou 2 600 m². V plánované výstavbě je v tuto chvíli připraven jeden polyfunkční projekt s celkovou výměrou 2 500 m² kancelářské plochy.

Největší realizované transakce v Ostravě

Největší transakcí druhé poloviny roku 2023 bylo prodloužení nájemní smlouvy výrobní společnosti Siemens v budově The Orchard Ostrava (5 200 m²). Mezi největší transakce patřil také nový pronájem Národní Rozvojové Banky v budově Nordica Ostrava (450 m²).

Neobsazenost kanceláří v Ostravě

V Ostravě bylo ke konci druhého pololetí roku 2023 evidováno 41 000 m² volných kancelářských prostor. Míra neobsazenosti v meziročním srovnání vzrostla o 10,1 procentního bodu na úroveň 17,1 %.

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v Ostravě v druhém pololetí 2023 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



+420 723 641 465



+420 737 419 055



+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 2024

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 jakýmkoliv 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:



+420 771 288 023



+420 723 641 465



+420 737 419 055



+420 607 841 941



+420 224 217 217