



Tisková zpráva

13. února 2025, Praha

Regional Research Forum zveřejňuje údaje o kancelářském trhu v Brně a Ostravě za druhé pololetí roku 2024

O Regional Research Forum

Členové Regional Research Fora – CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, iO Partners, Knight Frank a Savills – 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 2024 byla dokončena jedna kancelářská budova
- V roce 2025 by mělo být postaveno zhruba 21 700 m² kancelářských ploch
- Poptávce po kancelářích v Brně dominovaly nové pronájmy a výrobní firmy
- Neobsazenost zůstala meziročně stabilní na úrovni 12,7 %
- Nejvyšší dosahované nájemné opět mírně vzrostlo na úroveň 16,75–17,00 EUR / m² / měsíc

„Firmy v krajských městech čelí stále větší výzvě najít kvalitní kancelářské prostory. Zájem o prémiové kanceláře vidíme napříč regiony – kromě Brna a Ostravy se do popředí dostávají i města jako Plzeň, Olomouc, Hradec Králové, Pardubice nebo České Budějovice. V Brně pomáhá aktivní výstavba udržet trh v rovnováze. V Ostravě se obsazenost zatím drží na stabilní úrovni, i když většina kancelářského fondu byla postavena nebo rekonstruována před více než deseti lety. V ostatních regionech se však začíná naplno projevovat dlouhodobě nízká výstavba moderních administrativních budov, což vede ke snižující se dostupnosti a rostoucím cenám nájemného, a to i ve středně velkých městech. Nedostatek administrativních ploch je ale patrný třeba i v Liberci, kde nabídka moderních prostor zůstává velmi omezená. Všeobecně tak vzniká další tlak na trh i nájemce,“ uvádí **Pavel Novák**, vedoucí oddělení pronájmů kanceláří ve společnosti Savills.

Nabídka kancelářských prostor v Brně

Celková výměra moderních kancelářských ploch činila na konci druhého pololetí roku 2024 celkem 699 300 m². Budovy třídy A představovaly 73 % celkové plochy, zbylých 27 % tvořily kanceláře třídy B.

Ve druhém pololetí roku 2024 byla dokončena jediná kancelářská budova – Vlněna I v areálu bývalé továrny Vlněna, který vlastní developerská společnost CTP. Zároveň se jednalo o jediný kancelářský projekt dokončený v roce 2024.

Během druhého pololetí roku 2024 započaly výstavbu dva kancelářské projekty: Nová Zbrojovka D2+D3 (12 500 m²) a Landmark (6 800 m²).

Aktuálně je ve výstavbě osm projektů s celkovou moderní kancelářskou plochou 78 000 m², z nichž největší jsou:

- Ponávka A4 (16 800 m²)
- Nová Zbrojovka D2+D3 (12 500 m²)
- Nová Zbrojovka - D4 (12 000 m²)

Z celkového objemu kancelářských prostor ve výstavbě by mělo být přibližně 21 700 m² dokončeno v roce 2025.

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



+420 771 288 023



+420 736 606 905



+420 736 606 905



+420 607 841 941



+420 224 217 217



+420 731 889 963

Největší realizované transakce v Brně

Největší transakcí druhé poloviny roku 2024 byl předpronájem výrobní společnosti Garrett v připravovaném projektu CTPark Brno A 3.2 EF (5 900 m²), následovaný novým nájmem téže společnosti, tentokrát v budově Honeywell Office Campus (5 800 m²). Třetí největší transakcí byla renegociace technologické společnosti AT&T v budově Campus Science Park A (4 000 m²).

Největší podíl na celkovém objemu poptávky ve druhém pololetí 2024 měl výrobní a technologický sektor. Více než 83 % celkové realizované poptávky v Brně představovaly nové pronájmy, předpronájmy a expanze.

Neobsazenost kanceláří v Brně

Na konci druhého pololetí 2024 bylo v Brně celkem 88 500 m² volných moderních kancelářských ploch. Míra neobsazenosti se v meziročním srovnání nezměnila a nadále se drží na úrovni 12,7 %.

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v Brně se ve druhé polovině roku 2024 mírně zvýšilo a pohybovalo se v rozmezí 16,75–17,00 EUR za m² za měsíc. Nicméně u některých kancelářských jednotek mohou nájem dosahovat výrazně vyšších hodnot.

Ostrava

- Ve druhém pololetí nebyla dokončena žádná kancelářská budova
- Neobsazenost ostravských kanceláří meziročně klesla na 11,6 %
- Nejvyšší dosahované nájemné zůstalo stabilní

Nabídka kancelářských prostor v Ostravě

Celková výměra moderních kancelářských ploch v Ostravě činila na konci druhého pololetí roku 2024 celkem 250 300 m². Většina kancelářských budov (70 %) byla postavena nebo zrekonstruována před více než deseti lety.

Během druhého pololetí 2024 nebyla dokončena žádná nová kancelářská budova a v současnosti se ani žádný nový kancelářský projekt nestaví.

Největší realizované transakce v Ostravě

Ve druhém pololetí roku 2024 nebyly na ostravském trhu zaznamenány žádné významnější uzavřené smlouvy, které by splňovaly kritéria pro zařazení do přehledu největších realizovaných transakcí. I nadále však sledujeme vývoj poptávky na ostravském kancelářském trhu.

Neobsazenost kanceláří v Ostravě

V Ostravě bylo ke konci druhého pololetí roku 2024 evidováno 29 000 m² volných kancelářských prostor. Míra neobsazenosti v meziročním srovnání klesla o 4,3procentního bodu na úroveň 11,6 %.

Nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné v Ostravě i ve druhém pololetí 2024 zůstalo 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



+420 736 606 905



+420 736 606 905



+420 607 841 941



+420 224 217 217



+420 731 889 963

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 zabezpečena 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 m ² .
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 podnájem, čistá realizovaná poptávka tyto transakce vylučuje.
Předpronájem:	Aktivní předpronájem budovy začíná poté, co je hotov předběžný design pro ukázkou budoucím nájemníkům. Předpronájmem 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 2025

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

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



+420 771 288 023



+420 736 606 905



+420 736 606 905



+420 607 841 941



+420 224 217 217



+420 731 889 963

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



+420 736 606 905



+420 736 606 905



+420 607 841 941



+420 224 217 217



+420 731 889 963