****

**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, nejpřesnějších 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**

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**

Největšími transakcemi 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.

**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 ukázku 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 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 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 považovaných za důvěryhodné. Nicméně správnost infomace 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.