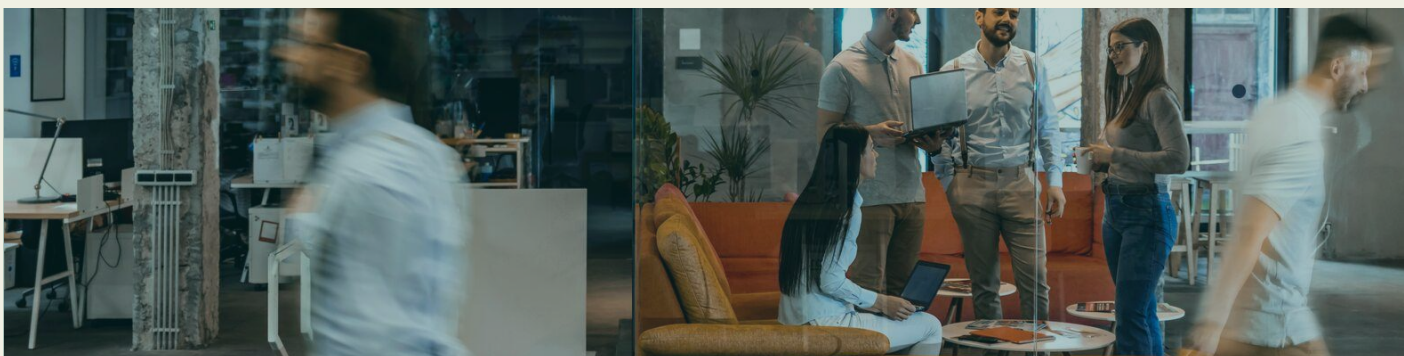


Kanceláře Praha

1. čtvrtletí 2025

Pravidelná aktualizace trhu kanceláří
v Praze, vyhodnocení nabídky,
poptávky a trendů pronájmů

[www.knightfrankprostory.cz/
novinky-a-trendy](http://www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy)
www.knightfrank.com/research



- ▶ Letos i v roce 2026 očekáváme historicky nejnižší objemy nové nabídky. Až 52 % z kanceláří ve výstavbě je již předpronajato. Neobsazenost tak bude nadále klesat nejen v tomto roce, ale i v příštím. Nájemci poptávající větší plochy musí začít jednat s velkým předstihem.

NABÍDKA, NEOBSAZENOST

V 1. čtvrtletí 2025 byl dokončen pouze jeden kancelářský projekt, a to E Factory v Praze 9 s celkem 8 700 m² kanceláří. V tomto roce očekáváme dokončení 26 600 m². Ve výstavbě se nachází celkem 173 100 m². Na začátku roku 2025 byla zahájena rekonstrukce dvou projektů – Isola (8 200 m²) v Praze 4 a obchodního domu Kotva v Praze 1, v jejímž rámci vznikne 7 300 m² kancelářských prostor.

Míra neobsazenosti kancelářských prostor oproti předchozímu čtvrtletí snížila o 0,3 procentního bodu na 7,0 %.

Celkový objem neobsazených moderních kancelářských ploch se v Praze snížil na 278 200 m². Nejnižší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 2 (2,5 %) a v Praze 8 (4,2 %). Naopak nejvyšší byla zaznamenána v Praze 3 (14,9 %) a Praze 9 (14,8 %).

Hlavní indikátory

Hrubá poptávka
Čistá poptávka 1. čtvrtletí 2025



87 700 m²
47 900 m²

Nejvyšší dosahované nájemné



30,00 EUR / m² / měsíc

Míra neobsazenosti



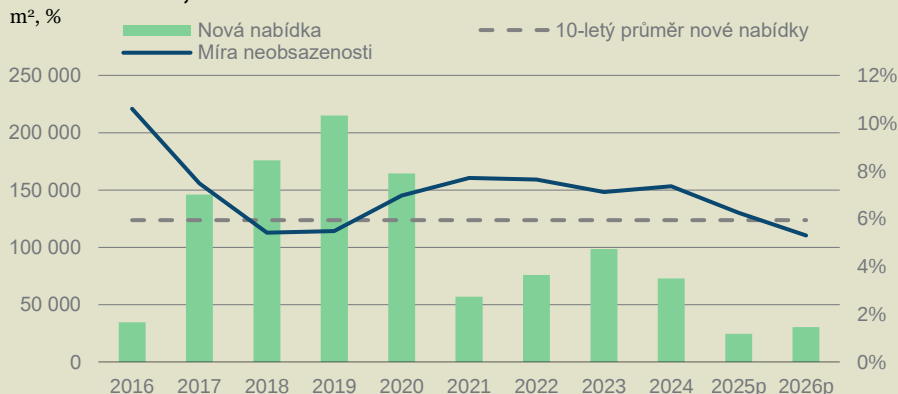
7,0 %

Ve výstavbě



173 100 m²

Nová nabídka, míra neobsazenosti



PRONÁJMY

Hrubá realizovaná poptávka (včetně přejednání stávajících smluv a podnájmů) dosáhla v prvním čtvrtletí roku 2025 87 700 m², představuje to meziroční pokles o 14 % a o 53 % ve srovnání s předchozím čtvrtletím.

Čistá realizovaná poptávka činila 47 900 m², o 5 % více než ve stejném období loňského roku.

Nejvyšší čistá poptávka, tedy nové pronájmy a expanze byla realizována v Praze 5 (20%), dále pak v Praze 7 (17%) a v Praze 4 (15%).

Podíl nově pronajatých prostor a expanzí ve stávajících budovách představoval 53 % z celkové hrubé realizované poptávky. Přejednané stávající smlouvy tvořily 40 % a podnájem již pronajatých prostor představovaly 6 % z realizované poptávky. Zbytek poptávky tvořily předpronájmy.

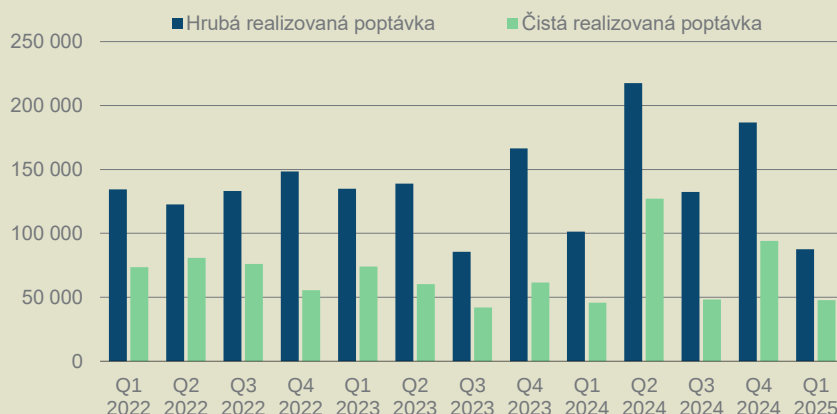
Největší podíl na nových pronájmech měly technologické společnosti (20%), dále veřejný sektor a školství (18 %) a společnosti ze sektoru financí (10 %).

Mezi nejvýznamnější transakce 1. čtvrtletí 2025 patřilo přejednání nájemní smlouvy nejmenované finanční instituce v budově Brumlovka Beta (6 900 m²) v Praze 4. K dalším významným transakcím se řadí renegociace nájemní smlouvy společnosti McKinsey v budově Main Point Pankrác (4 400 m²), rovněž v Praze 4, a podnájem společnosti Knowlimits v budově Forum Karlín I. (4 400 m²) v Praze 8.

47 900 m²

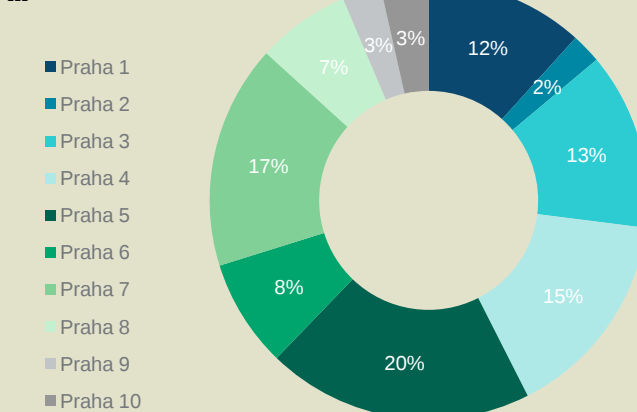
V prvním čtvrtletí jsme zaznamenali mírný nárůst nové realizované poptávky, naopak poklesla celková realizovaná poptávka, včetně renegociací, a jejich podíl se snížil na 40 %. Nicméně stále platí, že nájemci vzhledem k nedostatku nových prostor a rostoucím nákladům na stěhování, relokaaci velmi pečlivě zvažují.

Hrubá a čistá realizovaná poptávka
m²



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

Čistá realizovaná poptávka v 1. čtvrtletí 2025
m²

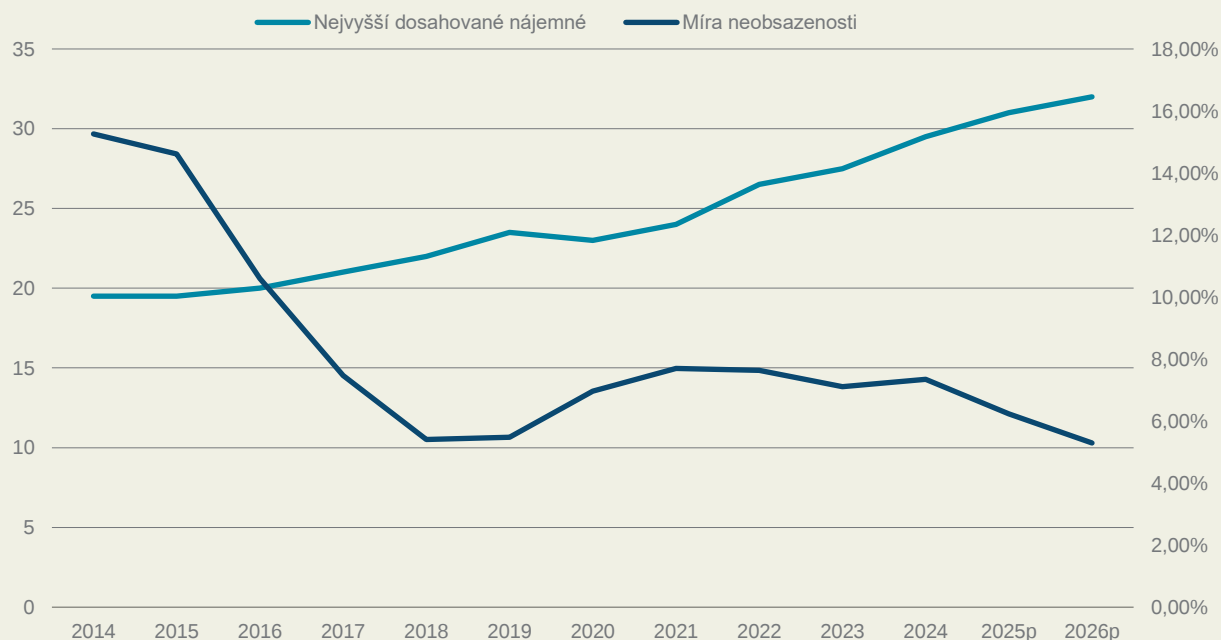


Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

- Nejvyšší dosahované nájemné vzrostlo meziročně o 7 %. Růst bude pokračovat i nadále, tažen rostoucími stavebními náklady a nízkou novou nabídkou.

Nejvyšší dosahované nájemné a míra neobsazenosti

EUR/m²/měsíc, %



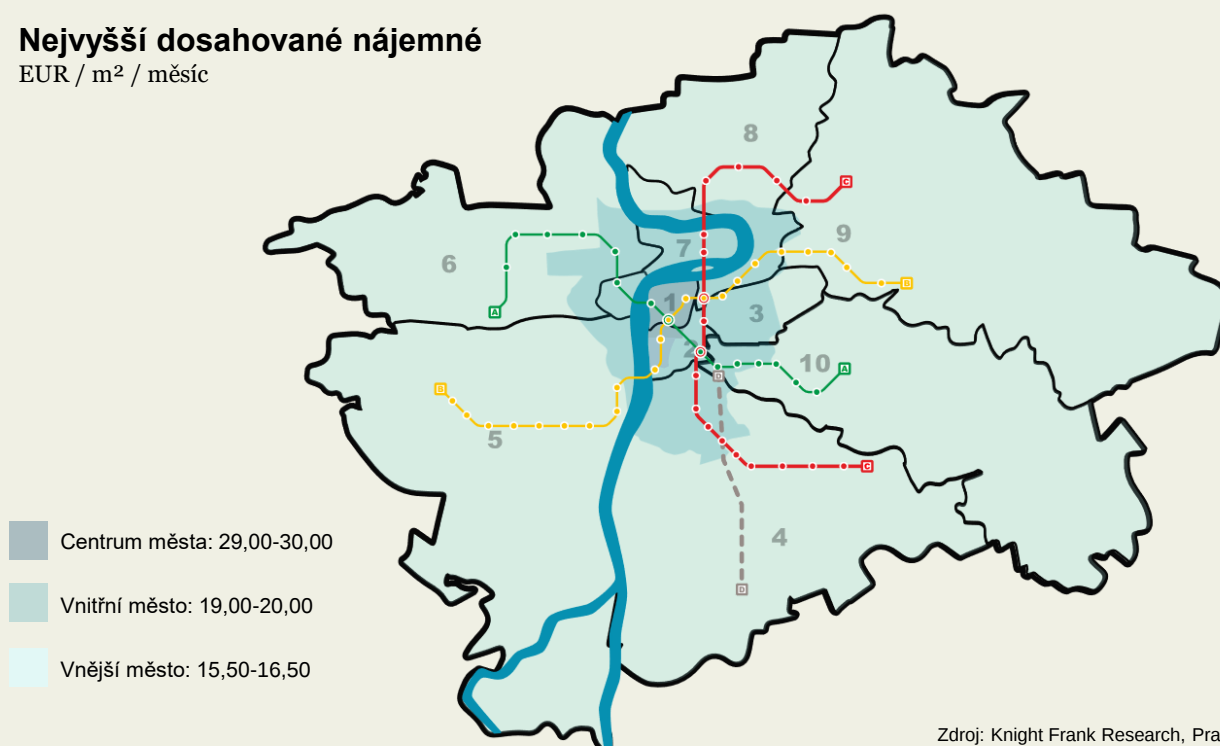
Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

DOSAHOVANÉ NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné v 1. čtvrtletí 2025 vzrostlo na 29,00-30,00 EUR / m² / měsíc. I nadále evidujeme pronájmy přesahující 30,00 EUR na trofejních nemovitostech v centru. Ve vnitřním městě špičkové nájemné vzrostlo na 19,00-20,00 EUR / m² / měsíc a v okrajových částech města zůstalo na 15,50-16,50 EUR / m² / měsíc.

Nejvyšší dosahované nájemné

EUR / m² / měsíc



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

Fokus

Smart Office – Chytrá kancelář



Smart Office: Budoucnost chytrých kanceláří

Chytrá kancelář využívá technologie ke zvýšení efektivity, pohodlí a bezpečnosti. Základem je propojení systémů, které spolu komunikují a automatizují provoz – od osvětlení a větrání po zabezpečení a správu prostor. Cílem je snížit náklady, zlepšit prostředí a zvýšit produktivitu. Klíčovou roli hrají technologie IoT, AI a BMS.

IoT – Internet of Things

IoT je síť chytrých senzorů, které v reálném čase sledují stav budovy – například teplotu, pohyb, kvalitu vzduchu nebo spotřebu energií. Fungují jako „smysly“ budovy, které shromažďují data pro další zpracování.

AI – Artificial Intelligence

Umělá inteligence na základě analýzy dat rozpoznává vzorce chování, predikuje potřeby uživatelů a navrhuje efektivní nastavení provozu. Výsledky předává systému BMS, který provede potřebné úpravy.

BMS – MaR

BMS (česky MaR) funguje jako centrální mozek celé budovy. Na základě vstupních dat reguluje provoz – například vytápění, osvětlení nebo přístupové systémy – tak, aby byl efektivní a pohodlný pro uživatele.

Investice a návratnost

Zavedení těchto systémů přináší vyšší počáteční investice, ale ty se vrací díky úsporám energie, nižším provozním nákladům a delší životnosti technologií. Výhodou je i kvalitnější vnitřní prostředí.

- **Cirkadiánní LED osvětlení**, které upravuje jas a teplotu barev podle denní doby, obsazenosti prostoru a dostupnosti denního světla
- **Vnitřní navigace**
Navigační aplikace pomáhají najít místnosti, kolegy nebo vybavení.
- **Chytré HVAC systémy** optimalizují teplotu a kvalitu vzduchu pomocí senzorů a preferencí uživatelů. Monitorování CO₂ a vlhkosti je zahrnuto pro zajištění komfortu a pohody.
- **Senzory obsazenosti a pohybu**
Detekují přítomnost osob a podle toho řídí osvětlení, teplotu a dostupnost pracovních míst. Pomáhají analyzovat využití prostoru.
- **Připojené pracovní stanice**
Stoly a zasedací místnosti lze rezervovat prostřednictvím mobilních aplikací. Osobní nastavení (např. výška stolu, osvětlení) se mohou načíst automaticky.
- Přístupy na základě **rozpoznávání obličeje** jak do výtahů, tak do kanceláří.
- **Systémy pro správu energie**
Monitorování spotřeby energie v reálném čase a optimalizace pomocí AI snižují spotřebu.
- **Digitální asistenti a ovládání hlasem**
Integrace s asistenty jako Alexa, Google Assistant nebo vlastní AI pro automatizaci úkolů, plánování a ovládání prostředí.
- **Vnitřní navigace**
Navigační aplikace pomáhají najít místnosti, kolegy nebo vybavení.
- **Datové panely (dashboards)**
Analýzy v reálném čase o obsazenosti, spotřebě energie a spokojenosti zaměstnanců.

Spolupráce nájemců a pronajímatelů

Efektivní provoz navíc podporuje spolupráce mezi nájemcem a pronajímatelem, často upravená tzv. zelenými pronájmy, které stanovují povinnosti stran při sběru a sdílení dat o provozu, spotřebě či odpadech atd. Prediktivní AI modely pak na základě těchto dat optimalizují chod budovy – např. objem větrání, teplotu nebo časový režim – a tím dále snižují náklady a spotřebu energií.

DEFINICE

Celková výměra: Celková výměra dokončených kancelářských ploch (obsazených či neobsazených), nově postavených od roku 1990 nebo zrekonstruovaných, třídy Aa B, obsazených majitelem nebo k pronájmu. Budovy s výměrou menší než 1 000 m² jsou vyloučeny.

Nová nabídka: Nově dokončené nebo zrekonstruované budovy, které obdržely kolaudační rozhodnutí v daném období.

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 závazná smlouva. Celková realizovaná poptávka obsahuje irenegociace, prodloužení pronájmů a podpronájmy, čistá realizovaná poptávka tyto transakce vylučuje.

Podnájem: Prostory nabízené k pronájmu současným nájemcem, který je smluvně vázán k nájmu prostor po delší dobu, než ve skutečnosti potřebuje.

Míra neobsazenosti: Podíl fyzicky i smluvně volných prostor v dokončených budovách na celkové výměře.

Nejvyšší dosahované nájemné: Dosahované základní nájemné za nové budovy, vysoké technické kvality, v budovách v nejlepších lokalitách. Na trhu se ale mohou objevit i výjimečné projekty, kde je dosahováno vyšší nájemné.

Pokud máte dotazy k našim datům, nebo byste chtěli získat další informace či realitní poradenství, obraťte se na nás, rádi poradíme.



Research & Consultancy
Lenka Šindelářová | Head of Research
& Consultancy
+420 602 773 592
lenka.sindelarova@cz.knightfrank.com



Office Agency
Jan Babka | Head of Office Agency
+420 702 276 335
jan.babka@cz.knightfrank.com



Project Management
Jiří Kacíř | Senior Project Manager
+420 721 770 760
Jiri.kacir@cz.knightfrank.com