

Kanceláře Praha

3. 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



- Realizovaná poptávka po kancelářích zůstává v Praze solidní, avšak kancelářský trh je stále trhem pronajímatelů. I při přejednávání nájemních smluv si pronajímatelé uvědomují, že relokace představuje pro nájemce významnou investici a že nabídka vhodných alternativních prostor je a bude stále omezená.

NABÍDKA, NEOBSAZENOST

Ve 3. čtvrtletí 2025 nebyla dokončena žádná kancelářská budova. Roční nová nabídka by měla klesnout na historické minimum 26 600 m². Zahájena byla rekonstrukce budov centrály Generali Group, společnost obsadí po dokončení tři čtvrtiny těchto prostor. V současnosti je ve výstavbě 244 200 m² kancelářských prostor s plánovaným dokončením mezi lety 2025 a 2028, jen 28 % z tohoto objemu je aktuálně dostupných k pronájmu. V posledním čtvrtletí by mělo být dokončeno 11 300 m² kanceláří.

Neobsazenost se opět snížila o 7 bazických bodů na 6,45 %, meziročně pak klesla o 150 bazických bodů. Celkový objem neobsazených moderních kancelářských ploch se v Praze snížil na 254 200 m². Nejnížší míra neobsazenosti byla evidována v Praze 2 (1,4 %) a v Praze 8 (3,4 %). Naopak nejvyšší byla zaznamenána v Praze 9 (13,1 %) a v Praze 3 (12,7 %).

Hlavní indikátory

Hrubá poptávka
Čistá poptávka 3. čtvrtletí 2025



176 200 m²
87 500 m²

Nejvyšší dosahované nájemné



30,00 EUR / m² / měsíc

Míra neobsazenosti



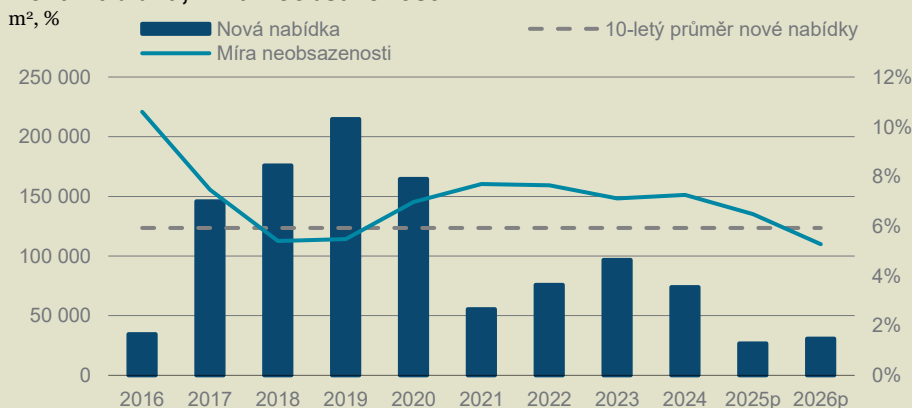
6,45 %

Ve výstavbě



244 200 m²

Nová nabídka, míra neobsazenosti



PRONÁJMY

Ve 3. čtvrtletí 2025 dosáhla celková realizovaná poptávka 176 200 m². To představuje mezikvartální nárůst o 7 %, meziročně pak vzrostla poptávka o 33 %.

Přejednání nájemních smluv tvořilo 49 % z celkové realizované poptávky. Nové nájem a expanze představovaly 34 %, předpronájmy 16 %, zatímco podnájem pouze 1 %. Čistá realizovaná poptávka činila 87 500 m², z čehož 30 % tvořily transakce do vlastního užívání.

Hrubá realizovaná poptávka dosáhla za devět měsíců roku 2025 429 100 m², což představuje pokles o 5 %. Čistá realizovaná poptávka byla ve výši 245 800 m², což je meziročně nárůst o 11 %.

Nejvyšší čistá realizovaná poptávka byla ve třetím čtvrtletí 2025 zaznamenána v Praze 5 (41 %), následovala Praha 8 (19 %) a Praha 4 (16 %).

Hlavním tahounem poptávky byly finanční společnosti (31 %), následované technologickými (16 %) a farmaceutickými či zdravotnickými společnostmi (13 %).

Mezi nejvýznamnější transakce třetího čtvrtletí roku 2025 patří přejednání nájemní smlouvy společnosti SAP v budově Metronom (27 900 m²) v Praze 5. Společnost Nestlé přejednala pronájem ve své centrále v Praze 4 (6 900 m²) a Edwards Lifesciences Czech Republic přejednala nájemní smlouvu v Praga Studios (5 300 m²) v Praze 8.

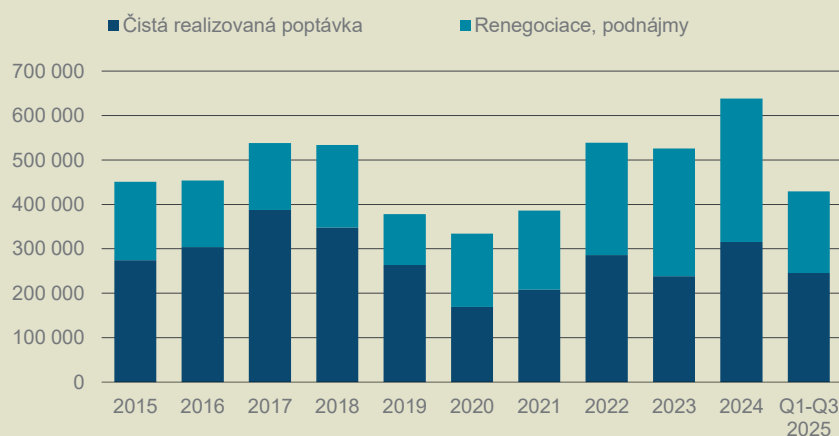
49 %

Přejednání nájemních smluv tvořily 49 % realizovaných pronájmů ve 3. čtvrtletí.

30 %

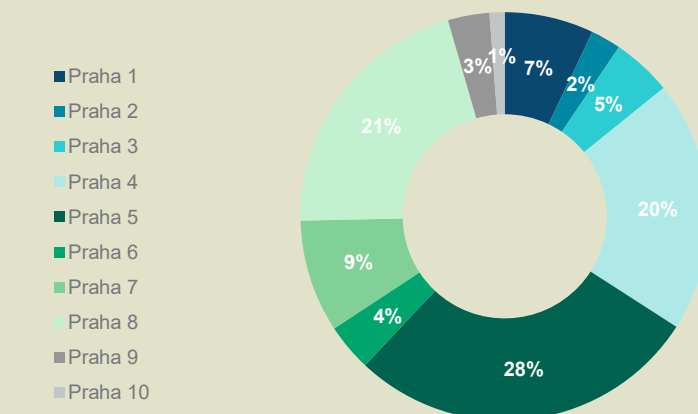
Transakce do vlastnictví představovaly 30 % z nových pronájmů realizovaných ve 3. čtvrtletí.

Realizovaná poptávka m²



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

Čistá realizovaná poptávka Q1-Q3 2025 m²

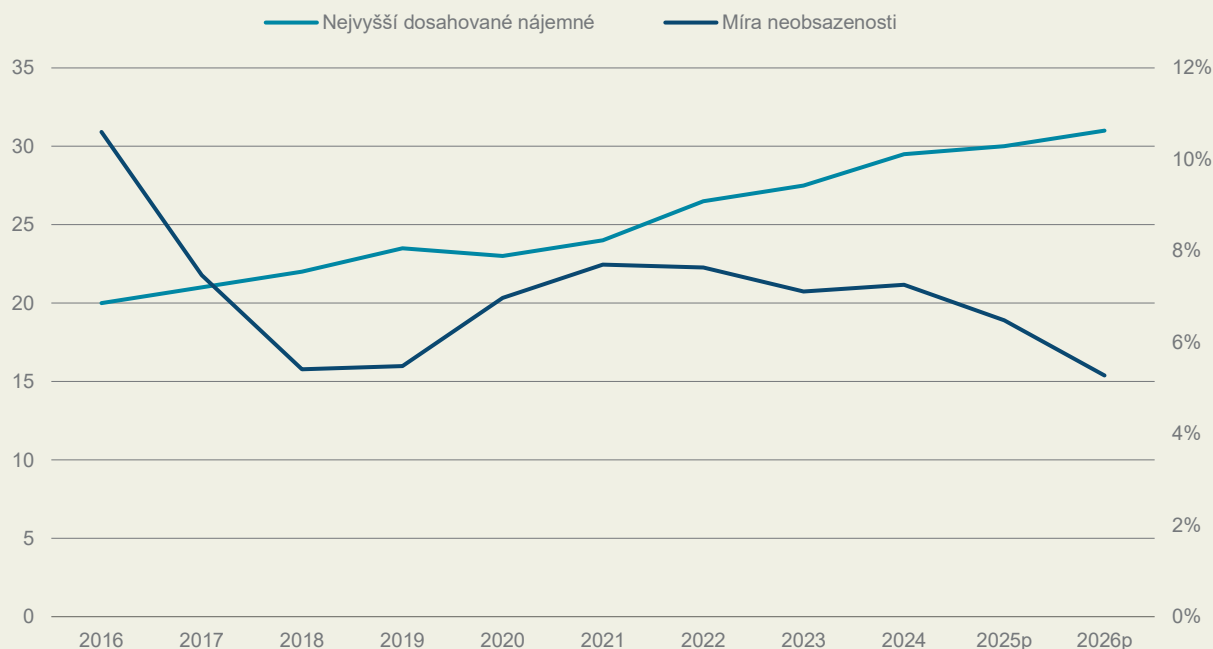


Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

- Nejvyšší dosahované nájemné by mělo nadále růst v centru a ve vnitřním městě, naopak v decentrálních lokalitách by mělo spíše stagnovat.

Nejvyšší dosahované nájemné a míra neobsazenosti

EUR/m²/měsíc, %



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

DOSAHOVANÉ NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné zůstalo stabilní a ve 3. čtvrtletí 2025 se pohybovalo v centru města kolem 29,00-30,00 EUR/m²/měsíc, ve vnitřním městě na 19,50-20,50 EUR/m²/měsíc a ve vnějších částech Prahy na 15,50-16,50 EUR/m²/měsíc.

Nejvyšší dosahované nájemné

EUR / m² / měsíc



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

Fokus

Sektory poptávky – kdo si kde pronajímá?

PODÍL SEKTORŮ NA POPTÁVCE

Finanční odvětví se v uplynulých pěti letech stalo hlavním hybatelem poptávky, když tvořilo 24 %. **Podíl finančního sektoru se zvýšil především díky výjimečné transakci České spořitelny (75 000 m²) v loňském roce.**

Těsně následuje technologický sektor (23 %) a poradenské společnosti (10 %). Tato tři odvětví zároveň dominovala i v předchozím pětiletém období (2016–2020), technologický sektor byl v tomto období dominantní. V poslední době sledujeme **nárůst poptávek ze strany zdravotnických společností a především různých klinik.** Tyto subjekty se často řadí mezi nejvýznamnější nájemce a dokládají postupnou diverzifikaci nájemního mixu v kancelářských budovách.

Obecně se podíly sektorů drží v posledních deseti letech více méně stabilní.

KAM SMĚŘUJE POPTÁVKA

Trendy v jednotlivých odvětvích odhalují jasné geografické preference na pražském kancelářském trhu. Technologičtí nájemci mají nejsilnější zastoupení v Praze 4 a 8, což odpovídá koncentraci moderních kancelářských projektů a snaze těchto firem nalákat zaměstnance na lokality s vysokou úrovní občanské vybavenosti a služeb a dobrou dopravní dostupností v blízkosti centra. Finanční nájemci působí především v Praze 1, 4 a 5. Poradenské společnosti si udržují vyváženou přítomnost s významnou aktivitou v Praze 1, 4 a 8. Celkově rozložení potvrzuje, že přední pražské kancelářské lokality přitahují odlišné typy nájemců, přičemž technologický a finanční sektor zůstávají hlavními hybateli poptávky.

V posledních pěti letech vidíme nárůst čisté realizované poptávky v oblastech v centru a vnitřním městě, na úkor mimocentrálních lokalit.

- *Nejen ve 3. čtvrtletí, ale i v průběhu celého roku 2025 u nově uzavřených pronájmů dominovaly především finanční instituce, a to zejména prostřednictvím transakcí do vlastnictví.*

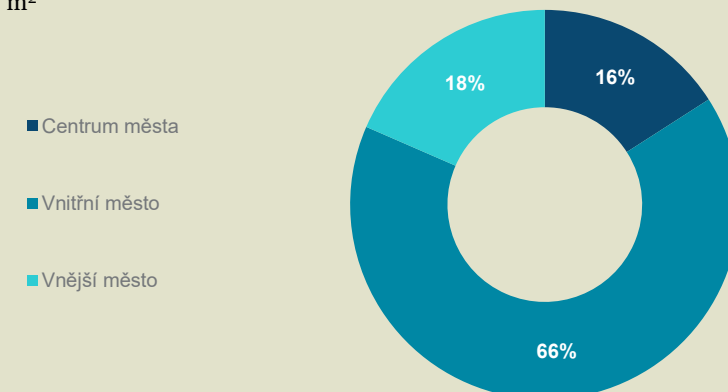
Výrazně k tomu přispěly zejména společnosti Generali Group a Banka Creditas. Podobný trend jsme zaznamenali již v loňském roce, kdy se do realizované poptávky promítly například centrála České spořitelny (75 000 m²), která se stala největší transakcí v historii pražského trhu, dále pak Trinity Bank. Banky zároveň kladou důraz na to, aby budovy jejich centrál splňovaly nejprísnější standardy udržitelnosti, a vlastnictví budovy jim umožňuje realizovat investice do budovy a jejího vybavení.

Čistá realizovaná poptávka dle sektorů 2021 - Q3 2025
m²



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

Čistá realizovaná poptávka 2021 - Q3 2025
m²



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

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 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 uživateli za uvedené období. Neobsahuje prostory pod nabídkou. Prostor je pronajat, pokud je podepsána závazná smlouva. Celková realizovaná poptávka obsahuje i renegociace, 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