

Kanceláře Praha

1. čtvrtletí 2026

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

www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy
www.knightfrank.com/research



- Aktuálně se staví nejvíce kanceláří od roku 2019, nicméně jen 37 % z toho je k dispozici k pronájmu pro trh. Zbytek ploch je již předpronajatý, nebo směřuje po dokončení do vlastnictví svých budoucích uživatelů. Očekáváme proto v tomto roce další mírný pokles neobsazenosti a zvyšování nájemného v top lokalitách v okolí centra.

NABÍDKA, NEOBSAZENOST

Celkový objem moderních kancelářských ploch v Praze dosáhl na konci 1. čtvrtletí 2026 3,93 milionu m². V průběhu prvního čtvrtletí roku 2026 byly dokončeny dva kancelářské projekty: budova BBT Poděbradská (5 900 m²) v Praze 9 a River Bridge Office Hub (2 700 m²) v Praze 5. Do konce roku 2026 se očekává dokončení pouze 28 100 m² rekonstruovaných kancelářských prostor ve dvou projektech. Celkový objem dokončených kancelářských ploch v Praze by tak měl za celý rok 2026 činit 36 700 m². V průběhu 1. čtvrtletí byla zahájena výstavba tří nových kancelářských projektů: Sequoia (33 000 m²) v Praze 4, Churchill III (20 800 m²) v Praze 2 a projekt Dvory Vysočany (6 000 m²) v Praze 9.

Míra neobsazenosti kancelářských prostor v Praze dosáhla na konci 1. čtvrtletí 5,8 %, což představuje přibližně 228 300 m² volných kancelářských ploch. V meziročním srovnání došlo k poklesu o 114 bazických bodů. Nejvyšší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 10 (12,4 %) a Praze 3 (10,4 %), zatímco nejnižší hodnoty vykázaly Praha 2 (2,1 %) a Praha 1 (3,1 %).

Hlavní indikátory

Čistá a hrubá realizovaná poptávka



Q1 2026 **44 400 m²**
105 400 m²

Nejvyšší dosahované nájemné



30,00 EUR/m²/měsíc

Míra neobsazenosti



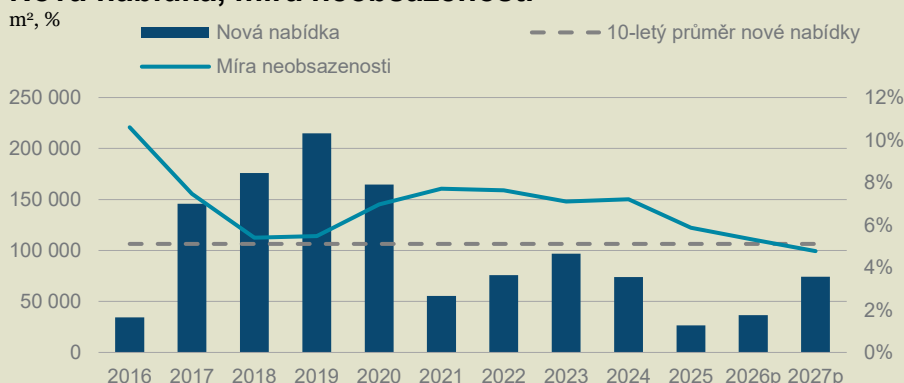
5,8 %

Ve výstavbě



312 900 m²
37% k dispozici

Nová nabídka, míra neobsazenosti



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

Přejednání stávajících pronájmů tvořila více než polovinu realizované poptávky v prvním čtvrtletí.

Relokace nájemců limituje jak snižující se dostupnost kancelářských prostor, tak vysoké náklady na vybavení nových kanceláří.

PRONÁJMY

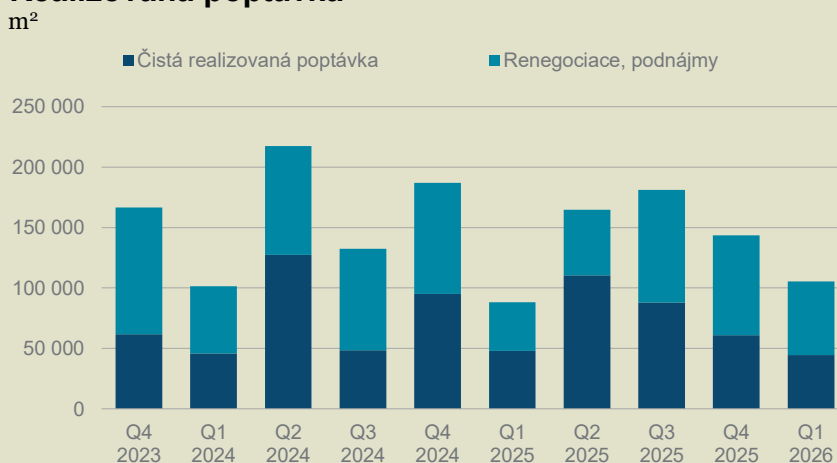
V 1. čtvrtletí 2026 dosáhla hrubá realizovaná poptávka (včetně přejednaných smluv a podnájmů) 105 400 m². Oproti předchozímu čtvrtletí se jedná o pokles o 26 %, zatímco v meziročním srovnání byla zaznamenána naopak vyšší poptávka, a to o 19 %.

Přejednané smlouvy tvořily většinu celkové poptávky 1. čtvrtletí, konkrétně 57 %. Nové nájemní a expanze představovaly 27 %, předpronájem 15 % a zbývajících 1 % připadlo na podnájem již pronajatých prostor. Čistá poptávka (bez přejednaných smluv a podnájmů) dosáhla 44 400 m², což představuje mezičtvrtletní pokles o 27 %.

Nejvyšší čistá realizovaná poptávka byla v prvním čtvrtletí 2026 zaznamenána v Praze 8 (45 %), následovala Praha 4 (15 %). Nejvíce nových pronájmů a expanzí realizovaly technologické společnosti (28 %) a finanční instituce (19 %), následované farmaceutickými a zdravotnickými firmami (16 %).

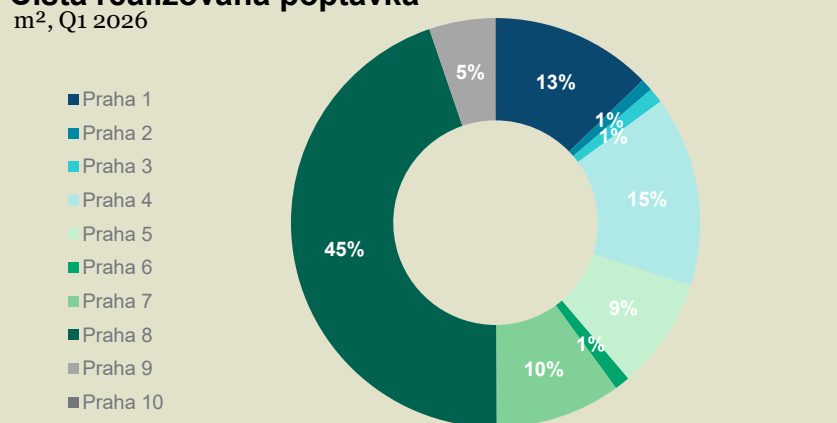
Mezi nejvýznamnější transakce uskutečněné v 1. čtvrtletí roku 2026 patřilo přejednání nájemní smlouvy společnosti Deutsche Börse Group v administrativním komplexu Futurama Business Park (15 500 m²) v Praze 8, předpronájem společnosti Pure Storage Czech Republic v rekonstruované budově Danube House (15 000 m²) v Praze 8 a rovněž přejednání nájemní smlouvy společnosti Novartis v budově Gemini A (10 700 m²) v Praze 4.

Realizovaná poptávka



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

Čistá realizovaná poptávka

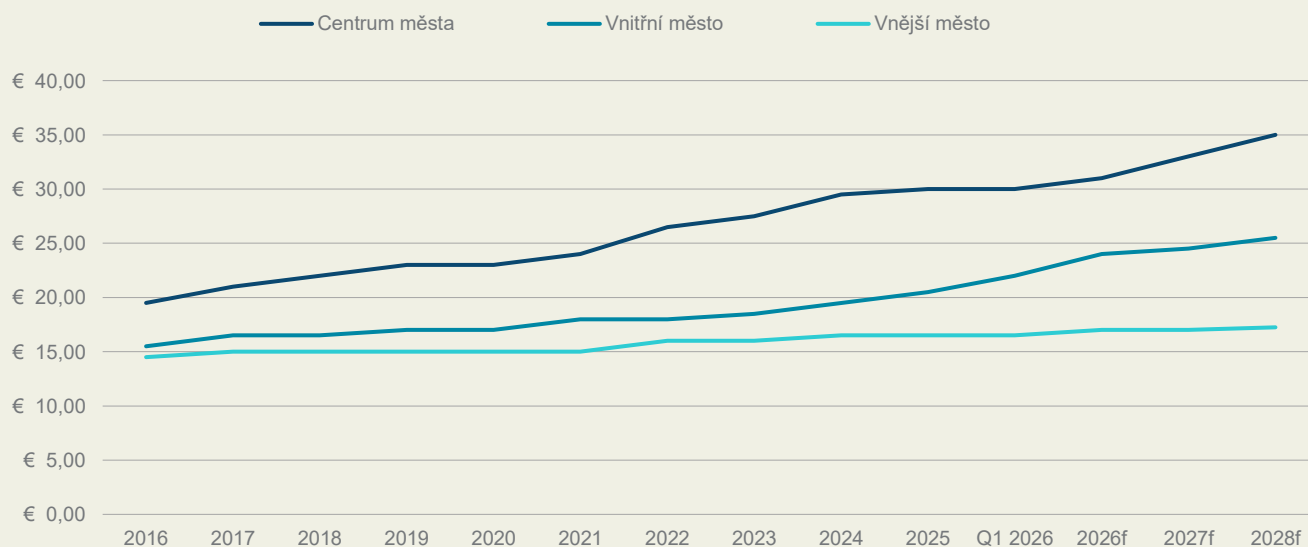


Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

- Rozšiřují se nůžky mezi nájemným požadovaným a dosahovaným na projektech, které jsou ve výstavbě nebo čerstvě dokončovány, a na budovách, které jsou již déle v provozu.

Vývoj nejvyššího dosahovaného nájemného

EUR/m²/měsíc



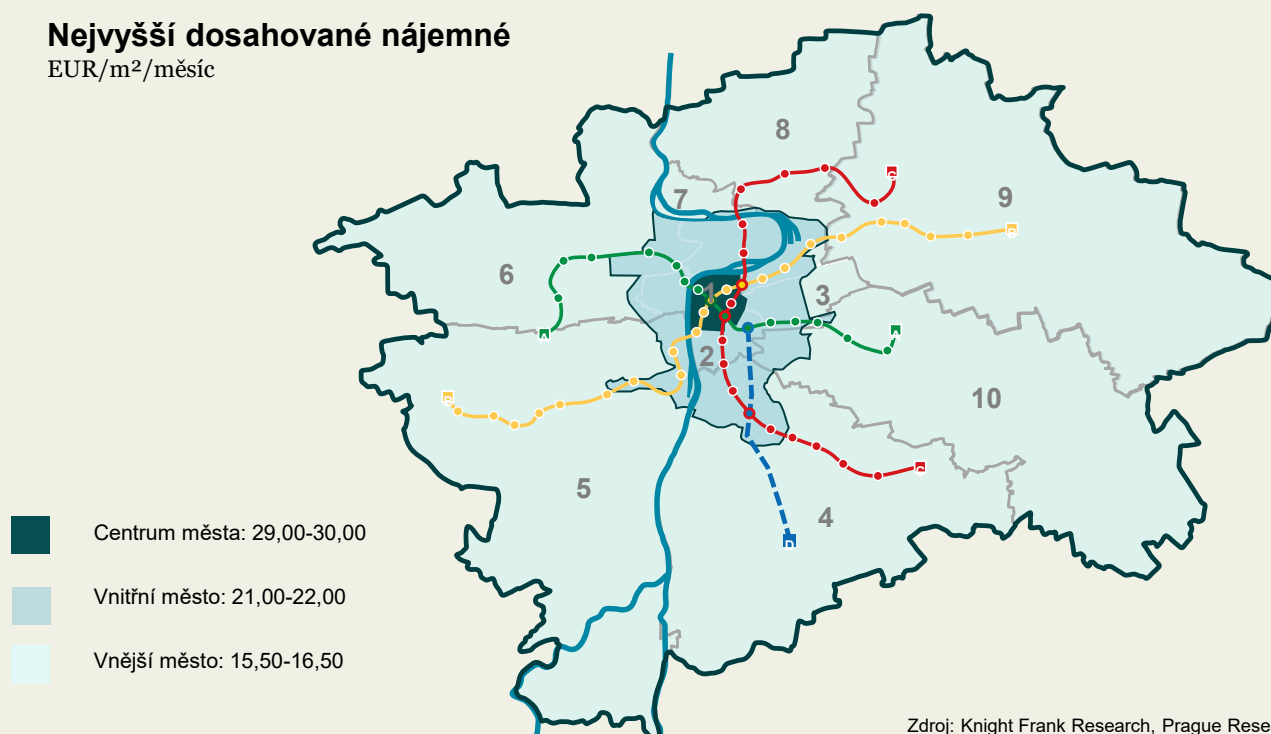
Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

DOSAHOVANÉ NÁJEMNÉ

V centru města zůstalo nájemné stabilní a pohybovalo se na úrovni 29,00-30,00 EUR/m²/měsíc. Ve vnitřních částech Prahy došlo k výraznějšímu nárůstu, a to o 10 % meziročně na 21,00-22,00 EUR/m²/měsíc. V okrajových částech Prahy zůstalo nájemné beze změny na úrovni 15,50- 16,50 EUR/m²/měsíc.

Nejvyšší dosahované nájemné

EUR/m²/měsíc



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 uživatelům za uvedené období. Neobsahuje prostory pod nabídkou. Prostor je pronajat, pokud je podepsána závazná smlouva. Celková realizovaná poptávka obsahuje i renegociace, prodloužení pronájmů a podpronájmů, 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