

# Kanceláře Praha

4. čtvrtletí  
2024

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](http://www.knightfrank.com/research)



- Díky minimální nové výstavbě v příštích dvou letech, předpokládáme další postupný pokles neobsazenosti. Nájemné v centrálních lokalitách by se mělo nadále mírně zvyšovat. I v roce 2025 očekáváme vyšší realizovanou poptávku, díky několika větším transakcím, které se aktuálně dojednávají.

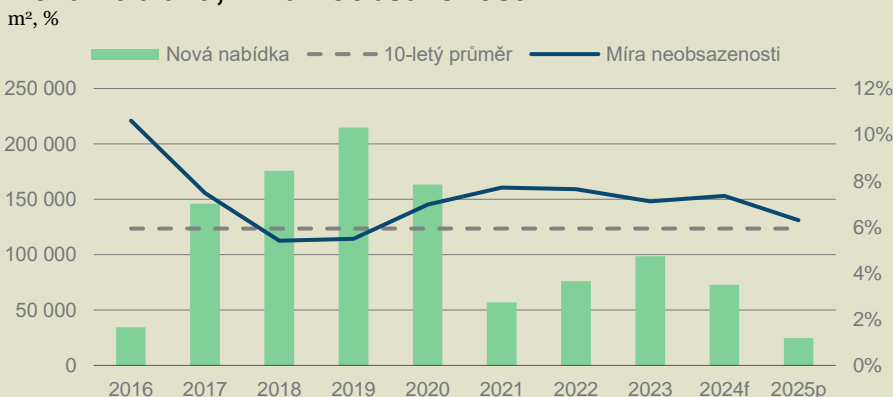
## NABÍDKA, NEOBSAZENOST

Ve 4. čtvrtletí 2024 byl dokončen pouze jeden kancelářský projekt, a to rekonstrukce budovy 100 Yards v Praze 1 s celkem 3 300 m<sup>2</sup>. Celkový objem nově dokončených kanceláří v roce 2024 dosáhl 72 800 m<sup>2</sup>. V roce 2025 se očekává dokončení 24 600 m<sup>2</sup>. Ve výstavbě se nachází celkem 164 300 m<sup>2</sup>.

Míra neobsazenosti kancelářských prostor se ve 4. čtvrtletí 2024 oproti předchozímu čtvrtletí snížila o 66 bazických bodů na 7,3 %. V meziročním srovnání to představuje nárůst o 24 bazických bodů.

Celkový objem neobsazených moderních kancelářských ploch se v Praze snížil na 290 700 m<sup>2</sup>. Nejnižší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 2 (2,6 %) a v Praze 8 (3,6 %). Naopak nejvyšší byla zaznamenána v Praze 3 (19 %) a Praze 10 (12 %).

### Nová nabídka, míra neobsazenosti



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

## Hlavní indikátory

Hrubá poptávka  
Čistá poptávka

4. kv. 2024: 185 100 m<sup>2</sup>  
92 500 m<sup>2</sup>



Rok 2024: 636 700 m<sup>2</sup>  
313 800 m<sup>2</sup>

Nejvyšší dosahované nájemné



29,50 EUR / m<sup>2</sup> / měsíc

Míra neobsazenosti



7,3 %

Ve výstavbě



164 300 m<sup>2</sup>

## PRONÁJMY

Ve 4. čtvrtletí 2024 dosáhla celková hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací stávajících smluv a podnájmů) 185 100 m<sup>2</sup>, což představuje 11% meziroční nárůst a 39% mezičtvrtletní nárůst. Čistá realizovaná poptávka dosáhla 92 500 m<sup>2</sup>, o 91 % víc než v předchozím čtvrtletí a o 50 % více než ve 4. čtvrtletí 2023.

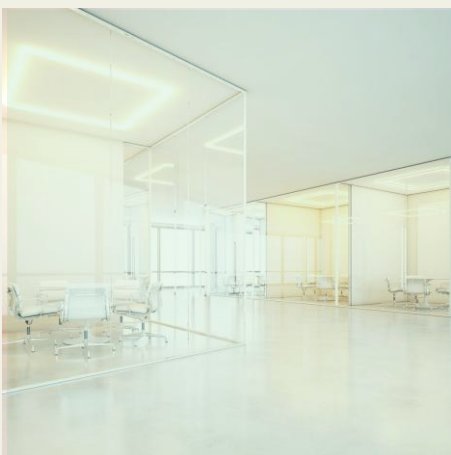
Ve čtvrtém čtvrtletí zaznamenala nejvyšší čistou realizovanou poptávku Praha 7 (25 %), především díky pronájmu Ministerstva obrany v budově Tokovo (14 500 m<sup>2</sup>), následovala Praha 1 (20 %).

Ve 4. čtvrtletí vedly v hrubé realizované poptávce technologické společnosti (17 %), díky několika větším renegociacím.

V roce 2024 dosáhla hrubá realizovaná poptávka 636 700 m<sup>2</sup>. Objem z roku 2022 byl překonán o 18 % a celkový objem z předchozího roku byl překročen o 21 %. Nové pronájmy a expanze představovaly 33 % roční hrubé poptávky, předpronájmy 16 % a podnájem 2 %. Podíl renegociací dosáhl 49 %.

Čistá realizovaná poptávka byla v roce 2024 nejvyšší v Praze 5 (35 %), především díky kampusu České spořitelny, který po dokončení bude banka vlastnit. Následovala Praha 1 s 18% podílem na nových pronájmech, 11% podíl si pak připsala Praha 4 a Praha 8.

Finanční společnosti (37 %) a veřejný sektor (11 %) měly nejvyšší zastoupení na nových pronájmech, předpronájmech či expanzích.

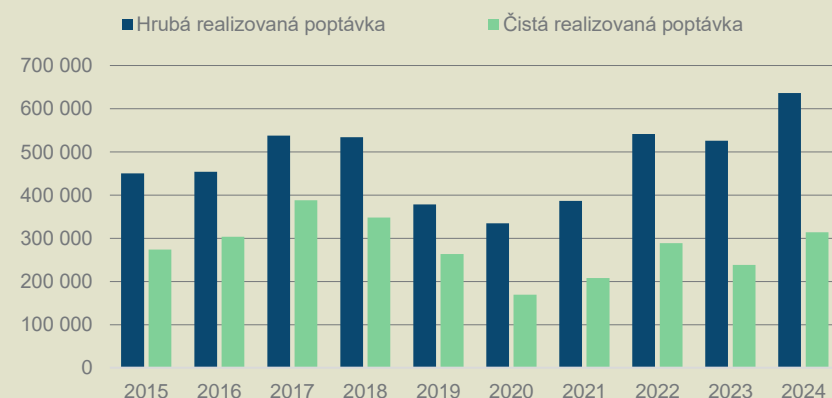


# 636 000 m<sup>2</sup>

Celková poptávka byla v roce 2024 rekordní. I po odečtení výjimečné transakce kampusu České spořitelny, z druhého čtvrtletí, byla poptávka historicky nejvyšší.

### Realizovaná poptávka

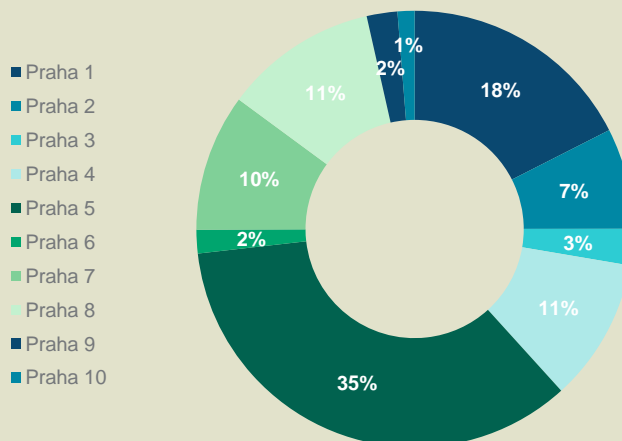
m<sup>2</sup>



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

### Čistá realizovaná poptávka v roce 2024

m<sup>2</sup>

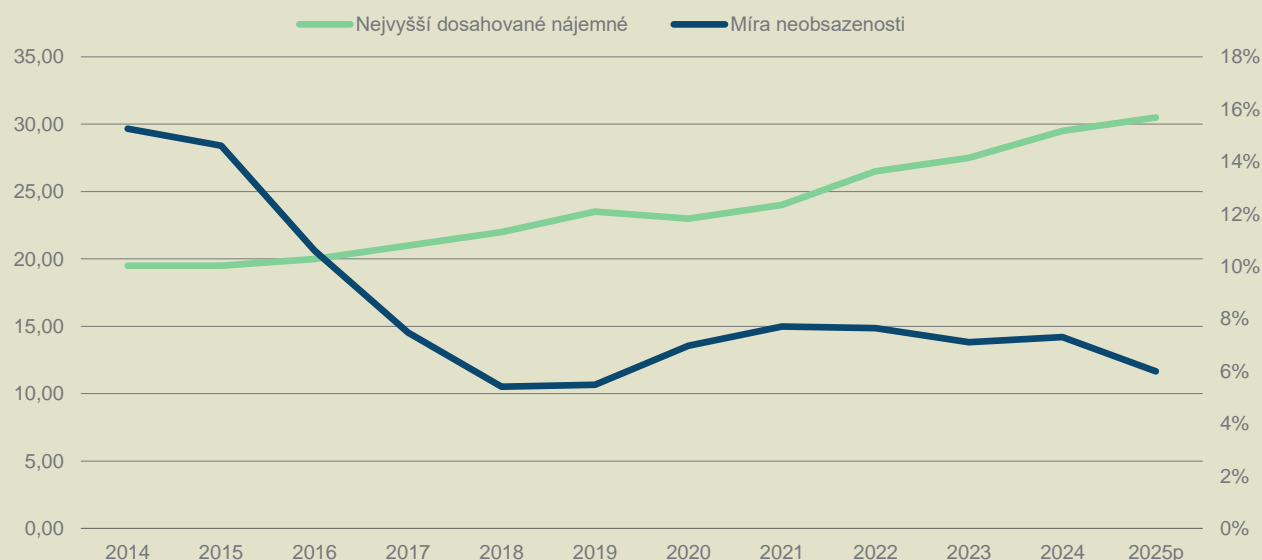


Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

- Nejvyšší dosahované nájemné v příštím roce nadále poroste, díky přetlaku poptávky po špičkových kancelářích v top lokalitách v centru a v Karlíně.

### Nejvyšší dosahované nájemné a míra neobsazenosti

EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, %



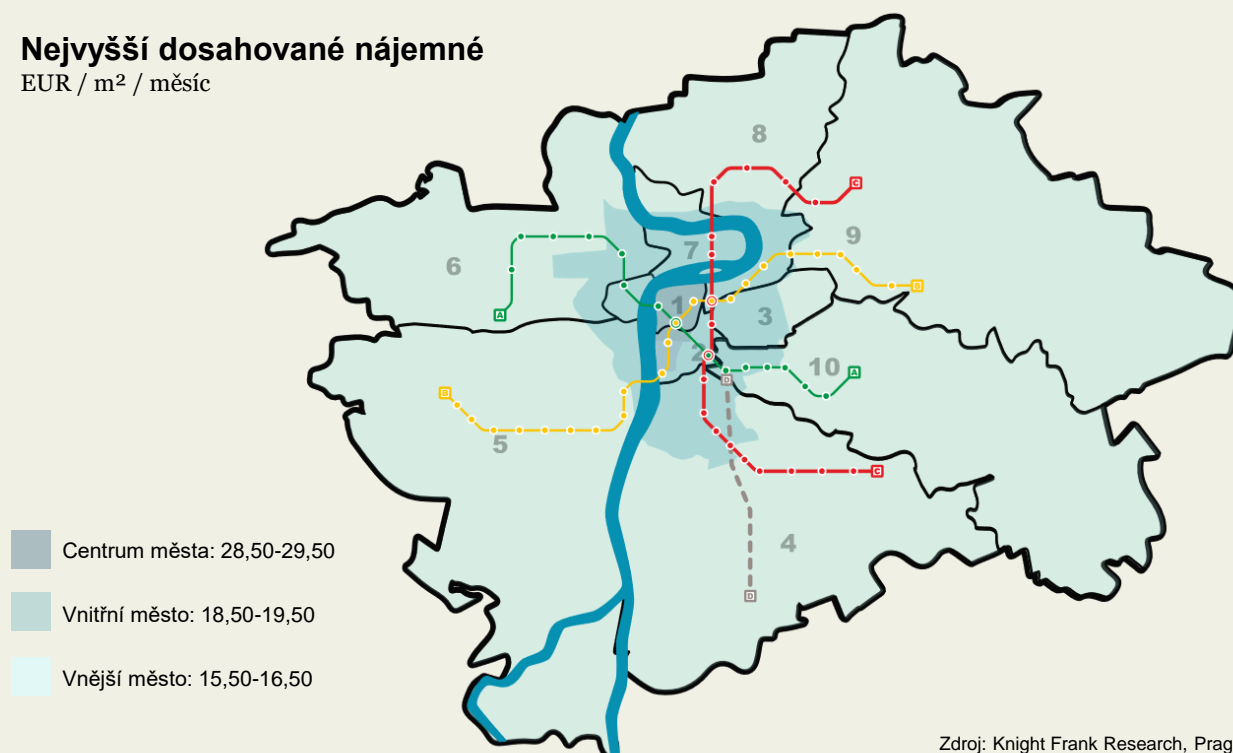
Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

### DOSAHOVANÉ NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné ve 4. čtvrtletí 2024 mírně vzrostlo na 28,50-29,50 EUR / m<sup>2</sup> / měsíc. I nadále evidujeme pronájmy přesahující 30,00 EUR na trofejních nemovitostech v centru. Ve vnitřním městě špičkové nájemné dosahuje 18,50–19,50 EUR / m<sup>2</sup> / měsíc a v okrajových částech města 15,50–16,50 EUR / m<sup>2</sup> / měsíc.

### Nejvyšší dosahované nájemné

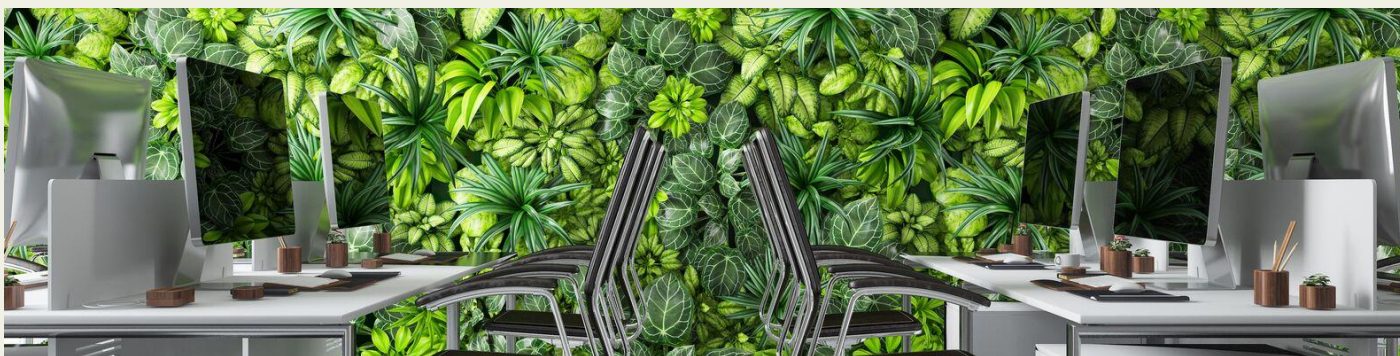
EUR / m<sup>2</sup> / měsíc



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

# Fokus

## Trendy v poptávce nájemců



### TRENDY V POPTÁVCE NÁJEMCŮ

Loňská poptávka byla velmi silná, což potvrdilo několik významných nových pronájmů i renegociací.

Nájemci vnímají kanceláře, jako stěžejní **nástroj pro získání a udržení zaměstnanců**, což ještě akcentoval přechod na hybridní model práce.

Sledujeme významný nárůst požadavků nájemců v oblasti **ESG**, ať již se jedná o zelenou certifikaci budovy, PENB, ale stoupá zájem **také o „zelené fit-outy“**.

Stoupat bude také význam tzv. **„zelených nájemních smluv“**, které zahrnují závazky na straně nájemců. Zelené nájemní smlouvy zavazují ke sdílení dat o spotřebě vody, energie, OZE, odpadu a jeho recyklaci. Obě strany, jak nájemce tak pronajímatel, se tak zavazují k udržitelné správě a provozu předmětu nájmu, podpoře udržitelného užívání nemovitosti a snižování emisí CO<sub>2</sub>.

Od covidové pandemie se výrazně zvýšil zájem o **zdravé pracovní prostředí** a stále přetrvává, mezi hlavní parametry patří kvalita vzduchu a akustická pohoda.

Tyto trendy ovšem jdou proti stále silnému tlaku na **cenu a náklady**, který přetrvává.

V posledních 5 letech se náklady na **vybavení kanceláří výrazně zvýšily až na ca. 1 200 EUR/m<sup>2</sup>**, což vytváří dodatečný tlak na nájemce nad rámec rostoucí úrovně nájmu a je to také jeden z důvodů vysokého podílu renegociací v porovnání s přesuny a novými nájmy.

### TRENDY VE VYBAVENÍ KANCELÁŘÍ

Snaha udržet a nalákat zaměstnance zpět do kanceláří se projevuje v požadavcích na vybavení kanceláří a službách. Jako protipól ke snižování plochy kancelářských prostor a počtu pracovních míst díky hybridnímu modelu práce a rotaci zaměstnanců, jsou naopak doplňovány jiné prostory včetně místností pro týmovou práci, prostory pro koncentraci (quiet rooms, focus rooms) a také prostory pro relaxaci a zábavu.

#### E- ENVIRONMENTÁLNÍ PRVKY VYBAVENÍ KANCELÁŘÍ:

- Inteligentní LED osvětlení
- Úsporné baterie (snižování spotřeby vody, využití dešťové vody)
- Zelený fit-out (šetrné materiály, recyklace při přestavbě fit-outů)
- Zeleň v kanceláři
- Třídění odpadu
- Obnovitelné zdroje energie v budově

#### S – SOCIÁLNÍ PRVKY VYBAVENÍ KANCELÁŘÍ:

- Focus rooms, quiet rooms
- Flexibilita uspořádání prostor, s cílem upravovat dle měnících se potřeb (modulární nábytek, mobilní příčky)
- Wellbeing (certifikace WELL, sleep roomy, terapeutické místnosti, místnosti na jógu, sauna)
- Monitoring kvality vzduchu, vysoké požadavky na akustickou pohodu, větrání prostor dle skutečné obsazenosti a koncentrace CO<sub>2</sub>
- Ergonomická pracovní místa
- Kvalitní AV systémy pro hybridní spolupráci
- Umění v kancelářích, zvířata v kancelářích

## 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 m<sup>2</sup> 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 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](mailto:lenka.sindelarova@cz.knightfrank.com)



**Office Agency**

Jan Babka | Head of Office Agency  
+420 702 276 335  
[jan.babka@cz.knightfrank.com](mailto:jan.babka@cz.knightfrank.com)