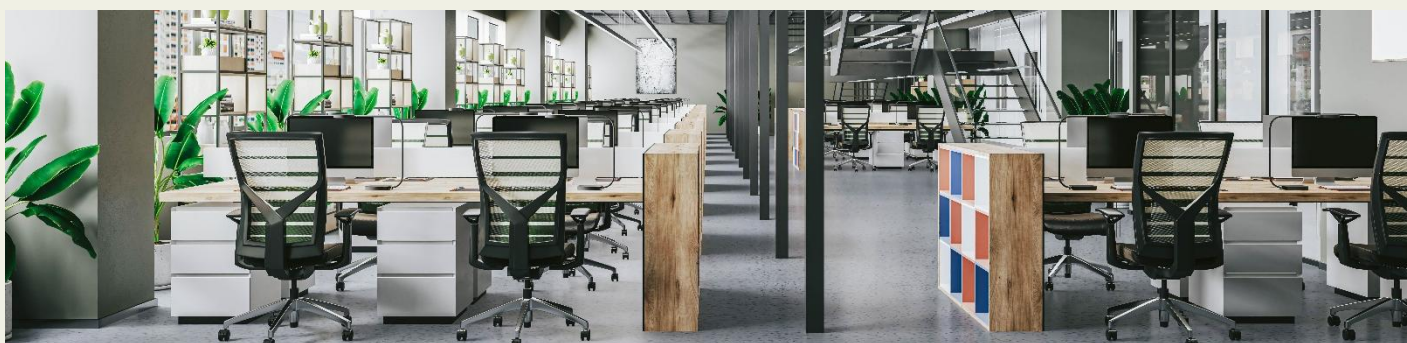


Kanceláře Praha

4. 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



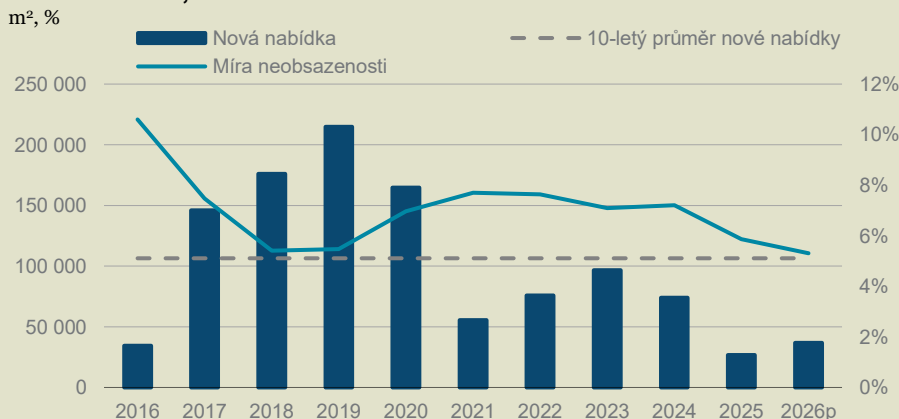
- Neobsazenost se v posledním čtvrtletí roku 2025 dále snižovala a je aktuálně nejnižší od počátku roku 2020. Vzhledem k nízké nové nabídce v tomto roce očekáváme, že bude neobsazenost nadále klesat i letos. Ačkoliv v letech 2027 a 2028 bude na trh dodáno více nových kanceláří, převážná část je již obsazená.

NABÍDKA, NEOBSAZENOST

Ve 4. čtvrtletí byly dokončeny dvě kancelářské budovy, a to projekt PernerKarlín (9 300 m²) v Praze 8 a rekonstrukce Panorama Airport Building (2 000 m²) v Praze 6. Celkem bylo v průběhu roku 2025 v Praze dokončeno pouze 26 600 m² kanceláří. I v roce 2026 zůstane nová nabídka omezená, mělo by být dokončeno jen 36 700 m². Ve výstavbě se nachází 263 300 m² kanceláří s plánovaným dokončením v letech 2026 – 2028. Během 4. čtvrtletí byla zahájena výstavba dvou projektů. Společnost Passerinvest Group zahájila výstavbu budovy Orion (19 300 m²) v Praze 4 a Mount Capital započal rekonstrukci druhé fáze projektu E Factory (5 200 m²) v Praze 9.

Neobsazenost se opět snížila meziročně o 134 bazických bodů na 5,9 %. Nejvyšší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 10 (12,2 %) a Praze 3 (10,6 %). Naopak nejnižší míra neobsazenosti zůstala v Praze 2 (1,8 %) a v Praze 8 (3,3 %).

Nová nabídka, míra neobsazenosti



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

Hlavní indikátory

Čistá realizovaná poptávka



2025
Q4 2025

307 100 m²
60 900 m²

Nejvyšší dosahované nájemné



30,00 EUR/m²/měsíc

Míra neobsazenosti



5,9 %

Ve výstavbě



263 300 m²
36 % k dispozici

PRONÁJMY

Ve 4. čtvrtletí 2025 dosáhla hrubá realizovaná poptávka (včetně přejednaných smluv a podnájmu) 143 400 m², což představuje mezičtvrtletní pokles o 19 %. V meziročním srovnání se poptávka snížila o 24 %. Za celý rok 2025 bylo v Praze pronajato 573 200 m² kancelářských ploch, což představuje pokles o 10 % v porovnání s rekordním rokem 2024.

Přejednané smlouvy tvořily ve 4. čtvrtletí 56 %. Nové nájemní a expanze představovaly 42 % a zbylá 2 % připadala na podnájem. Čistá poptávka (bez přejednaných smluv a podnájmu) dosáhla ve 4. čtvrtletí 60 900 m², oproti předchozímu čtvrtletí poklesla o 31 %. Za celý rok 2025 činila čistá poptávka 307 100 m², meziročně se snížila o 3 %.

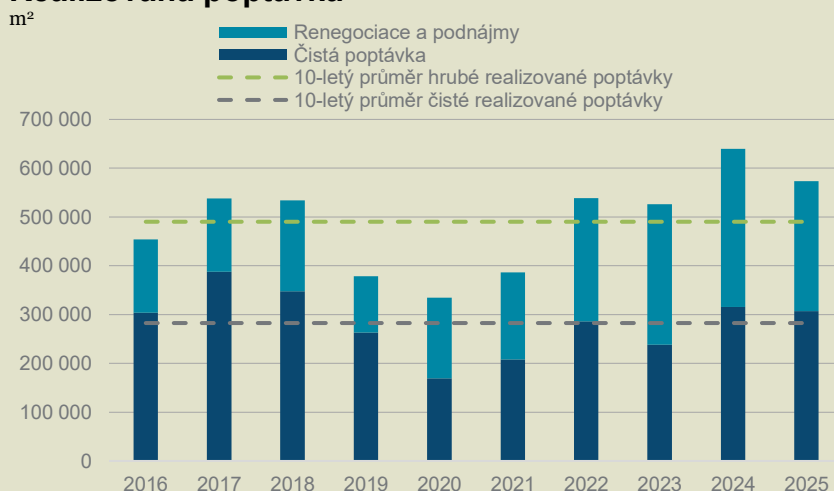
Nejvyšší čistá realizovaná poptávka byla ve čtvrtém čtvrtletí 2025 zaznamenána v Praze 4 a 5 (shodně 29 %), následovala Praha 7 (11 %). V roce 2025 pak bylo nejvíce nových pronájmů v Praze 5 (28 %) a dále v Praze 4 (22 %) a v Praze 8 (19 %).

Ve 4. čtvrtletí nejvíce nových pronájmů a expanzí realizovaly technologické společnosti spolu s obchodníky a e-commerce (14 %). V roční čisté realizované poptávce pak dominovaly společnosti ze sektoru financí (20 %) následoval sektor energetiky (15 %) a financí (14 %).

Největší transakcí 4. čtvrtletí roku 2025 bylo přejednání nájemní smlouvy společnosti Siemens v projektu City West (21 900 m²) v Praze 5. Mezi další významné transakce patřilo přejednání nájmu společnosti Johnson & Johnson v budově Mechanica 01 (10 600 m²) v Praze 5 a přejednání nájemce ze sektoru spotřebního zboží v Budově B na Brumlovce (8 900 m²) v Praze 4.

Poptávka v roce 2025 sice meziročně poklesla, ovšem předchozí rok byl rekordní. I přes tento pokles zůstala poptávka nad úrovní dlouhodobého průměru. Její další růst nadále brzdí především nedostatek dostupných prostor.

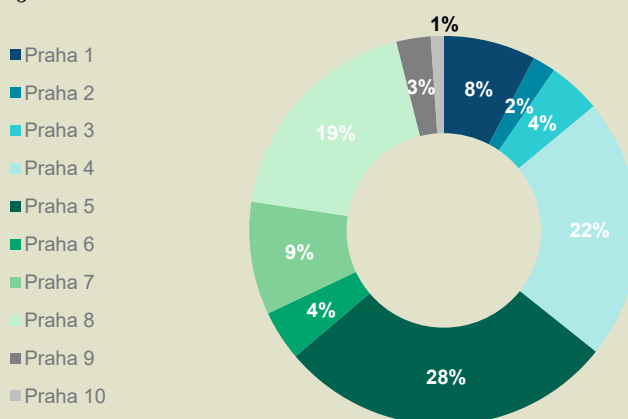
Realizovaná poptávka



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

Čistá realizovaná poptávka

m², 2025

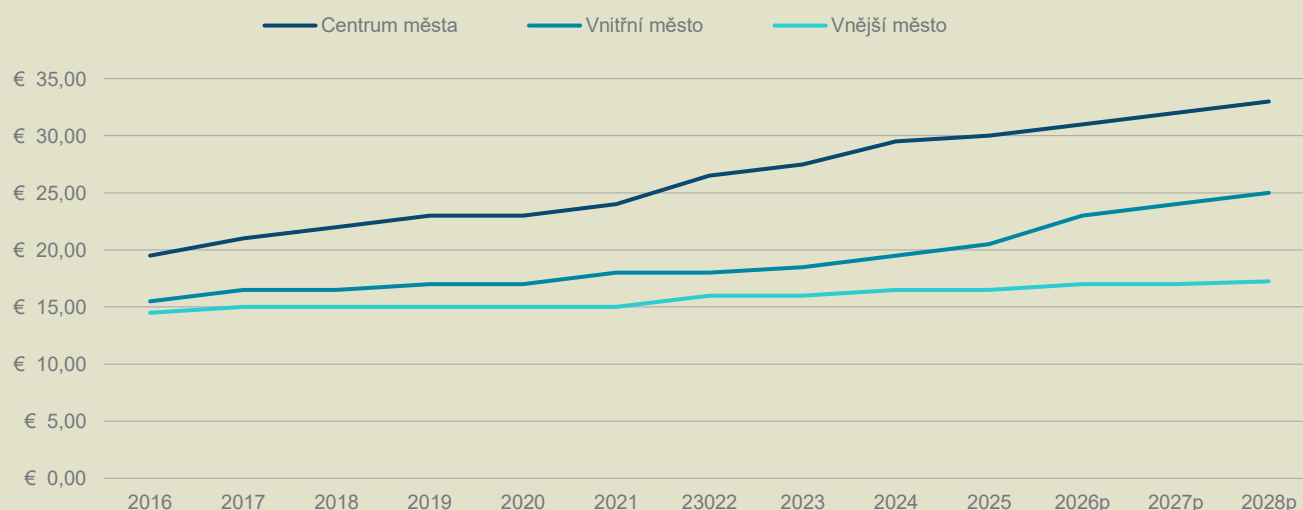


Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

- Pozorujeme tlak na růst nájemného zejména u projektů ve výstavbě, kde je cílem nastavit úroveň nájemného tak, aby pokryla vyšší stavební náklady. Postupný nárůst nájemného je proto nevyhnutelný.

Vývoj nejvyššího dosahovaného nájemného

EUR/m²/měsíc



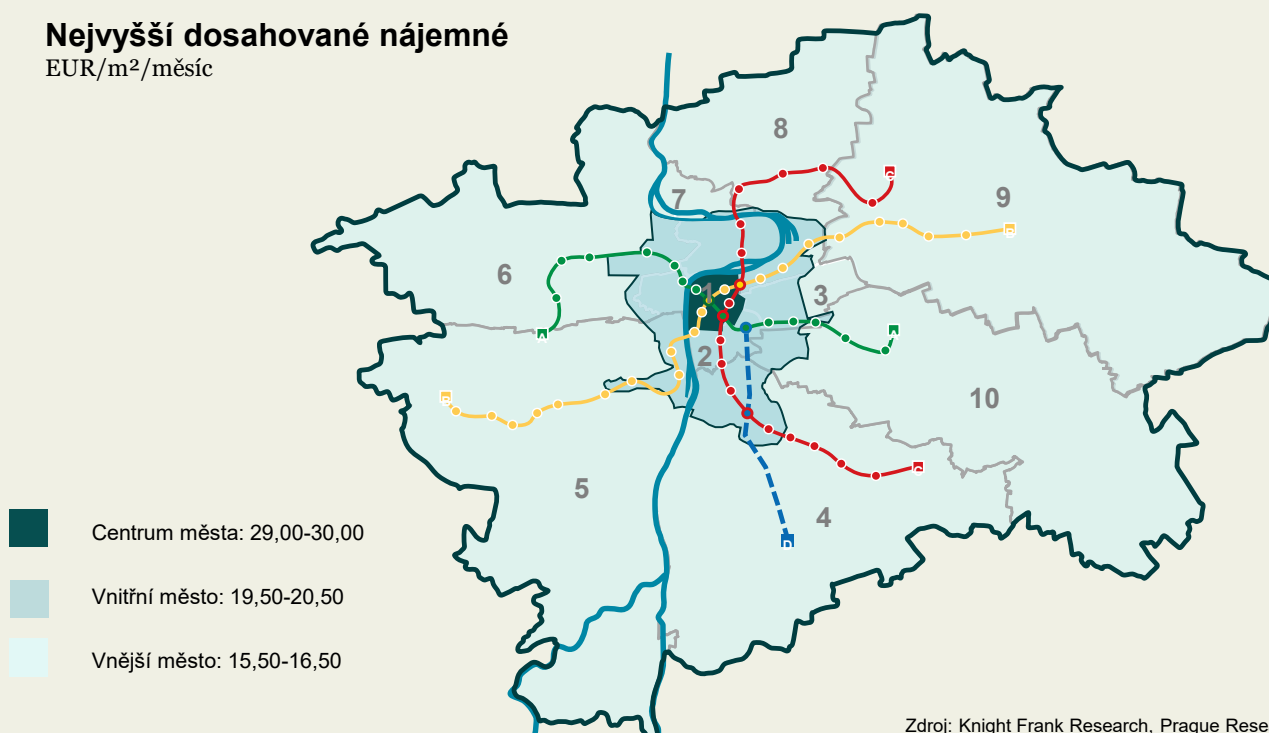
Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

DOSAHOVANÉ NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné zůstalo stabilní a ve 4. 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

Kancelářský developerský trh

PŘEHLED DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

V současnosti je ve výstavbě více než 260 000 m² kancelářských ploch. Dalších téměř 470 000 m² je plánováno. Dohromady tento objem představuje zhruba 15 % celkového stávajícího kancelářského fondu. Na trh by mohly tyto prostory být dodány v příštích 5 letech či později. Pro srovnání, v období 2020–2026 bylo dokončeno v součtu 480 600 m².

NEJVÍCE SE STAVÍ V OKOLÍ CENTRA

Téměř tři čtvrtiny plánovaných projektů a kanceláří ve výstavbě se nachází ve vnitřní části města (70 %). Následují vnější části města (21 %), zatímco rozvoj v samotném centru zůstává omezený (9 %). To odráží preference nájemců po dostupných lokalitách s kvalitní občanskou vybaveností, ale také omezenou dostupnost pozemků v centru.

Dopravní dostupnost i nadále hraje klíčovou roli, jelikož většina připravovaných projektů se nachází v blízkosti stanic metra nebo existující dopravní infrastruktury.

MĚSTSKÉ ČÁSTI A VÝSTAVBA

Budoucí výstavba kanceláří je silně koncentrována do omezeného počtu městských částí, což podtrhuje význam zavedených kancelářských zón v blízkosti centra. Největší podíl připravovaných projektů připadá na Prahu 4, kde se plánuje výstavba více než 155 000 m² kancelářských ploch.

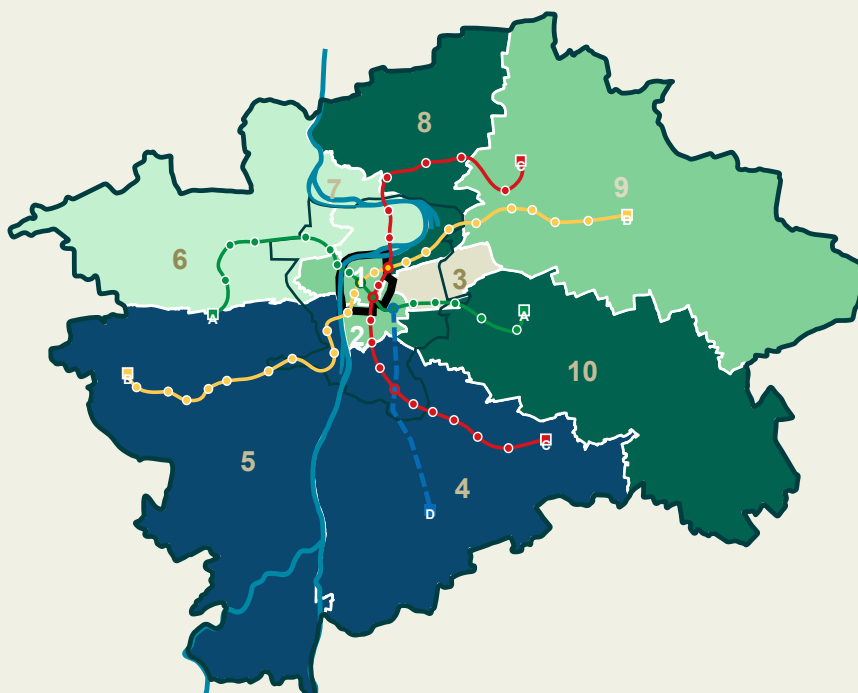
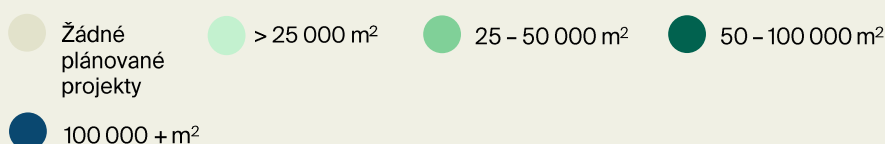
Téměř polovina všech aktuálně realizovaných projektů ve výstavbě je naopak soustředěna na Praze 5, v celkovém objemu 122 000 m². Nejvýznamnějšími projekty jsou centrály České spořitelny a společnosti ČEZ.

Větší objem kancelářských ploch je plánován také v Praze 8, zatímco developerská aktivita v centrálních městských částech zůstává omezená kvůli nedostatku vhodných pozemků.

► *Development probíhá především na zbývajících bývalých brownfieldech ve vnitřních částech města, mezi ně patří Rohanský ostrov, Smíchovské nádraží a v budoucnu také Bubny, které teprve dosáhnou plného rozvojového potenciálu.*

Zároveň však zůstává otázkou, zda budou všechny projekty v přípravě realizovány podle původních plánů, jelikož některé mohou být konvertovány na byty nebo odloženy. Vzhledem k výraznému růstu cen rezidenčních nemovitostí může být totiž v některých okrajových lokalitách návratnost investic do bydlení vyšší než u kancelářských projektů.

Plánované kanceláře & kanceláře ve výstavbě dle MČ



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
jiiri.kacir@cz.knightfrank.com