

Kanceláře Praha

2. 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 nadále klesá díky nízké nové nabídce a dle odhadů se bude snižovat i v příštím roce. Poptávka ve druhém čtvrtletí byla jednou z nejvyšších vůbec, tažená transakcemi do vlastnictví. Nájemné v top lokalitách v okolí centra roste.

NABÍDKA, NEOBSAZENOST

Ve 2. čtvrtletí 2025 byly dokončeny dvě rekonstrukce v Praze 1, a to NR7 (4 450 m²) a VN 62 (2 100 m²). V tomto roce očekáváme dokončení celkem 26 600 m². Zvýšil se objem ploch ve výstavbě na 212 600 m² díky zahájení projektů Rohan City A2 (16 800 m²) a Vydrovka (6 700 m²). Menší projekt River Bridge Office Hub (2 700 m²) zahájil výstavbu v Praze 5. Významnou rekonstrukcí prochází také Danube House v Praze 8.

Neobsazenost se opět snížila o 0,4 procentního bodu na 6,6 %, meziročně klesla pak o 1,3 procentního bodu.

Celkový objem neobsazených moderních kancelářských ploch se v Praze snížil na 259 000 m². Nejnížší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 2 (2,0 %) a v Praze 8 (3,9 %). Naopak nejvyšší byla zaznamenána v Praze 3 (13,2 %) a Praze 9 (12,6 %).

Hlavní indikátory

Hrubá poptávka
Čistá poptávka 2. čtvrtletí 2025



164 600 m²
110 100 m²

Nejvyšší dosahované nájemné



30,00 EUR / m² / měsíc

Míra neobsazenosti



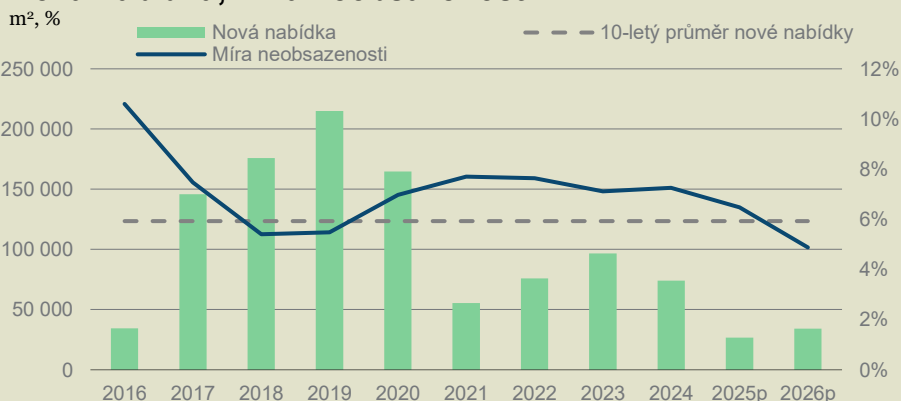
6,6 %

Ve výstavbě



212 600 m²

Nová nabídka, míra neobsazenosti



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

PRONÁJMY

Hrubá realizovaná poptávka (včetně přejednání stávajících smluv a podnájmu) dosáhla ve druhém čtvrtletí roku 2025 164 600 m², představuje to meziroční pokles o 24 %, ale nárůst o 87 % ve srovnání s předchozím čtvrtletím.

Čistá realizovaná poptávka činila 110 100 m², o 129 % více než v předchozím čtvrtletí a o 13 % méně meziročně. Ve druhém čtvrtletí 2024 byla však poptávka výrazně navýšena zahrnutím kampusu ČS (75 000 m²).

Nejvyšší čistá poptávka, tedy nové pronájmy a expanze, byla realizována v Praze 5 (44 %), dále pak v Praze 8 (25 %) a v Praze 4 (10 %).

Předpronájmy byly tvořeny výhradně transakcemi do vlastnictví a představovaly 37 % z celkové poptávky. Renegociace měly 32% podíl, nové pronájmy 26 % a expanze 4 %. Podnájmy pak necelý 1 %.

Největší podíl na nových pronájmech měly společnosti z oblasti energetiky (40 %), dále ze sektoru financí (18 %) a technologické společnosti (10 %).

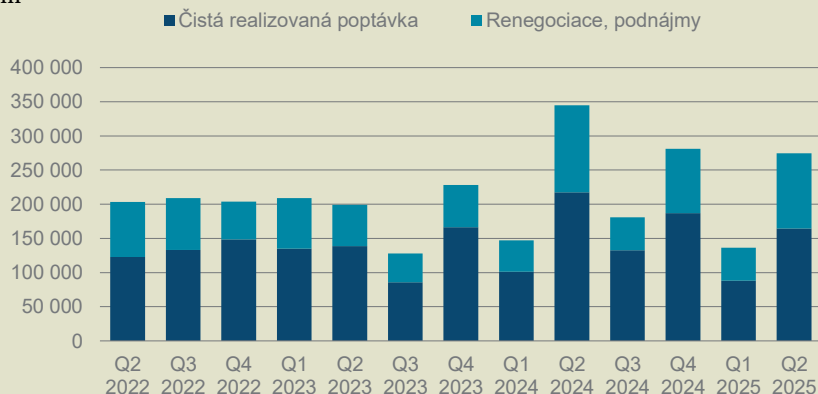
Ve druhém čtvrtletí uskutečnila společnost ČEZ nejvýznamnější transakci, a to do vlastnictví, v komplexu Smíchov City v Praze 5 s celkem 44 200 m². Následovalo budoucí sídlo společnosti Credits v komplexu Rohan City v Praze 8 s více než 16 800 m², které společnost rovněž získá do vlastnictví po jeho dokončení. Přejednání nájemní smlouvy nájemce z finančního sektoru (6 600 m²) v budově Zlatý Anděl v Praze 5 a přejednání s expanzí společnosti Pure Storage (4 300 m²) v budově Amazon Court v Praze 8 se rovněž řadí mezi významné pronájmy druhého čtvrtletí.

37 %

Až 37 % z celkové poptávky ve druhém čtvrtletí tvořily transakce do vlastnictví, a to centrály společnosti ČEZ v Praze 5 a Credits v Praze 8. I díky těmto transakcím byl druhý kvartál jedním z nejsilnějších vůbec.

Realizovaná poptávka

m²

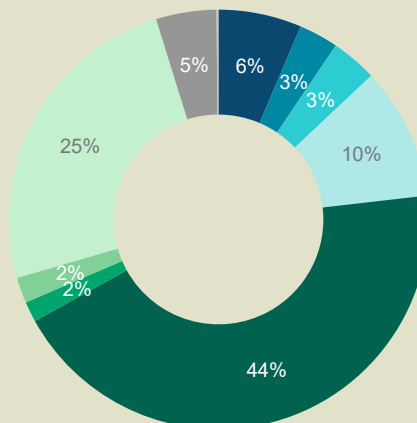


Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

Čistá realizovaná poptávka ve 2. čtvrtletí 2025

m²

- Praha 1
- Praha 2
- Praha 3
- Praha 4
- Praha 5
- Praha 6
- Praha 7
- Praha 8
- Praha 9
- Praha 10

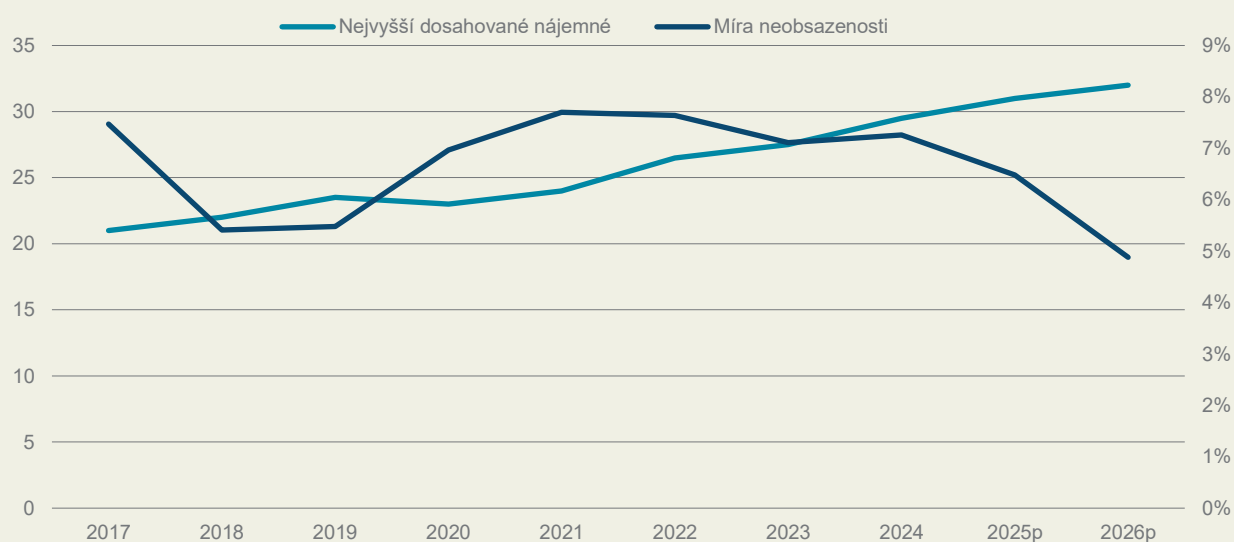


Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

- Nejvýrazněji rostou dosahované nájemné v atraktivních lokalitách ve vnitřním městě, meziročně činil nárůst 7,9 %. V centru rostlo nájemné o 3,5 % a v okrajových oblastech nejvyšší nájemné stagnovalo.

Nejvyšší dosahované nájemné a míra neobsazenosti

EUR/m²/měsíc, %



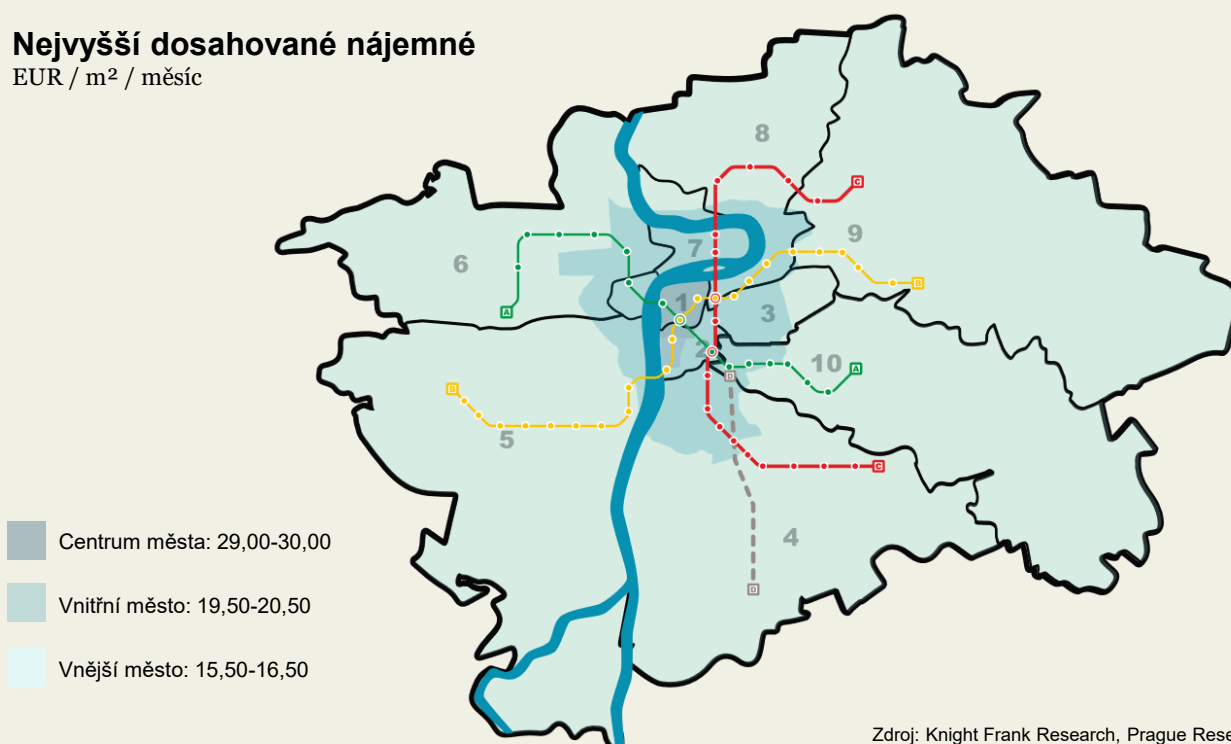
Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

DOSAHOVANÉ NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné ve 2. čtvrtletí 2025 zůstalo stabilní 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 19,50-20,50 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

Coworking a servisované kanceláře

SDÍLENÉ KANCELÁŘE

Celkový objem sdílených a flexibilních kancelářských prostor v Praze aktuálně přesahuje 144 000 m², což představuje meziroční nárůst o 9 %. Tento segment nyní tvoří přibližně 3,7 % celkové kancelářské plochy ve městě. Ačkoli se stále jedná o relativně malý podíl na celkovém trhu, stabilní tempo růstu naznačuje rostoucí poptávku a značný potenciál pro budoucí expanzi.

VÝHLED

Za poslední rok bylo otevřeno pět významných coworkingových a flexibilních kancelářských prostor, což vypovídá o rostoucím vývoji v tomto sektoru. Mezi nejvýznamnější projekty patří nové pobočky *WorkLounge* na Žižkově (3 000 m²) a *Dejvicích* (1 540 m²), stejně jako výrazné rozšíření *Scott & Weber* skrze projekty *Idea Hub* (4 100 m²) a *NR7* (4 630 m²). Společnost *Regus* navíc představila *Signature OFFY* (1 000 m²) v Praze 4.

V následujících letech má být otevřena řada nových lokalit, což naznačuje stabilní výhled tohoto sektoru do budoucna. Mezi největší plánovaná nová centra patří:

Regus: *Lighthouse* (1 500 m²) v Praze 7, *Dva Domy* (1 000 m²) v Praze 8

Scott & Weber: *PK8* (3 991 m²) v Praze 8, v 2026

NÁKLADY

Cenové rozpětí (2025):

Měsíční neomezený přístup (flexibilní stůl): 1 900 – 7 000 Kč

Měsíční neomezený přístup (pevný stůl): 3 500 – 9 000 Kč

Jednodenní vstup: 200 – 1 000 Kč

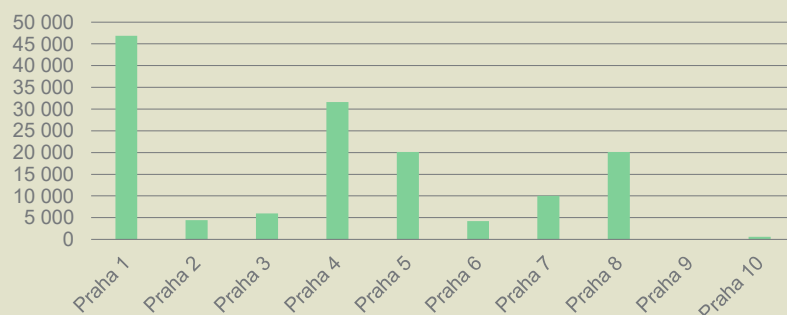
Široké rozpětí cen vychází z rozdílů v lokalitě, nabízeném vybavení, tržním postavení provozovatele a úrovni exkluzivity či poskytovaných služeb.

- V důsledku pandemie COVID-19 došlo k posunu směrem k práci na dálku a samostatnému podnikání, což zásadně proměnilo způsob a místo, kde lidé pracují. Práce na dálku však není vhodná pro každého. V důsledku toho roste obliba sdílených kanceláří, které nabízejí flexibilní alternativu k tradičním pracovním prostorům. Servisované kanceláře a coworkingová centra nabízí sdílené prostory, které spojují profesionály z různých oborů a podporují jak produktivitu, tak komunitní prostředí.

Výborná dostupnost veřejnou dopravou, nabídka služeb a občanské vybavenosti v okolí a synergie v rámci business hubů, to jsou hlavní požadavky flex-office operátorů.

Celková nabídka servisovaných kanceláří

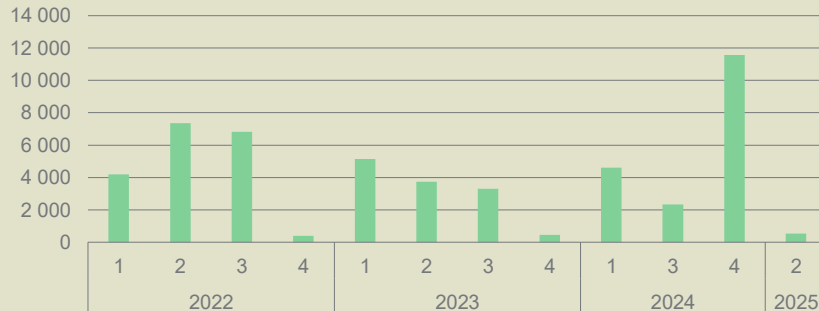
m²



Zdroj: Knight Frank Research

Čistá realizovaná poptávka flex-office operátorů v Praze

m²



Zdroj: Knight Frank Research

REGIONY

Mimo Prahu se největší nabídka sdílených a flexibilních kancelářských prostor nachází v Brně (8 880 m²) a v Ostravě (3 711 m²).

Mezi nejvýznamnější flex office centra, která se v dohledné době otevrou, patří *Organica* (Ostrava) a *Dornych* (Brno) od *Scott & Weber*.

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 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.

Coworking centra: Sdílené pracovní prostředí, kde jednotlivci z různých společností a oborů pracují společně ve společném prostoru. Tento koncept nabízí flexibilní podmínky členství a krátkodobé pronájmy. Flexibilita začíná u různých typů členství. Klienti si často mohou vybrat mezi „flexibilním“ nebo „pevně přiděleným“ stolem. S „flexibilním“ stolem mohou klienti sedět u jakéhokoli dostupného stolu ve sdílených prostorách. S „pevně přiděleným“ stolem získají členové stůl, který je rezervován výhradně pro ně. Coworkingové kanceláře vycházejí vstříc i těm, kteří preferují soukromí, a nabízejí soukromé kanceláře k pronájmu. Každý člen má také možnost si zarezervovat zasedací místnost. Mnoho míst nabízí členství v rozmezí od 30 do 120 hodin měsíčně nebo členství s nepřetržitým přístupem 24/7. V nabídce jsou také „jednodenní vstupy“, kdy si klienti mohou vybrat návštěvu na jeden den místo placení měsíčního členství. Tyto huby nabízejí komunitu a možnosti networkingu, stejně jako organizují akce pro své členy, aby se setkali s dalšími profesionály.

Servisované kanceláře: Plně vybavený a spravovaný kancelářský prostor připravený k okamžitému použití. Tyto kanceláře se obvykle nacházejí v hlavních obchodních čtvrtích.

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