

Tisková zpráva

Praha 22. října 2025

Q3 2025: Letos bude v Praze dokončeno nejméně kancelářských ploch v historii

Prague Research Forum oznamuje údaje o kancelářském trhu v Praze za 3. čtvrtletí roku 2025

- Ve výstavbě se nachází 244 200 m² kancelářských prostor
- Ve 3. čtvrtletí nebyla dokončena žádná nová kancelářská budova, letos bude nová nabídka historicky nejnižší
- Hrubá realizovaná poptávka dosáhla ve 3. čtvrtletí 176 200 m²
- Čistá realizovaná poptávka činila 87 500 m², z toho 30 % tvořily transakce do vlastního užívání
- Čistá absorpce zůstala pozitivní na úrovni 4 600 m²
- Míra neobsazenosti meziročně klesla o 150 bazických bodů na 6,45 %
- Nejvyšší nájemné zůstalo stabilní

Úvod

Prague Research Forum (PRF) zveřejňuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za 3. čtvrtletí roku 2025. Členy PRF jsou společnosti CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, iO Partners, Knight Frank a Savills, které sdílejí základní informace o kancelářském trhu v Praze za účelem poskytování co možná nejúplnějších, nejpresnějších a nejtransparentnějších dat o jeho vývoji.

Činnost Prague Research Fora podporuje instituce RICS.

Komentář experta

Jan Babka, vedoucí pronájmů kanceláří a zastupování nájemců ve společnosti Knight Frank, komentuje:

„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.“

Nadále pozorujeme tendenci nájemců k racionalizaci využívaných ploch - společnosti se snaží optimalizovat své prostory tak, aby odpovídaly novým způsobům práce a nižší průměrné obsazenosti kanceláří. Hybridní režim se stal standardem, přičemž některé firmy se snaží motivovat zaměstnance k častějšímu návratu do kanceláře, zatímco v segmentech, jako je IT či kreativní průmysl, zůstává práce z domova pevně zakořeněna. Při relokacích je patrná jasná preference pro lokality v centru města a jeho blízkém okolí.“

Nabídka kancelářských budov

Celkový objem moderních kancelářských prostor v Praze dosáhl na konci 3. čtvrtletí 2025 3,94 milionu m² třídy A a B.

Většinu moderních kanceláří (74 %) tvoří budovy třídy A, zatímco nejkvalitnější prostory s hodnocením AAA představují přibližně 19 %.

Pro další informace a stahování našich tiskových zpráv navštivte prosím naši stránku www.pragueresearchforum.cz



+420 771 288 023

+420 724 879 065

+420 737 419 055

+420 607 841 941

+420 224 217 217

+420 731 889 963

Ve 3. čtvrtletí nebyla dokončena žádná nová kancelářská budova. Zahájena byla rekonstrukce budoucí 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. Z toho by v posledním čtvrtletí mělo být dokončeno 11 300 m². Letos by měla být nová nabídka celkově historicky nejnížší - dosáhne nejvýše 26 600 m². V roce 2026 by pak mělo být dodáno na trh jen 30 700 m².

Realizovaná poptávka

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

Přejednání nájemních smluv tvořily 49 % z celkové realizované poptávky. Nové nájemní 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.

Nejvyšší hrubá realizovaná poptávka byla ve 3. čtvrtletí zaznamenána v Praze 5 (27 %), následovaná Prahou 4 (25 %) a Prahou 8 (21 %). Technologické společnosti (29 %), finanční sektor (18 %) a farmaceutické či zdravotnické společnosti (14 %) byly hlavním tahounem celkové realizované poptávky.

Významné pronájmy

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.

Podíl neobsazené plochy a čistá absorpce

Čistá absorpce, která odráží mezičtvrtletní změnu v obsazených kancelářských prostorách, dosahovala 4 600 m². Míra neobsazenosti ve 3. čtvrtletí 2025 klesla mezikvartálně o 7 bazických bodů na 6,45 %, meziročně se jednalo o pokles o 150 bazických bodů. Celková plocha neobsazených kanceláří dosáhla na konci čtvrtletí 254 200 m². Nejvíce neobsazených ploch bylo evidováno v Praze 4 (63 200 m²) a Praze 5 (52 400 m²), nejméně pak v Praze 2 (1 800 m²) a Praze 6 (9 500 m²), které jsou celkově menšími kancelářskými oblastmi. Nejvyšší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 9 (13,1 %) a Praze 3 (12,7 %), nejnižší pak v Praze 2 (1,4 %) a Praze 8 (3,4%).

Nájemné

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

Kromě nájemného se rostoucí stavební náklady stále více promítají do celkového objemu příspěvků na vybavení prostor a dalších forem pobídek poskytovaných pronajímateli.

Pro další informace a stahování našich tiskových zpráv navštivte prosím naši stránku www.pragueresearchforum.cz



+420 771 288 023

+420 724 879 065

+420 737 419 055

+420 607 841 941

+420 224 217 217

+420 731 889 963

Klasifikace kancelářských prostor

Minimální požadavky pro zařazení do celkové výměry moderních kanceláří třídy A nebo třídy B zahrnují:

- ✓ Dokončení nebo rekonstrukce po roce 1990
- ✓ Velikost pronajímatelné plochy alespoň 1 000 m²
- ✓ Dostupné jednotky jsou inzerovány odpovídajícím způsobem

Při hodnocení kvality nemovitosti jsou zahrnuty následující hlavní kategorie se stručným popisem:

- Technické specifikace – jak dobře je nemovitost postavena a vybavena.
- Smart technologie – efektivita budovy, jaké smart technologie používají a jaké nadstandardní vybavení budovy nabízejí
- Lokalita – dostupnost, služby a občanská vybavenost v blízkosti nemovitosti
- Servis a zabezpečení – jakým způsobem je budova bezpečna a spravována
- Parkování – parkovací poměry s různými požadavky na budovy v centru města, ve vnitřním městě a ve vnějším městě
- Věk budovy – dokončení budovy nebo poslední rekonstrukce
- Subjektivní hodnocení – subjektivní hodnocení členů Prague Research Fora.

Každé z kritérií má podkategorie, které umožňují bodování, což vede ke konečnému skóre nemovitosti. Maximální hodnoty každé kategorie jsou následující:

Kategorie	Podíl na celkovém hodnocení
Technické specifikace	41 %
Smart technologie	18 %
Lokalita	9 %
Servis a zabezpečení	9 %
Věk budovy	8 %
Parkování	8 %
Subjektivní hodnocení	7 %

Pro další informace a stahování našich tiskových zpráv navštivte prosím naši stránku www.praqueresearchforum.cz



+420 771 288 023

+420 724 879 065

+420 737 419 055

+420 607 841 941

+420 224 217 217

+420 731 889 963

Příloha

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 smlouva. Celková realizovaná poptávka obsahuje i renegociace, prodloužení pronájmů a podpronájmy, čistá realizovaná poptávka tyto transakce vylučuje.
- Míra neobsazenosti:** Podíl fyzicky i smluvně volných prostor v dokončených budovách na celkové výměře.
- Nejvyšší nájemné:** Dosahované 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.
- Podnájem:** Prostory nabízené k pronájmu současným nájemcem, který je smluvně vázán k nájmu prostor po delší dobu, než ve skutečnosti potřebuje.
- Čistá absorpce:** Čistá absorpce vyjadřuje změnu obsazených kancelářských prostor na trhu za dané období. Může být jak pozitivní, tak negativní.

COPYRIGHT © Prague Research Forum 2025

Tato publikace je vlastnictvím Prague Research Fora (Členové: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, iO Partners, Knight Frank a Savills) a nesmí být kopírována, reprodukována a dále šířena v jakékoliv podobě nebo jakýmkoliv prostředky, a to jako část nebo celek bez uvedení Prague Research Fora jako zdroje informace. Informace obsažené v publikaci byly získány ze zdrojů považovaných za důvěryhodné. Nicméně správnost informace nezaručujeme. O nepřesnostech nás informujte, abychom je mohli opravit. Prague Research Forum na sebe neváže odpovědnost za škodu nebo ztrátu způsobenou jakoukoliv neúmyslnou nepřesností v této zprávě.

Pro další informace a stahování našich tiskových zpráv navštivte prosím naši stránku www.pragueresearchforum.cz



+420 771 288 023

+420 724 879 065

+420 737 419 055

+420 607 841 941

+420 224 217 217

+420 731 889 963