

Pražské Office Huby

2025

savills

Největší office huby v Praze

Pražský kancelářský trh se v posledních desetiletích proměnil v dynamické a rozmanité prostředí, které reagovalo na ekonomický růst a rostoucí poptávku po moderních pracovních prostorách. V návaznosti na tuto transformaci vzniklo – zejména v blízkosti stanic metra – **12 klíčových kancelářských hubů**, jež se postupně etablovaly jako hlavní obchodní destinace hlavního města.

Těchto 12 lokalit dnes soustřeďuje **více než 93 % pražských kanceláří třídy A** a představuje nejvyšší koncentraci kvalitních kancelářských prostor v hlavním městě. Tyto lokality přitahují široké spektrum nájemců – od mezinárodních korporací přes etablované lokální firmy až po inovativní hráče z rychle rostoucích odvětví.

Mezi těmito klíčovými huby vynikají celkovou plochou kanceláří třídy A tři oblasti: Pankrác & Budějovická, Karlín & Invalidovna a Centrum města. Navzdory značným kancelářským plochám si tyto lokality udržují nejnižší míru neobsazenosti ze všech 12 hubů, což potvrzuje jejich silnou atraktivitu pro nájemce i přitažlivost pro zaměstnance.

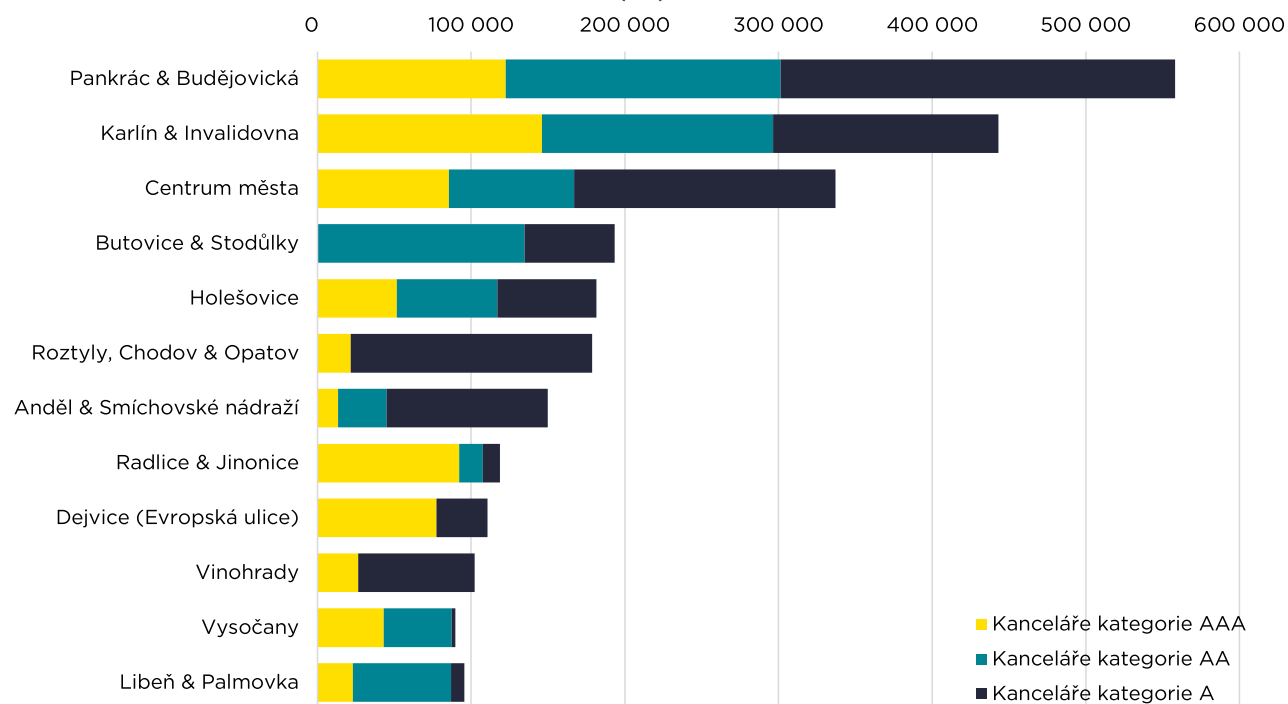
V Praze se aktuálně nachází **46 prémiových kancelářských budov** spadajících do kategorie AAA, přičemž jejich nejvyšší koncentrace je v oblasti Karlína & Invalidovny a dále na Pankráci & Budějovické. Celková kvalita prostor se však liší i mezi těmito 46 “AAA” nemovitostmi.

KANCELÁŘE
KATEGORIE
AAA

747 000
M²

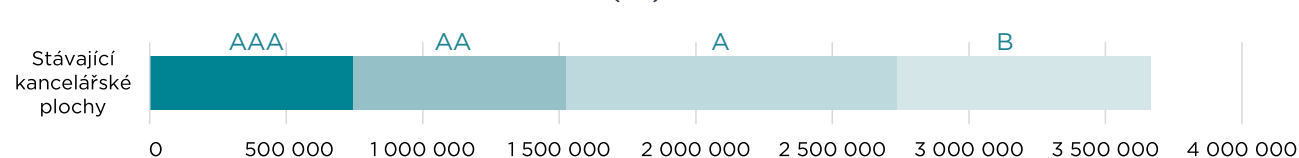
POČET
BUDOV
NEJVYŠŠÍ
KATEGORIE
46

PLOCHA A STRUKTURA KANCELÁŘÍ TŘÍDY A* (m²)



*Kanceláře třídy A zahrnují budovy kategorie AAA (nejvyšší kvalita), kategorie AA a kategorie A.

SKLADBA STÁVAJÍCÍCH KANCELÁŘÍ V PRAZE (m²)



METODIKA: Údaje v tomto dokumentu se týkají výhradně komerčně vlastněných a pronajímaných kancelářských budov třídy A v Praze a nezahrnují prostory užívané jejich vlastníky.

Zdroj: Savills, Prague Research Forum

Omezená **dostupnost** pro větší nájemce

Ačkoli celková míra neobsazenosti není ani příliš nízká, ani příliš vysoká, dostupnost vhodných kancelářských prostor pro nájemce, kteří hledají **více než 5 000 m²**, je ve stávajících budovách **značně omezená**. Větší společnosti narážejí na značná omezení při hledání souvislých, moderních prostor, zejména v zavedených kancelářských lokalitách. V mnoha případech nemají tito nájemci k dispozici žádné okamžité alternativy a jsou nuceni spoléhat na dlouhodobé plánování nebo přechodná řešení.

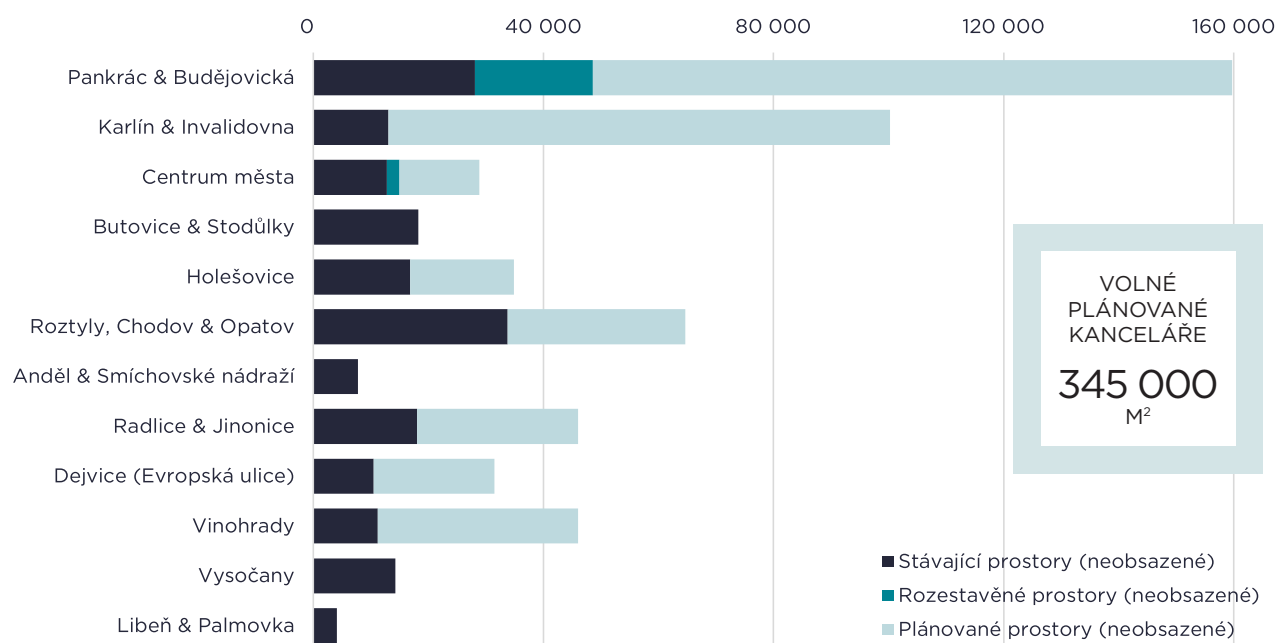
Míra obsazenosti v **klíčových pražských kancelářských hubech** **trvale překračuje 95 %**, což dále zdůrazňuje tlak na stávající plochy a nedostatek flexibility pro větší relokace v krátkodobém horizontu.

Střednědobý výhled (2027-2029) je mnohem optimističtější. Ve fázi příprav je několik **nových, technologicky pokročilých a architektonicky ambiciózních projektů**. Tyto budovy nastaví nový standard v oblasti udržitelnosti, kvality pracovního prostředí a uživatelsky orientovaného designu. **Předpokládá se silný zájem ze strany nájemců** a díky poměrně pestré nabídce připravovaných projektů by se měla **výrazně zlepšit také dostupnost prostor na trhu - sazby nájemného však budou vyšší**, aby pokryly současnou ekonomiku výstavby.

Zmíněný růst nájemného je již patrný napříč celým trhem. Nejnovější údaje potvrzují, že:

- Nájemné roste na všech dílčích trzích,
- Současná situace podporuje další růst nájmu,
- Nízká míra neobsazenosti a omezená výstavba nadále nahrávají pronajímatelům,
- Existuje silná poptávka po certifikovaných, flexibilních kancelářích, které jsou schopny podporovat hybridní a pružné pracovní modely.

VOLNÉ KANCELÁŘSKÉ PLOCHY TŘÍDY A (m²)



NEOBSAZENÉ
KANCELÁŘE
KATEGORIE AAA

70 000
m²

POČET BUDOV
KATEGORIE AAA
S VOLNÝMI
PLOCHAMI

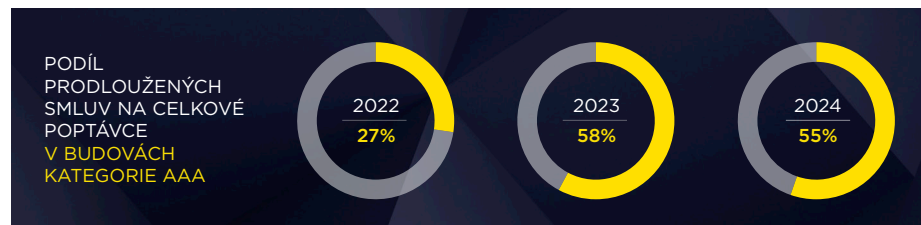
18

METODIKA: Údaje v tomto dokumentu se týkají výhradně komerčně vlastněných a pronajímaných kancelářských budov třídy A v Praze a nezahrnují prostory užívané jejich vlastníky.

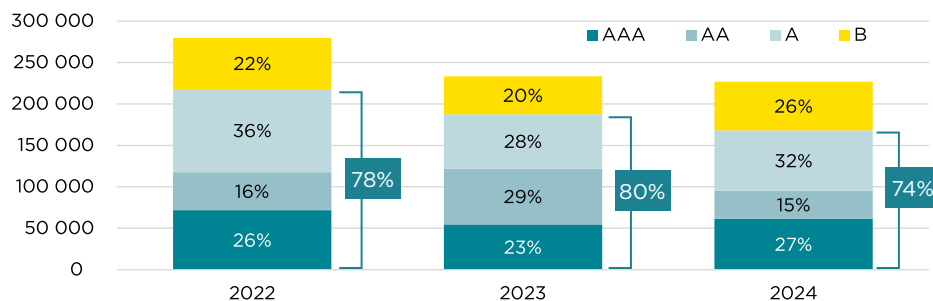
Zdroj: Savills, Prague Research Forum

Poptávka nájemců

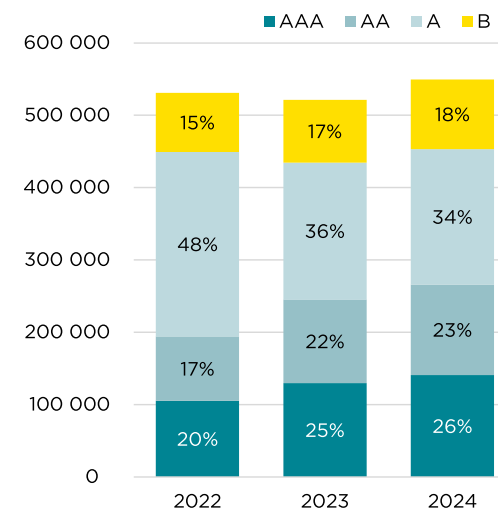
- V uplynulých třech letech zaznamenal pražský kancelářský trh **průměrnou roční nájemní aktivitu ve výši 534 000 m²**, přičemž tato hodnota zahrnuje transakce v kancelářských budovách třídy A i B. Dominantní roli přitom sehrály prostory třídy A, na které připadlo 83 % celkového objemu pronájmů.
- Významný podíl na celkové tržní aktivitě měly **renegociace** stávajících nájemních smluv, jejichž průměrný roční objem dosáhl 276 100 m². V rámci kanceláří třídy A vykazovaly renegociace **stabilní rostoucí trend**, kdy roční průměr v posledních třech letech činil 244 100 m². V roce 2024 se tento trend ještě zrychlil a prodlouženy byly nájemní závazky na plochu kanceláří třídy A dosahující téměř 272 000 m².



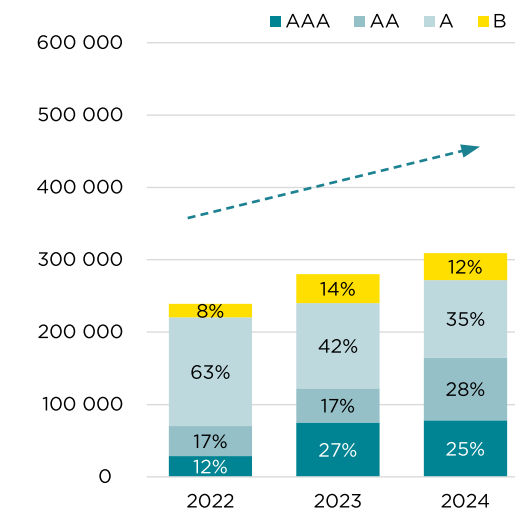
ČISTÁ NÁJEMNÍ AKTIVITA (m²)



CELKOVÁ NÁJEMNÍ AKTIVITA (m²)



PRODLOUŽENÉ NÁJEMNÍ ZÁVAZKY (m²)



- V letech 2022 až 2024 činila průměrná čistá poptávka po pražských kancelářích všech kategorií 246 700 m² ročně, přičemž **kanceláře třídy A představovaly 78 % celkové čisté poptávky**. Tento trend poukazuje na pokračující přesun k prémiovým prostorům. Nájemci i nadále upřednostňují moderní a energeticky úsporné kanceláře, které odpovídají firemním strategiím, závazkům v oblasti udržitelnosti a měnícím se očekáváním zaměstnanců.
- Přestože poptávka po prémiových kancelářích zůstává silná, nedostatek kvalitních prostor do jisté míry omezuje expanze a relokace. Mnoho nájemců, kteří se chtějí přestěhovat do novějších, udržitelnějších budov, se potýká s **omezenou nabídkou, zejména u větších jednotek o ploše 5 000 m² a více v atraktivních lokalitách**. V některých případech toto vedlo k prodloužení nájemních smluv v současných prostorách namísto přesunů. Schopnost trhu uspokojit měnící se preference nájemců bude tedy do značné míry záviset na rychlosti výstavby nových kancelářských budov v následujících letech.

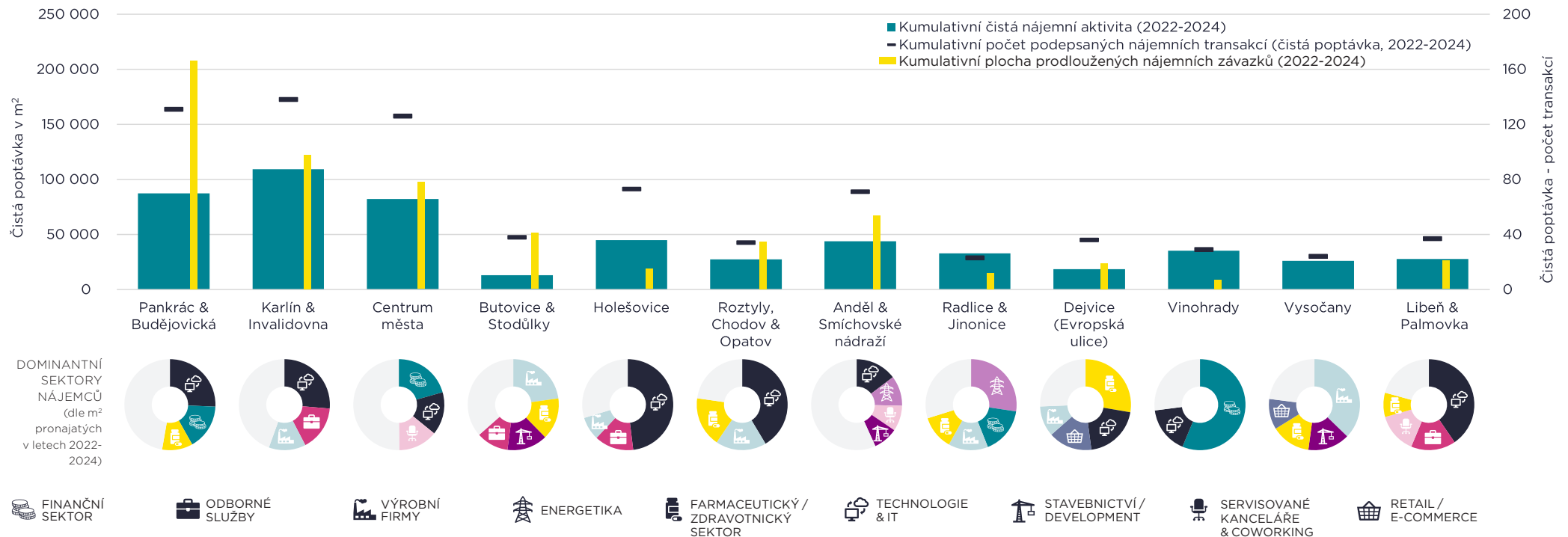
METODIKA: Údaje v tomto dokumentu se týkají výhradně komerčně vlastněných a pronajímaných kancelářských budov třídy A v Praze a nezahrnují prostory užívané jejich vlastníky.

Zdroj: Savills, Prague Research Forum

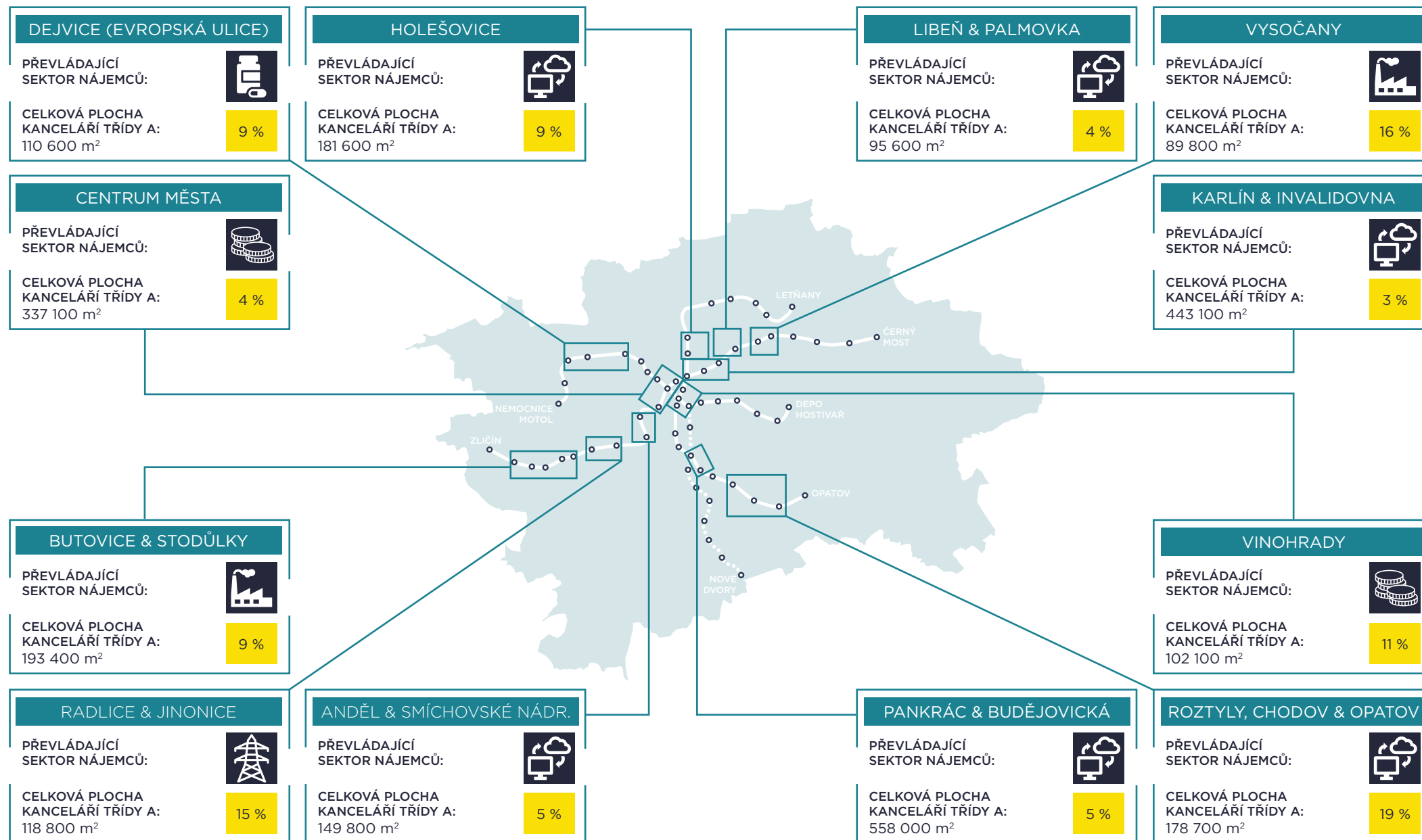
Sektory nájemců

- Nejvyšší úroveň čisté nájemní aktivity v kancelářích třídy A byla soustředěna do tří největších pražských kancelářských hubů: **Pankrác & Budějovická (19 %), Karlín & Invalidovna (15 %) a Centrum města (14 %)**. Tyto lokality také zaznamenaly nejvíce nových nájemních transakcí, což potvrzuje jejich přitažlivost pro nájemce hledající moderní, dobře dostupné kanceláře.
- Z hlediska čisté poptávky po kancelářích trhu dominovaly společnosti z odvětví **Technologií a IT**, na které připadlo 23 % celkové kumulativní čisté poptávky v letech 2022 až 2024. Ačkoli tyto společnosti expandovaly na více lokalit, jejich přítomnost převládala zejména v **Karlíně & Invalidovně, na Pankráci & Budějovické a v Holešovicích**, čímž tyto lokality dále posílily svou pozici klíčových technologických a inovačních center.
- Ve stejném období byl druhým neaktivnějším odvětvím na pražském kancelářském trhu **Finanční sektor**, s podílem 12 % na celkové čisté poptávce v letech 2022 a 2024. Tato stabilní poptávka odráží pokračující snahu firem z tohoto sektoru o přesun a konsolidaci svých provozů do velmi kvalitních kancelářů ve strategických lokalitách. Cílem bývá zvýšení efektivity interních procesů, pohodlí zaměstnanců i lepší dopravní dostupnost.

KANCELÁŘE TŘÍDY A: KUMULATIVNÍ ČISTÁ POPTÁVKA V LETECH 2022-2024 (m²)



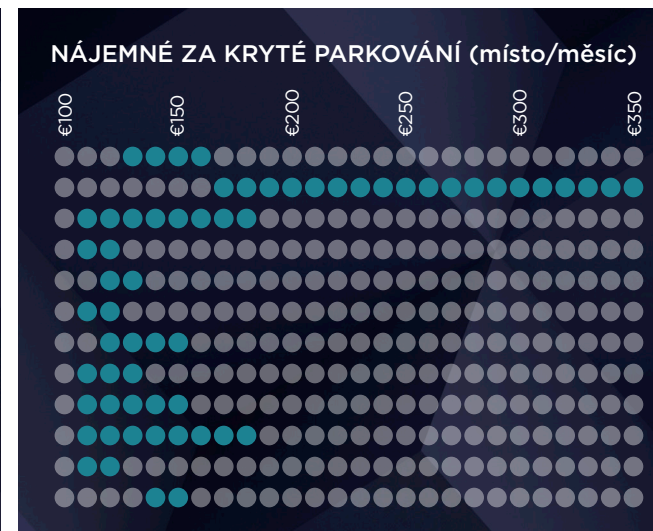
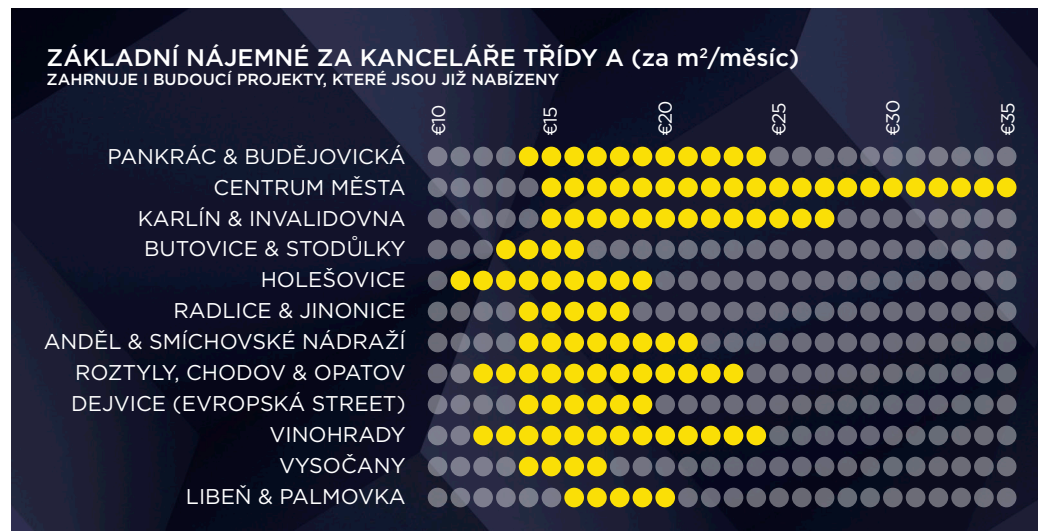
METODIKA: Údaje v tomto dokumentu se týkají výhradně komerčně vlastněných a pronajímaných kancelářských budov třídy A v Praze a nezahrnují prostory užívané jejich vlastníky.



MÍRA NEOBSAZENOSTI V KANCELÁŘÍCH TŘÍDY A METODIKA: Údaje v tomto dokumentu se týkají výhradně komerčně vlastněných a pronajímaných kancelářských budov třídy A v Praze a nezahrnují prostory užívané jejich vlastníky.

Náklady na kanceláře

- Výhodou většiny kancelářských trhů je rozmanitá nabídka prostor, které vyhovují různým potřebám konkrétních firem. Ne každý nájemce potřebuje nejdražší kanceláře v ultra-premiové **AAA budově v centru města**, kde již nájem většinou **přesahují €30 za m²** – přičemž tato úroveň nájemného bude u **nových developerských projektů stále běžnější**.
- Jak je znázorněno níže, základní nájemné za kanceláře třídy A se v pražských 12 největších kancelářských hubech výrazně liší, což odráží celkovou atraktivitu jednotlivých oblastí. Každý hub nabízí jedinečné výhody i nevýhody, zejména pokud jde o dopravní spojení, dostupnost autem, blízkost občanské vybavenosti v docházkové vzdálenosti a celkovou atraktivitu lokality pro zaměstnance.
- **Stávající kanceláře třídy A** v lokalitách jako je Pankrác & Budějovická, Karlín & Invalidovna a Anděl & Smíchovské nádraží jsou v současné době nabízeny od €17,50 do €21,50 za m² měsíčně v závislosti na kvalitě budovy a podmínkách pronájmu. Plánované kancelářské projekty ve stejných hubech jsou však nabízeny za výrazně vyšší ceny, které obvykle začínají na €22,50 a přesahují i €26,00 za m². Tyto sazby odráží investice spojené s implementací ESG principů a moderních technologií a také zvýšené stavební náklady.
- Druhým nejvyšším výdajem spojeným s užíváním kancelářů jsou náklady na jejich vybavení (fit-out). **Celkové náklady na vybavení kanceláře v posledních letech výrazně vzrostly** a dnes se pohybují od €500 m² za základní standard až po více než €1 000 za m² za vybavení premiové kvality.
- Pronajímatelé kancelářů často motivují nájemce **pobídkami**, aby jejich nemovitosti byly atraktivnější a pomohli nájemcům snížit počáteční náklady. Obvykle se jedná o slevu 1 až 1,5 měsíce nájemného za každý rok pronájmu a často je nabízen také příspěvek na vybavení kanceláře. Ten u nových závazků většinou činí €150 až €250 za m² pronajaté plochy.
- Ačkoli jsou relativně nízké, **servisní poplatky** představují další náklady spojené s užíváním kancelářů. Výše těchto poplatků se liší v závislosti na kvalitě budovy a rozsahu poskytovaných služeb. V některých případech majitelé zahrnují do servisních poplatků i odhadované zálohy na přímou spotřebu energií nájemců, zatímco jiní nikoliv. Po nedávném zvýšení se servisní poplatky ve **většině kancelářských budov kategorie AAA pohybují v rozmezí od 130 Kč do 150 Kč za m² měsíčně**, bez započtení přímé spotřeby.



SERVISNÍ POPLATKY

PRÉMIOVÉ
BUDOVY
130-150*
KČ ZA M²/MĚSÍC

*) Částka nezahrnuje přímé spotřeby nájemce, úklid pronajatých prostor ani náklady na telekomunikace/internet.

METODIKA: Údaje v tomto dokumentu se týkají výhradně komerčně vlastněných a pronajímaných kancelářských budov třídy A v Praze a nezahrnují prostory užívané jejich vlastníky.

PRŮZKUM TRHU

Lenka Pechová

Senior Research Analyst

+420 604 387 407

lenka.pechova@savills.cz

ODDĚLENÍ PRONÁJMU KANCELÁŘÍ

Pavel Novák

Head of Office Agency

+420 724 032 844

pavel.novak@savills.cz

Matěj Baranek

Associate Director

+420 606 600 817

matej.baranek@savills.cz

Ondřej Šimek

Associate

+420 731 114 343

ondrej.simek@savills.cz

Martin Ducháč

Senior Consultant

+420 737 767 455

martin.duchac@savills.cz

Eliška Kantorová

Senior Consultant

+420 704 618 155

eliska.kantorova@savills.cz

Zuzana Šancová

Senior Consultant

+420 604 121 329

zuzana.sancova@savills.cz