MARKET IN MINUTES
Savills Research

Kancelářské prostory v Praze - 1. čtvrtletí 2025

Kancelářský trh v Praze

savills

Čtvrtletní statistiky

Celkový fond	Hrubá poptávka	Čistá poptávka	Míra neobsazenosti	Nově postaveno
3,96 milionů m²	87 700 m²	47 900 m²	7,0 %	8 700 m²
Q1 2024: 3,91 milionů m² Meziročně: +1 %	Q1 2024: 101 400 m² Meziročně: -14 %	Q1 2024: 45 700 m² Meziročně: +5 %	Q1 2024: 7,4 % Meziročně: -38 bps	Q1 2024: 21 700 m² Meziročně: -60 %

Ekonomické ukazatele[1]

Růst HDP	Inflace	Úrokové sazby	Nezaměstnanost	Měsíční hrubá mzda
+1,8 % (Q4 2024, r/r)	+2,7 % (v březnu 2025, r/r)	2,6 % 3M EURIBOR[2]	2,7 % (v únoru 2025)	41 739 Kč (medián mezd v ČR)[3]
2024: +1,0 % Predikce pro 2025: +2,0 %	2024: +2,4 % Predikce pro 2025: +2,4 %	2024: 3,6 % Predikce pro 2025: 2,2 %	2024: 2,6 % Predikce pro 2025: 2,6 %	Q4 2023: 39 685 Kč Meziročně: +5,2 %

1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 16/4/2024 (Zdroj: ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí, ECB)
2) Průměr za 1. čtvrtletí 2025
3) ve 4. čtvrtletí 2024

Stručný přehled kancelářského trhu

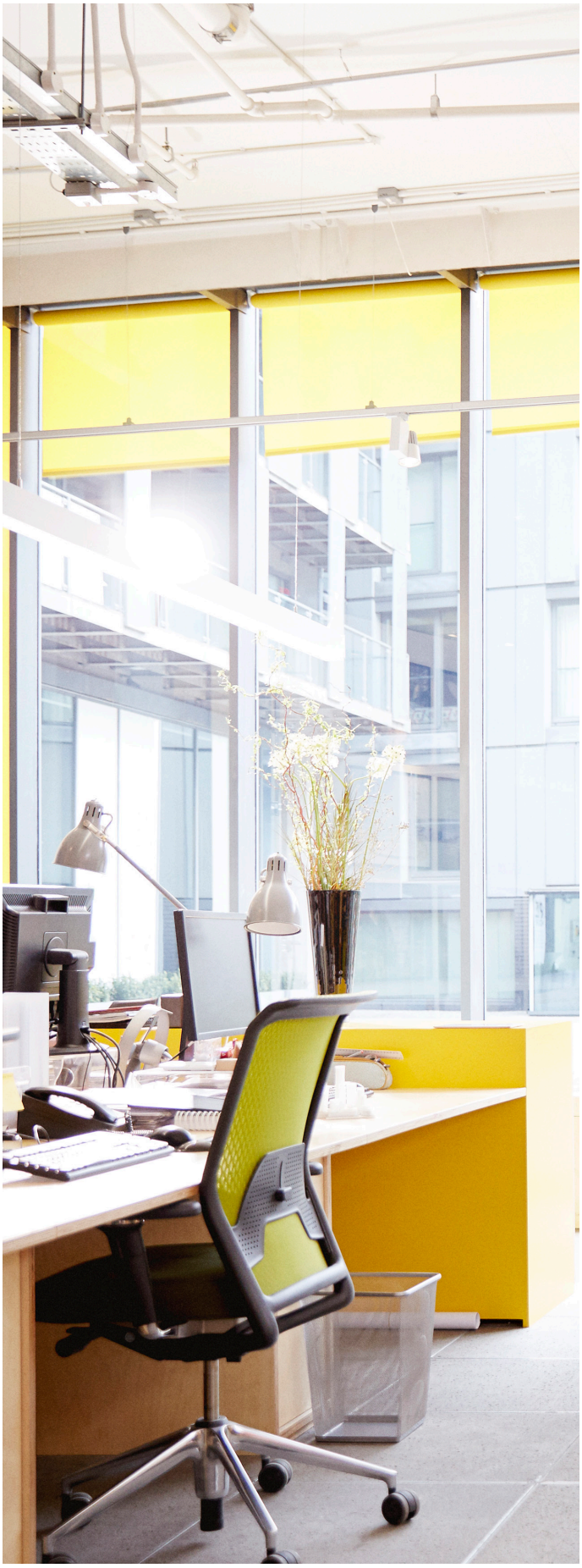
- Na konci 1. čtvrtletí 2025 činila celková plocha moderních kanceláří v Praze téměř 3,96 milionu m². Výstavba nových prostor zůstává omezená – dokončen byl pouze jeden projekt, E Factory na Praze 9. Ve výstavbě je aktuálně 173 100 m² kancelářských ploch, přičemž největší podíl připadá na Prahu 5 (70 %).

- Míra neobsazenosti poklesla na 7,0 % (278 200 m²). Největší objem volných kancelářských ploch zůstává v městských částech Praha 4 a Praha 5.

- Čistá nájemní aktivita se meziročně zvýšila o 5 % a v 1. čtvrtletí dosáhla 47 900 m². Mezi nejaktivnější lokality patřila Praha 5, Praha 7 a Praha 4 a novým pronájmům dominoval technologický & IT sektor. Pozitivní vývoj poptávky v úvodu roku podtrhuje absorpce na úrovni 20 200 m², což naznačuje postupnou stabilizaci trhu.

- Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) meziročně klesla o 14 % a v prvních třech měsících roku činila 87 700 m². Samotné renegociace představovaly 40 % hrubé poptávky.

- Nejvyšší dosažitelné nájemné v centru Prahy pokračovalo v růstu a zvýšilo se i ve vnitřním městě. V okrajových částech Prahy zůstalo základní nájemné zatím stabilní.



Čtvrtletní údaje

Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m²)	Čistá poptávka (m²)	Dokončená výstavba (m²)	Míra neobsazenosti
Aktuální čtvrtletí	87 700	47 900	8 700	7,0 %
Minulé čtvrtletí	186 800	94 200	3 300	7,3 %
Meziroční změna	-14 %	+5 %	-60 %	-38 bps

Zdroj: Prague Research Forum

Shrnutí 1. čtvrtletí 2025

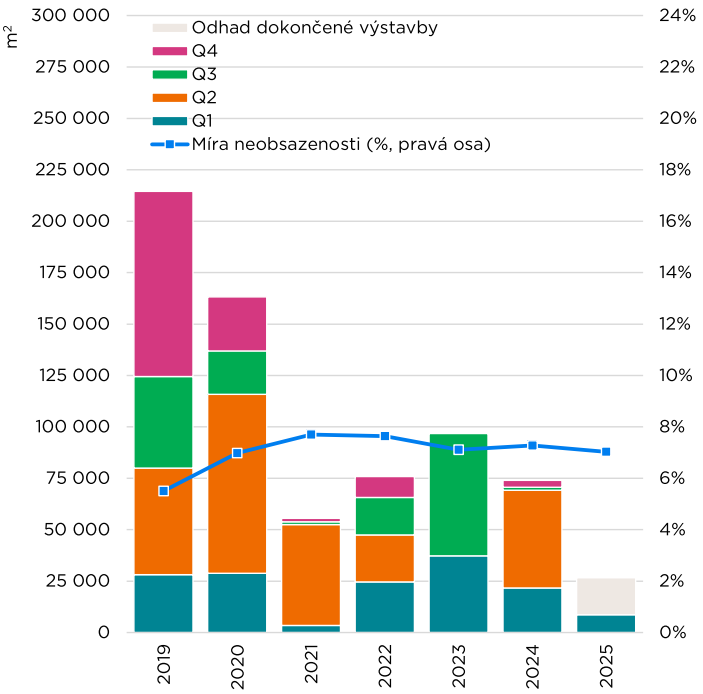
Dokončená a probíhající výstavba

- Během 1. čtvrtletí 2025 byl dokončen pouze jeden administrativní projekt – první fáze E Factory na Praze 9, který přinesl 8 700 m² moderních kancelářských ploch. Celková plocha kanceláří v Praze tak zůstala na úrovni necelých 3,96 milionů m².
- V tomto období byla zahájena také rekonstrukce dvou projektů – Isola na Praze 4 (8 200 m²) a obchodního domu Kotva, který po dokončení rozšíří nabídku moderních kanceláří v centru Prahy o dalších 7 300 m².
- Na konci 1. kvartálu bylo ve výstavbě 11 budov s celkovou plochou 173 100 m². Největší objem administrativních prostor se staví na území Prahy 5 (70 %), následuje Praha 4 (17 %) a Praha 1 (8 %). Míra předpronájmů dosahovala 52 %, což svědčí o přetrvávajícím zájmu o nové kancelářské prostory.
- Většina kancelářských projektů, které byly v 1. čtvrtletí 2025 ve výstavbě, má být dokončena v roce 2027, kdy by mělo být na trh dodáno zhruba 147 000 m² nových prostor. V letošním roce by mělo být postaveno již jen 17 900 m² kanceláří a celkový roční objem výstavby tak nejspíše dosáhne 26 600 m² (meziroční propad o 64 %). Tento relativně nízký počet nových projektů může dlouhodobě zvýšit tlak na růst nájemného, zejména v atraktivních lokalitách, kde se očekává vyšší konkurence mezi nájemci.

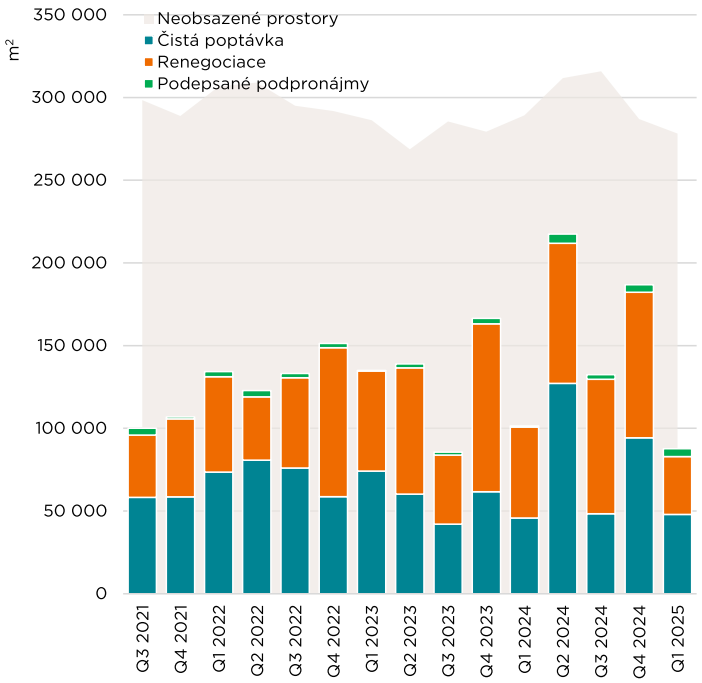
Poptávka

- V 1. čtvrtletí 2025 dosáhla celková nájemní aktivita, včetně renegociací a podnájmů, 87 700 m². To představuje meziroční pokles o 14 % a mezičtvrtletní snížení o 53 %. Hlavním důvodem tohoto poklesu jsou mimořádně velké transakce, které výrazně ovlivnily výsledky v předchozích obdobích. Aktuální hodnoty tak spíše odrážejí návrat k běžné úrovni aktivity.
- Výrazně poklesl i objem přejednaných (prodloužených) nájemních závazků. V 1. čtvrtletí 2025 podepsali nájemci renegociace na 34 900 m2 kanceláří, což bylo nejméně od 2. kvartálu 2021. Nejvíce závazků prodloužili nájemci v budovách na Praze 4 a na Praze 8, a z hlediska odvětví byly nejaktivnější finanční instituce.
- Značný mezičtvrtletní pokles (-49 %) vykázala i čistá poptávka, která v 1. kvartálu 2025 činila 47 900 m², v meziročním srovnání se jedná o 5% nárůst. Počet podepsaných transakcí však poukazuje na meziroční i mezičtvrtletní pokles nových pronájmů.
- I přes meziroční pokles hrubé poptávky historická data ukazují, že poptávka po kancelářských prostorech v Praze pravidelně kolísá v závislosti na velkých transakcích a ekonomických podmínkách. Tato fluktuace je zpravidla kompenzována dlouhodobou stabilitou poptávky v prémiových lokalitách.

Dokončená výstavba



Struktura celkové nájemní aktivity



Zdroj: Prague Research Forum

Shrnutí 1. čtvrtletí 2025

Míra neobsazenosti

- Během 1. čtvrtletí 2025 poklesla míra neobsazenosti kancelářských prostor v Praze ze 7,3 % na 7,0 % (278 200 m²), čímž dosáhla nejnižší úrovně za posledních sedm kvartálů. Vzhledem k nízkému objemu prostor, které budou v letošním roce dokončeny, a vysoké míře předpronájmů je pravděpodobný další pokles pražské míry neobsazenosti.

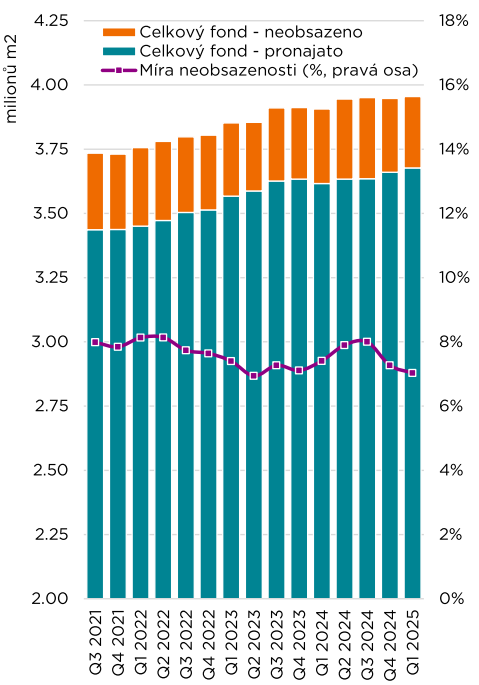
- Největší objem volných kancelářských ploch byl na konci 1. čtvrtletí v nabídce na území Prahy 4 (63 500 m²) a Prahy 5 (54 600 m²). Tyto oblasti dlouhodobě vykazují nejvyšší objem neobsazených prostor, což souvisí s vyšší koncentrací administrativních budov a rozmanitostí nabídky. Naopak nejméně volných kanceláří je stabilně evidováno na Praze 2 (3 200 m²) a Praze 6 (11 000 m²). Prémiové lokality, zejména Praha 1, 2 a 8, si i nadále udržují vysoký zájem ze strany nájemců a stabilní obsazenost, což se odráží v omezené nabídce volných prostor.

Nájemné

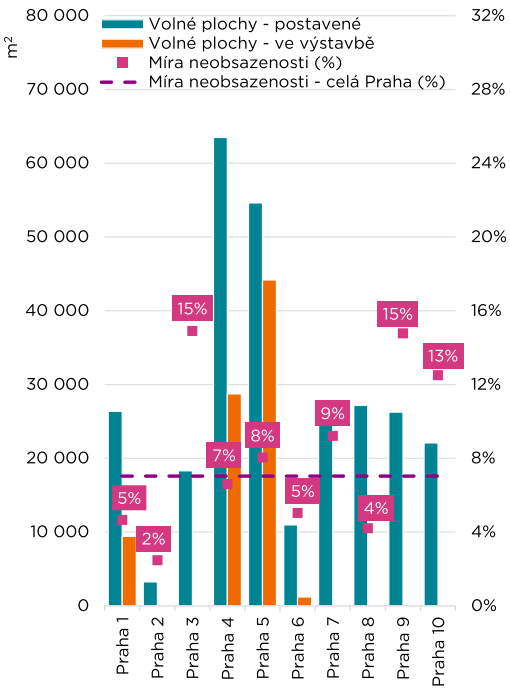
- Základní nájemné za kancelářské prostory v centru Prahy se v 1. čtvrtletí 2025 opět zvýšilo a v současné době dosahuje €29,00 - €30,00 za m² za měsíc. Tento růst je způsoben přetrvávajícím zájmem o prémiové lokality a omezenou novou výstavbou, která snižuje dostupnost kvalitních kanceláří. Vzhledem k této kombinaci faktorů lze očekávat, že nájemné v atraktivních lokalitách centra bude růst i nadále.

- Ve vnitřním městě se nájemné rovněž zvýšilo a současná úroveň tak činí €19,00 - €20,00 za m² měsíčně, což odráží stabilní zájem o kvalitní prostory v dobře dostupných částech města. V okrajových částech Prahy zůstává nájemné stabilní na úrovni €15,50 - €16,50 za m² měsíčně. Pro budoucí nové administrativní projekty se však sazby nájemného budou zvyšovat i v lokalitách dále od historického centra.

Celkový fond a volné plochy



Městské části: neobsazenost



Vysvětlivky

Oddělení kanceláří

Pavel Novák
Head of Office Agency
+420 724 032 844
pavel.novak@savills.cz

OFFICE MARKET.CZ
BY SAVILLS

Průzkum trhu

Lenka Pechová
Senior Research Analyst
+420 604 387 407
lenka.pechova@savills.cz

Renata Kromíchalová
Research Analyst
+420 724 526 788
renata.kromichalova@savills.cz

Veronika Králová
Research Analyst
+420 775 308 015
veronika.kralova@savills.cz

Savills plc je globální společnost poskytující poradenské služby v oblasti komerčních nemovitostí zalistovaná na akciové burze London Stock Exchange. Týmy Savills působí ve více než 700 vlastních i partnerských kancelářích na území Severní i Jižní Ameriky, Evropy, Asie a Pacifiku, Afriky i Blízkého východu, kde nabízí široké spektrum specializovaných poradenských služeb a služeb v oblasti managementu a investic klientům z celého světa. Tento report má pouze informativní charakter. Nesmí být publikován, reprodukován nebo citován v plném či částečném rozsahu, ani jej nelze použít jako základ pro jakoukoli smlouvu, prospekt, dohodu nebo jiný dokument bez předchozího souhlasu. Přestože bylo vynaloženo veškeré úsilí, aby informace v reportu byly úplné a přesné, Savills nepřijímá žádnou odpovědnost za jakoukoli přímou nebo následnou ztrátu nebo újmu vyplývající z jeho použití. Obsah je chráněn autorským právem a jeho reprodukce v plném či částečném rozsahu v jakékoli formě je bez písemného souhlasu oddělení průzkumu trhu spol. Savills zakázána.

savills