

Kancelářský trh v Praze

savills



Čtvrtletní statistiky

Celkový fond

3,94
milionů m²

Q2 2024: 3,95 milionů m²
Meziročně: beze změny

Hrubá poptávka

164 800
m²

Q2 2024: 217 500 m²
Meziročně: -24 %

Čistá poptávka

110 300
m²

Q2 2024: 127 300 m²
Meziročně: -13 %

Míra neobsazenosti

6,6
%

Q2 2024: 7,9 %
Meziročně: -132 bps

Nově postaveno

6 600
m²

Q2 2024: 47 500 m²
Meziročně: -86 %

Ekonomické ukazatele¹

Růst HDP

+2,4 %
(Q1 2025, r/r)

2024: +1,0 %
Predikce pro 2025: +2,0 %

Inflace

+2,9 %
(v červnu 2025, r/r)

2024: +2,4 %
Predikce pro 2025: +2,5 %

Úrokové sazby

2,1 %
3M EURIBOR²

2024: 3,6 %
Predikce pro 2025: 2,1 %

Nezaměstnanost

2,8 %
(v květnu 2025)

2024: 2,6 %
Predikce pro 2025: 2,6 %

Měsíční hrubá mzda

38 385 Kč
(medián mezd v ČR)³

Q1 2024: 36 651 Kč
Meziročně: +4,7 %

¹⁾ Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 16/7/2025 (Zdroj: ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí, ECB)

²⁾ Průměr za 2. čtvrtletí 2025

³⁾ ve 1. čtvrtletí 2025

Stručný přehled kancelářského trhu

- Celková plocha kancelářských prostor v Praze se ve 2. kvartálu 2025 mírně snížila na 3,94 milionu m². Hlavním důvodem byl pokračující nízký objem výstavby nových kanceláří (během 1. pololetí bylo na trh dodáno pouze 15 300 m²) a přesun jedné kancelářské budovy ze stávajícího fondu do rozestavěných za účelem rekonstrukce.
- Míra neobsazenosti pražského kancelářského trhu klesla již třetí čtvrtletí v řadě a v červnu 2025 činila 6,6 % (259 000 m²). Největší objemy volných kancelářských ploch se nadále nacházely v Praze 4 a Praze 5.
- Hrubá poptávka dosáhla v 1. pololetí 2025 celkem 253 100 m². I když se jedná o meziroční pokles o 21 %, stále jde o 7% nárůst ve srovnání s pětiletým průměrem za 1. pololetí. Renegociace v první polovině roku 2025 tvořily 35 % hrubé poptávky.
- Čistá poptávka dosáhla 158 400 m², což představuje meziroční pokles o 8 %, ale zároveň 21% nárůst oproti pětiletému průměru za 1. pololetí. Po vyloučení transakcí vlastnického charakteru* dosáhla čistá nájemní aktivita 94 700 m², což představuje 5% nárůst oproti stejnému období loňského roku. Nejaktivnějšími městskými částmi z hlediska čisté nájemní aktivity byly Praha 4, Praha 8 a Praha 5. Pronájmy v 1. polovině roku nejvíce ovládly společnosti z oblasti technologií a IT.

Čtvrtletní údaje

Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Míra neobsazenosti
Aktuální čtvrtletí	164 800	110 300	6 600	6,6 %
Minulé čtvrtletí	88 300	48 100	8 700	7,0 %
Meziroční změna	-24 %	-13 %	-86 %	-132 bps

Souhrnné statistiky za současný kalendářní rok

Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Celkový fond (m ²)
Celkem letos	253 100	158 400	15 300	3 938 900
Meziroční změna	-21 %	-8 %	-78 %	0 %



Shrnutí 2. čtvrtletí 2025

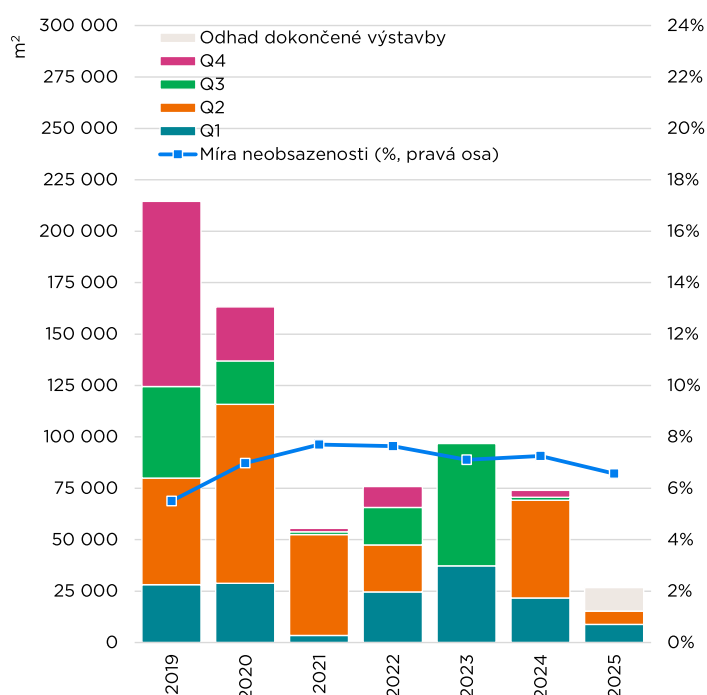
Dokončená a probíhající výstavba

- Ve 2. čtvrtletí roku 2025 byla dokončena rekonstrukce dvou menších kancelářských budov v Praze 1, čímž bylo na trh uvedeno 6 600 m² moderních prostor.
- Ke konci 2. čtvrtletí 2025 bylo v Praze ve výstavbě nebo rekonstrukci 13 kancelářských budov s celkovou podlahovou plochou 173 100 m². Z toho pět projektů vzniká pro uživatele, kteří budou budovy zároveň vlastnit, což znamená, že na nájemní trh zbývá pouze 76 600 m² (z toho 24 % je již předpronajato). Většina této budoucí pronajimatelné plochy se nachází v žádané městské části Praha 8, následované Prahou 4.
- Celková plocha dokončené výstavby za letošní rok, včetně tří kancelářských budov dokončených v 1. polovině roku, by měla činit pouze 26 600 m², což bude nejnižší roční přírůstek nových kancelářských prostor od roku 1994.
- Výhled zůstává utlučený i pro následující dva roky. V roce 2026 je plánováno dokončení pouze 30 800 m² nových kanceláří. V roce 2027 by mělo být postaveno 196 600 m², avšak 136 000 m² z tohoto objemu bude uživateli odkoupeno do vlastnictví. Tyto projekty tak ovlivní dostupnost kanceláří pouze nepřímo – a to uvolněním stávajících prostor po přesunu firem do nových sídel.

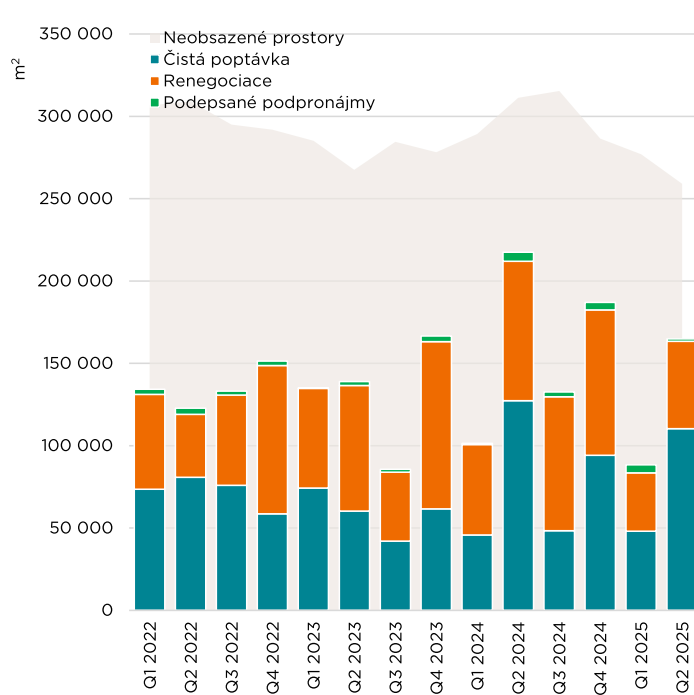
Poptávka

- Po pomalejším začátku roku zaznamenala Praha ve 2. čtvrtletí 2025 oživení hrubé poptávky po kancelářích, která dosáhla 164 800 m². Navzdory mezikvartálnímu nárůstu to však představuje meziroční pokles o 24 %. Dvě největší transakce tohoto čtvrtletí byly vlastnického charakteru* a dohromady tvořily 61 000 m².
- Aktivita v oblasti renegociací oproti 1. čtvrtletí posílila, ale zůstala pod dvouletým čtvrtletním průměrem. Ve 2. čtvrtletí byly prodlouženy nájemní závazky na kanceláře o rozloze 53 200 m², což představovalo 32 % hrubé poptávky za dané období. Největší objem renegociací zaznamenaly městské části Praha 8 a Praha 5.
- Díky významným transakcím vlastnického charakteru* dosáhla čistá poptávka po kancelářích ve 2. čtvrtletí 2025 celkem 110 300 m², což je nejvyšší čtvrtletní hodnota od 2. čtvrtletí 2024. I přesto se jednalo o meziroční pokles o 13 %. Čistá nájemní aktivita (bez zahrnutí vlastnických transakcí*) činila 48 200 m² a oproti předchozímu čtvrtletí se zvýšila o 4 %. Meziročně však klesla o 7 % a nižší byla i oproti průměru za uplynulých 12 čtvrtletí, o 19 %. Většina těchto prostor byla pronajata v Praze 4 a Praze 8. Stejně jako v předchozím čtvrtletí byly neaktivnější společnosti z oblasti technologií a IT, které se na čisté nájemní aktivitě ve 2. čtvrtletí 2025 podílely 23 %.

Dokončená výstavba



Struktura celkové nájemní aktivity



Shrnutí 2. čtvrtletí 2025

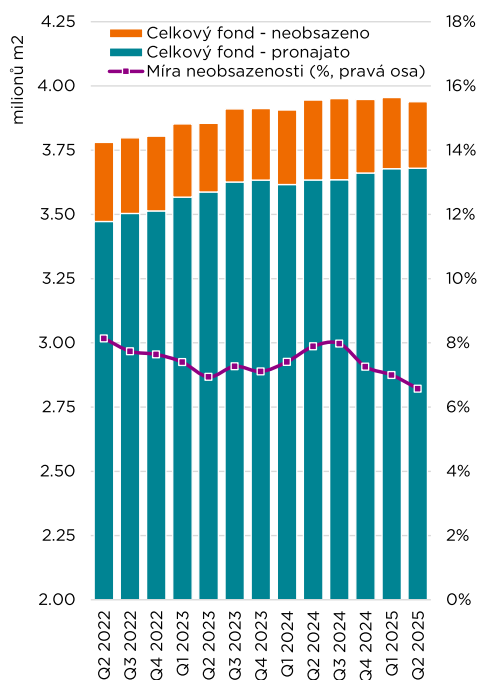
Míra neobsazenosti

- Míra neobsazenosti kancelářských prostor v Praze nadále klesala z 7,0 % v březnu na 6,6 % v červnu 2025. Dostupnost kanceláří se tak dále zhoršuje, přičemž okamžitě volných zůstává pouze 259 000 m², což je nejméně od roku 2020. Vzhledem k dlouhodobě nízkému objemu výstavby nových kanceláří a stabilní poptávce, zejména po moderních kancelářích třídy A, bude tento trend klesající neobsazenosti pokračovat. K nejvýraznějšímu meziročnímu poklesu volných prostor došlo u nejkvalitnějších budov s hodnocením AAA - dostupná plocha v tomto segmentu se mezi červnem 2024 a červnem 2025 snížila z 81 000 m² na pouhých 49 000 m².
- Nejvíce volných kanceláří zůstává v Praze 4 (56 700 m²) a Praze 5 (54 600 m²), tedy v největších kancelářských lokalitách. Pokud se však zaměříme výhradně na budovy s hodnocením AAA, nejvíce prémiových prostor k pronájmu bylo v nabídce na území Prahy 10 (16 400 m²), za níž následovala Praha 4 (13 400 m²) a Praha 5 (13 000 m²).

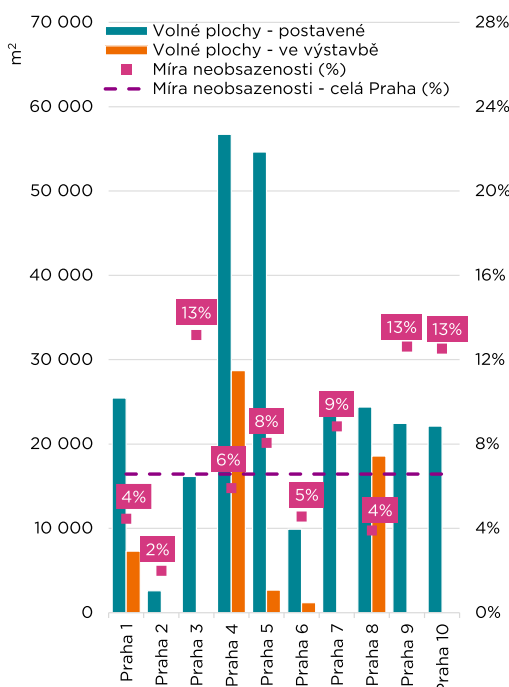
Nájemné

- Základní nájemné za kanceláře v centru Prahy zůstalo ve 2. čtvrtletí stabilní, většinou v rozmezí €29,00 - €30,00 za m² za měsíc. Oproti předchozímu kvartálu se nezměnilo, meziročně se však zvýšilo o 4 %. Prémiové jednotky si i nadále udržují nájem nad hranicí €30,00, a prostory v budoucích kancelářských projektech budou nabízeny také za sazby převyšující €30,00.
- V lokalitách vnitřního města nájemné meziročně vzrostlo o 8 %. Ve srovnání s předchozím kvartálem se zvýšilo o €0,50 na úroveň €19,50 - €20,50 za m² za měsíc. U budoucích projektů v těchto městských částech bude nájemné vyšší až o 20 %.
- Nájemné za kanceláře v okrajových částech města zůstalo od 2. čtvrtletí 2024 stabilní, v rozmezí €15,50 až €16,50 za m² za měsíc.

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



Průzkum trhu

Lenka Pechová

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

Renata Kromichalová

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. Tým 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.

