

Kancelářský trh v Praze

savills



Čtvrtletní statistiky

Celkový fond

3,94
milionů m²

Q3 2024: 3,95 milionů m²
Meziročně: beze změny

Hrubá poptávka

176 200
m²

Q3 2024: 132 500 m²
Meziročně: +33 %

Čistá poptávka

87 500
m²

Q3 2024: 48 300 m²
Meziročně: +81 %

Míra neobsazenosti

6,4
%

Q3 2024: 7,9 %
Meziročně: -150 bps

Nově postaveno

0
m²

Q3 2024: 1 400 m²
Meziročně: -

Ekonomické ukazatele¹

Růst HDP

+2,6 %
(Q2 2025, r/r)

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

Inflace

+2,3 %
(v září 2025, r/r)

2024: +2,4 %
Predikce pro 2025: +2,6 %

Úrokové sazby

2,0 %
3M EURIBOR²

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

Nezaměstnanost

3,1 %
(v srpnu 2025)

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

Měsíční hrubá mzda

41 115 Kč
(medián mezd v ČR)³

Q2 2024: 38 529 Kč
Meziročně: +6,7 %

¹ Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 15/10/2025 (Zdroj: ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí, ECB)

² Průměr za 3. čtvrtletí 2025

³ ve 2. čtvrtletí 2025

Stručný přehled kancelářského trhu

- Ve 3. čtvrtletí nebyly dokončeny žádné nové kancelářské budovy ani rekonstrukce, takže celkový kancelářský fond v Praze zůstal na úrovni 3,94 milionu m², stejně jako ve 2. kvartálu letošního roku. Plocha kanceláří dokončených v letošním roce zatím tedy také zůstala na hodnotě 15 300 m².
- Míra neobsazenosti kanceláří v Praze pokračovala v klesajícím trendu a ve 3. čtvrtletí 2025 se snížila na 6,4 % (254 200 m²). Ve srovnání s koncem roku 2024 to představuje propad o 77 bps. K nejvýraznějšímu poklesu okamžitě dostupných prostor došlo v kancelářských budovách kategorie AAA, kde se míra neobsazenosti snížila z 8,4 % zaznamenaných na konci roku 2024 na 4,9 % v září 2025.
- Celková nájemní aktivita (včetně renegociací a transakcí vlastnického charakteru) dosáhla v prvních třech čtvrtletích roku 2025 objemu 429 100 m². Jednalo se o 5% meziroční pokles a 25% nárůst ve srovnání s pětiletým průměrem za stejné období roku. Prodloužení stávajících smluv tvořilo 41 % z celkové poptávky za prvních devět měsíců.
- Od začátku roku do konce 3. čtvrtletí dosáhla čistá poptávka celkem 245 800 m², což je o 11 % více meziročně a o 36 % nad pětiletým průměrem za shodné období. Bez započtení transakcí vlastnického charakteru činila čistá nájemní aktivita za první tři kvartály tohoto roku 156 300 m², což je o 15 % více než ve stejném období v roce 2024.

Čtvrtletní údaje

Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Míra neobsazenosti
Aktuální čtvrtletí	176 200	87 500	0	6,4 %
Minulé čtvrtletí	164 600	110 300	6 600	6,5 %
Meziroční změna	+33 %	+81 %	-	-150 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	429 100	245 800	15 300	3 943 100
Meziroční změna	-5 %	+11 %	-78 %	0 %



Shrnutí 3. čtvrtletí 2025

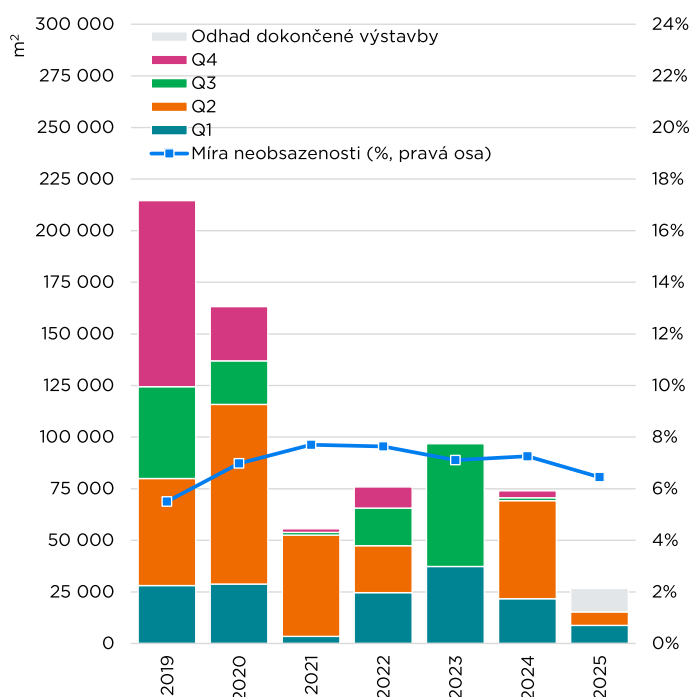
Dokončená a probíhající výstavba

- Ve 3. čtvrtletí nebyly dokončeny žádné nové administrativní objekty ale dvě budovy jsou plánovány k předání v závěru roku – PernerKarlín v Praze 8 a Panorama Airport Building na letišti Václava Havla.
- V Praze je aktuálně ve výstavbě 14 kancelářských budov o celkové ploše 244 200 m². Z toho 72 % tvoří nové projekty a zbylá část prostor je v rekonstruovaných objektech.
- Objem rozestavěných prostor určených k pronájmu zůstává od předchozího čtvrtletí beze změny na úrovni 76 600 m², zatímco zbytek ploch je stavěn pro vlastní potřeby budoucích majitelů. Největší podíl těchto nájemních prostor se staví v Praze 8 a v Praze 4 a v září 2025 bylo již 19 % předpronajato.
- Celkem by v letošním roce mělo být dokončeno a dodáno na pražský trh jen 26 600 m² kancelářských prostor, dalších 30 700 m² je plánováno k dokončení v roce 2026, z čehož je již nyní předpronajato 14 %.

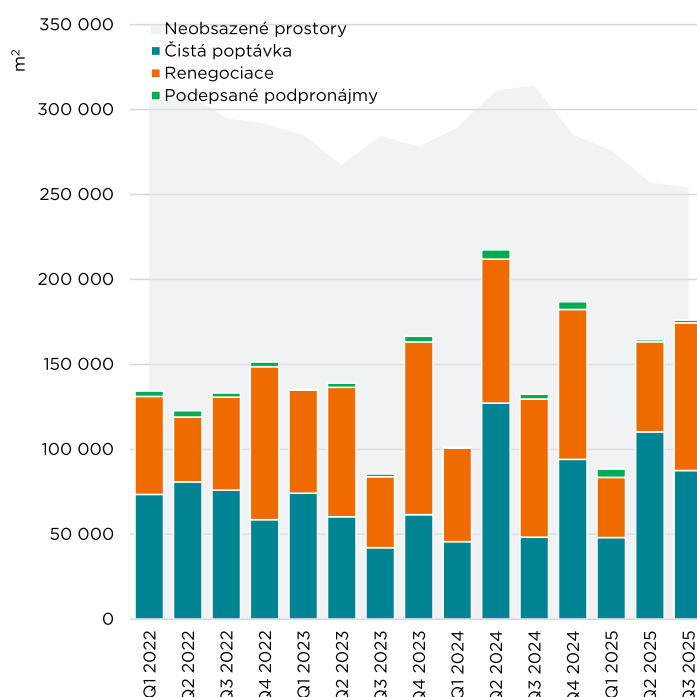
Poptávka

- Při celkové poptávce na úrovni 176 200 m² bylo 3. čtvrtletí zatím nejsilnějším kvartálem letošního roku. Ve srovnání s průměrem za 3. čtvrtletí v posledních pěti letech dokonce představovalo nárůst o 65 %.
- Ačkoli prodloužení a renegociace nájemních smluv tvořily 49 % celkové aktivity, což je nejvyšší čtvrtletní podíl v letošním roce, dynamika trhu zůstala pozitivní.
- Čistá poptávka se oproti 2. čtvrtletí mírně snížila, přesto dosáhla 87 500 m², tedy o 76 % více než je pětiletý průměr za 3. čtvrtletí a o 24 % více než je průměr za posledních dvanáct kvartálů. Do aktivity ve 3. čtvrtletí byly zahrnuty také dvě transakce vlastnického charakteru, avšak i když tyto transakce odečteme, čistá nájemní aktivita na pražském kancelářském trhu dosáhla zatím svého nejsilnějšího výsledku v tomto roce.
- Pokud nezapočítáme transakce vlastnického charakteru, čisté pronájmy byly ve 3. čtvrtletí 2025 taženy zejména společnostmi z oboru IT a technologií, které byly neaktivnějším sektorem již třetí kvartál po sobě. Za nimi následoval farmaceutický a zdravotnický segment. Z hlediska lokality byly nejvyšší objemy nových závazků zaznamenány v Praze 8, Praze 7 a Praze 5.

Dokončená výstavba



Struktura celkové nájemní aktivity



Shrnutí 3. čtvrtletí 2025

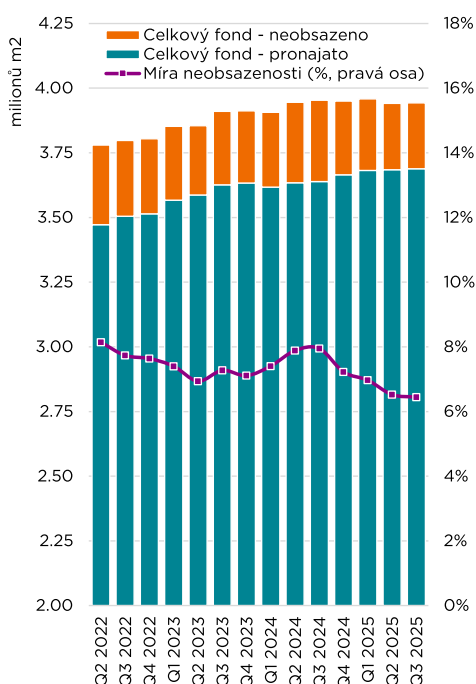
Míra neobsazenosti

- Trend klesající dostupnosti kancelářů v Praze pokračoval i ve 3. čtvrtletí, kdy míra neobsazenosti v Praze klesla čtvrté čtvrtletí po sobě a dosáhla 6,4 %. V přepočtu na plochu se objem okamžitě dostupných kancelářů v Praze snížil na 254 200 m², což je o 31 200 m² méně než na konci roku 2024, přičemž je zahrnuto i letos dokončených 15 300 m².
- V září 2025 zůstaly největší objemy volných prostor v Praze 4 (63 200 m²) a Praze 5 (52 400 m²), tedy v největších kancelářských lokalitách hlavního města. Meziročně nejvýrazněji poklesla neobsazenost v Praze 7 a Praze 4. Dostupnost kancelářů nejvyšší kategorie AAA se ve 3. čtvrtletí 2025 také snížila, a to na 37 700 m², zatímco ve 3. čtvrtletí 2024 činila 74 800 m².

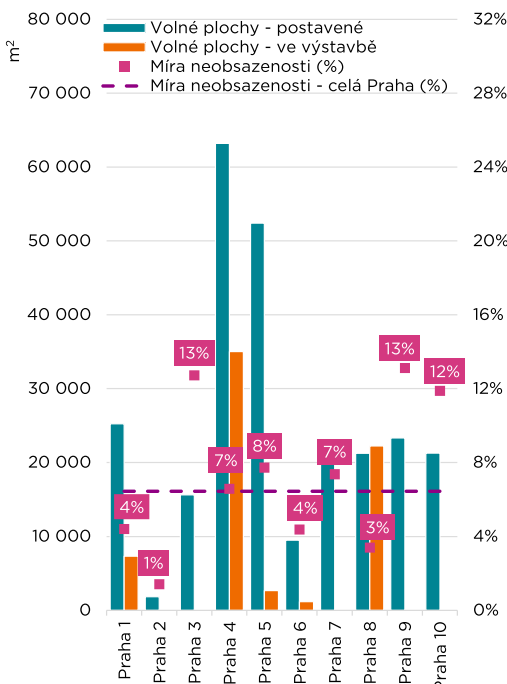
Nájemné

- Základní nájemné za kancelářské plochy v centru města zůstalo ve srovnání s 2. čtvrtletím 2025 beze změn, převážně mezi €29,00 a €30,00 za m² za měsíc. V kancelářských budovách kategorie AAA nájemné obvykle převyšuje €30,00 za m² za měsíc, přičemž u připravovaných projektů v centru města se očekává, že dosáhne ještě vyšších hodnot.
- Ve vnitřním městě zůstalo základní nájemné ve 3. čtvrtletí rovněž stabilní a pohybovalo se mezi €19,50 a €20,50 za m² za měsíc. V některých významnějších kancelářských lokalitách jsou již náznaky mírného růstu a v blízké budoucnosti je pravděpodobné zvýšení nájemného nejen u projektů ve výstavbě či plánovaných budov, ale i u stávajících prostor.
- V okrajových částech města se sazby pohybovaly v rozmezí €15,50 až €16,50 za m² za měsíc. Nájemné se v těchto lokalitách nevyšlo již delší dobu a navýšení se neočekává ani v krátkodobém či střednědobém horizontu.

Celkový fond a volné plochy



Městské části: neobsazenost



Vysvětlivky



Oddělení kancelářů

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.

