

Kancelářský trh v Praze

savills



Čtvrtletní statistiky

Celkový fond

3,94
milionu m²

Q4 2024: 3,96 milionu m²
Meziročně: beze změny

Hrubá poptávka

143 400
m²

Q4 2024: 188 400 m²
Meziročně: -24 %

Čistá poptávka

60 900
m²

Q4 2024: 94 200 m²
Meziročně: -35 %

Míra neobsazenosti

5,9
%

Q4 2024: 7,2 %
Meziročně: -134 bps

Nově postaveno

11 300
m²

Q4 2024: 3 300 m²
Meziročně: +240 %

Ekonomické ukazatele¹

Růst HDP

+2,8 %
(Q3 2025, r/r)

2024: +1,0 %
Predikce pro 2025: +2,5 %

Inflace

+2,1 %
(v prosinci 2025, r/r)

2025: +2,5 %
Predikce pro 2026: +2,2 %

Úrokové sazby

2,0 %
3M EURIBOR²

2025: 2,2 %
Predikce pro 2026: 2,0 %

Nezaměstnanost

3,3 %
(v listopadu 2025)

2024: 2,6 %
Predikce pro 2025: 2,8 %

Měsíční hrubá mzda

42 901 Kč
(medián mezd v ČR)³

Q3 2024: 40 482 Kč
Meziročně: +6,0 %

¹⁾ Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 26/01/2026 (Zdroj: ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí, ECB)

²⁾ Průměr za 4. čtvrtletí 2025

³⁾ ve 3. čtvrtletí 2025

Stručný přehled kancelářského trhu

- V roce 2025 dosáhl objem dokončených kanceláří historicky nejnižší úroveň, když se pražský kancelářský fond rozrostl o pouhých 26 600 m². Na trh přibyla jedna nově postavená budova a čtyři byly zrekonstruovány. Situace se příliš nezlepší ani v roce 2026, kdy by dle posledních dat mělo být na trh dodáno jen 36 700 m² kanceláří.
- Nízký přírůstek nových kanceláří v kombinaci se stabilní poptávkou vedl k dalšímu poklesu míry neobsazenosti. Poprvé od 1. čtvrtletí 2020 klesla míra neobsazenosti v Praze pod hranici 6,0 % a na konci roku 2025 činila 5,9 %. U kanceláří třídy AAA byla míra neobsazenosti 5,0 %, což představuje výrazný pokles oproti 8,4 % z prosince 2024.
- V roce 2025 činila celková poptávka (včetně renegociací nájemních smluv a transakcí vlastnického charakteru*) 573 200 m². Meziročně sice klesla o 10 %, zůstává však o 18 % nad pětiletým průměrem a o 20 % nad průměrem za předchozích deset let. Renegociace tvořily 45 % celkové aktivity, což je v souladu s dlouhodobým trendem, kdy podíl za posledních pět let činí v průměru 47 % a za posledních deset let 40 %.
- Čistá poptávka meziročně klesla o 3 %, avšak při objemu 307 100 m² zůstala o 26 % nad pětiletým a o 10 % nad desetiletým průměrem. Výraznější pokles zaznamenala čistá nájemní aktivita (bez transakcí vlastnického charakteru*), která byla o 6 % nižší než v roce 2024.

Čtvrtletní údaje

Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Míra neobsazenosti
Aktuální čtvrtletí	143 400	60 900	11 300	5,9 %
Minulé čtvrtletí	176 800	88 000	0	6,4 %
Meziroční změna	-24 %	-35 %	+240 %	-134 bps

Souhrnné statistiky za rok 2025

Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Celkový fond (m ²)
Celkem za rok	573 200	307 100	26 600	3 938 100
Meziroční změna	-10 %	-3 %	-62 %	0 %



Shrnutí 4. čtvrtletí 2025

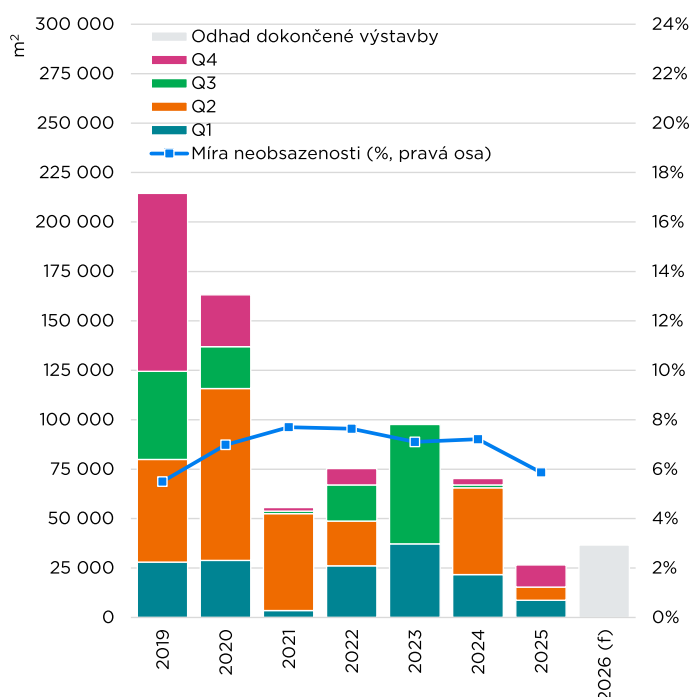
Dokončená a probíhající výstavba

- Ve 4. čtvrtletí roku 2025 byla nabídka pražských kancelářů rozšířena o dvě budovy: nově postavenou PernerKarlín v Praze 8, a Panorama Airport Building, kde byla dokončena rekonstrukce. Celková pronajímatelná plocha těchto dvou projektů činí 11 300 m², z čehož 96 % bylo předpronajato ještě před jejich dokončením.
- V prosinci 2025 bylo v Praze ve výstavbě 15 kancelářských budov s celkovou pronajímatelnou plochou 263 300 m². Z těchto objektů je šest určeno pro vlastní potřeby budoucích majitelů. Napříč všemi aktuálně budovanými projekty zůstává k pronájmu volných pouze 36 % plochy, tedy 95 700 m².
- Nejvyšší stavební aktivita je v současnosti soustředěna do Prahy 5, následované Prahou 4. V rámci rozestavěných administrativních budov a projektů procházejících komplexní rekonstrukcí se největší objem dosud neobsazených kancelářských prostor nachází v Praze 4 a Praze 8.
- Rok 2026 bude dalším v řadě, kdy bude na pražský trh dodáno velmi málo nových kancelářských prostor, a to zhruba o 45 % méně, než je pětiletý průměr. Výraznější oživení a rozšíření nabídky kancelářů v Praze se očekává až v roce 2027.

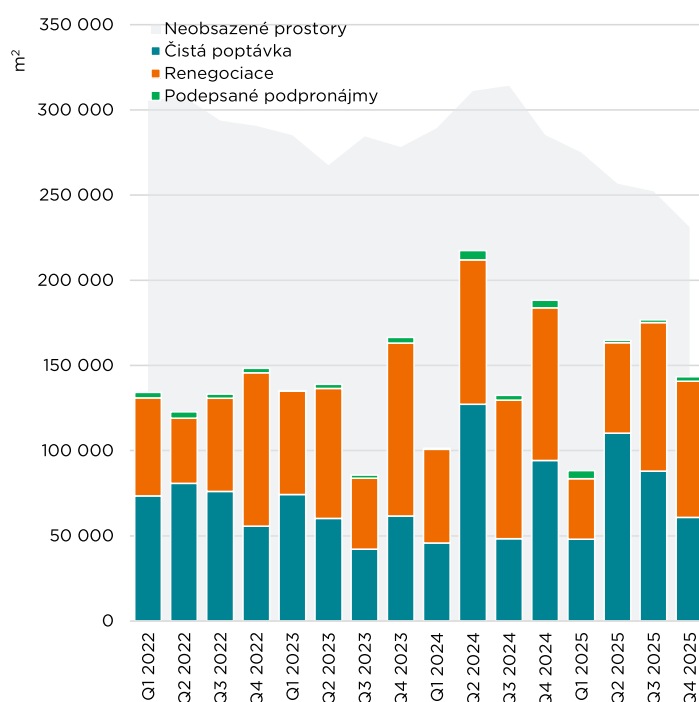
Poptávka

- Poptávka ve 4. čtvrtletí 2025 mírně oslabila. Hrubá poptávka dosáhla 143 400 m², což představovalo 25 % celoroční aktivity a zároveň druhý nejslabší kvartál roku. Přesto zůstala kvartální poptávka na úrovni dlouhodobého průměru pro 4. čtvrtletí. Poslední čtvrtletí roku se vyznačovalo vysokým podílem renegociací, které tvořily 56 % veškeré aktivity - nejvyšší podíl zaznamenaný ze všech kvartálů roku 2025.
- Čistá poptávka ve 4. čtvrtletí 2025 činila 60 900 m², což značí 35% propad mezikvartálně a 26% pokles oproti desetiletému průměru pro 4. čtvrtletí. Během posledního kvartálu byly uzavřeny další dvě transakce vlastnického charakteru*, čímž se jejich počet za celý rok zvýšil na 12 a v souhrnné ploše představovaly 91 500 m².
- Z pohledu sektorového složení poptávky vedly ve 4. čtvrtletí 2025 čistou nájemní aktivitu (bez transakcí vlastnického charakteru*) výrobní společnosti, které se podílely na kvartální nájemní aktivitě 22 %. Na druhém a třetím místě se umístily farmaceutické a FMCG firmy s podíly 13 % a 12 %. Za celý rok vykázal největší podíl čisté nájemní aktivity opět sektor IT / technologií, a to ve výši 21 %, což odpovídá jeho úrovni z roku 2024.
- Nejvíce kancelářů bylo nově zasmluvněno v Praze 5, a to jak ve 4. čtvrtletí, tak za celý rok 2025.

Dokončená výstavba



Struktura celkové nájemní aktivity



Shrnutí 4. čtvrtletí 2025

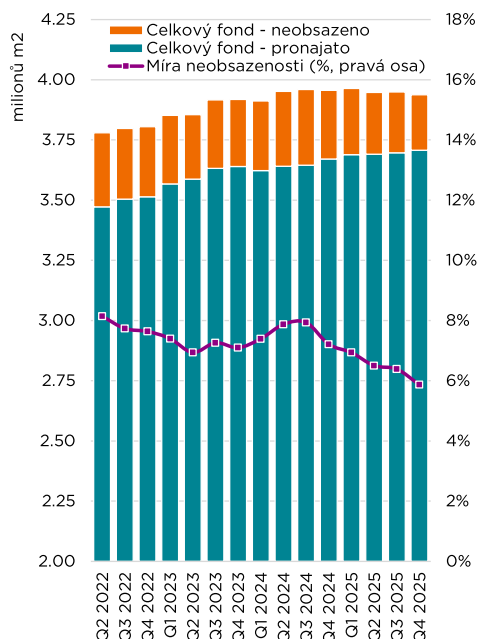
Míra neobsazenosti

- Míra neobsazenosti kanceláří v Praze pokračovala v poklesu a na konci roku dosáhla 5,9 %, nejnižší úroveň od 2. čtvrtletí 2020. Přestože bylo v závěru roku na trh dodáno 11 300 m² nových kanceláří, celkový objem okamžitě dostupných prostor v metropoli se snížil na 231 200 m². V meziročním srovnání s prosincem 2024 tak došlo k poklesu o 54 100 m².
- Praha 4 a Praha 5 vykazovaly nejvíce volných kanceláří i v prosinci 2025, čímž pokračoval trend patrný již posledních osm let. Objem okamžitě dostupných prostor v nejvyšší kategorii AAA klesl pod hranici 40 000 m². Konkrétně na území Prahy 1, Prahy 2 a Prahy 9 nebyly v této nejvyšší kategorii volné žádné prostory. Naopak na území Prahy 10 byla nabídka volných kancelářských ploch v kategorii AAA největší.

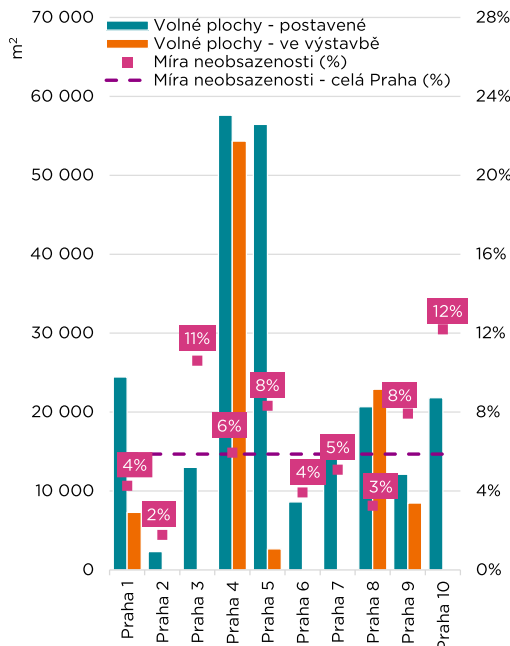
Nájemné

- Základní nájemné v centru města zůstalo stabilní na úrovni mezi €29,00 a €30,00 za m² měsíčně, kde se nachází již od 1. čtvrtletí roku 2025. V budovách třídy AAA se nájemné běžně pohybuje nad €30,00 za m² měsíčně, zatímco u připravovaných projektů může přesahovat i €32,00 za m² za měsíc.
- Základní nájemné zůstalo stabilní také v ostatních částech města. V kvalitních kancelářských budovách v širším centru se nájemné drží v rozmezí €19,50-€20,50 za m² za měsíc. V okrajových částech města se sazby držely mezi €15,50 a €16,50 za m² měsíčně. U nedávno dokončených projektů a budov ve výstavbě však developeři cílí na nájemné o zhruba 10-15 % vyšší, než jsou výše uvedené intervaly.
- Efektivní nájemné (tj. základní nájemné snížené o pobídky, zejména nájemní prázdniny a příspěvky na fit-out) je v průměru obvykle o 12-19 % nižší.

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 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. 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.

