

Kancelářský trh v Praze

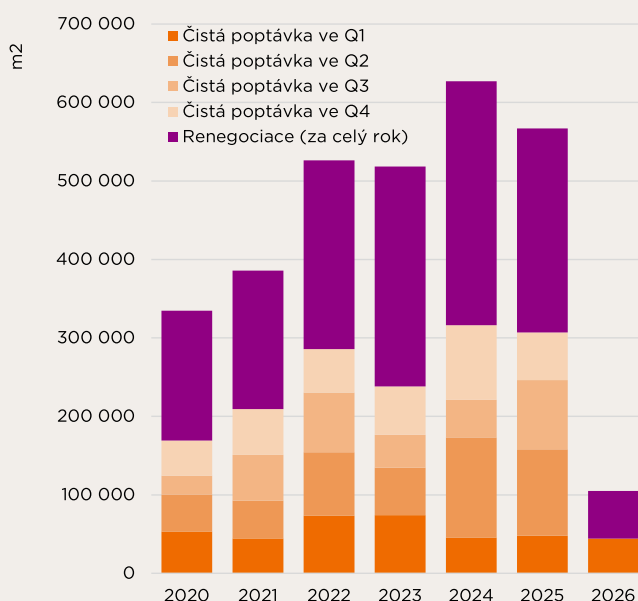
Česká republika - Q1 2026




Stručný přehled

- Pražský kancelářský trh vstoupil již do druhého roku v řadě, kdy bude postaveno velmi málo kanceláří. V 1. čtvrtletí 2026 bylo na trh dodáno 8 600 m², přičemž celkový objem dokončených projektů za celý rok by měl dosáhnout přibližně 36 700 m², tedy zhruba poloviny objemu ve srovnání s pětiletým ročním průměrem.
- Vzhledem k nízkému objemu výstavby, která byla dokončena během 1. čtvrtletí 2026, zůstal celkový fond kancelářských ploch beze změny na úrovni 3,93 milionu m². Míra neobsazenosti zůstala stabilní na hodnotě 5,8 %, s pouze nepatrným poklesem o 3 bps oproti prosinci 2025.
- Celková poptávka na pražském kancelářském trhu (zahrnující i transakce vlastnického charakteru, které však v tomto čtvrtletí neproběhly, a renegociace nájemních smluv) dosáhla v 1. čtvrtletí 2026 celkem 105 400 m². Jedná se o meziroční nárůst o 19 %, avšak zároveň pokles o 5 % ve srovnání s pětiletým průměrem za 1. čtvrtletí.
- V 1. čtvrtletí 2026 dosáhla čistá realizovaná poptávka 44 400 m², což je úroveň srovnatelná se úvodními kvartály let 2025 a 2024. Meziročně tak došlo pouze k mírnému poklesu o 7 %. Hlavním tahounem poptávky zůstaly opět společnosti ze sektoru IT a technologií, které se na čisté poptávce podílely 45 %.

POPTÁVKA NA KANCELÁŘSKÉM TRHU



KLÍČOVÉ STATISTIKY

NOVĚ POSTAVENO
CELKEM LETOS

8 600
M²

MEZIROČNĚ: -1 %

NEOBSAZENOST
(BŘEZEN 2026)

5,8
%

MEZIROČNĚ: -114 bps

HRUBÁ POPTÁVKA
CELKEM LETOS

105 400
M²

MEZIROČNĚ: +19 %

ČISTÁ POPTÁVKA
CELKEM LETOS

44 400
M²

MEZIROČNĚ: -7 %

Velký objem výstavby, málo dokončení

VÝSTAVBA

- Ačkoli je plocha rozestavěných kanceláří výrazně nad dlouhodobým průměrem, objem dokončené výstavby zůstává nízký. Tento trend bude pokračovat i ve zbytku roku 2026. V roce 2027 sice dojde k mírnému oživení, objem dokončené výstavby však bude stále o čtvrtinu nižší než roční průměr za předešlých deset let.
- Stejně jako v posledním kvartálu roku 2025 došlo i v 1. čtvrtletí 2026 k dokončení výstavby dvou budov – jedné na Praze 9 a druhé na Praze 5. Tyto projekty dohromady přinesly na trh 8 600 m² kancelářských ploch, přičemž 61 % bylo v době dokončení předpronajato.
- Plocha kanceláří, které jsou v Praze ve výstavbě, opět vzrostla a v březnu 2026 dosáhla 312 900 m², což je úroveň naposledy zaznamenaná ve 3. čtvrtletí 2019. Přestože 45 % této plochy je určeno pro vlastní potřeby budoucích majitelů, zahájení spekulativní výstavby dalších dvou budov v 1. čtvrtletí zvýšilo celkovou plochu kanceláří dostupných k pronájmu na 115 100 m².

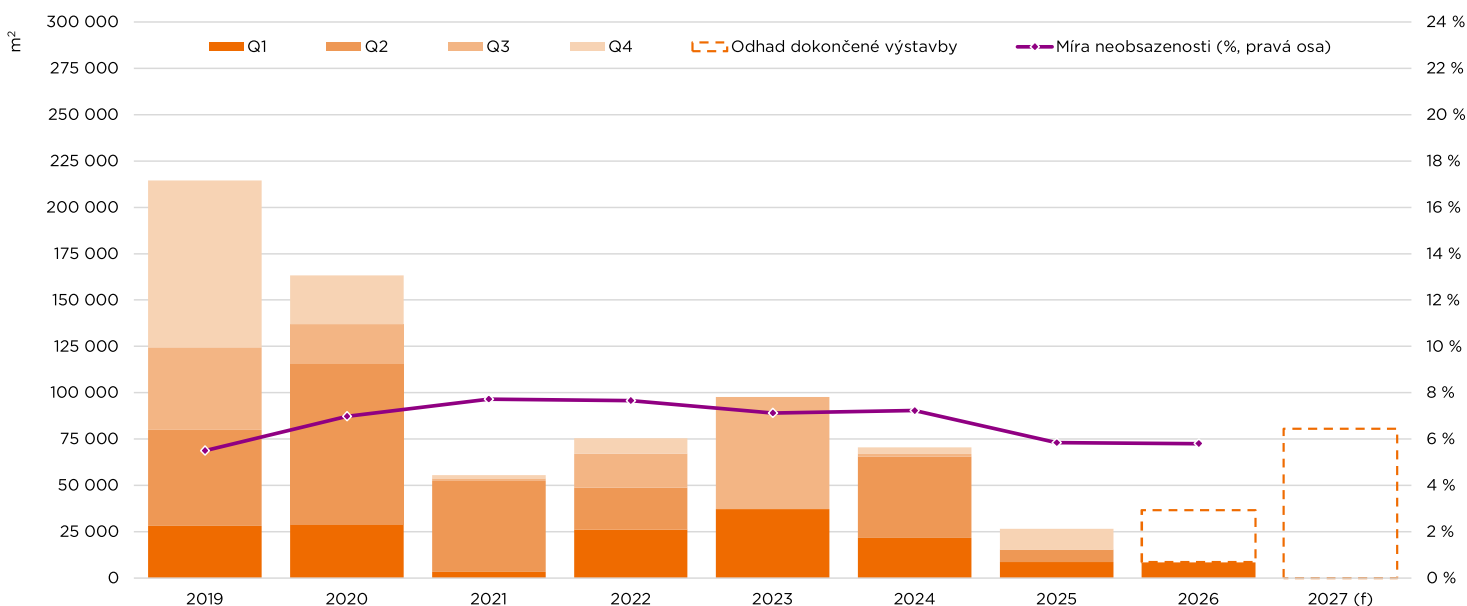
- Z celkového objemu kanceláří ve výstavbě tvoří 77 % novostavby a zbývajících 23 % jsou rekonstrukce.
- Díky pokračující výstavbě projektu Smíchov City se největší objem rozestavěných kanceláří nachází na Praze 5. Následuje Praha 4, kde se zároveň realizuje nejvíce kancelářských ploch, které jsou stále dostupné k pronájmu.

87 % čisté poptávky se v 1. čtvrtletí 2026 uskutečnilo v kancelářích kategorie A, přičemž jejich podíl na celkové poptávce dosáhl 92 %.

POPTÁVKA

- Po třech čtvrtletích silné aktivity uživatelů kanceláří klesla hrubá poptávka v 1. čtvrtletí 2026 na 105 400 m², oproti předchozímu čtvrtletí se tak snížila o 26 %, meziročně však vzrostla o 19%. Je však běžné, že úvodní čtvrtletí roku bývá slabší.
- Téměř polovina (48 %) hrubé poptávky v 1. čtvrtletí připadala na Prahu 8, zatímco Praha 4 byla na druhém místě s podílem 22 %. Podíl renegociací na celkové poptávce zůstal nad dlouhodobým průměrem a dosáhl 57 %.
- V 1. čtvrtletí 2026 činila čistá poptávka 44 400 m², což je o 28 % méně ve srovnání s desetiletým průměrem pro 1. čtvrtletí. Budovy kategorie A, tvořící 72 % kancelářského fondu v Praze, se na čisté poptávce podílely 87 %. V souladu s geografickým rozložením hrubé poptávky byla i v případě čisté poptávky nejaktivnější Praha 8 a Praha 4.
- Technologické a IT společnosti dominovaly v tomto kvartálu hrubé poptávce (28 %) i čisté poptávce (45 %).

I V ROCE 2026 BUDE OBJEM DOKONČENÝCH KANCELÁŘÍ PODPRŮMĚRNÝ



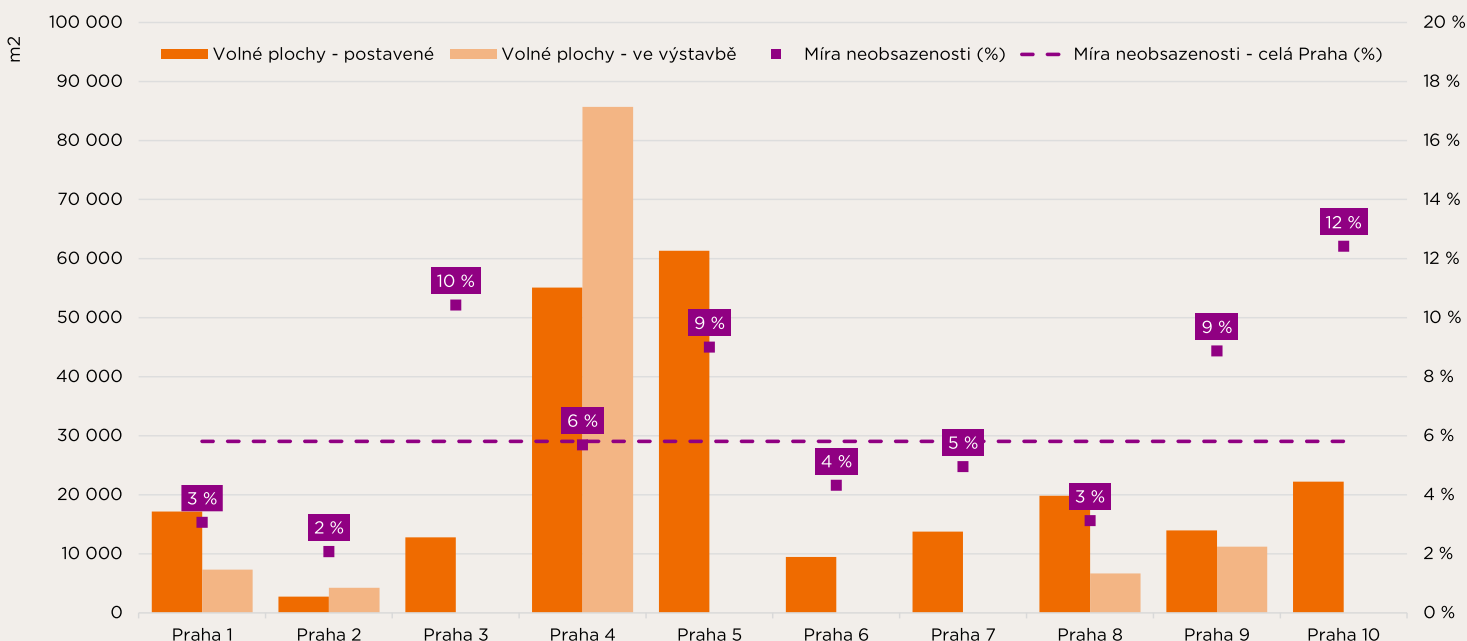
Pokles míry neobsazenosti se zpomalil

MÍRA NEOBSAZENOSTI

- Přestože v 1. čtvrtletí 2026 došlo k pouze nepatrnému mezikvartálnímu poklesu, míra neobsazenosti pokračovala v sestupném trendu, který trvá již šest po sobě jdoucích čtvrtletí.
- K březnu 2026 bylo v Praze neobsazeno 228 300 m² kanceláří, což odpovídá míře neobsazenosti 5,8 %, která zůstala oproti předchozímu čtvrtletí prakticky beze změny (-3 bps). Ve srovnání s 1. čtvrtletím 2025 poklesla míra neobsazenosti o 114 bps z úrovně 6,95 %.
- Téměř 30 % veškerých neobsazených kanceláří je soustředěno v objektech kategorie B. Z čistě geografického hlediska se nejvyšší objemy volných kanceláří nachází na Praze 5 a Praze 4.
- Meziročně došlo k poklesu míry neobsazenosti napříč všemi kvalitativními segmenty trhu. Nejvýrazněji klesly volné kanceláře v prémiové kategorii AAA, kde neobsazenost klesla ze 7,95 % na 5,41 % (33 200 m²). Většina neobsazených kanceláří třídy AAA se nacházela na Praze 10 a Praze 4. Naopak na Praze 1 a Praze 2 nejsou v této kategorii okamžitě k dispozici žádné prostory, což zdůrazňuje potřebu včasného plánování ze strany nájemců.



VOLNÉ KANCELÁŘSKÉ PLOCHY JSOU VÝRAZNĚ KONCENTROVÁNY V PRAZE 4 A PRAZE 5



Nájemné ve vnitřním městě roste

NÁJEMNÉ

- Nájemné v prémiových administrativních budovách v centru Prahy se v 1. čtvrtletí 2026 více přiblížilo úrovni €30,00 za m² za měsíc.
- Prémiové nemovitosti určují nejvyšší úroveň nájemného a zpravidla také vykazují nižší míru neobsazenosti, obojí je však silně závislé na konkrétní lokalitě. Přípravované kancelářské projekty této AAA kategorie v centru města cílí na nájemné přesahující €33,00 za m² měsíčně, a to díky omezené nabídce srovnatelných projektů, téměř nulové neobsazenosti stávajících budov stejné kategorie a přetrvávajícímu zájmu nájemců o prostory vysoké kvality právě v centru Prahy.
- Uzavřené nájemní transakce v posledním období potvrdily růst nájemného v moderních budovách ve vnitřních částech Prahy. Z úrovně €19,50 – €20,50 za m² měsíčně, na které se pohybovalo v posledních třech čtvrtletích, vzrostlo na €21,00 – €22,00 a během roku 2026 se očekává další růst.
- V okrajových lokalitách Prahy zůstává základní nájemné již téměř dva roky beze změny, a to na úrovni €15,50 – €16,50 za m² za měsíc.
- Efektivní nájemné (tedy základní nájemné snížené o pobídky, zejména ve formě nájemních prázdnin a příspěvků na fit-out) je v průměru o 12–19 % nižší, přičemž v ojedinělých případech mohou celkové pobídky vést ke slevě přesahující 30 %.

U kanceláří třídy B v centru města zůstává rozpětí nájemného široké mezi €13,00 a €18,50 za m² měsíčně.

Zdroj: Savills Research



Savills Research

Jsme profesionální tým, který si vybudoval silnou pověst díky detailním a spolehlivým analýzám, výzkumům a komentářům napříč českým realitním trhem. Kopie našich předchozích publikací najdete na adrese www.savills.cz/insight-and-opinion/



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



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



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

Vysvětlivky



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.