RESEARCH

MARKET IN MINUTES

Kancelářský trh v Praze

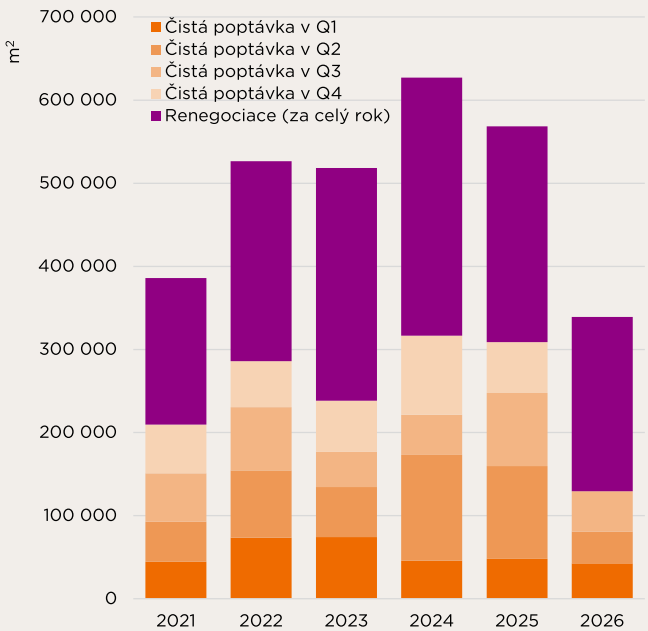
Česká republika – Q3 2026



Stručný přehled

- Ve 3. čtvrtletí nebyla dokončena žádná nová kancelářská budova ani rekonstrukce, celkový fond moderních kanceláří v Praze tak zůstal beze změny na úrovni 3,95 milionu m². Neobsazenost klesla na 5,65 %, nejnižší úroveň od roku 2020, a očekává se její další pokles, jelikož ve 4. čtvrtletí má být dokončena pouze jedna budova.
- Hrubá poptávka za prvních devět měsíců roku meziročně klesla o 21 % na 344 300 m². Počet uzavřených transakcí byl o 42 % nižší než průměr za stejné období posledních tří let. Podíl renegociací zůstává vysoký, plocha prodloužených nájemních závazků zatím tvoří 61 % letošní hrubé poptávky.
- Čistá poptávka oslabila ještě výrazněji a meziročně klesla o 48 % na 129 500 m². Jde o nejnižší úroveň nové poptávky od roku 2020, tedy od začátku pandemie Covidu-19. Dlouhodobý průměr čisté poptávky za 1.–3. čtvrtletí obvykle přesahuje 200 000 m², letošní aktivita tak za tímto průměrem zaostává o 37 %.
- Sektor IT a technologií si udržel vedoucí pozici a podílel se na letošní čisté poptávce 26 %. Největší podíl čisté poptávky mezi deseti pražskými městskými částmi připadl na Prahu 4 a Prahu 8, přičemž 73 % nové poptávky směřovalo do budov třídy A*.
- Nájmy v centru a širším centru Prahy rostou a další růst se očekává.

RENEGOCIACE TVOŘÍ 61 % LETOŠNÍ POPTÁVKY



KLÍČOVÉ STATISTIKY

NOVĚ POSTAVENO CELKEM LETOS	NEOBSAZENOST (ZÁŘÍ 2026)	HRUBÁ POPTÁVKA CELKEM LETOS	ČISTÁ POPTÁVKA CELKEM LETOS
29 300 M²	5,65 %	344 300 M²	129 500 M²
MEZIROČNĚ: +91 %	MEZIROČNĚ: -74 bps	MEZIROČNĚ: -21 %	MEZIROČNĚ: -48 %

Zdroj: Prague Research Forum, Savills Research
*) Nemovitosti třídy A v tomto případě zahrnují všechny kancelářské budovy kategorie A, AA nebo AAA.

Čistá poptávka vyšší, ale pod průměrem

VÝSTAVBA

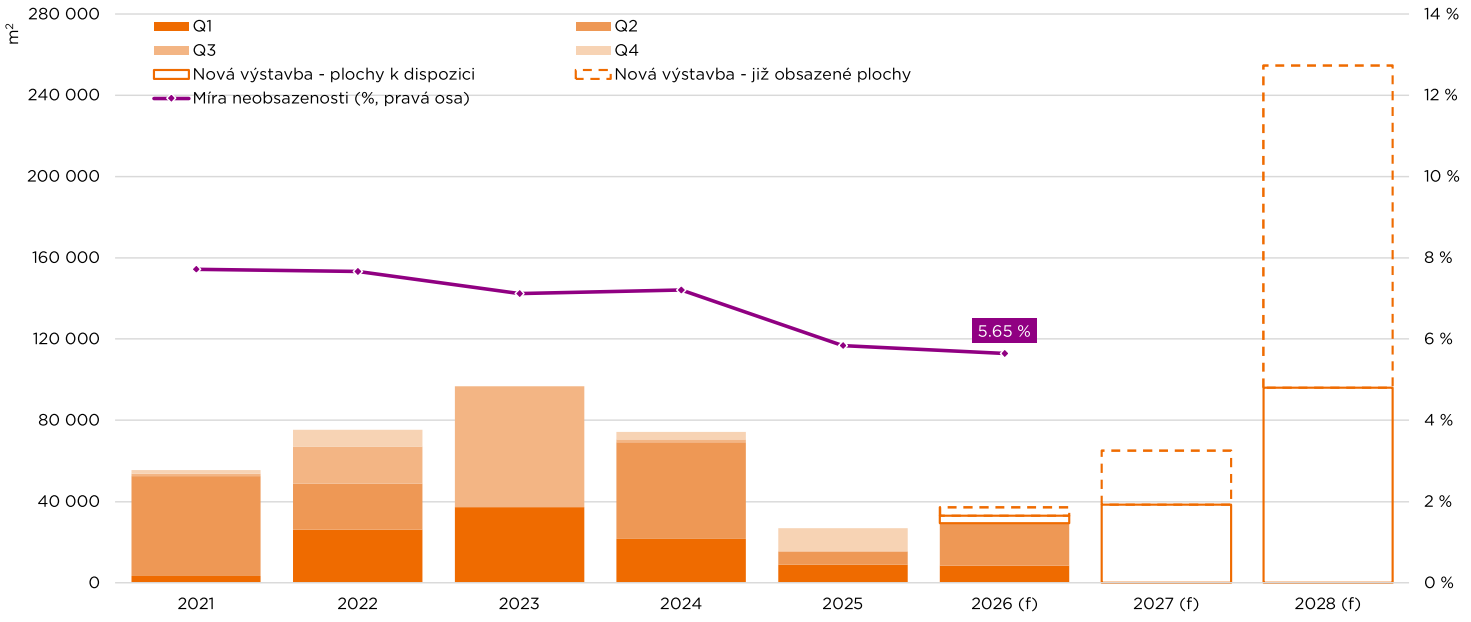
- U prostor ve výstavbě se ve 3. čtvrtletí příliš nezměnilo – nebyla dokončena ani zahájena výstavba žádné budovy, ať už novostavby, či rekonstrukce. Objem rozestavěných kanceláří zůstal na úrovni 308 900 m² a tvoří ho 18 budov.
- Velká část budoucích ploch (61 %) je již předpronajata nebo určena pro vlastní potřebu budoucích majitelů. Ačkoli má být 76 % připravovaných ploch dokončeno až v roce 2028, v rámci těchto rozestavěných budov zůstává k dispozici již jen 119 700 m².
- Největší objem volných prostor ve výstavbě se nachází v Praze 4, kde dosahuje 80 000 m². Praha 1, centrální obchodní čtvrť města, je z hlediska objemu rozestavěných a zároveň stále dostupných kanceláří na druhém místě. Zde se objem nových ploch však může snížit v závislosti na tom, kolik kancelářských prostor nakonec vznikne při přestavbě obchodního domu Kotva.
- V krátkodobém horizontu zůstává objem kanceláří blížících se dokončení velmi nízký. Celková plocha kanceláří, která letos přibude na trh, dosáhne pouhých 37 200 m². Zahrnuje také projekt Isola v Praze 4, jehož dokončení se očekává na konci roku. Na trhu tak výrazný objem kanceláří ve výstavbě kontrastuje s velmi pomalým růstem stávajícího kancelářského fondu.

> Navzdory rozsáhlé výstavbě, kdy probíhá realizace 13 novostaveb a pěti rekonstrukcí, zbývá k pronájmu jen 39 % těchto ploch.

POPTÁVKA

- Oproti 2. čtvrtletí klesla hrubá poptávka o 20 % na 107 000 m². Tento pokles byl způsoben výhradně nižším objemem renegociací. Čistá poptávka naopak mezičtvrtletně vzrostla o 28 % na 48 800 m² a dosáhla tak zatím nejvyšší čtvrtletní hodnoty. I přes toto oživení však zůstala o 23 % pod průměrem posledních deseti 3. čtvrtletí, který činí 63 150 m².
- Praha 4 si udržela vedoucí pozici v objemu čisté poptávky. Ve 3. čtvrtletí na ni připadla přibližně třetina celkového objemu, stejně jako v předchozím čtvrtletí. Díky jednomu většímu předpronájmu se na druhém místě umístila Praha 9 s 19% podílem.
- V rámci dosavadní letošní čisté aktivity nejvýrazněji klesl počet transakcí v kategoriích 500–5 000 m² a nad 10 000 m². V obou případech přesáhl pokles 50 %. Druhá z uvedených kategorií zahrnuje většinu transakcí vlastníků, kteří prostory využívají pro vlastní potřebu.
- Budovy kategorie A nadále dominovaly nájemní aktivitě. Ve 3. čtvrtletí tvořily 85 % čisté poptávky a stejný podíl připadal také na renegociace nájemních smluv.

MÍRA NEOBSAZENOSTI KLESLA NA NEJNIŽŠÍ ÚROVEŇ OD ROKU 2020 A BUDE DÁLE KLESAT



Zdroj: Prague Research Forum, Savills Research

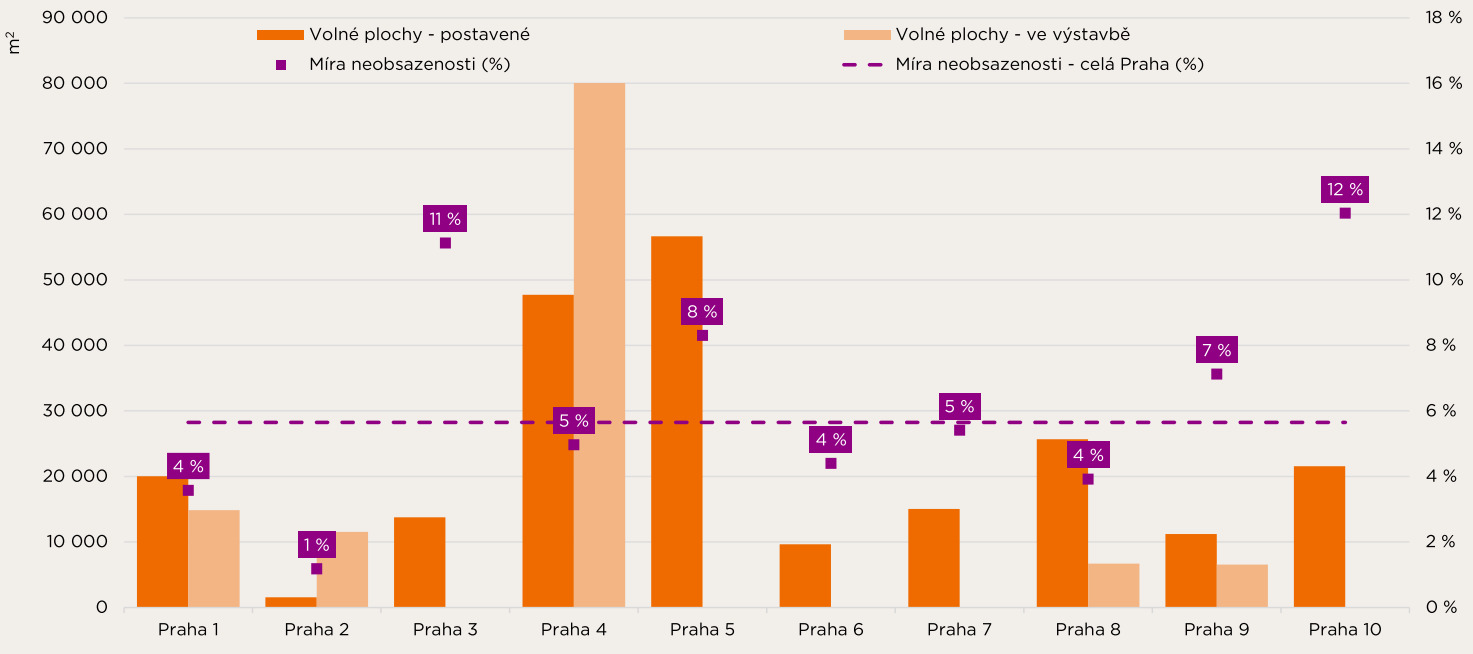
Neobsazenost ve 3. čtvrtletí opět klesla

MÍRA NEOBSAZENOSTI

- Míra neobsazenosti kanceláří v Praze klesla z červnových 5,76 % na zářijových 5,65 %, což je nejnižší hodnota od 1. čtvrtletí 2020.
- Celková plocha volných kanceláří ve městě činila 222 900 m² a soustředila se především v největších kancelářských lokalitách. Největší podíl volných prostor připadl ve 3. čtvrtletí na Prahu 5, kde bylo k dispozici 56 600 m². Následovala Praha 4 s plochou 47 700 m² a Praha 8 s 25 700 m². V centru města klesla míra neobsazenosti mezičtvrtletně pouze o 11 bps, z 3,51 % na 3,40 %.
- Kanceláře třídy A vykázaly ve 3. čtvrtletí neobsazenost na úrovni 5,3 %, což představuje meziroční pokles o 96 bps. U prostor třídy B byla neobsazenost vyšší, a to 6,6 %, meziročně však klesla pouze o 15 bps.
- Objem volných kanceláří se meziročně snížil nejvýrazněji na Praze 9, a to o 52 %. Následovala Praha 7 s poklesem o 25 % a Praha 4 s 24 %. Uvedené změny zohledňují také novou výstavbu, která byla během daného období dokončena. V delším horizontu posledních pěti let se rozloha volných kanceláří snížila nejvíce na Praze 2, a to o 68 %. Následovala Praha 6 se 62 % a Praha 8 s 45 %.



NEOBSAZENOST KANCELÁŘÍ SE LIŠÍ NAPŘÍČ MĚSTSKÝMI ČÁSTMI V ZÁVISLOSTI NA POPTÁVCE A VÝSTAVBĚ



Zdroj: Prague Research Forum, Savills Research

V centru nájmy rostou, na okraji stabilní

NÁJEMNÉ

- Ve 3. čtvrtletí se zvýšilo základní nájemné za prémiové kancelářské prostory v centru Prahy na €31,00-€32,00 za m² měsíčně. Nové projekty, které jsou v centrální komerční čtvrti hlavního města ve výstavbě, cílí na měsíční nájemné ve výši €32,00-€36,00 za m², tyto sazby však zatím nebyly potvrzeny skutečně realizovanými transakcemi.
- Růst nájemného pokračoval také v širším centru města, kde základní sazby za kanceláře třídy A dosáhly €22,50-€23,50 za m² a měsíc, což představuje meziroční nárůst o 15 %.
- V okrajových částech Prahy zůstala úroveň základního nájemného tentokrát stabilní na úrovni €16,00-€17,00 za m² měsíčně, a to po zvýšení zaznamenaném v předchozím čtvrtletí.
- Pobídky poskytované pronajímateli zůstávají bez významnějších změn. Období nájemních prázdnin a příspěvky na úpravy prostor udržují efektivní nájemné přibližně o 12–19 % pod úrovní základních sazeb, v některých případech může sleva dosahovat až 25 %.
- Vyšší náklady na financování nadále zhoršují ekonomiku nových kancelářských projektů, což může vést k odkladům nebo přehodnocení plánovaných záměrů. Vzhledem k pomalému přírůstku nových kancelářských prostor a rostoucímu nájemnému v centru i širším centru Prahy by další překážky ve výstavbě mohly zvýšit tlak na dostupnost a cenu moderních kancelářských prostor.

> Základní nájemné v nových kancelářských projektech v centru Prahy bude dále růst.

Zdroj: Prague Research Forum, Savills Research

Vysvětlivky

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/novinky-a-nazory**



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



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



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

Savills plc je globální poradenská společnost v oblasti nemovitostí kotovaná na Londýnské burze. Prostřednictvím sítě více než 700 vlastních i partnerských poboček po celém světě poskytuje široké spektrum poradenských, transakčních a správcovských služeb. Tento dokument má pouze informativní charakter. Bez předchozího souhlasu společnosti Savills nesmí být publikován, reprodukován ani použit jako podklad pro smlouvy či jiné dokumenty. Přestože bylo vynaloženo maximální úsilí, aby uvedené informace byly úplné a přesné, společnost Savills nenese odpovědnost za případné škody vzniklé jejich použitím. Veškerý obsah podléhá autorským právům a jeho reprodukce, byť jen částečná, je bez písemného souhlasu společnosti Savills zakázána.