

Tisková zpráva

Praha 28. dubna 2025

Q1 2025: V centru Prahy nájemné dosáhlo 30 EUR, neobsazenost dál klesá

Prague Research Forum oznamuje údaje o kancelářském trhu v Praze za 1. čtvrtletí 2025:

- Během 1. čtvrtletí byla zahájena rekonstrukce dvou projektů
- Dokončen pouze jeden projekt – první fáze E Factory v Praze 9
- Čistá realizovaná poptávka meziročně vzrostla o 5 %
- Neobsazenost nadále klesá – míra volných ploch se snížila na 7,0 %
- Nejvyšší dosažitelné nájemné v centru Prahy vzrostlo až na 30 EUR/m²/měsíc

Úvod

Prague Research Forum (PRF) zveřejňuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za 1. čtvrtletí roku 2025. Členy PRF jsou společnosti CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, iO Partners, Knight Frank a Savills, které sdílejí základní informace o kancelářském trhu v Praze za účelem poskytování co možná nejúplnějších, nejpresnějších a nejtransparentnějších dat o jeho vývoji.

Činnost Prague Research Fora podporuje instituce RICS.

Pavel Novák, Head of Office Agency, Savills Czech Republic, komentuje:

„Zahájení nové výstavby je po delší době jednoznačně pozitivním signálem pro pražský kancelářský trh. Přestože jsou nové projekty pro řadu aktivně hledajících firem zatím časově nebo geograficky mimo dosah, ukazuje se, že developery opět motivuje rostoucí aktivita na straně poptávky i pozvolný růst nájemného. Jako agenti vnímáme, že firmy se stále intenzivně zabývají svými prostorovými potřebami. Trh působí dynamicky, ale naráží na omezené možnosti. To se odrazilo i ve statistickém poklesu poptávky v 1. čtvrtletí – nejde však o ochlazení zájmu, spíše o výzvu, jak sladit očekávání nájemců s aktuální nabídkou.“

Nabídka kancelářských budov

Celková velikost moderních kancelářských ploch v Praze dosáhla v letošním prvním čtvrtletí 3,96 milionu m². V průběhu 1. čtvrtletí 2025 byl dokončen pouze jeden kancelářský projekt, a to první fáze projektu E Factory v Praze 9 s celkovou výměrou kanceláří 8 700 m². Pro zbytek roku 2025 se očekává dokončení pouze 17 900 m² nových či rekonstruovaných kancelářských prostor.

Na začátku roku 2025 byla zahájena rekonstrukce dvou projektů – Isola (8 200 m²) v Praze 4 a obchodního domu Kotva v Praze 1, v jejímž rámci vznikne 7 300 m² kancelářských prostor.

V prvním čtvrtletí roku 2025 bylo ve výstavbě přibližně 173 100 m² kancelářských ploch. Nejvíce rozestavěných ploch se nacházelo v Praze 5 (70 %), Praze 4 (17 %) a Praze 1 (8 %). Většina těchto ploch je již předpronajata.

Většinu nabídky moderních kanceláří (74 %) tvoří budovy třídy A, přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA na celkovém objemu kancelářských prostor dosahuje téměř 20 %.

Pro další informace a stahování našich tiskových zpráv navštivte prosím naši stránku www.praqueresearchforum.cz

Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně přejednání stávajících smluv, tzv. renegociací a podnájmu) dosáhla v prvním čtvrtletí roku 2025 velikosti 87 700 m², což představuje meziroční pokles o 14 % a mezičtvrtletní pokles o 53 %.

Nejvyšší hrubá realizovaná poptávka byla v prvním čtvrtletí zaznamenána v městských částech Praha 4 (27 %), Praha 8 (18 %) a Praha 5 (14 %). Nejvyšší poptávku po kancelářích zaznamenaly finanční (19 %), technologické (16 %) společnosti a firmy poskytující odborné služby (12 %).

Podíl nově pronajatých prostor a expanzí ve stávajících budovách představoval 53 % z celkové hrubé realizované poptávky. Přejednané stávající smlouvy (tzv. renegociace) tvořily 40 % a podnájem již pronajatých prostor představovaly 6 % z realizované poptávky. Zbytek poptávky tvořily předpronájmy.

Významné pronájmy

Mezi nejvýznamnější transakce 1. čtvrtletí 2025 patřilo přejednání nájemní smlouvy nejmenované finanční instituce v budově Brumlovka Beta (6 900 m²) v Praze 4. K dalším významným transakcím se řadí renegociace nájemní smlouvy společnosti McKinsey v budově Main Point Pankrác (4 400 m²), rovněž v Praze 4, a podnájem společnosti Knowlimits v budově Forum Karlín I. (4 400 m²) v Praze 8.

Podíl neobsazené plochy a čistá absorpce

Čistá absorpce vyjadřuje změnu obsazených kancelářských prostor na trhu za dané období. V porovnání s předchozím čtvrtletím vzrostla obsazená kancelářská plocha o 20 200 m².

Míra neobsazenosti kancelářských prostor v Praze pokračovala v mírném poklesu a na konci 1. čtvrtletí 2025 dosáhla 7,0 %. Oproti předchozímu čtvrtletí se snížila o 0,3 procentního bodu a zároveň je nižší i ve srovnání se stejným obdobím loňského roku, kdy činila 7,4 %. Celkový objem neobsazených moderních kancelářských ploch v Praze se snížil na 278 200 m². Nejnižší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 2 (2,5 %) a v Praze 8 (4,2 %). Naopak nejvyšší byla zaznamenána v Praze 3 (14,9 %) a Praze 9 (14,8 %).

Nájemné

V 1. čtvrtletí 2025 se nejvyšší dosažitelné nájemné, které představuje základní sazbu za nejkvalitnější dostupné kanceláře, v centru města zvýšilo a pohybuje se nyní v rozmezí 29,00 až 30,00 EUR/m²/měsíc. Ve vnitřním městě vzrostlo na 19,00 až 20,00 EUR, zatímco ve vnějších lokalitách zůstává stabilní na úrovni 15,50 až 16,50 EUR.

Dynamika trhu nadále vytváří tlak na růst nájemného – kombinace omezené nové nabídky, stabilní poptávky a vysokých vstupních nákladů vede k dalšímu zdražování kvalitních kancelářských prostor, zejména ve vyhledávaných lokalitách.

Pro další informace a stahování našich tiskových zpráv navštivte prosím naši stránku www.praqueresearchforum.cz



+420 771 288 023

+420 724 879 065

+420 736 606 905

+420 607 841 941

+420 224 217 217

+420 731 889 963

Klasifikace kancelářských prostor

Minimální požadavky pro zařazení do celkové výměry moderních kanceláří třídy A nebo třídy B zahrnují:

- ✓ Dokončení nebo rekonstrukce po roce 1990.
- ✓ Velikost pronajímatelné plochy alespoň 1 000 m².
- ✓ Dostupné jednotky jsou inzerovány odpovídajícím způsobem.

Při hodnocení kvality nemovitosti jsou zahrnuty následující hlavní kategorie se stručným popisem:

- Technické specifikace – jak dobře je nemovitost postavena a vybavena.
- Smart technologie – efektivita budovy, jaké smart technologie používají a jaké nadstandardní vybavení budovy nabízejí.
- Lokalita – dostupnost, služby a občanská vybavenost v blízkosti nemovitosti.
- Servis a zabezpečení – jakým způsobem je budova bezpečna a spravována.
- Parkování – parkovací poměry s různými požadavky na budovy v centru města, ve vnitřním městě a ve vnějším městě.
- Věk budovy – dokončení budovy nebo poslední rekonstrukce.
- Subjektivní hodnocení – subjektivní hodnocení členů Prague Research Fora.

Každé z kritérií má podkategorie, které umožňují bodování, což vede ke konečnému skóre nemovitosti. Maximální hodnoty každé kategorie jsou následující:

Kategorie	Podíl na celkovém hodnocení
Technické specifikace	41 %
Smart technologie	18 %
Lokalita	9 %
Servis a zabezpečení	9 %
Věk budovy	8 %
Parkování	8 %
Subjektivní hodnocení	7 %

Pro další informace a stahování našich tiskových zpráv navštivte prosím naši stránku www.praqueresearchforum.cz



+420 771 288 023

+420 724 879 065

+420 736 606 905

+420 607 841 941

+420 224 217 217

+420 731 889 963

Příloha

Definice:

Celková výměra:	Celková výměra dokončených kancelářských ploch (obsazených či neobsazených), nově postavených od roku 1990 nebo zrekonstruovaných, třídy A a B, obsazených majitelem nebo k pronájmu. Budovy s výměrou menší než 1 000 m ² jsou vyloučeny.
Nová nabídka:	Nově dokončené nebo zrekonstruované budovy, které obdržely kolaudační rozhodnutí v daném období.
Realizovaná poptávka:	Hrubá plocha reprezentuje celkovou podlahovou plochu pronajatou nebo předpronajatou, prodanou nebo předprodanou uživateli za uvedené období. Neobsahuje prostory pod nabídkou. Prostor je pronajat, pokud je podepsána smlouva. Celková realizovaná poptávka obsahuje i renegociace, prodloužení pronájmů a podpronájmy, čistá realizovaná poptávka tyto transakce vylučuje. Transakce do vlastnictví jsou zahrnuty do poptávky v momentě, kdy začne výstavba projektu.
Míra neobsazenosti:	Podíl fyzicky i smluvně volných prostor v dokončených budovách na celkové výměře.
Nejvyšší nájemné:	Dosahované nájemné za nové budovy, vysoké technické kvality, v budovách v nejlepších lokalitách. Na trhu se ale mohou objevit i výjimečné projekty, kde je dosahováno vyšší nájemné.
Podnájem:	Prostory nabízené k pronájmu současným nájemcem, který je smluvně vázán k nájmu prostor po delší dobu, než ve skutečnosti potřebuje.
Čistá absorpce:	Čistá absorpce vyjadřuje změnu obsazených kancelářských prostor na trhu za dané období. Může být jak pozitivní, tak negativní.

COPYRIGHT © Prague Research Forum 2025

Tato publikace je vlastnictvím Prague Research Forum (Členové: CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, iO Partners, Knight Frank a Savills) a nesmí být kopírována, reprodukována a dále šířena v jakékoliv podobě nebo jakýmkoliv prostředky, a to jako část nebo celek bez uvedení Prague Research Forum jako zdroje informace. Informace obsažené v publikaci byly získány ze zdrojů považovaných za důvěryhodné. Nicméně správnost informace nezaručujeme. O nepřesnostech nás informujte, abychom je mohli opravit. Prague Research Forum na sebe neváže odpovědnost za škodu nebo ztrátu způsobenou jakoukoliv neúmyslnou nepřesností v této zprávě.

Pro další informace a stahování našich tiskových zpráv navštivte prosím naši stránku www.praqueresearchforum.cz



+420 771 288 023

+420 724 879 065

+420 736 606 905

+420 607 841 941

+420 224 217 217

+420 731 889 963