

## Tisková zpráva

Praha 22. července 2025

### Q2 2025: Stavební aktivita na pražském kancelářském trhu vzrostla

Prague Research Forum oznamuje údaje o kancelářském trhu v Praze za 2. čtvrtletí roku 2025

- Ve výstavbě je téměř 212 600 m<sup>2</sup> kancelářských prostor
- Ve 2. čtvrtletí byly dokončeny pouze dva menší projekty o celkové ploše 6 600 m<sup>2</sup>
- Hrubá realizovaná poptávka dosáhla ve 2. čtvrtletí 164 800 m<sup>2</sup>
- Čistá realizovaná poptávka činila 110 300 m<sup>2</sup>, z toho 62 000 m<sup>2</sup> tvořily transakce do vlastního užívání
- Čistá absorpce zůstala pozitivní na úrovni 23 800 m<sup>2</sup>
- Míra neobsazenosti meziročně klesla o 131 bazických bodů na 6,6 %
- Nejvyšší nájemné se pohybovalo mezi 29,00–30,00 €/m<sup>2</sup>/měsíc

## Úvod

Prague Research Forum (PRF) zveřejňuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za 2. 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.

## Komentář experta

**Simon Orr, vedoucí kancelářského sektoru ve společnosti CBRE,** komentuje:

*„Rozmach výstavby v segmentu nemovitostí určených k užívání samotnými vlastníky a první známky návratu spekulativní výstavby nám naznačují, že střednědobý až dlouhodobý výhled pro pražské kanceláře je pozitivní. Růst nájmu ve většině okrajových částí Prahy a výrazné zdražení nejkvalitnějších nemovitostí naznačují, že rozdíl mezi nájem u stávajících prémiových budov a nových projektů se bude zmenšovat. Nájemci si zároveň postupně zvykají na vyšší cenovou hladinu, podobně jako na vyspělejších trzích. V krátkodobém horizontu by mělo nadále dominovat přejednání smluv, větší nájemci budou alespoň během tohoto nájemního cyklu nadále vyčkávat.“*

## Nabídka kancelářských budov

Celkový objem moderních kancelářských prostor v Praze dosáhl na konci 2. čtvrtletí 2025 hodnoty 3,94 milionu m<sup>2</sup>.

Většinu moderních kanceláří (74 %) tvoří budovy třídy A, zatímco nejvyšší kvality prostory s hodnocením AAA představují přibližně 19 %.

Nová nabídka ve 2. čtvrtletí 2025 zahrnovala dvě nově zrekonstruované budovy: NR7 (4 500 m<sup>2</sup>) a VN62 (2 100 m<sup>2</sup>), obě v Praze 1.

Ve 2. čtvrtletí 2025 byla zahájena výstavba čtyř kancelářských projektů, z nichž se tři nacházejí v Praze 8: rekonstrukce Danube House (19 900 m<sup>2</sup>), novostavba Rohan City A2 pro sídlo společnosti Creditas (16 800 m<sup>2</sup>) a novostavba Vydrovka (6 700 m<sup>2</sup>). Menší projekt River Bridge Office Hub (2 700 m<sup>2</sup>) zahájil výstavbu v Praze 5. V současnosti je ve výstavbě 212 600 m<sup>2</sup> kancelářských prostor s plánovaným dokončením mezi lety 2025 a 2028, což představuje mezikvartální nárůst o 23 %. Z tohoto objemu má být letos dokončeno pouze 11 300 m<sup>2</sup>.

Pro další informace a stahování našich tiskových zpráv navštivte prosím naši stránku [www.pragueresearchforum.cz](http://www.pragueresearchforum.cz)

## Realizovaná poptávka

Celková realizovaná poptávka, tažená transakcemi do vlastního užívání, dosáhla ve 2. čtvrtletí 2025 hodnoty 164 800 m<sup>2</sup>. To představuje mezikvartální nárůst o 87 % a meziroční pokles o 24 %. Nicméně ve 2. čtvrtletí 2024 jsme zaznamenali vysoký objem poptávky díky jedné velké transakci o 75 000 m<sup>2</sup>. Ve 2. čtvrtletí dosáhla poptávka jednoho z nejvyšších kvartálních výsledků v historii pražského trhu.

Transakce do vlastnictví se realizovaly výhradně skrze předpronájmy. Po odečtení transakcí do vlastního užívání byla poptávka tažena přejednáním smluv, které se podílely na 52 % zbývajících hrubého pronájmu. Nové nájmy a expanze představovaly 47 %, zatímco podnájem pouze 1 %. Čistá realizovaná poptávka činila 110 300 m<sup>2</sup>, z čehož 56 % tvořily transakce vlastního užívání.

Nejvyšší hrubá realizovaná poptávka byla ve 2. čtvrtletí zaznamenána v Praze 5 (39 %), následovaná Prahou 8 (26 %) a Prahou 4 (11 %). Hlavním tahounem poptávky byl sektor energetiky a těžby (27 % hrubého pronájmu), následovaný finančním sektorem s podílem 19 %.

## Významné pronájmy

Mezi nejvýznamnější transakce druhého čtvrtletí roku 2025 řadíme společnost ČEZ v budovách komplexu Smíchov City v Praze 5 o velikosti 44 200 m<sup>2</sup>, které bude po dokončení sama vlastnit a využívat, a dále transakci Banky Creditas (16 800 m<sup>2</sup>) v budově Rohan City A2 v Praze 8, jež po dokončení rovněž přejde do jejího vlastnictví. Dále sem řadíme přejednání nájemní smlouvy nájemce z finančního sektoru (6 600 m<sup>2</sup>) v budově Zlatý Anděl v Praze 5 a přejednání s expanzí společnosti Pure Storage (4 300 m<sup>2</sup>) v budově Amazon Court v Praze 8.

V souladu s metodikou Prague Research Fora byly transakce ČEZ a Creditas zahrnuty do poptávky tohoto čtvrtletí na základě zahájení výstavby.

## Podíl neobsazené plochy a čistá absorpce

Čistá absorpce, která odráží změnu v obsazených kancelářských prostorách, vzrostla oproti předchozímu čtvrtletí o 23 800 m<sup>2</sup>.

Míra neobsazenosti ve 2. čtvrtletí 2025 klesla mezikvartálně o 43 bazických bodů na 6,57 %. Celková plocha neobsazených kanceláří dosáhla na konci čtvrtletí 259 000 m<sup>2</sup>. Nejvíce neobsazených ploch bylo evidováno v Praze 4 (56 700 m<sup>2</sup>) a Praze 5 (54 600 m<sup>2</sup>), nejméně pak v Praze 2 (2 600 m<sup>2</sup>) a Praze 6 (9 900 m<sup>2</sup>), které jsou celkově menšími kancelářskými oblastmi. Z hlediska míry neobsazenosti byly nejvyšší hodnoty v Praze 3 (13,2 %) a Praze 9 (12,6 %), nejnižší pak v Praze 2 (2,0 %) a Praze 8 (3,9 %).

## Nájemné

Nejvyšší dosažitelné nájemné v centru města zůstalo stabilní a ve 2. čtvrtletí 2025 se pohybovalo kolem 29,00–30,00 €/m<sup>2</sup>/měsíc. Nejvyšší dosažitelné nájemné ve vnitřním městě ale mírně vzrostlo na 19,50–20,50 €/m<sup>2</sup>/měsíc a ve vnějších částech Prahy na 15,50–16,50 €/m<sup>2</sup>/měsíc.

Kromě nájemného se rostoucí stavební náklady stále více promítají do celkového objemu příspěvků na vybavení prostor a dalších forem pobídek poskytovaných pronajímateli.

Pro další informace a stahování našich tiskových zpráv navštivte prosím naši stránku [www.praqueresearchforum.cz](http://www.praqueresearchforum.cz)



+420 771 288 023

+420 724 879 065

+420 737 419 055

+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 m<sup>2</sup>
- ✓ 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](http://www.praqueresearchforum.cz)



+420 771 288 023

+420 724 879 065

+420 737 419 055

+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<sup>2</sup> 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 uživatelům za uvedené období. Neobsahuje prostory pod nabídkou. Prostor je pronajat, pokud je podepsána smlouva. Celková realizovaná poptávka obsahuje i renegotiace, prodloužení pronájmů a podpronájmy, čistá realizovaná poptávka tyto transakce vylučuje.
- 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 Fora (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 Fora 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](http://www.praqueresearchforum.cz)



+420 771 288 023

+420 724 879 065

+420 737 419 055

+420 607 841 941

+420 224 217 217

+420 731 889 963