

Tisková zpráva

Praha 22. ledna 2026

Q4 2025: Neobsazenost kanceláří v Praze klesla na nejnižší úroveň od začátku roku 2020

Prague Research Forum oznamuje údaje o kancelářském trhu v Praze za 4. čtvrtletí roku 2025

- V roce 2025 bylo dokončeno pouze 26 600 m² kanceláří, což je historicky nejnižší roční objem výstavby
- Výstavba kanceláří meziročně vzrostla o 60 % na současných 263 300 m², avšak více jak 60 % z těchto ploch je již předpronajato
- Hrubá realizovaná poptávka dosáhla v roce 2025 úrovně 573 200 m² a byla 8 % nad pětiletým průměrem
- Míra neobsazenosti meziročně poklesla o 134 bazických bodů na 5,9 %
- Nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze zůstalo stabilní

Úvod

Prague Research Forum (PRF) zveřejňuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za 4. 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, nejpřesnějších a nejtransparentnějších dat o jeho vývoji.

Činnost Prague Research Fora podporuje instituce RICS.

Komentář experta

Petr Kareš, vedoucí oddělení zastupování nájemců ve společnosti iO Partners, komentuje:

„Současná situace na trhu kancelářských prostor bohužel nabízí pouze omezené množství nově dostupných ploch. Na druhé straně však společnosti z řad nájemců nadále optimalizují své provozovny a na trh uvolňují přebytečné kapacity. Zároveň se již rýsují nové developerské projekty, které budou k dispozici koncem roku 2027 a v první polovině roku 2028. Předpokládáme, že o tyto prostory bude i přes znatelné zvýšení nájemného po tříletém období stagnace zájem.“

Nabídka kancelářských budov

Celkový objem moderních kancelářských ploch v Praze zůstal ke konci roku 2025 na úrovni 3,94 milionu m². Podíl kancelářských budov třídy A se na celkovém objemu podílel přibližně 74 %, přičemž nejkvalitnější projekty (budovy třídy AAA) přesáhly 20 %.

Ve 4. čtvrtletí byly dokončeny dva kancelářské projekty. Nová nabídka zahrnovala projekt PernerKarlín (9 300 m²) v Praze 8 a rekonstrukci budovy Panorama Airport Builidng (2 000 m²) v Praze 6. Celkem bylo v průběhu roku 2025 v Praze dokončeno pouze 5 kancelářských projektů o celkovém objemu 26 600 m², což představuje historicky nejnižší roční nabídku kancelářských ploch na pražském trhu. Nová nabídka by měla zůstat omezená i v příštím roce, kdy by mělo být dokončeno přibližně 36 700 m² kanceláří.

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

Během 4. čtvrtletí byla zahájena výstavba dvou projektů. Společnost Passerinvest Group zahájila výstavbu budovy Orion (19 300 m²) v Praze 4 a Mount Capital započal rekonstrukci druhé fáze projektu E Factory (5 200 m²) v Praze 9. V současnosti je tak ve výstavbě 263 300 m² kancelářských ploch s plánovaným dokončením v letech 2026 - 2028. Přestože se jedná o nejvyšší objem výstavby od roku 2019, více jak 60 % z těchto ploch je již předpronajato nebo obsazeno vlastníky.

Realizovaná poptávka

Hrubá realizovaná poptávka (včetně přejednaných smluv a podnájmů) dosáhla ve 4. čtvrtletí úrovně 143 400 m², což představuje mezičtvrtletní pokles o 19 %. V meziročním srovnání poptávka poklesla o 24 %. Za celý rok 2025 bylo v Praze pronajato 573 200 m² kancelářských ploch. Přestože je tento objem o 10 % nižší než v rekordním roce 2024, stále převyšuje pětiletý průměr o 8 %.

Nejvyšší hrubá realizovaná poptávka byla ve 4. čtvrtletí zaznamenána v Praze 5 (38 %), následovaná Prahou 4 (24 %) a Prahou 1 (10 %). Poptávce dominovaly výrobní společnosti (22 %), dále farmaceutické a zdravotnické firmy (13 %) a subjekty ze sektoru spotřebního zboží (11 %).

Přejednané smlouvy tvořily většinu celkové poptávky 4. čtvrtletí, konkrétně 56 %. Nové nájemní a expanze představovaly 42 % a zbylá 2 % připadala na podnájem již pronajatých prostor. Čistá poptávka (bez přejednaných smluv a podnájmů) dosáhla ve 4. čtvrtletí 60 900 m², což představuje pokles o 31 % oproti předchozímu čtvrtletí. Za celý rok 2025 činila čistá poptávka 307 100 m² a meziročně mírně poklesla o 3 %.

Významné pronájmy

Největší transakcí 4. čtvrtletí roku 2025 bylo přejednání nájemní smlouvy společnosti Siemens v projektu City West (21 900 m²) v Praze 5. Mezi další významné transakce patřilo přejednání nájmu společnosti Johnson & Johnson v budově Mechanica 01 (10 600 m²) v Praze 5 a přejednání nájemce ze sektoru spotřebního zboží v Budově B na Brumlovce (8 900 m²) v Praze 4.

Podíl neobsazené plochy a čistá absorpce

Čistá absorpce, která odráží změnu v obsazených kancelářských prostorách za dané období, vzrostla oproti předchozímu čtvrtletí o 23 200 m². Celkově bylo za rok 2025 absorbováno 75 000 m² kancelářských ploch, což mělo pozitivní dopad na pokles neobsazenosti.

Ve srovnání s předchozím čtvrtletím poklesla míra neobsazenosti v Praze o 52 bazických bodů a dosáhla 5,9 %. V meziročním srovnání se jedná o pokles o 134 bazických bodů. Ke konci roku 2025 tak bylo v Praze přibližně 231 200 m² volných kancelářských ploch.

Nejvyšší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 10 (12,2 %) a Praze 3 (10,6 %). Naopak nejnižší míra neobsazenosti zůstala v Praze 2 (1,8 %) a Praze 8 (3,3 %).

Nájemné

Nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze zůstalo v posledním čtvrtletí roku 2025 stabilní. V centru města se pohybovalo v rozmezí 29,00-30,00 €/m²/měsíc, ve vnitřních částech města dosahovalo úrovně 19,50-20,50 €/m²/měsíc a v okrajových částech Prahy bylo v rozmezí 15,50-16,50 €/m²/měsíc.

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



+420 771 288 023

+420 724 879 065

+420 737 419 055

+420 725 388 554

+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

+420 737 419 055

+420 725 388 554

+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 m² 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 2026

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



+420 771 288 023

+420 724 879 065

+420 737 419 055

+420 725 388 554

+420 224 217 217

+420 731 889 963