

Tisková zpráva

Praha 21. dubna 2026

Q1 2026: Omezená nová nabídka, stabilní neobsazenost a rozdílný vývoj nájemného napříč lokalitami

Prague Research Forum oznamuje údaje o kancelářském trhu v Praze za 1. čtvrtletí roku 2026

- Během 1. čtvrtletí byla zahájena výstavba tří nových kancelářských projektů, celkem je tak ve výstavbě téměř 313 tisíc metrů čtverečních.
- Míra neobsazenosti se v mezikvartálním srovnání nezměnila a i nadále se pohybovala na úrovni 5,8 %.
- Hrubá realizovaná poptávka mezičtvrtletně klesla o 26 % a dosáhla 105 400 m².
- Nejvyšší dosažitelné nájemné v centru města zůstalo stabilní, ve vnitřní části Prahy došlo k mírnému růstu.

Úvod

Prague Research Forum (PRF) zveřejňuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za 1. čtvrtletí roku 2026. 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, nej přesnějších a nejtransparentnějších dat o jeho vývoji.

Činnost Prague Research Fora podporuje instituce RICS.

Komentář experta

Radka Novak, vedoucí týmu pronájmu kancelářských prostor pro region střední a východní Evropy, Cushman & Wakefield, komentuje:

„V oblasti poptávky nedošlo v prvním čtvrtletí k žádným zásadním změnám. Nadále převažují renegociace stávajících nájemních smluv, přičemž neaktivnějšími nájemci zůstávají technologické společnosti a finanční sektor. Pozitivní posun však pozorujeme na straně nové výstavby kancelářských budov. Zatímco v uplynulých dvou letech byla zahajována výstavba téměř výhradně na základě předpronájmů, v letošním roce několik developerů spustilo projekty i spekulativně, bez předem zajištěných nájemců. Developeri tím reagují na stabilní poptávku a dlouhodobý pokles míry neobsazenosti a snaží se nabídnout moderní, technologicky vyspělé budovy, o které je na trhu zájem. Obnovení výstavby metra linky D zároveň oživilo development v okolí budoucích stanic, kde se otevírá prostor pro multifunkční projekty s významným podílem moderních kancelářských ploch.“

Nabídka kancelářských budov

Celková velikost moderních kancelářských ploch v Praze na konci 1. čtvrtletí 2026 činila 3,93 milionu m². V průběhu tohoto čtvrtletí byly dokončeny dva kancelářské projekty: budova BBT Poděbradská o velikosti 5 900 m² v Praze 9 a River Bridge Office Hub s plochou 2 700 m² v Praze 5. Po zbytek roku 2026 se očekává dokončení pouze 28 100 m² rekonstruovaných kancelářských prostor ve dvou projektech. Celkem by tak mělo být v roce 2026 v Praze dokončeno 36 700 m² nových kancelářských ploch.

Během 1. čtvrtletí byla zahájena výstavba tří nových kancelářských projektů. Mezi nově rozestavěné projekty patří budova Sequoia o velikosti 33 000 m² v Praze 4, kancelářská budova Churchill III s plochou 20 800 m² v Praze 2 a projekt Dvory Vysočany o velikosti 6 000 m² v Praze 9. Celkový objem kancelářských ploch ve výstavbě tak v současnosti dosahuje 312 900 m² kancelářských ploch, přičemž největší koncentrace rozestavěných projektů se nachází v Praze 5 (38 %), Praze 4 (35 %) a Praze 8 (14 %). Více než 63 % těchto ploch je již předpronajato.

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

Podíl kancelářských budov třídy A se na celkovém objemu podílel přibližně 72 %, přičemž nejkvalitnější projekty (budovy třídy AAA) přesáhly 15 %.

Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně přejednaných smluv a podnájmu) dosáhla v 1. čtvrtletí roku 2026 objemu 105 400 m², což představuje mezičtvrtletní pokles o 26 %. V meziročním srovnání však poptávka vzrostla o 19 %.

Nejvyšší hrubá realizovaná poptávka byla v 1. čtvrtletí zaznamenána v Praze 8 (48 %), následovaná Prahou 4 (22 %) a Prahou 1 (7 %). Z pohledu odvětví poptávce dominovaly technologické společnosti (28 %) a finanční instituce (19 %), následované farmaceutickými a zdravotnickými firmami (16 %).

Přejednané smlouvy tvořily většinu celkové poptávky 1. čtvrtletí, konkrétně 57 %. Nové nájmy a expanze představovaly 27 %, předpronájmy 15 % a zbývající 1 % připadlo na podnájmy již pronajatých prostor. Čistá poptávka (bez přejednaných smluv a podnájmu) dosáhla 44 400 m², což představuje mezičtvrtletní pokles o 27 %.

Významné pronájmy

K nejvýznamnějším transakcím 1. čtvrtletí 2026 patřilo přejednání nájemní smlouvy společnosti Deutsche Börse Group v administrativním komplexu Futurama Business Park (15 500 m²) v Praze 8. Mezi další významné transakce patřil předpronájem společnosti Pure Storage Czech Republic v rekonstruované budově Danube House (15 000 m²) v Praze 8 a přejednání nájemní smlouvy společnosti Novartis v budově Gemini A (10 700 m²) v Praze 4.

Podíl neobsazené plochy a čistá absorpce

Čistá absorpce, která vyjadřuje změnu v obsazenosti kancelářských prostor za dané období, vzrostla oproti předchozímu čtvrtletí o 7 800 m².

Míra neobsazenosti kancelářských prostor v Praze zůstala v mezikvartálním srovnání stabilní a činila na konci 1. čtvrtletí 5,8 %. V meziročním srovnání došlo k poklesu o 114 bazických bodů. Ke konci března 2026 tak bylo v Praze evidováno přibližně 228 300 m² volných kancelářských ploch.

Nejvyšší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 10 (12,4 %) a Praze 3 (10,4 %), zatímco nejnižší hodnoty vykázaly Praha 2 (2,1 %) a Praha 1 (3,1 %).

Nájemné

Nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze v 1. čtvrtletí roku 2026 vykazovalo rozdílný vývoj napříč jednotlivými lokalitami. V centru města zůstalo stabilní a pohybovalo se na úrovni 30,00 €/m²/měsíc. Ve vnitřních částech Prahy došlo k nárůstu na 21,00-22,00 €/m²/měsíc a v okrajových částech Prahy zůstalo beze změny na úrovni 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 renegociace, prodloužení pronájmů a podpronájmů, 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 jakýmikoliv 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