

Tisková zpráva

Praha 21. července 2026

Q2 2026: Další zahájené projekty, stabilně nízká neobsazenost a růst nájmu

Prague Research Forum oznamuje údaje o kancelářském trhu v Praze za 2. čtvrtletí roku 2026

- Během 2. čtvrtletí byla zahájena výstavba tří kancelářských projektů, celkem je tak ve výstavbě přes 309 tisíc metrů čtverečních.
- Míra neobsazenosti se v mezikvartálním srovnání nezměnila, a i nadále se pohybovala na úrovni 5,8 %.
- Hrubá realizovaná poptávka mezičtvrtletně vzrostla o 21 % a dosáhla 125 400 m².
- Nejvyšší dosažitelné nájemné v centru města zůstává stabilní, ve zbytku Prahy mírně rostlo.

Úvod

Prague Research Forum (PRF) zveřejňuje údaje o trhu s kancelářskými prostory za 2. 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, nejpresnějších a nejtransparentnějších dat o jeho vývoji.

Činnost Prague Research Fóra podporuje instituce RICS.

Komentář experta

Jana Vlková, Partner a Head of Workplace Advisory & Office Agency, Colliers, komentuje:

„Pražský kancelářský trh si i ve druhém čtvrtletí udržel velmi dobrou kondici. Přestože nová nabídka přichází na trh jen pozvolna, ve výstavbě je již více než 309 000 m² kancelářských ploch, z nichž téměř 58 % má zajištěného uživatele. Vedle větších projektů sledujeme také rostoucí aktivitu menších butikových kancelářských budov, které developerům pomáhají doplňovat budoucí nabídku kancelářských budov projekty s „příběhem“. Na straně poptávky nadále dominují renegociace, které tvořily téměř 70 % všech transakcí, což odráží snahu firem optimalizovat své stávající prostory. Největší aktivita byla soustředěna do Prahy 4 a Prahy 5, které jsou zároveň centrem současné developerské výstavby.“

Nabídka kancelářských budov

Celková velikost moderních kancelářských ploch v Praze na konci 2. čtvrtletí 2026 činila 3,95 milionu m². V průběhu tohoto čtvrtletí byl dokončen jeden kancelářský projekt, a to rekonstrukce budovy Danube House o velikosti 20 800 m² v Praze 8. Po zbytek roku 2026 se očekává dokončení pouze 8 200 m² rekonstruovaných kancelářských prostor v rámci jediného projektu. Celkem by tak mělo být v roce 2026 v Praze dokončeno 37 600 m² nových kancelářských ploch.

Během 2. čtvrtletí byla zahájena výstavba tří kancelářských projektů menší velikosti v centru města. Mezi nově rozestavěné projekty patří budovy Vinohradská 8 (7 300 m²), Hybe (5 100 m²) a Palác Hybernía (2 400 m²). První jmenovaný projekt se nachází v Praze 2, ostatní v rámci Prahy 1. Celkový objem kancelářských ploch ve výstavbě tak v současnosti dosahuje 309 300 m² kancelářských ploch, přičemž největší koncentrace rozestavěných projektů se nachází v Praze 5 (39 %) a Praze 4 (36 %). Téměř 58 % těchto ploch má již zajištěného nájemce.

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

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

Realizovaná poptávka

Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně přejednaných smluv a podnájmu) dosáhla v 2. čtvrtletí roku 2026 objemu 125 400 m², což představuje mezičtvrtletní nárůst o 21 %. V meziročním srovnání však poptávka oslabila o 24 %.

Nejvyšší hrubá realizovaná poptávka byla v 2. čtvrtletí zaznamenána v Praze 4 (35 %), následovaná Prahou 5 (27 %) a Prahou 8 (18 %). Z pohledu odvětví poptávce dominovaly technologické společnosti (38 %), následované farmaceutickými a zdravotnickými firmami (9 %).

Přejednané smlouvy tvořily většinu celkové poptávky 2. čtvrtletí, konkrétně 69 %. Nové nájemní a expanze představovaly 29 %, zbývajících 2 % připadla na podnájem již pronajatých prostor. V 2. čtvrtletí nebyl zaznamenán žádný předpronájem. Čistá poptávka (bez přejednaných smluv a podnájmu) dosáhla 35 800 m², což představuje mezičtvrtletní pokles o 16 %.

Významné pronájmy

K nejvýznamnějším transakcím 2. čtvrtletí 2026 patřilo přejednání nájemní smlouvy společnosti Seznam.cz v Paláci Křížák (14 000 m²) v Praze 5. Mezi další významné transakce patřila přejednání nájemních smluv společností CA CZ v projektu The Park (8 000 m²) v Praze 4 a Škoda Transportation v kancelářském komplexu Coral Office Park (4 000 m²) v Praze 5.

Podíl neobsazené plochy a čistá absorpce

Čistá absorpce, která vyjadřuje změnu v obsazenosti kancelářských prostor za dané období, byla ve 2. čtvrtletí pozitivní a dosáhla 17 100 m².

Míra neobsazenosti kancelářských prostor v Praze zůstala v mezikvartálním srovnání stabilní a činila na konci 2. čtvrtletí 5,8 %. V meziročním srovnání došlo k poklesu o 70 bazických bodů. Ke konci června 2026 tak bylo v Praze evidováno přibližně 229 100 m² volných kancelářských ploch.

Nejvyšší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 10 (11,4 %) a Praze 3 (11,2 %), zatímco nejnižší hodnoty vykázaly Praha 2 (1,3 %) a Praha 1 (3,7 %).

Nájemné

Nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze ve 2. 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 nájemné opět povyroستlo na 21,50-22,50 €/m²/měsíc a v okrajových částech Prahy došlo také k mírnému růstu, a to na úroveň 16,00-17,00 €/m²/měsíc.

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



+420 771 288 023

+420 602 852 045

+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

+420 602 852 045

+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.pragueresearchforum.cz



+420 771 288 023

+420 602 852 045

+420 737 419 055

+420 725 388 554

+420 224 217 217

+420 731 889 963