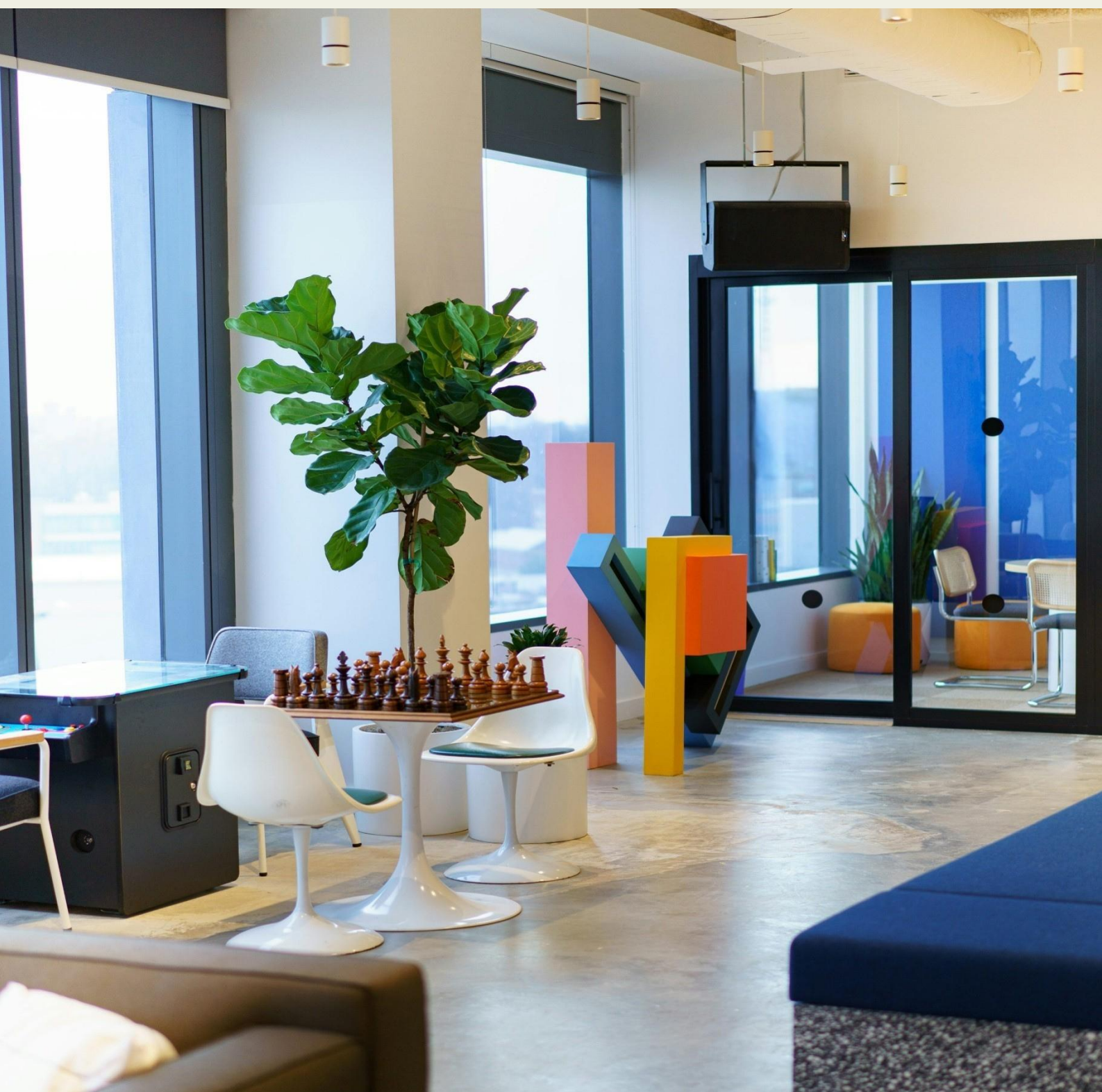


Kanceláře Praha

2. čtvrtletí 2026

Pravidelná aktualizace trhu kanceláří
v Praze, vyhodnocení nabídky,
poptávky a trendů pronájmů

www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy
www.knightfrank.com/research



- Nová výstavba i v tomto roce zůstane nízká, přes mírný nárůst nově dokončených ploch v příštím roce, neočekáváme nárůst neobsazenost.

NABÍDKA, NEOBSAZENOST

Na konci 2. čtvrtletí 2026 dosáhl celkový objem moderních kancelářských ploch v Praze 3,95 milionu m². Ve druhém čtvrtletí byla dokončena rekonstrukce Danube House s více než 20 tis. m² kanceláří v Praze 8. Do konce roku bude dokončen jediný projekt, Isola s 8 200 m² kanceláří v Praze 4. Nová nabídka tak v souhrnu letos dosáhne jen 37 600 m².

Během 2. čtvrtletí byla zahájena výstavba tří kancelářských projektů, a to budov Vinohradská 8 (7 300 m²) v Praze 2, Hybe (5 100 m²) a Palác Hybernia (2 400 m²) v Praze 1. Ve výstavbě se nachází aktuálně 309 300 m² kancelářských ploch, z čehož jen 42 % je k dispozici k pronájmu. Nejvíce kanceláří se staví v Praze 5 (39 %) a Praze 4 (36 %).

Míra neobsazenosti kancelářských prostor v Praze zůstala ve druhém čtvrtletí beze změny na 5,8 %, což představuje 229 100 m². V meziročním srovnání jde o pokles o 70 bazických bodů.

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

Hlavní indikátory

Hrubá a čistá realizovaná poptávka



Q2 2026

125 400 m²
35 800 m²

Nejvyšší dosahované nájemné



30,00 EUR/m²/měsíc

Míra neobsazenosti



5,8 %

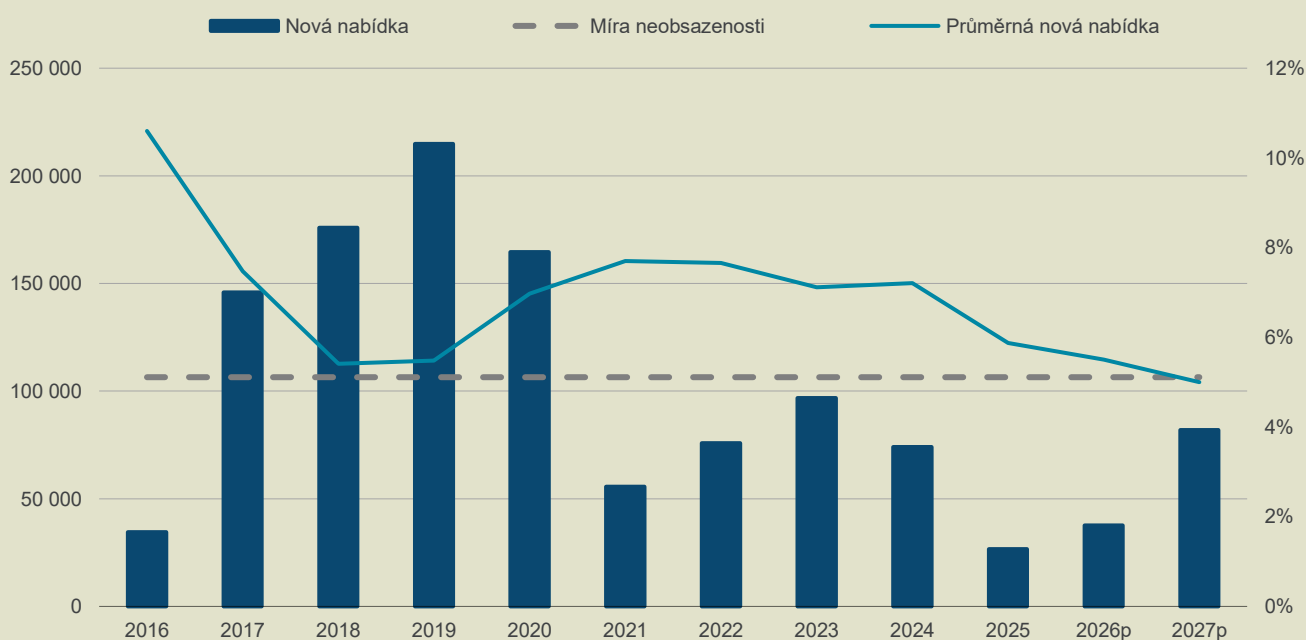
Ve výstavbě



309 400 m²
42 % k dispozici

Nová nabídka, míra neobsazenosti

m², %



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

PRONÁJMY

Ve 2. čtvrtletí 2026 dosáhla hrubá realizovaná poptávka (včetně přejednaných smluv a podnájmu) 125 400 m². Oproti předchozímu čtvrtletí se jedná o nárůst o 21 %, zatímco v meziročním srovnání byl zaznamenán naopak pokles o 24 %.

Přejednané smlouvy tvořily většinu celkové poptávky ve 2. čtvrtletí, a to 69 %. Nové nájem a expanze představovaly 29 % a zbývajících 2 % připadlo na podnájem již pronajatých prostor. Čistá poptávka (bez přejednaných smluv a podnájmu) dosáhla 35 800 m², což představuje mezičtvrtletní pokles o 16 %.

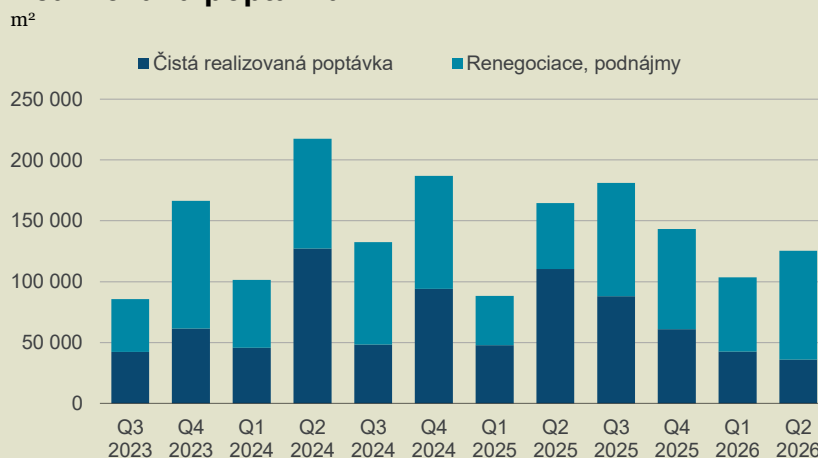
V první polovině roku 2026 dosáhla hrubá realizovaná poptávka, včetně renegociací a podnájmu, 229 000 m², o 9 % méně meziročně. Čistá realizovaná poptávka činila 78 400 m², tedy o 50 % méně než ve stejném období předchozího roku.

Nejvyšší čistá realizovaná poptávka byla ve druhém čtvrtletí 2026 zaznamenána v Praze 4 (36 %), následovala Praha 5 (23 %). Nejvíce nových pronájmů a expanzí realizovaly technologické společnosti (20 %) a farmaceutické a zdravotnické firmy (17 %).

K nejvýznamnějším transakcím 2. čtvrtletí 2026 patřilo přejednání nájemní smlouvy společnosti Seznam.cz v Paláci Křižík (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.

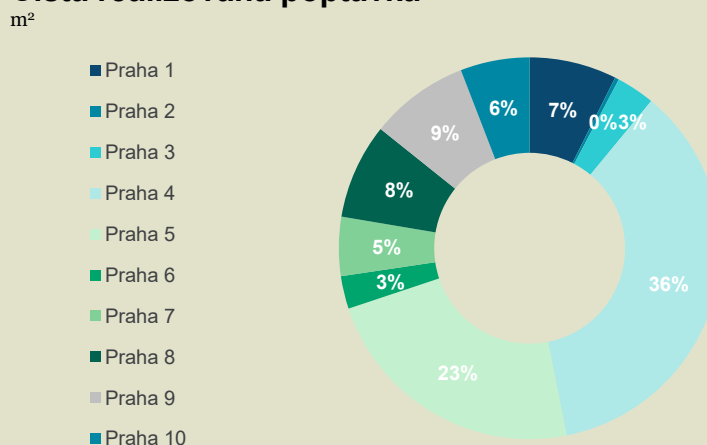
Ve druhém čtvrtletí se výrazněji zvýšil podíl renegociací až na 69 %, což potvrzuje, že firmy preferují přejednání a optimalizaci stávajících smluv před relativně nákladnými relokacemi.

Realizovaná poptávka



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

Čistá realizovaná poptávka

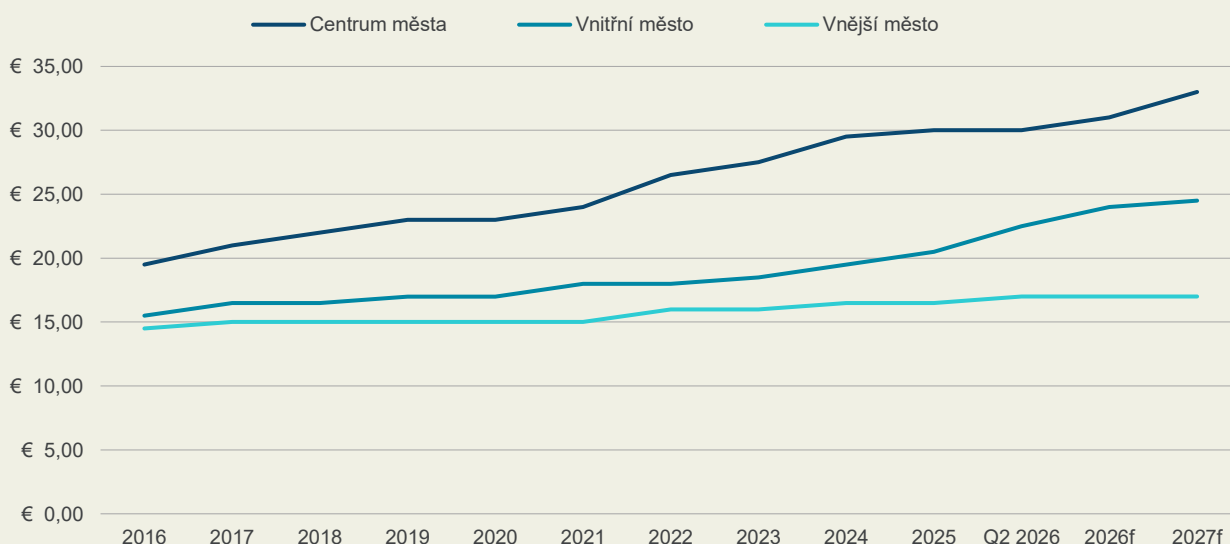


Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

- V atraktivních lokalitách ve vnitřním městě jako Karlín a Pankrác by mělo nájemné nadále růst. Podobně i v centru města do budoucna očekáváme zvyšující se tlak na růst nájemného.

Vývoj nejvyššího dosahovaného nájemného

EUR/m²/měsíc



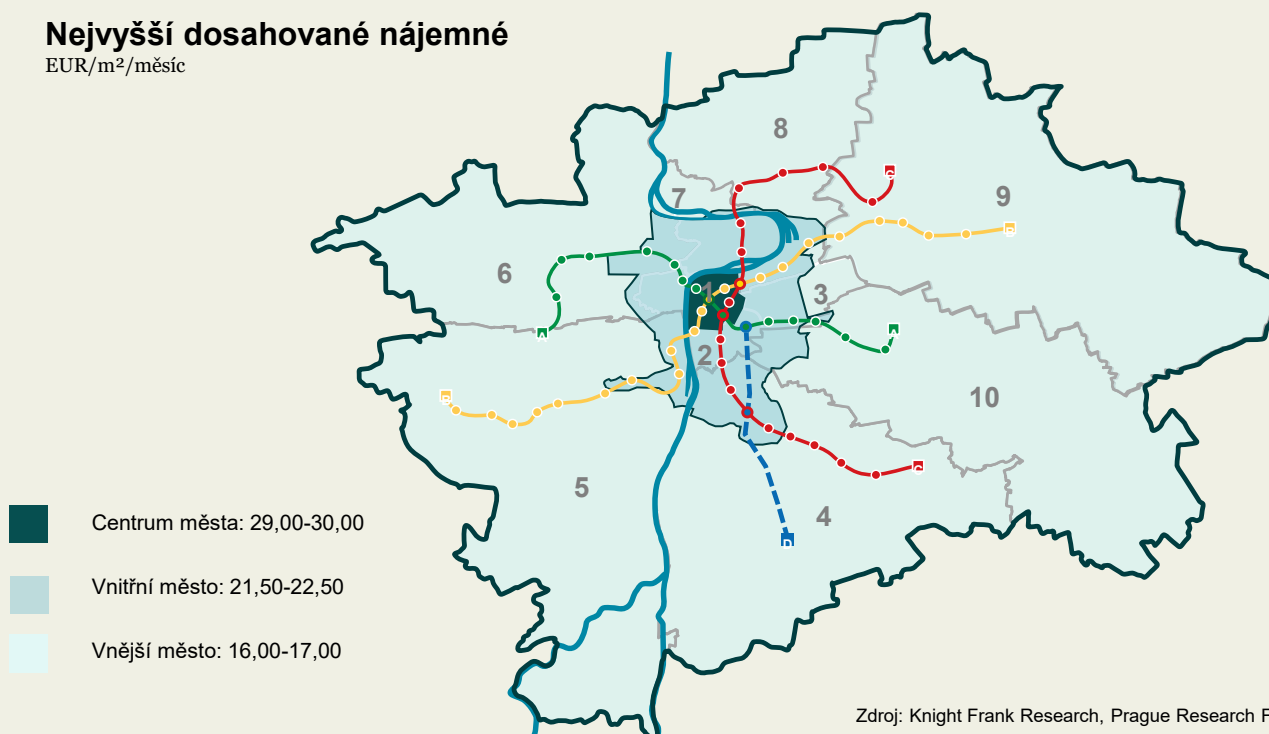
Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

DOSAHOVANÉ NÁJEMNÉ

V centru města zůstalo nájemné stabilní a pohybovalo se na úrovni 29,00-30,00 EUR/m²/měsíc. Ve vnitřních částech Prahy došlo k nárůstu o 10 % meziletočně na 21,50-22,50 EUR/m²/měsíc. V okrajových částech Prahy nájemné rovněž mírně vzrostlo na 16,00- 17,00 EUR/m²/měsíc.

Nejvyšší dosahované nájemné

EUR/m²/měsíc



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

Fokus

Coworking a servisované kanceláře

SDÍLENÉ KANCELÁŘE

Celkový objem sdílených a flexibilních kancelářských prostor v Praze aktuálně přesahuje 152 000 m², což představuje meziroční nárůst o necelých 5 %. Tento segment nyní tvoří přibližně 4 % celkové kancelářské plochy ve městě.

V průběhu roku 2026 pokračoval rozvoj segmentu flexibilních kanceláří otevřením dalších center. Scott.Weber otevřel nové centrum v PernerKarlín (7 500 m²) v Praze 8, které představuje jeden z největších přírůstků flexibilních kanceláří na trhu. Na podzim roku 2025 otevřel Regus novou pobočku v budově Lighthouse (1 500 m²) v Praze 7.

Regus otevřel také mimo Prahu novou pobočku v HONEST Říčany (1 400 m²).

Významné expanze zahrnují Worklounge v rámci budovy City Point a Scott.Weber v The Park v Praze 4 a PernerKarlín v Praze 8.

NÁKLADY

Cenové rozpětí (2026):

Měsíční neomezený přístup
(**flexibilní stůl**): 1 900 – 9 000 Kč

Měsíční neomezený přístup
(**pevný stůl**): 3 900 – 12 000 Kč

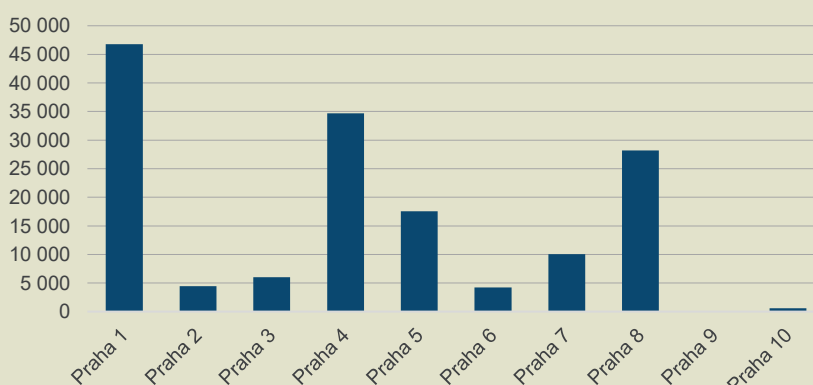
Jednodenní vstup: 200 – 1 090 Kč

Široké rozpětí cen vychází z rozdílů v lokalitě, nabízeném vybavení, tržním postavení provozovatele a úrovni exkluzivity či poskytovaných služeb.

► Po období velmi dynamické expanze se trh flexibilních kanceláří během posledního roku stabilizoval. Operátoři se zaměřují především na rozšiřování stávajících center, optimalizaci provozu a zvyšování obsazenosti.

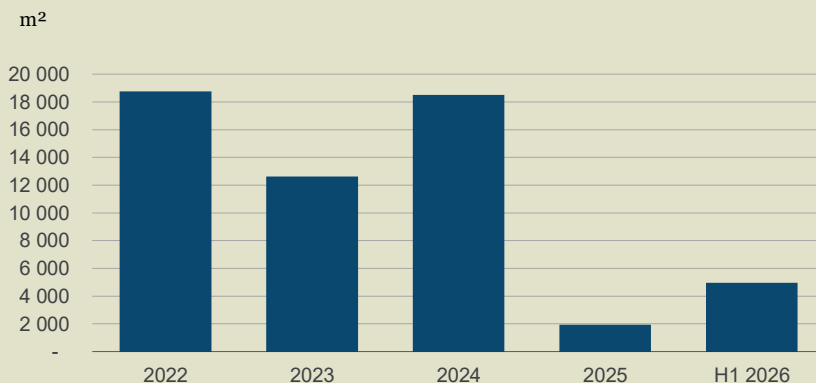
Nabídka flexibilních kanceláří je zároveň stále více vnímána vlastníky administrativních budov jako nedílná součást služeb poskytovaných nájemcům a funguje v synergii s tradičními kancelářskými prostory.

Nabídka flexibilních kanceláří v Praze
m²



Zdroj: Knight Frank Research

Čistá realizovaná poptávka flex office operátorů
m²



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

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 uživateli za uvedené období. Neobsahuje prostory pod nabídkou. Prostor je pronajat, pokud je podepsána závazná smlouva. Celková realizovaná poptávka obsahuje i renegociace, prodloužení pronájmů a podpronájmy, čistá realizovaná poptávka tyto transakce vylučuje.

Podnájem: Prostory nabízené k pronájmu současným nájemcem, který je smluvně vázán k nájmu prostor po delší dobu, než ve skutečnosti potřebuje.

Míra neobsazenosti: Podíl fyzicky i smluvně volných prostor v dokončených budovách na celkové výměře.

Nejvyšší dosahované nájemné: Dosahované základní 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.

Pokud máte dotazy k našim datům, nebo byste chtěli získat další informace či realitní poradenství, obraťte se na nás, rádi poradíme.



Research & Consultancy
Lenka Šindelářová | Head of Research
& Consultancy
+420 602 773 592
lenka.sindelarova@cz.knightfrank.com



Office Agency
Jan Babka | Head of Office Agency
+420 702 276 335
jan.babka@cz.knightfrank.com



Project Management
Jiří Kacíř | Senior Project Manager
+420 721 770 760
jiiri.kacir@cz.knightfrank.com