Kanceláře Praha

3. čtvrtletí 2026	Pravidelná aktualizace trhu kanceláří v Praze, vyhodnocení nabídky, poptávky a trendů pronájmů	www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy www.knightfrank.com/research

Ilustrační obrázek vytvořený pomocí AI.

- Výrazný nárůst nejvyššího dosahovaného nájemného ve vnitřním městě je tažen klesající nabídkou kanceláří a rostoucími náklady na výstavbu.

Hlavní indikátory

Hrubá a čistá realizovaná poptávka

Q3 2026 — 107 000 m² / 48 800 m²

Nejvyšší dosahované nájemné

32,00 EUR/m²/měsíc

Míra neobsazenosti

5,65 %

Ve výstavbě

308 400 m²

61 % předpronajato

NABÍDKA, NEOBSAZENOST

Na konci 3. čtvrtletí 2026 dosáhl celkový objem moderních kancelářských ploch v Praze 3,95 milionu m². Ve třetím čtvrtletí nebyla dokončena žádná nová budova. Celkem bude v tomto roce dokončeno 37 200 m².

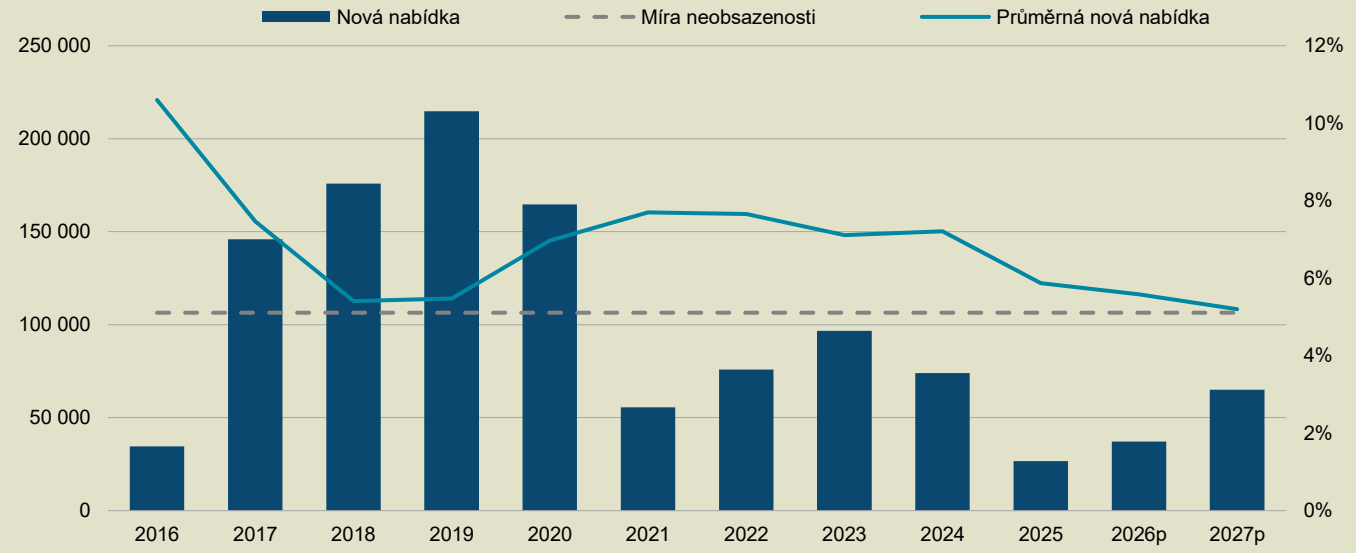
Ve výstavbě se nachází aktuálně 308 900 m² kancelářských ploch, meziročně jde o pokles o 27 %. Až 61 % kanceláří ve výstavbě je plně obsazeno. Nejvíce kanceláří se staví v Praze 5 (39 %) a Praze 4 (36 %).

Míra neobsazenosti kancelářských prostor v Praze se mírně snížila na 5,65 %, což představuje 222 900 m². V meziročním srovnání jde o pokles o 74 bazických bodů.

Nejvyšší míra neobsazenosti byla zaznamenána v Praze 10, kde činila 12,0 %, a v Praze 3 s hodnotou 11,1 %. Naopak nejnižší neobsazenost vykázala Praha 2 na úrovni 1,2 %, následovaná Prahou 1 s 3,6 %.

Nová nabídka, míra neobsazenosti

m², %



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

PRONÁJMY

Hrubý objem realizované poptávky včetně renegociací a podnájmů dosáhl ve 3. čtvrtletí 2026 celkem 107 000 m². Oproti předchozímu čtvrtletí klesl o 20 %, zatímco v meziročním srovnání byl nižší o 41 %.

Přejednané smlouvy tvořily 53 % všech realizovaných pronájmů. Nové nájmy a expanze představovaly 36 %, 9 % připadlo na pronájmy před dokončením, zbývající 2 % připadlo na podnájmy již pronajatých prostor. Čistá poptávka (bez přejednaných smluv a podnájmů) dosáhla 48 800 m², což představuje mezičtvrtletní nárůst o 28 %, ale meziroční pokles o 45 %.

Od ledna do září 2026 dosáhla hrubá realizovaná poptávka, včetně renegociací a podnájmů, 344 300 m², o 21 % méně meziročně. Čistá realizovaná poptávka činila 129 500 m², tedy o 48 % méně než ve stejném období předchozího roku.

Nejvyšší čistá realizovaná poptávka byla ve třetím čtvrtletí 2026 zaznamenána v Praze 4 (33 %), následovala Praha 5 a Praha 9 shodně s 19 %.

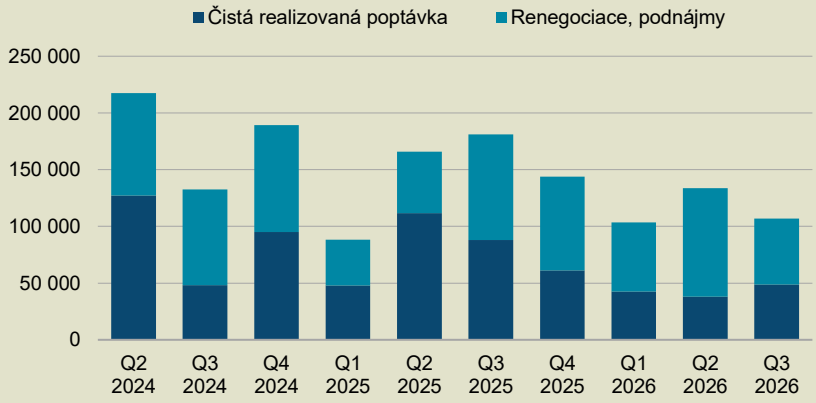
Největší podíl na celkové poptávce připadal na technologické společnosti, které tvořily 28 %, zatímco farmaceutické a zdravotnické společnosti představovaly 11 % a poradenské firmy 10 %.

K nejvýznamnějším zveřejněným transakcím 3. čtvrtletí 2026 patřilo přejednání nájemní smlouvy Microsoftu v budově Delta na Brumlovce v Praze 4 (12 800 m²), dále Adastry v Mississippi House v Praze 8 (5 300 m²) a NET4GAS v Kavčí Hory Office Parku v Praze 4 (4 700 m²).

Třetí čtvrtletí přineslo opětovný pokles celkové poptávky. Nadále platí, že přejednání nájemních smluv tvoří více než polovinu všech uzavřených transakcí, což potvrzuje pokračující snahu firem optimalizovat stávající prostory spíše než se stěhovat.

Realizovaná poptávka

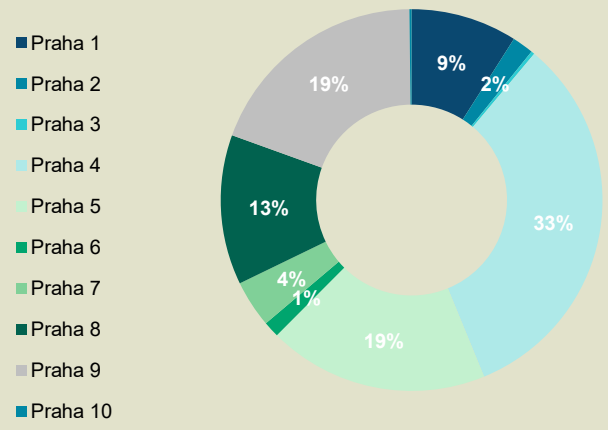
m²



Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

Čistá realizovaná poptávka

m²

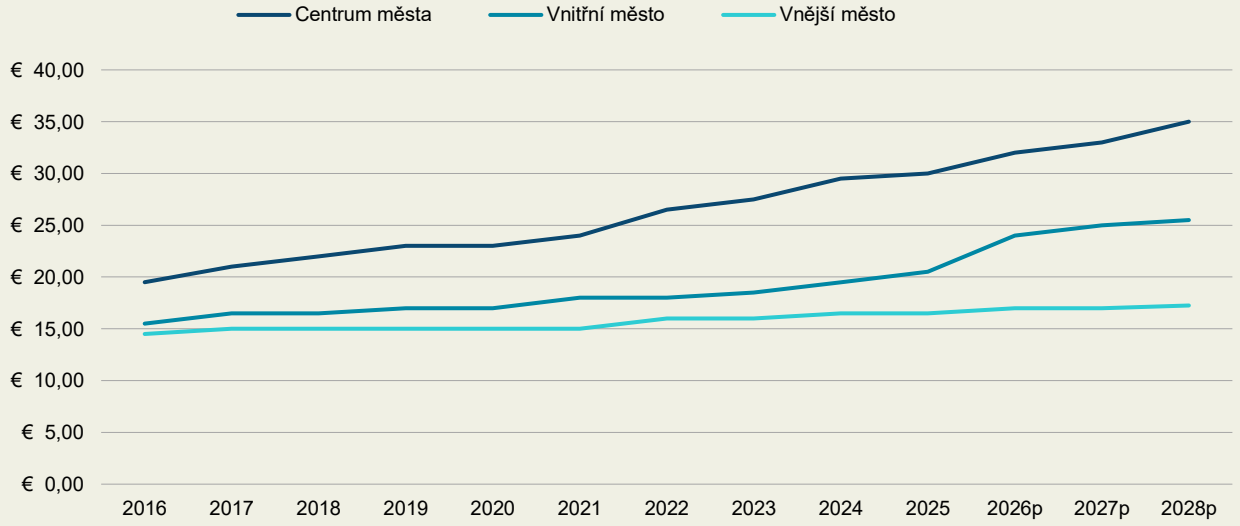


Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

- V okolí centra vzrostlo nájemné meziročně o 15 % a další růst lze očekávat i nadále, a to s ohledem na výši nájemného dosahovanou u projektů ve výstavbě či ve fázi přípravy.

Vývoj nejvyššího dosahovaného nájemného

EUR/m2/měsíc



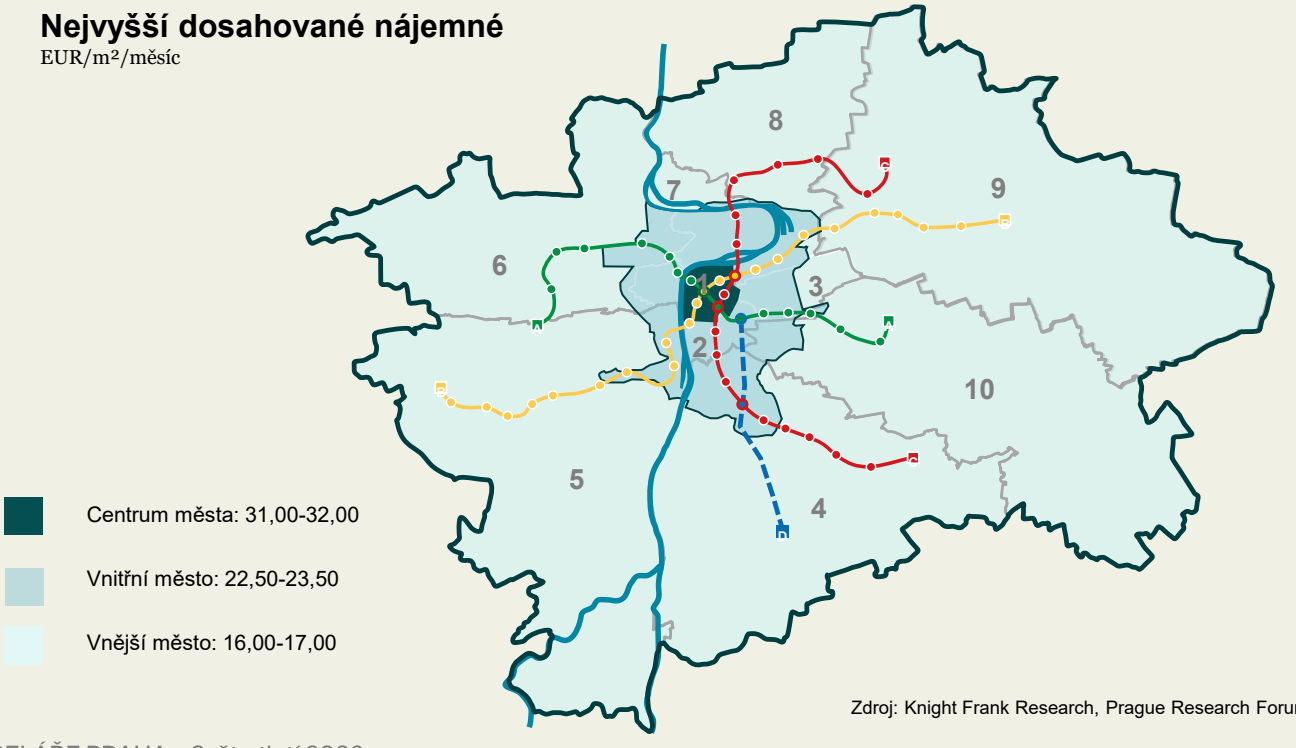
Zdroj: Knight Frank Research, Prague Research Forum

DOSAHOVANÉ NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné v centru Prahy se ve třetím čtvrtletí zvýšilo o 7 % na 31,00-32,00 EUR/m²/měsíc. Ve vnitřních částech Prahy došlo rovněž k nárůstu, a to o 15 % na 22,50-23,50 EUR/m²/měsíc. V okrajových částech Prahy zůstalo nájemné beze změny na 16,00- 17,00 EUR/m²/měsíc.

Nejvyšší dosahované nájemné

EUR/m²/měsíc



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 uživatelům 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.knightframk.com

Office Agency
Jan Babka | Head of Office Agency

+420 702 276 335
jan.babka@cz.knightframk.com

Project Management
Jiří Kacíř | Senior Project Manager

+420 721 770 760
jiri.kacir@cz.knightframk.com

Knight Frank

© KNIGHT FRANK, spol. s r.o. 2026. This report is published for general information only and is not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by KNIGHT FRANK, spol. s r.o. for any loss or damage resultant from any use of, reliance or reference to the contents of this document.
As a general report, this material does not necessarily represent the view of KNIGHT FRANK, spol. s r.o. in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or part is not permitted without prior written approval of KNIGHT FRANK, spol. s r.o. to the form and content within which it appears. KNIGHT FRANK, spol. s r.o. is a limited liability partnership registered in the City court in Prague with ID No. 411 91 536. Our registered office is located at Václavské náměstí 3, Diamant building, 110 00 Prague 1.