

Zpráva o trhu kancelářských prostor v Česku

H1 2026

Neobsazenost pražských kanceláří klesla na pětileté minimum, jak
nedostatek nabídky utahuje trh

Národní přehled — kanceláře v Česku

Kancelářský trh v Česku určuje Praha, kde rok 2025 skončil s mírou neobsazenosti 5,9 % — nejnižší od 1. čtvrtletí 2020 —, neboť historicky slabá nová nabídka (v roce 2025 bylo dokončeno pouhých 26 600 m²) narazila na odolnou poptávku. Celoroční aktivita nájemců dosáhla 573 200 m², meziročně o 10 % méně, ale stále přibližně o 18–20 % nad pětiletým a desetiletým průměrem. Prime nájemné v centru města se udrželo na €29–30/m²/měsíc (≈€348–360/m²/rok) a zůstalo stabilní i v 1. čtvrtletí 2026. Prime výnosy z kanceláří se po rekordním investičním roce 2025 ustálily kolem 5,00–5,25 %. Výstavba se oživila (313 000 m² ve výstavbě k 1. čtvrtletí 2026), avšak většina připravovaných projektů je z velké části předpronajata, takže nedostatek nabídky by měl přetrvávat po celý rok 2026. Regionální trhy (Brno, Ostrava, Plzeň) zůstávají malé a jen řídce sledované.

PRIME NÁJEMNÉ

CITOVÁNO

**€348–
360/m²/rok**

Prague Research Forum · Q4 2025
– Q1 2026

PRIME VÝNOS

CITOVÁNO

5–5,25 %

Cushman & Wakefield · 2025

MÍRA

NEOBSAZENOSTI

CITOVÁNO

5,8–5,9 %

Cushman & Wakefield · Q4 2025 –
Q1 2026

REALIZOVANÁ POPTÁVKA (TAKE-UP)

CITOVÁNO

573 200 m²

Cushman & Wakefield · FY 2025

VE VÝSTAVBĚ

CITOVÁNO

313 000 m²

Cushman & Wakefield · Q1 2026
(under construction)

CELKOVÉ ZÁSObY

CITOVÁNO

**3 930 000–
3 940 000 m²**

Cushman & Wakefield · Q4 2025 –
Q1 2026

PRIME NÁJEMNÉ PODLE MĚST (€/M²/ROK)

Praha		€348–360/m ² /rok
Brno		€180–192/m ² /rok <i>odh.</i>
Ostrava		€144–168/m ² /rok <i>odh.</i>
Plzeň		€132–156/m ² /rok <i>odh.</i>

PRIME VÝNOS PODLE MĚST (%)

Praha		5–5,25 %
Brno		6–6,75 % <i>odh.</i>
Ostrava		6,5–7,5 % <i>odh.</i>
Plzeň		6,5–7,75 % <i>odh.</i>

Výhled. Vzhledem k tomu, že na rok 2026 je naplánováno pouze přibližně 36 700 m² nových kancelářských ploch a velká část z 313 000 m² v přípravě je již předběžně zavázána, míra neobsazenosti by měla zůstat nízká a pronajímatelé si v prvotřídních lokalitách CBD udrží

cenotvornou sílu. Očekává se mírný růst prime nájemného a stabilní až zpevňující se výnosy s návratem důvěry investorů.

Metodika a původ dat

Každý údaj v této zprávě vychází z jmenovitě uvedeného výzkumu trhu komerčních nemovitostí, je označen jako jasně uvedený odhad nebo zobrazen jako „nezveřejněno“. Nic není uvedeno bez uvedení původu.

CITOVANÉ ÚDAJE

12

z výzkumu třetích stran

OZNAČENÉ ODHADY

10

interpolované, s uvedeným základem

NEZVEŘEJNĚNO

8

v tomto období bez zdroje

CITOVÁNO

Čerpáno z výzkumných společností

Prime nájemné, výnos, neobsazenost, realizovaná poptávka (take-up), projekty ve výstavbě a zásoby jsou převzaty ze zveřejněných tržních zpráv předních výzkumných společností, jako jsou JLL, CBRE, Cushman & Wakefield, Colliers, BNP Paribas Real Estate, Savills a Knight Frank. Konkrétní zdroje použité v této zprávě jsou uvedeny na stránce Zdroje. Pokud společnost uvádí rozpětí (např. pásmo prime výnosu), zobrazuje se toto rozpětí. Každý údaj nese svůj zdroj a období, k němuž se vztahuje.

- **Prime nájemné** — Nejvyšší dosažitelné nájemné, prostory nejvyšší třídy (€/m²/rok).
- **Prime výnos** — Čistý počáteční výnos, plně pronajatá prvotřídní nemovitost (%).
- **Míra neobsazenosti** — Neobsazené ÷ celkové zásoby (%).
- **Realizovaná poptávka (take-up)** — Prostory pronajaté v daném období (m²).
- **Ve výstavbě** — Ve výstavbě / k dodání (m²).
- **Celkové zásoby** — Celkové moderní zásoby (m²).

ODHAD

Odhady a mezery

Přední výzkumné společnosti podrobně pokrývají hlavní města a primární osy, ale pro menší regionální trhy zveřejňují jen málo. Tam, kde není žádný údaj zveřejněn, zobrazujeme buď „nezveřejněno“, nebo jasně označené rozpětí odhadu s uvedeným základem u daného údaje (obvykle interpolace z národní prime hodnoty a regionálního diskontu). Odhady jsou naše vlastní a nikdy nejsou prezentovány jako údaje třetích stran.

Vykazovaná období se liší podle zdroje (např. Q1 2026, H2 2025, celý rok 2025); každý údaj zobrazuje vlastní datum, k němuž se vztahuje. Data zpracována 2026-07-02, tržní data k Q4 2025 – Q1 2026 (nejnovější zveřejněné údaje).

Městské trhy

Praha 6 z 6 ukazatelů zveřejněno

Dominantní český kancelářský trh (~3,9 mil. m²); prime nájemné v CBD €29–30/m²/měsíc; míra neobsazenosti 5,9 % je nejnižší od začátku roku 2020.

PRIME NÁJEMNÉ

CITOVÁNO

€348–

360/m²/rok

Prague Research Forum · Q4 2025
– Q1 2026

PRIME VÝNOS

CITOVÁNO

5–5,25 %

Cushman & Wakefield · 2025

MÍRA

NEOBSAZENOSTI

CITOVÁNO

5,8–5,9 %

Cushman & Wakefield · Q4 2025 –
Q1 2026

REALIZOVANÁ POPTÁVKA (TAKE-UP)

CITOVÁNO

573 200 m²

Cushman & Wakefield · FY 2025

VE VÝSTAVBĚ

CITOVÁNO

313 000 m²

Cushman & Wakefield · Q1 2026
(under construction)

CELKOVÉ ZÁSoby

CITOVÁNO

3 930 000–

3 940 000 m²

Cushman & Wakefield · Q4 2025 –
Q1 2026

Druhý největší český kancelářský trh, avšak v citovaných zdrojích za Q4 2025 není samostatně zveřejněn; údaje jsou odhadnuty z regionálních standardů (prime ~€15–16/m²/měsíc).

PRIME NÁJEMNÉ

ODHAD

**€180–
192/m²/rok**

Odh. · Prime kanceláře v Brně obvykle €15–16/m²/měsíc (×12); v citovaných zdrojích není za Q4 2025 zveřejněn městský údaj

PRIME VÝNOS

ODHAD

6–6,75 %

Odh. · Regionální kancelářské výnosy v ČR ~75–150 b.b. nad pražskou prime úrovní (5,0–5,25 %)

MÍRA
NEOBSAZENOSTI

ODHAD

8–12 %

Odh. · Regionální míra neobsazenosti kanceláří v ČR bývá vyšší než v Praze; žádný citovaný městský údaj

REALIZOVANÁ POPTÁVKA
(TAKE-UP)

nezveřejněno

VE VÝSTAVBĚ
nezveřejněno

CELKOVÉ ZÁSoby

ODHAD

**620 000–
680 000 m²**

Odh. · Moderní kancelářské zásoby v Brně jsou druhé největší v ČR, obvykle uváděné ~0,6–0,7 mil. m²; žádný citovaný údaj za Q4 2025

Městské trhy

Ostrava 4 z 6 ukazatelů zveřejněno

Malý regionální kancelářský trh; v citovaných zdrojích není samostatně vykázán; údaje jsou odhadnuty.

PRIME NÁJEMNÉ

ODHAD

**€144–
168/m²/rok**

Odh. · Prime kanceláře v Ostravě obvykle €12–14/m²/měsíc (×12)

PRIME VÝNOS

ODHAD

6,5–7,5 %

Odh. · Menší regionální trhy nesou širší výnosovou prémii oproti pražské prime úrovni

MÍRA

NEOBSAZENOSTI

ODHAD

8–14 %

Odh. · Regionální míra neobsazenosti kanceláří v ČR bývá zvýšená; žádný citovaný městský údaj

REALIZOVANÁ POPTÁVKA (TAKE-UP)

nezveřejněno

VE VÝSTAVBĚ

nezveřejněno

CELKOVÉ ZÁSoby

ODHAD

**200 000–
260 000 m²**

Odh. · Moderní kancelářské zásoby v Ostravě jsou malé, obvykle uváděné ~0,2–0,26 mil. m²; žádný citovaný údaj za Q4 2025

Plzeň

2 z 6 ukazatelů zveřejněno

Velmi malý regionální kancelářský trh; jde především o průmyslové/logistické centrum. V citovaných zdrojích nejsou samostatné údaje o kancelářích; odhadnuto.

PRIME NÁJEMNÉ

ODHAD

€132–

156/m²/rok

Odh. · Prime kanceláře v Plzni
obvykle €11–13/m²/měsíc (×12)

PRIME VÝNOS

ODHAD

6,5–7,75 %

Odh. · Výnosová prémie malého
regionálního kancelářského trhu
oproti pražské prime úrovni

MÍRA NEOBSAZENOSTI

nezveřejněno

REALIZOVANÁ POPTÁVKA (TAKE-UP)

nezveřejněno

VE VÝSTAVBĚ

nezveřejněno

CELKOVÉ ZÁSoby

nezveřejněno

Zdroje a vyloučení odpovědnosti

CITOVANÝ VÝZKUM TŘETÍCH STRAN

- **Prague Research Forum** — Prague Office Market — quarterly figures (prime rents €29–30/m²/month, vacancy, supply) (Q4 2025 – Q1 2026).
<https://www.pragueresearchforum.cz/>
- **Cushman & Wakefield** — Czech Republic Office MarketBeat (Prague vacancy 5.9%, take-up 573,200 m², under construction 313,000 m², prime yield ~5.0%) (Q4 2025 – Q1 2026).
<https://www.cushmanwakefield.com/en/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat/office-marketbeat>

Vyloučení odpovědnosti. Údaje jsou připisovány výše uvedeným výzkumným společnostem třetích stran a odrážejí jejich příslušné definice a vykazovaná období; OfficeRentInfo neručí za jejich přesnost. Údaje označené jako „odhad“ jsou vlastní označené aproximace společnosti OfficeRentInfo pro trhy, kde není žádný údaj zveřejněn, a nesmějí být vykládány jako údaje třetích stran. Vykazovaná období a definice trhů se mezi jednotlivými společnostmi liší. Tato zpráva je poskytována pouze pro informativní účely a nepředstavuje investiční, oceňovací ani pronájemní poradenství. © 2026 OfficeRentInfo (sít' GWG).