

Flexibilní kanceláře v Praze

2026

Stručný přehled sektoru

- Sektor flexibilních pracovních prostor v Praze se výrazně rozrostl a v prosinci 2025 dosahovala jeho celková plocha 130 500 m². Za posledních pět let se výměra těchto prostor zvýšila o 60 %. Flexibilní řešení se stala nedílnou součástí pražského kancelářského trhu v reakci na rostoucí nároky nájemců na variabilitu, kvalitu a zájem o prestižní lokality.
- 93 % pražských flexibilních prostor je klasifikováno jako Premium, přičemž trhu dominují velcí a zkušení poskytovatelé. 86 % stávajícího flexibilního fondu provozují třetí strany, ale podíl prostor provozovaných samotnými vlastníky budov postupně roste.
- Na pražském trhu je celkem 77 unikátních flexi center a 33 aktivních poskytovatelů, přičemž tři největší operátoři (Scott.Weber Workspace, IWG a WorkLounge) provozují 71 % všech flexibilních ploch ve městě. Nejvíce flexibilních prostor se nachází na území Prahy 1 a Prahy 4.
- Pouze 117 660 m² z celkové rozlohy flexibilních prostor se nachází v budovách, které jsou monitorovány a zahrnuty do oficiálního pražského kancelářského fondu. Penetrační míra flexibilních kanceláří činí 3 %, a to jak při započítání všech flexibilních ploch, tak při zahrnutí pouze těch, které vznikly v relevantních monitorovaných administrativních budovách.

PRŮMĚRNÉ NÁKLADY NA FLEXIBILNÍ KANCELÁŘE V PRAZE

DENNÍ VSTUP 690 KČ / DEN	SDÍLENÉ PRACOVNÍ MÍSTO 4 530 KČ / MĚSÍC	VYHRAZENÉ PRACOVNÍ MÍSTO 6 020 KČ / MĚSÍC	MÍSTO V SOUKROMÉ KANCELÁŘI 8 200 KČ / MĚSÍC
--	---	---	---

Data uvedená v této publikaci nezahrnují:

- Nadbytečné kancelářské prostory krátkodobě nabízené samotnými nájemci
- Soukromé kanceláře nabízené za flexibilních podmínek, ale nezařízené a bez doplňkových služeb či vybavení
- Coworkingové prostory s omezeným přístupem, např. pouze pro nájemce budovy, rezidenty, studenty či start-upy
- Prostory určené výhradně pro akce a / nebo nezisková centra
- Coworkingové plochy nebo business lounges v obchodních centrech, na letištích, v hotelech či jiných neplacených prostorách



Typy flexibilních pracovních prostor

SDÍLENÉ PROSTORY (COWORKING)

- Nabízí sdílená a / nebo vyhrazená pracovní místa v otevřených sdílených prostorech, kde jednotlivci i firmy pracují vedle sebe v kolaborativním prostředí.
- Soukromé vybavené kanceláře zde vůbec nejsou k dispozici.
- Poskytuje jen omezenou míru soukromí a podporuje neformální, sociální a kreativní prostředí.
- V nabídce jsou různé formy flexibilního členství – denní (v některých případech i hodinové), týdenní nebo měsíční – s možností i delších smluvních období.
- Klade silný důraz na komunitní akce.

SERVISOVANÉ KANCELÁŘE

- Nabízí soukromé, plně vybavené kanceláře připravené k okamžitému použití, které lze přizpůsobit potřebám nájemce.
- Dispozice nezahrnují velké otevřené komunitní prostory ani sdílená pracovní místa, ale nabízejí sdílené kuchyňky, sdílené telefonní budky a zasedací místnosti, které lze rezervovat. Běžná jsou také celá soukromá patra, která v případě obsazení jediným nájemcem disponují soukromou kuchyní, zasedacími místnostmi a telefonními budkami.
- Poskytuje vyšší úroveň soukromí a formálnější či korporátní prostředí.
- Obvykle jsou vyžadovány dlouhodobější smlouvy, začínající na jednom měsíci, většinou však trvají šest měsíců či déle.
- Vyšší cena za pracovní místo odráží vyšší úroveň soukromí a poskytované dedikované služby.

VÍCEFORMÁTOVÉ PROSTORY

- Nabízí jak coworkingové prostory se sdílenými a vyhrazenými pracovními místy, tak soukromé vybavené kanceláře nebo kancelářské celky.
- Dispozice mohou být smíšené na jednom patře, případně jsou soukromé kanceláře umístěny na samostatném podlaží.
- K dispozici je kompletní nabídka členství – od denních vstupů do coworkingové zóny až po dlouhodobé smlouvy.
- Kombinuje kolaborativní a flexibilní prostředí coworkingových prostor se soukromím a formálností privátních kanceláří, čímž nabízí vyšší flexibilitu pro větší korporace, které si mohou pronajímat soukromé kanceláře a podle potřeby dokupovat členství v coworkingu.

Faktory poptávky

NEZÁVISLÍ PROFESIONÁLOVÉ

Mnoho freelancerů a nezávislých profesionálů využívá coworkingová prostředí pro networking, zasedací prostory a sdílenou infrastrukturu. Zájem o podnikání v České republice zůstává vysoký, přičemž počet nových podnikatelů se v posledním desetiletí průměrně zvyšuje o více než 70 000 ročně.

OUTSOURCING

Růst outsourcingových a servisních společností, které často preferují flexibilní kancelářská řešení, podporující jejich projektové týmy i proměnlivé počty zaměstnanců.

STARTUPY

Přestože Česká republika v počtu nově vznikajících startupů i v podílu firem, které se úspěšně prosazují na mezinárodních trzích, zaostává za vyspělejšími inovačními ekonomikami, domácí startupový ekosystém nadále roste. Zvyšuje se nejen počet firem, ale také zaměstnanost, což následně podporuje poptávku po krátkodobých a flexibilních kancelářských prostorech.

HYBRIDNÍ PRÁCE / FIREMNÍ FLEXIBILITA

Nájemci kanceláří stále častěji hledají flexibilní prostory, které mohou rozšiřovat či zmenšovat podle velikosti týmu bez nutnosti dlouhodobých nájmu. Coworkingové a servisované kanceláře nabízejí agilitu a pružnost, kterou klasické nájemní smlouvy neposkytují.



NOVÉ SPOLEČNOSTI NA TRHU

Společnosti vstupující na pražský trh využívají flexibilní kanceláře pro jejich nízké riziko. Patří sem i korporace, které zaměstnávají na dálku a potřebují v jiné lokalitě flexibilní prostory pro schůzky s klienty nebo spolupráci, čímž se zvyšuje poptávka i mimo jejich hlavní sídlo.

PŘECHOD Z CAPEXU NA OPEX

Servisované kanceláře proměňují kapitálové výdaje na nemovitosti (CAPEX) na předvídatelné provozní náklady (OPEX), čímž společnostem poskytují jistotu nákladů a provozní flexibilitu i na stabilních trzích, jako je Praha.

DOČASNÉ PROSTORY

Flexibilní kanceláře pomáhají plynule zvládnout stěhování, rekonstrukce či krátkodobé projekty. Umožňují společnostem udržet kontinuitu podnikání a produktivitu při minimalizaci výpadků a představují praktické řešení v situacích, kdy by zajištění tradiční kanceláře bylo příliš pomalé nebo nepružné.

NEDOSTATEK TRADIČNÍCH KANCELÁŘÍ

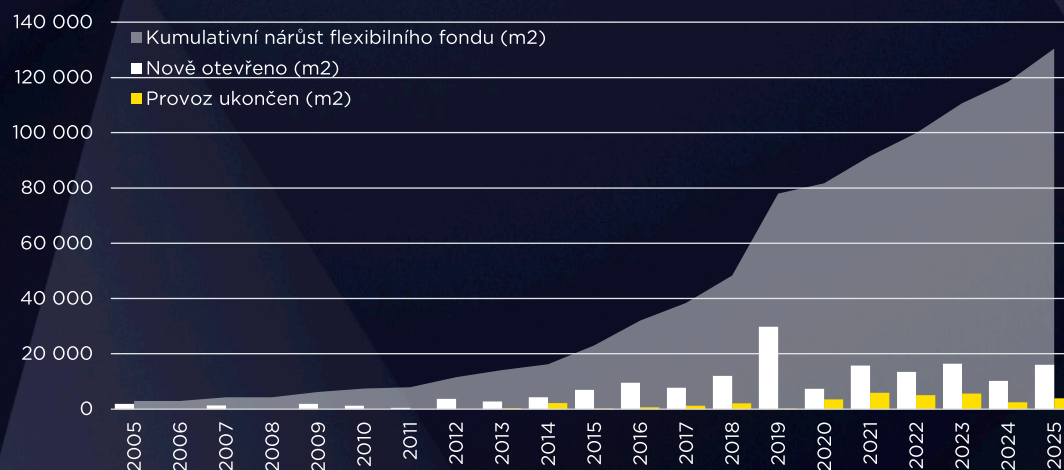
Nedostatek moderních kancelářských prostor, zejména v nejžádanějších pražských lokalitách, vede společnosti k využívání dočasných flexibilních řešení.

Rostoucí nabídka prostor

- Podobně jako jiné světové metropole, i Praha zaznamenala v roce 2019 výrazný nárůst sektoru flexibilních kanceláří, kdy bylo uvedeno do provozu téměř 30 000 m². Tento růst odrážel silný předpandemický impuls trhu a rostoucí poptávku po flexibilních pracovních řešeních, což vedlo k meziročnímu zvýšení celkového fondu flexibilních prostor o 23 %. Hlavním motorem byl zejména vstup společnosti WeWork na trh a významné expanze společností IWG a Scott.Weber Workspace. **Rok 2019 zůstává nejsilnějším rokem z hlediska růstu sektoru flexibilních kanceláří v historii pražského trhu.**
- Propuknutí onemocnění Covid-19 v České republice v roce 2020 následně vedlo k výraznému zpomalení otevírání nových center. S pandemií spojená omezení pohybu a uzavírky provozů, spolu se zvýšenou ekonomickou nejistotou a obavami ohledně budoucího využívání kanceláří, přiměly řadu provozovatelů odložit nebo přehodnotit své expanzní plány.
- Od roku 2021 se tržní podmínky postupně stabilizovaly s tím, jak se hybridní modely práce pevně etablovaly. V období po pandemii podpořilo obnovenou expanzi segmentu flexibilních pracovních prostor další rozšiřování hybridního způsobu práce a zvyšující se preference různorodých pracovních prostředí. V posledních pěti letech zaznamenala Praha **průměrný čistý přírůstek flexibilních kanceláří zhruba 9 800 m² ročně**, a to po zohlednění průměrných 4 600 m² ploch, které byly ročně uzavřeny. Příčiny ukončení provozů byly velmi rozmanité, od úplného odchodu některých operátorů z pražského trhu a převzetí prémiových lokalit konkurencí, přes nahrazování méně kvalitních budov projekty vyšší třídy, ukončení menších coworkingů ve prospěch prostor zaměřených na pořádání akcí až po obsazení části flexibilních pracovních ploch dlouhodobými nájemci.
- V posledním období se tempo rozšiřování flexibilních prostor zmírnilo. Trh flexibilních kanceláří vstoupil do disciplinovanější fáze, kdy provozovatelé upřednostňují optimalizaci portfolia, stabilní míru obsazenosti a provozní efektivitu před rychlou expanzí sítě. V prémiovém segmentu je tento trend dále posilován omezenou dostupností prvotřídních kancelářských prostor v nejžádanějších kancelářských lokalitách.



ČISTÝ PŘÍRŮSTEK FLEXIBILNÍCH PRACOVNÍCH PROSTOR*



*) Pro zachycení reálné tržní dynamiky graf nezohledňuje případy, kdy lokalita zůstala v provozu po změně operátora (tyto změny nejsou považovány ani za uzavření, ani za nové otevření nové lokality).

Struktura flexibilního fondu

- Ve společnosti Savills kategorizujeme flexibilní pracovní prostory podle vlastnické struktury i kvality. Z hlediska vlastnictví rozlišujeme mezi flexibilními kanceláři **provozovanými externími operátory** a těmi, které provozuje samotný **majitel budovy**.
- Na konci roku 2025 dominovali flexibilnímu kancelářskému sektoru stále externí operátoři, kteří společně provozují přibližně 86 % celého flexibilního fondu. Podíl flexi prostor nabízených přímo vlastníky budov však postupně roste. Výrazný nárůst byl patrný již v roce 2020 a pokračoval i v následujících letech. Tento trend je primárně poháněn měnícími se požadavky větších nájemců tradičních

kanceláří, kteří stále častěji preferují budovy schopné nabídnout flexibilní pracovní plochy přímo v rámci objektu. V důsledku toho nyní flexibilní kanceláře provozované vlastníky tvoří přibližně 14 % celkového pražského trhu flexibilních prostor, což podtrhuje rostoucí roli vlastníků při integraci flexibility do svých nájemních strategií.

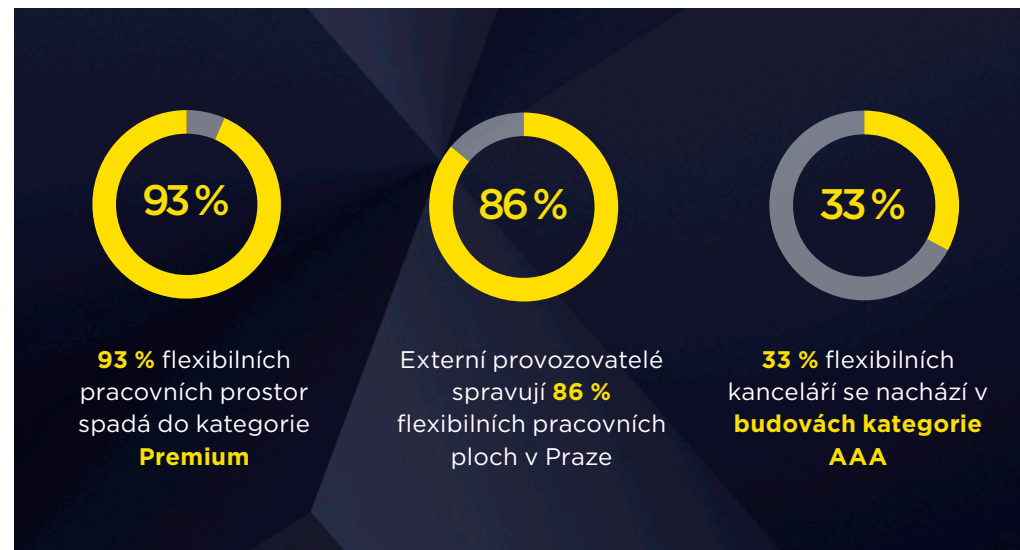
- Vzhledem k rostoucímu počtu a stále větší rozmanitosti flexibilních kanceláří a coworkingových center jsme rozdělili fond flexibilních pracovních prostor do dvou kvalitativních úrovní – **Standardní a Prémiové**. Kritéria zahrnovala faktory jako je kvalita lokality, specifikace vybavení, standardy budovy a rozsah poskytovaných služeb.

- Silný důraz trhu na kvalitu je zřejmý – více než 80 % současných flexibilních kanceláří je provozováno velkými, zkušenými společnostmi, které se zaměřují na nabídku vysoce kvalitních produktů vhodných i pro korporátní nájemce. V důsledku toho spadá drtivá většina (93 %) flexibilních ploch v Praze do kategorie Premium, avšak k dispozici jsou i menší, butikové a cenově dostupnější alternativy. Prémiové flexi prostory dominují i přesto, že se pouze třetina celkového fondu flexibilních pracovních prostor nachází v **administrativních budovách kategorie AAA***. To dokazuje schopnost provozovatelů nabídnout prvotřídní flexibilní pracovní prostředí i mimo nejprestižnější kancelářské objekty.



*) Dle metodiky Prague Research Fora

Zdroj: Savills

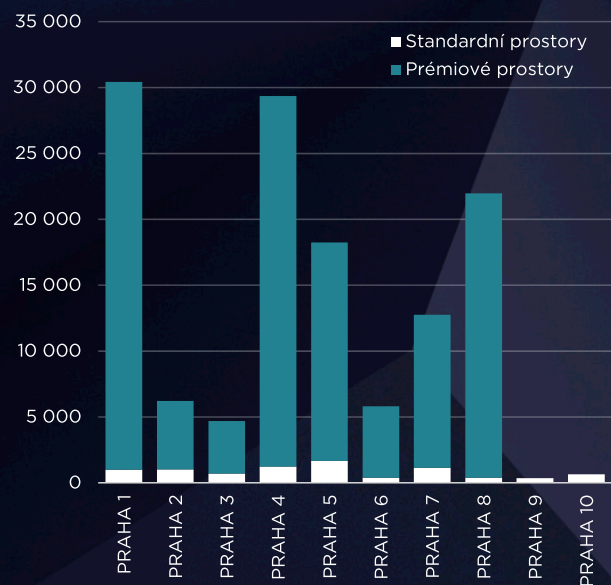


Geografické rozložení

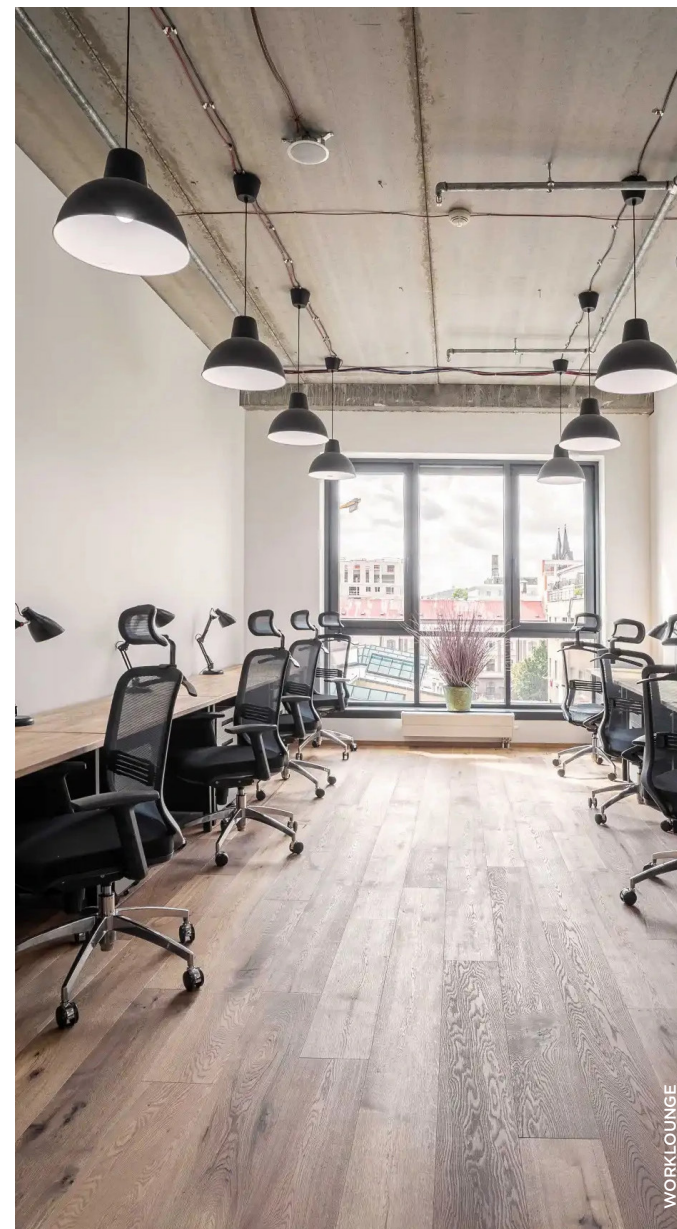
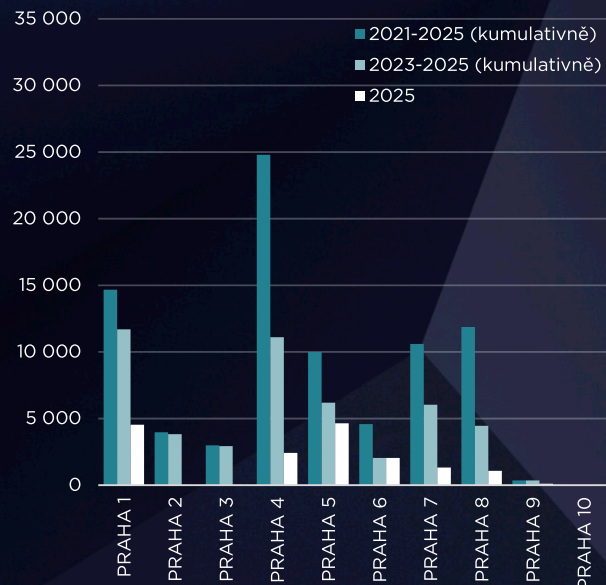
- Segment flexibilních pracovních ploch v Praze aktuálně čítá 130 500 m², přičemž **mezi pražské městské části s nejvyšším objemem těchto flexi prostor patří Praha 1 a Praha 4**. Oba dílčí trhy disponují flexibilními plochami o rozloze téměř 30 000 m² a i míra konkurence je zde poměrně vysoká – v Praze 1 působí 9 různých poskytovatelů a na území Prahy 4 je aktivních 10 operátorů.

- Analýza expanzí a nových lokalit uvedených do provozu v posledních letech ukazuje, že se poskytovatelé flexibilních pracovních prostor primárně soustředili na Prahu 4 a Prahu 1. V samotném roce 2025 byl však největší objem nových flexibilních kanceláří zprovozněn v Praze 5, za níž následovala Praha 1.
- Podíváme-li se na rok 2026, plánovány jsou další nové flexi lokality v Praze 8 a Praze 4, tento výčet však není úplný.

FLEXIBILNÍ FOND PODLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ



NOVĚ OTEVŘENÉ FLEXIBILNÍ PROSTORY DLE MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ



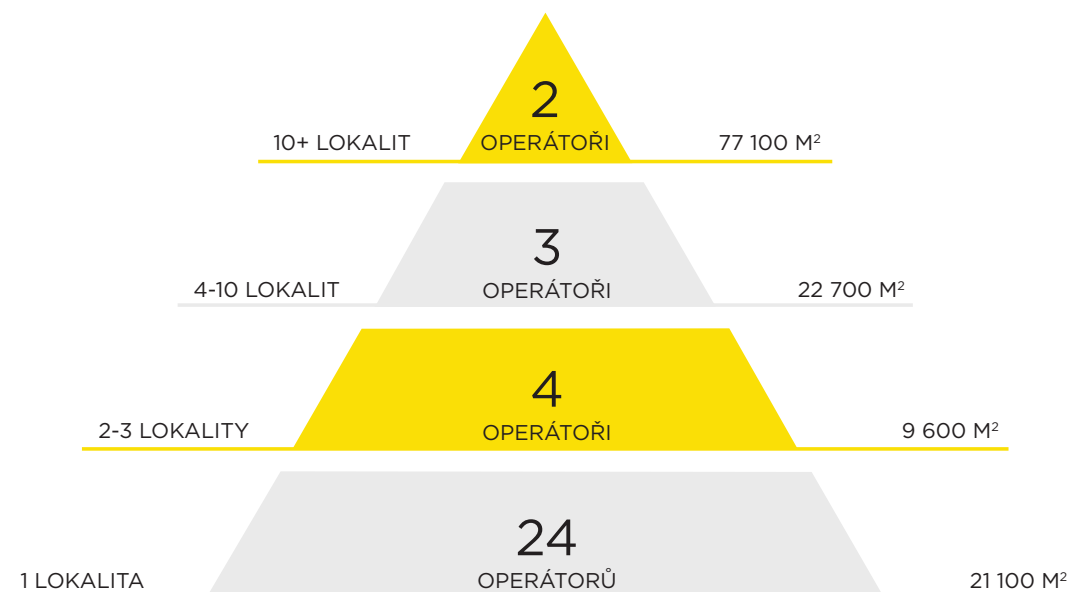
Konkurenční prostředí

- Na konci roku 2025 zahrnoval sektor flexibilních kancelářů v Praze celkem 77 unikátních lokalit, které provozovalo 33 operátorů. Mezi provozovateli bychom našli malé i větší lokální společnosti ale také mezinárodní hráče a samotné majitele administrativních budov, kteří nabízejí coworking nebo servisované kanceláře přímo ve svých objektech.
- Navzdory široké základně provozovatelů je trh strukturálně koncentrovaný. Většina firem provozuje pouze jednu lokalitu, zatímco tři největší hráči – Scott.Weber Workspace, IWG a WorkLounge – společně kontrolují přibližně 71 % celkového objemu flexibilních kancelářských ploch v Praze. **Scott.Weber Workspace** drží 37% podíl na trhu, následovaný **IWG** s 22 % a **WorkLounge** s 12 %.
- Taková struktura umožňuje největším poskytovatelům výrazně ovlivňovat nabídku, ceny a dostupnost prémiových lokalit, přičemž jejich strategická rozhodnutí – například expanze, konsolidace nebo odchod z trhu – mohou významně formovat tržní prostředí. Pražský trh flexibilních pracovních prostor tak kombinuje oligopolní strukturu na vrcholu s fragmentovanou skupinou menších, převážně místních hráčů s omezeným vlivem na konkurenci.



Na základě coworkingových a flexibilních pracovních prostor, které byly v provozu v prosinci 2025.

Zdroj: Savills



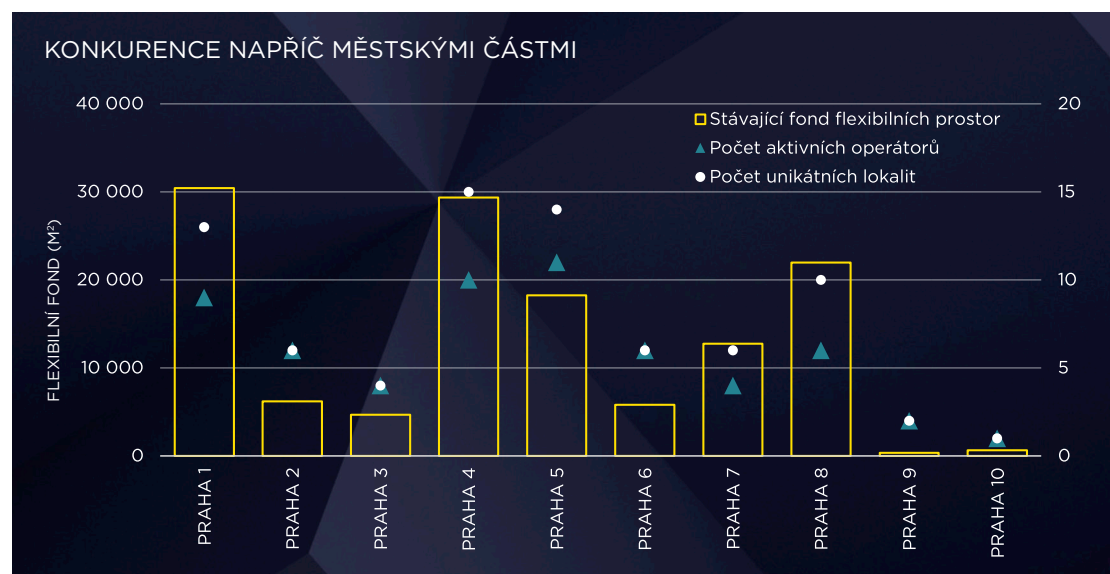
Konkurenční prostředí

- Analýza počtu aktivních operátorů flexibilních kanceláří podle městských částí spolu s celkovým počtem unikátních lokalit ukazuje, že **nejvyšší úroveň konkurence v sektoru flexibilních prostor je v Praze 4**. V této městské části je v provozu 15 různých center a celkem 10 operátorů, což odráží silnou poptávku a dobře etablovaný trh. Praha 4 zároveň disponuje největším objemem administrativních ploch v metropoli a na konci roku 2025 se zde nacházelo také nejvíce neobsazených tradičních kanceláří, více než 57 000 m².
- Druhou oblastí s nejvyšší mírou konkurence v sektoru flexibilních kanceláří je **Praha 5**. V této městské části se

nachází 14 aktivních lokalit provozovaných 11 poskytovateli, což rovněž ukazuje na hustou a rozmanitou síť. Tradiční kancelářský trh zde na konci roku 2025 nabízel 56 500 m² volných ploch, druhý nejvyšší objem mezi 10 pražskými obvody.

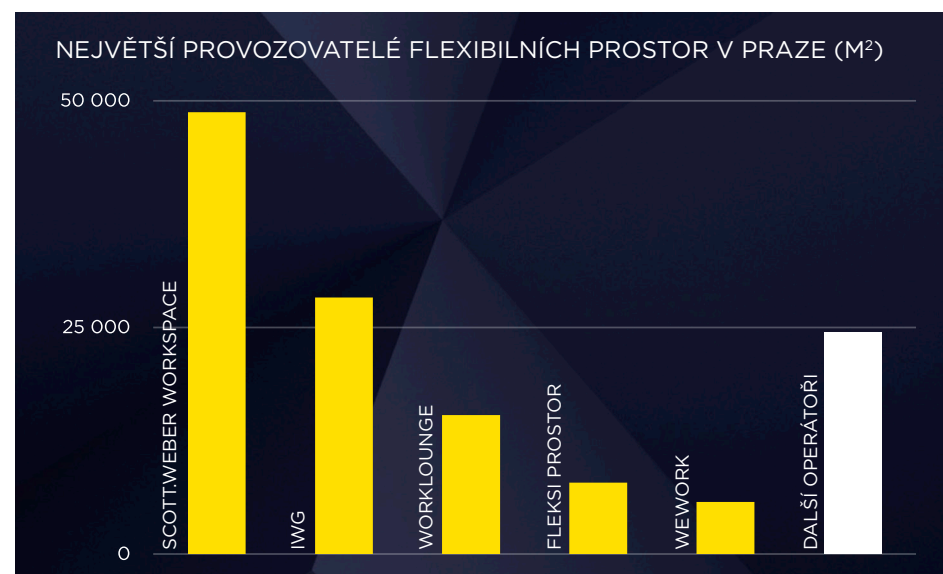
- **Praha 1** uzavírá trojici městských obvodů, kde je konkurence v segmentu flexibilních pracovních prostor vysoká. V této oblasti je přítomno 9 operátorů, kteří společně provozují 13 lokalit. Taková míra aktivity potvrzuje atraktivitu pražského centra pro koncepty flexibilních kanceláří i přes omezenou nabídku administrativních prostor a vyšší sazby nájemného za tradiční kanceláře.

- Největší objem flexibilních kancelářských ploch v Praze v současnosti poskytuje český **Scott.Weber Workspace**, který na konci roku 2025 provozoval 14 center. Svou tržní pozici bude dále posilovat a v roce 2026 mimo jiné plánuje otevření dalšího centra v Praze 8. Druhým největším hráčem z hlediska celkové plochy je **IWG**, což odráží rozlohu jeho jednotlivých center, a s 15 aktivními lokalitami zároveň v Praze disponuje největší sítí poboček. Třetím nejvýznamnějším poskytovatelem je místní operátor **WorkLounge**, který spravuje portfolio 7 lokalit a v roce 2026 plánuje některé z nich dále rozšiřovat.



Na základě coworkingových a flexibilních pracovních prostor, které byly v provozu v prosinci 2025.

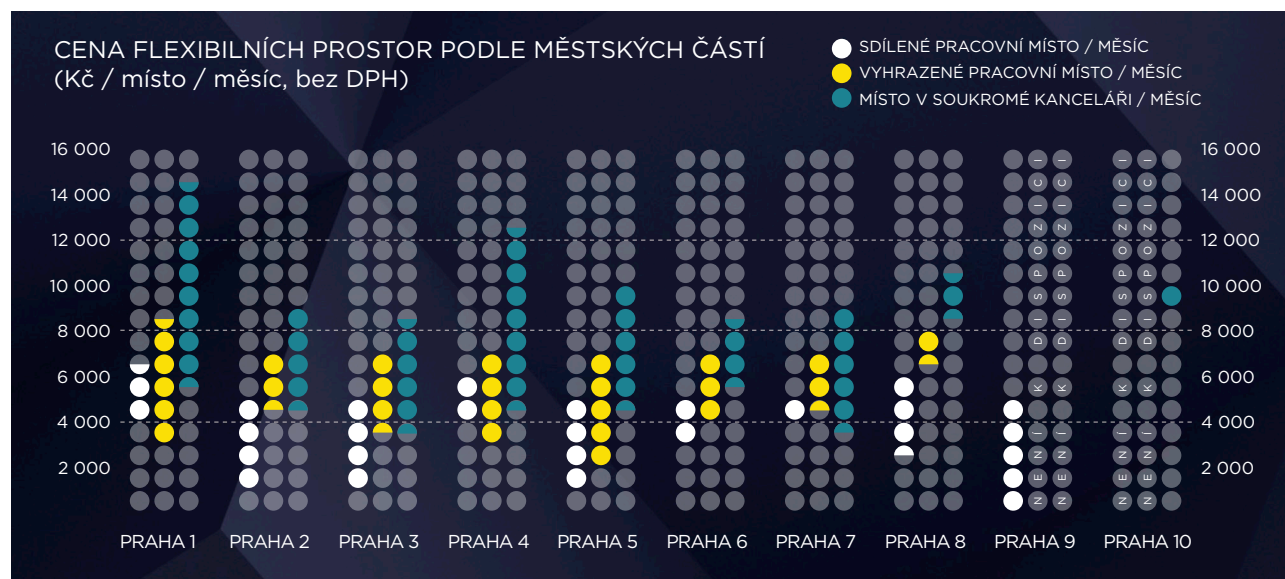
Zdroj: Savills



Cena za flexibilitu

- Cena flexibilních kanceláří v Praze se liší podle lokality, vybavení a podmínek smlouvy. Standardně jde o **měsíční all-inclusive paušál**, zahrnující energie, internet, úklid, údržbu, nábytek, recepci a poštovní služby, ostrahu, kávu/čaj a hygienické potřeby, tisk a další kancelářské služby. Platby jsou **účtovány v českých korunách a měsíčně**. U soukromých kanceláří může být požadován také jednorázový poplatek za zřízení nebo ukončení smlouvy pro jednoho člena. Pokud se uplatňuje, je tato částka uvedena přímo ve smlouvě.
- Mezi flexibilnějšími produkty činí průměrná měsíční cena **sdíleného pracovního místa** v Praze 4 530 Kč, zatímco u **vyhrazeného pracovního místa** cena stoupá na 6 020 Kč.
- Průměrné měsíční náklady na jedno **pracovní místo v soukromé kanceláři** v celé Praze činí 8 200 Kč (přibližně €338). Nejširší cenové rozpětí vykazují Praha 1 a Praha 4, přičemž Praha 1 zahrnuje nejdražší lokality, kde měsíční sazby za jedno místo přesahují i 10 000 Kč. Tento trend kopíruje výši nájemného za tradiční kanceláře, které je v této městské části také nejvyšší. Cenově dostupnější zůstává Praha 5, a to i přes obdobně vysokou míru konkurence.
- V méně žádaných kancelářských lokalitách, jako jsou Praha 9 a Praha 10, zůstává nabídka flexibilních pracovních ploch velmi omezená a některé konkrétní produkty zde zatím zcela chybí.

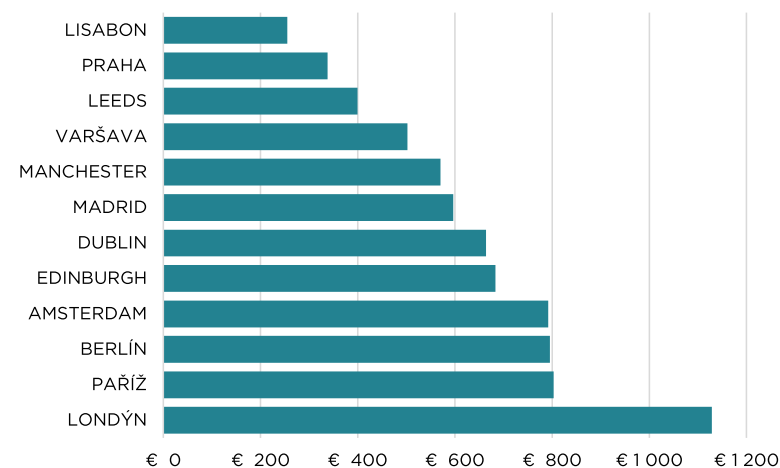
- Pro mezinárodní kontext jsme přidali Prahu do grafu cen za jedno pracovní místo, který byl zveřejněn v nejnovější publikaci Workthere Flexmark. Workthere, poradenská divize Savills pro flexibilní kanceláře, hodnotí 41 měst po celém světě, zahrnujících Evropu, Asii a Ameriku. V rámci tohoto globálního žebříčku **má Praha 13. nejnižší průměrné ceny pracovních míst v soukromých kancelářích**, což zdůrazňuje její konkurenceschopnou pozici ve srovnání s ostatními významnými mezinárodními komerčními centry. **Mezi evropskými městy se Praha umístila jako druhý nejdostupnější trh** po Lisabonu. Pro srovnání, Varšava je dražší přibližně o 49 % a průměrná cena pracovního místa v soukromé kanceláři v Berlíně je asi o 135 % vyšší než v Praze.



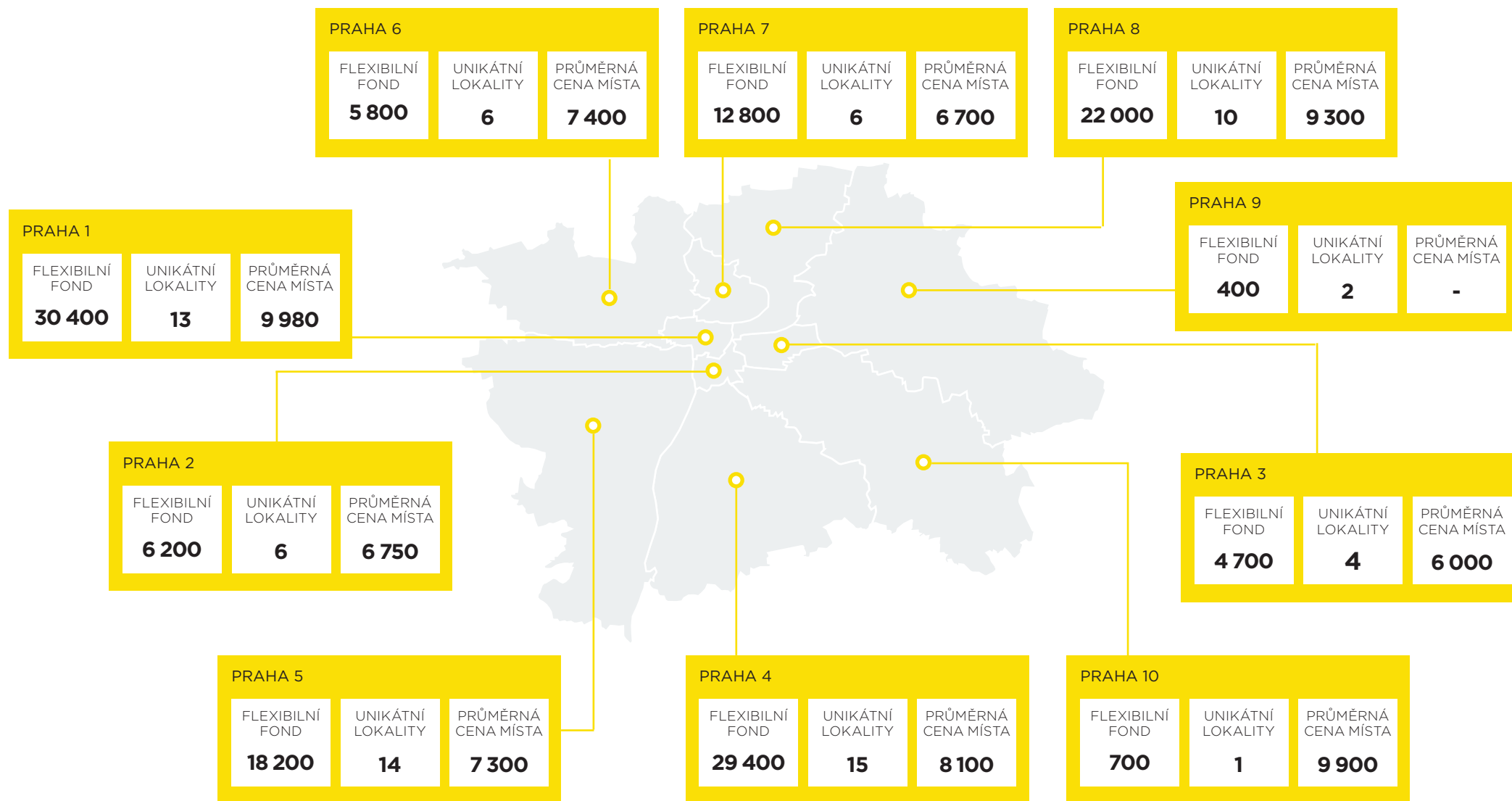
Veškeré ceny jsou uvedeny v Kč za osobu za měsíc a nezahrnují DPH.

Zdroj: Savills, Workthere (Workthere Flexmark 5.0 report - listopad 2025)

CENA ZA MÍSTO V SOUKROMÉ KANCELÁŘI / MĚSÍC



Pražské městské části



Na základě coworkingových a flexibilních pracovních prostor, které byly v provozu v prosinci 2025. Průměrná cena za pracovní místo je uvedena v Kč za měsíc za jednu osobu v soukromé kanceláři a nezahrnuje DPH. „-“ znamená, že v dané městské části takové prostory neexistují.

Skryté náklady u tradičního pronájmu kanceláře

FIT-OUT

Design, projektové řízení, vybavení a čas vedoucích pracovníků



ÚKLID & ENERGIE

Úklid pronajaté jednotky a energie spotřebované přímo nájemcem



"OPPORTUNITY COST"

Kapitál vázaný ve fit-outu namísto hlavní činnosti společnosti



NÁKLADY NA PŘESTAVBU

Interní přesuny, změny uspořádání a reorganizace týmů v důsledku organizačních změn, růstu nebo hybridní práce – často vyžadující poradce, dodavatele nebo provozní výpadky



POPLATKY PŘI UKONČENÍ

Náklady na uvedení prostor do původního stavu



SERVISNÍ POPLATKY

Za úklid společných prostor, údržbu, zálohy energií, daně a pojištění nemovitosti, ostrahu a požární ochranu, správu nemovitosti atd.



NÁKLADY NA PERSONÁL

Náklady spojené s interním personálem potřebným pro provoz a správu tradiční kanceláře (recepční, office manažeři, koordinace provozu, IT)



NADBYTEČNÉ PROSTORY

Nájem a provozní náklady za nadbytečné prostory, které přinášejí malou nebo žádnou provozní hodnotu



SANKCE ZA PŘEDČASNÉ UKONČENÍ NÁJMU

Poplatek za předčasné ukončení nájmu nebo uplatnění break option, obvykle zahrnující neuhrazené závazky



Nejžádanější vybavení

- Na základě údajů z publikace Workthere Flexmark 5.0 jsme analyzovali vybavení a služby, které klienti ve flexibilních pracovních prostorách nejčastěji požadují či nejvíce využívají. Pro zajištění relevance pro pražský trh jsme se zaměřili na odpovědi provozovatelů z kontinentální Evropy a tyto poznatky porovnali s globálními výsledky.
- Určité vybavení se ve flexibilních pracovních prostorách konzistentně řadí mezi nejžádanější, bez ohledu na geografickou polohu. Například **zasedací místnosti** představují jasnou prioritu. Provozovatelé flexi prostor z kontinentální Evropy ohodnotili zasedací místnosti 4,6 body z maximálních 5, čímž potvrdili přetrvávající význam osobního kontaktu v moderním pracovním prostředí. Vysoké hodnocení si vysloužily také **telefonní budky** s průměrnou známkou 4,4 bodu, která poukazuje na rostoucí potřebu soukromí při telefonování i soustředěné práci v open-space prostředí.
- **Společné prostory**, včetně relaxačních zón a vyhrazených prostor pro týmovou práci, se umístily těsně za nimi s průměrným hodnocením 4,0 bodů. Jejich význam podtrhuje klíčovou roli flexibilních kanceláří při podpoře neformálních interakcí, brainstormingů a spolupráce mezi týmy.
- Kromě těchto klíčových služeb provozovatelé z pevninské Evropy uvedli, že mezi další nejžádanější a nejčastěji využívané vybavení patří **parkovací místa a dodatečné přístupové karty do kanceláře**, což odráží praktické aspekty podporující dostupnost a flexibilitu pro nájemce.



Výhled trhu

POTENCIÁL RŮSTU CEN

Zejména v prémiových kancelářských lokalitách mají ceny flexibilních kancelářských řešení stále prostor pro růst. Tento trend je tažen nízkou mírou penetrace flexibilních kanceláří, silnou poptávkou po prémiových produktech a současnou situací na trhu, kterou charakterizuje rostoucí nájemné a nedostatek tradičních kancelářských prostor.

MÍRNÝ RŮST NABÍDKY

V následujících letech se očekává mírný růst objemu flexibilních pracovních prostor v Praze, přičemž nové projekty budou pravděpodobně vznikat selektivně a v návaznosti na poptávku, nikoli spekulativně.

STABILNÍ VÝHLED POPTÁVKY

Očekává se, že poptávka po flexibilních pracovních plochách v Praze zůstane stabilní, podporovaná hybridními modely práce, rostoucími nároky firem na flexibilitu a přetrvávající nákladové konkurenceschopnosti Prahy.

POTENCIÁLNÍ VSTUP NOVÝCH HRÁČŮ NA TRH

Pražský trh stále nabízí prostor pro nové hráče, kteří se zaměří zejména na prémiové lokality nebo budou usilovat o partnerství přímo s vlastníky nemovitostí.

ROSTOUCÍ NÁKLADY A TLAK NA EFEKTIVITU

Rostoucí náklady na vybavení interiérů, technologie a provoz zvyšují nároky na ekonomiku flexibilních konceptů a zvýhodňují kapitálově silné a provozně efektivní hráče.

OMEZENÁ DOSTUPNOST V PRAZE

V nejlepších lokalitách Prahy zůstává nabídka flexibilních kanceláří strukturálně omezená, a to i přes mírný růst trhu.



Dopady na trh

Trh flexibilních pracovních prostor v Praze postupně dozrál a dnes už neovlivňuje jen podobu jednotlivých kanceláří, ale celý kancelářský trh. Nájemci i vlastníci budov reagují na nové podmínky – vyšší nároky na flexibilitu, kvalitu pracovního prostředí a zároveň rostoucí náklady na interiéry. To vše se odehrává v prostředí dlouhodobě velmi konkurenčního trhu práce, kde kanceláře hrají důležitou roli v přitahování a udržení zaměstnanců. Porozumění těmto souvislostem je proto klíčové pro správná nájemní i investiční rozhodnutí.

DOPADY NA NÁJEMCE

- Nájemci kanceláří by měli počítat s postupným tlakem na růst cen flexibilních prostor, zejména v Praze 1, Praze 4 a prémiových budovách, což zdůrazňuje význam včasného zapojení a plánování portfolia.
- V nejlepších lokalitách dochází k postupnému omezení dostupnosti flexibilních kanceláří prémiové kvality, a to v důsledku vysoké poptávky a selektivního růstu nové nabídky.
- Větší důraz na výběr provozovatele, protože klíčovými odlišujícími faktory se stávají velikost sítě, její rozmístění a konzistence poskytovaných služeb.

DOPADY NA VLASTNÍKY

- Vlastníci budov přebírají aktivnější roli v rozvoji flexibilních řešení – ať už prostřednictvím partnerství s provozovateli, nebo integrací flexibilních prostor jako součásti širší nabídky služeb v budově.
- Flexibilní prostory zároveň rozšiřují nabídku služeb v budově (např. sdílené zasedací a konferenční prostory), což snižuje potřebu, aby si nájemci budovali rozsáhlé vlastní zázemí.
- V rozumném rozsahu tak flexibilní kanceláře přispívají ke zvýšení celkové kvality budovy a v konečném důsledku i jejího výnosového potenciálu.



ODDĚLENÍ PRŮZKUMU TRHU

Lenka Pechová

Senior Research Analyst

+420 604 387 407

lenka.pechova@savills.cz

Veronika Králová

Research Analyst

+420 775 308 015

veronika.kralova@savills.cz

Renata Kromíchalová

Research Analyst

+420 724 526 788

renata.kromichalova@savills.cz

ODDĚLENÍ PRONÁJMU KANCELÁŘSKÝCH NEMOVITOSTÍ

Pavel Novák

Head of Office Agency

+420 724 032 844

pavel.novak@savills.cz

Matěj Baranek

Associate Director

+420 606 600 817

matej.baranek@savills.cz

Ondřej Šimek

Associate

+420 731 114 343

ondrej.simek@savills.cz

Martin Ducháč

Senior Consultant

+420 737 767 455

martin.duchac@savills.cz

Eliška Kantorová

Senior Consultant

+420 704 618 155

eliska.kantorova@savills.cz

Zuzana Šancová

Senior Consultant

+420 604 121 329

zuzana.sancova@savills.cz

Alexandra Miklóssyová

Office Consultant

+420 731 917 327

alexandra.miklossyova@savills.cz



Workthere je flexibilní poradenská služba společnosti Savills, která pomáhá firmám najít, obsadit a spravovat flexibilní pracovní prostory. Díky specializovaným místním odborníkům po celém světě se snažíme zajistit vám ty nejlepší kancelářské prostory, ať už máte jakékoli potřeby a chcete být kdekoli.

Savills plc je globální společnost poskytující poradenské služby v oblasti komerčních nemovitostí zalistovaná na akciové burze London Stock Exchange. Tým Savills působí ve více než 700 vlastních i partnerských kancelářích na území Severní i Jižní Ameriky, Evropy, Asie a Pacifiku, Afriky i Blízkého východu, kde nabízí široké spektrum specializovaných poradenských služeb a služeb v oblasti managementu a investic klientům z celého světa. Tento report má pouze informativní charakter. Nesmí být publikován, reprodukován nebo citován v plném či částečném rozsahu, ani jej nelze použít jako základ pro jakoukoli smlouvu, prospekt, dohodu nebo jiný dokument bez předchozího souhlasu. Přestože bylo vynaloženo veškeré úsilí, aby informace v reportu byly úplné a přesné, Savills nepřijímá žádnou odpovědnost za jakoukoli přímou nebo následnou ztrátu nebo újmu vyplývající z jeho použití. Obsah je chráněn autorským právem a jeho reprodukce v plném či částečném rozsahu v jakékoli formě je bez písemného souhlasu oddělení průzkumu trhu spol. Savills zakázána.

