



# COWORKING A SERVISOVANÉ KANCELÁŘE

ČESKÁ REPUBLIKA

DUBEN 2025

# Obsah



## 01

VÝVOJ  
COWORKINGOVÝCH  
A SERVISOVANÝCH  
KANCELÁŘÍ

## 02

NABÍDKA  
FLEXIBILNÍCH  
KANCELÁŘÍ

## 03

NÁKLADY NA  
FLEXIBILNÍ  
KANCELÁŘE

## 04

ZAMĚŘENO  
NA OPERÁTORY

## 05

FLEXIBILNÍ  
KANCELÁŘE  
V PRAZE

## 06

TRENDY A  
PERSPEKTIVY



## VÝVOJ COWORKINGOVÝCH A SERVISOVANÝCH KANCELÁŘÍ

*Fleksi, Filadelfie (Praha)*

# Původ a význam

Coworkingové prostory a servisované kanceláře, často označované jako flexibilní kanceláře, jsou navrženy tak, aby podporovaly networking, komunikaci a spolupráci mezi profesionály z různých odvětví. Tato prostředí poskytují dynamické a přizpůsobivé pracovní prostory, které mohou vyhovovat potřebám různých podniků a jednotlivců.



**COWORKINGOVÁ** centra zahrnují otevřené pracovní prostory, soukromé zóny, zasedací místnosti a společné prostory, jako jsou kuchyně a odpočinkové zóny. Některá větší centra dokonce zahrnují bistra a pořádají různé akce, aby zlepšila komunitní zážitek.



**SERVISOVANÉ KANCELÁŘE** poskytují tradiční, ale flexibilní řešení pracovního prostoru, plně zařízené a spravované poskytovateli zařízení. Tyto kanceláře nabízejí různé uspořádání, včetně soukromých kanceláří a otevřených prostor. Kanceláře jsou navrženy pro okamžité použití.



Offices Unlimited,  
West Flexi Offices (Praha)

První sdílené kanceláře začaly vznikat v roce 1989, termín coworking byl poprvé použit v roce 2005, kdy byla otevřena první sdílená kancelář v San Franciscu. V **ČESKU** vznikají tato centra od roku 2009 převážně ve větších městech.

Mezi nejnovější trendy v oblasti sdílených kanceláří jednoznačně patří důraz na flexibilitu a přizpůsobivost. Evidujeme zvýšený zájem o kanceláře v blízkosti rezidenčních oblastí či na předměstích.

Struktura klientů je velmi pestrá, a to jak z hlediska velikosti firem, tak i oborů, ze kterých pocházejí. Sdílené kanceláře často využívají freelanceri a jednotlivci, například programátoři, konzultanti či zástupci kreativních profesí.

**KAREL PELÁN**  
IWG

# Flexibilní kanceláře v České republice



**164**

POČET CENTER  
NABÍZEJÍCÍ FLEXIBILNÍ  
KANCELÁŘE



**172 550 M<sup>2</sup>**

CELKOVÁ KANCELÁŘSKÁ  
PLOCHA FLEXIBILNÍCH  
KANCELÁŘÍ



**1 070 M<sup>2</sup>**

PRŮMĚRNÁ VELIKOST  
CENTRA



Zdroj: Cushman & Wakefield



02

## NABÍDKA FLEXIBILNÍCH KANCELÁŘÍ

*Scott.Weber Workspace, Port7 (Praha)*

# Nabídka

Na konci roku 2024 bylo v České republice celkem 164 center nabízejících flexibilní kanceláře s celkovou plochou 172 550 m<sup>2</sup>. Ve srovnání s rokem 2022 se plocha flexibilních kanceláří zvětšila o téměř 30 %, počet provozovaných center se zvýšil o 22.

**NEJVÍCE CENTER** nabízejících flexibilní kanceláře se nachází v **Praze** (89 center) s celkovou plochou 133 300 m<sup>2</sup>. Následuje **Brno** s 9 centry a kancelářskou plochou 9 200 m<sup>2</sup> a **Ostrava** se 7 centry a plochou 5 900 m<sup>2</sup>.

V roce 2024 bylo **nově** otevřeno nebo rozšířeno **19 flexibilních center** s celkovou kancelářskou plochou **15 100 m<sup>2</sup>**. Nejvíce nových center vzniklo v Praze, Brně a Ostravě.

Mezi **největší nově otevřená** centra patří flexibilní centrum v budově DOCK IN FIVE v **Praze 8**, provozované operátorem **Scott. Weber Workspace**, s plochou 3 200 m<sup>2</sup>. Dalším významným přírůstkem je flexibilní centrum **WorkLounge Žižkov** v Praze 3 o rozloze 3 000 m<sup>2</sup>. Největší centrum mimo Prahu otevřel provozovatel IWG, který spustil servisované kanceláře **Regus** v budově Platan Office v **Ostravě** o velikosti 1 200 m<sup>2</sup>.



Clubco, Ostrava

Dnes se čím dál častěji setkáváme s požadavky na focení, natáčení, celodenní konference a workshopy, které vyžadují speciálně vybavené prostory.

U jednoho z našich dalších projektů máme v plánu vyčlenit část prostoru kreativnímu labu/dílně, kde klienti budou moci pracovat s 3D tiskárnami, lasery nebo i manuálně se dřevem či šitím.

**ADRIANA SNIEGONOVÁ**  
CLUBCO

Podpora kreativity, ale především přístup a služby vytvářející celodenní zážitek jsou s celou řadou inspirativních eventů velmi oblíbenou součástí moderních sdílených kanceláří.

Personalizované klientské služby a maximální důraz na pohostinnost na úrovni špičkových hotelů pak v porovnání s předcovidovými kancelářemi jednoznačně ukazují budoucí trend.

**MARTIN HOLÝ**  
SCOTT.WEBER WORKSPACE

# Nabídka flexibilních kanceláří



**76**

COWORKINGOVÁ  
CENTRA



**34**

SERVISOVANÉ  
KANCELÁŘE



**54**

HYBRIDNÍ  
CENTRA\*

*\*mix coworkingu a servisovaných kanceláří*



Clubco, Vlněna (Brno)

# Nabídka

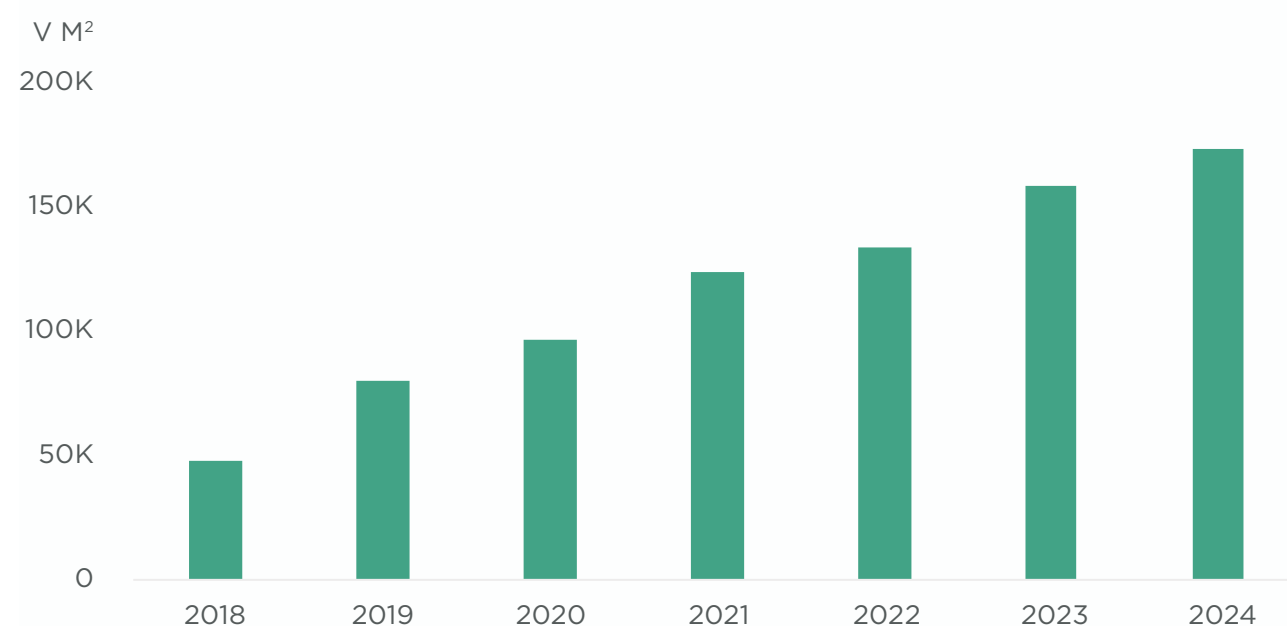
Většinu center v České republice provozují místní operátoři. Mezi mezinárodní řetězce působící na českém trhu patří IWG (Spaces/Regus), WeWork a WorkLounge.

Od roku 2018 se flexibilní kancelářská plocha více než ztrojnásobila.

Během posledních pěti let ukončilo provoz celkem 73 center s celkovou kancelářskou plochou přes 24 tisíc m<sup>2</sup>.



## VÝVOJ FLEXIBILNÍ KANCELÁŘSKÉ PLOCHY V ČESKÉ REPUBLICCE



Zdroj: Cushman & Wakefield

Klienti dnes častěji preferují krátkodobý pronájem a variabilitu prostor. Díky flexibilnímu modelu, který nabízíme, si klienti mohou zajistit pronájem na hodiny, dny nebo měsíce.

Mezi nejžádanější služby patří plně vybavené zasedací místnosti s moderní technologií, privátní kanceláře a coworkingové zóny.

**ANDREA FORETNÍKOVÁ**  
FLEKSI



## 03

NÁKLADY NA  
FLEXIBILNÍ  
KANCELÁŘE*WorkLounge, Pankrác (Praha)*

# Náklady na flexibilní kanceláře

Flexibilní kancelářská centra obvykle nabízejí různé typy členství podle potřeb jednotlivců i firem.

Mezi nejoblíbenější patří **flexibilní členství**, tzv. **hot desk** (sdílené stoly), které umožňují využívat libovolné volné místo v otevřeném prostoru. Alternativou jsou **fixní stoly** (dedikované stoly), které poskytují stálé pracovní místo vyhrazené pouze pro jednoho uživatele. Lze si však pronajmout soukromou kancelář (**privátní kancelář**) v rámci flexibilního centra nebo zajistit členství na jeden den (denní vstup), který umožňuje využití prostor bez dlouhodobého závazku. Některé coworkingové prostory nabízí i **speciální formy členství**, například virtuální kancelář, která poskytuje firemní adresu bez fyzického pracoviště nebo členství na míru, zahrnující například noční vstupy nebo přístup pouze o víkendech.

Bez ohledu na poskytovatele většina center nabízejících flexibilní kanceláře zahrnuje **v ceně i další benefity**, jako jsou zasedací místnosti, tiskové služby, káva, networkingové a komunitní akce či další výhody.

Zároveň se cenová politika a nabídka služeb výrazně liší podle toho, zda se jedná o profesionálního operátora sdílených kanceláří, nebo o menšího, nezávislého provozovatele.



## PROFESIONÁLNÍ OPERÁTOŘI

nabízejí vyšší standard služeb, širší síť poboček a rozsáhlejší balíček služeb, avšak jejich ceny bývají vyšší.



## MENŠÍ NEZÁVISLÁ CENTRA

(převážně coworkingová centra) se obvykle zaměřují na specifické profesní skupiny, například kreativce či začínající podnikatele. Jejich členství bývá cenově dostupnější než u profesionálních operátorů, avšak nabídka služeb je často omezenější a tato centra většinou fungují v menších lokalitách.

**Cena členství** se neodvíjí pouze od poskytovatele, ale také od **lokality**. Flexibilní kanceláře v centru velkých měst či prestižních čtvrtích jsou obvykle dražší než prostory v menších městech nebo na okrajích metropolí.

## NÁKLADY NA ČLENSTVÍ:



**5 500 – 9 000  
CZK/ měsíc**

CENA ZA FIXNÍ  
STŮL V PRAZE



**2 500 – 4 500  
CZK/ měsíc**

CENA ZA FIXNÍ  
STŮL V REGIONECH



**4 500 – 7 000  
CZK/ měsíc**

CENA ZA FLEXIBILNÍ  
MÍSTO V PRAZE



**2 000 – 4 000  
CZK/ měsíc**

CENA ZA FLEXIBILNÍ  
MÍSTO V REGIONECH

# Náklady na flexibilní kanceláře

Cena servisované kanceláře zahrnuje komplexní balíček služeb, který pokrývá nájem za privátní kancelář, využití sdílených prostor (open space) a kancelářské služby, jako je recepce, administrativní podpora, zasedací místnosti, tiskové služby, vysokorychlostní internet a IT podpora, to vše bez nutnosti starat se o provozní záležitosti.

Konkrétní nabídka jednotlivých služeb se může lišit podle provozovatele a lokality.

Mnohá flexibilní centra navíc nabízejí **plně vybavené servisované kanceláře** včetně nábytku. Součástí balíčku bývá také pravidelný úklid, přístup ke kuchyňce s kávou a občerstvením, stejně jako možnost využití relaxačních zón nebo účasti na networkingových akcích.

Velmi pečlivě dbáme na to, aby prostory našich center umožňovaly tzv. all in one a klientům poskytovali celodenní zážitek kombinován jak s efektivním pracovním výkonem, tak osobní pohodou.

**MARTIN HOLÝ**  
SCOTT.WEBER WORKSPACE



Scott.Weber Workspace, Port7 (Praha)

Jednoznačně platí, že některé typy společností stále hojně využívají home office. Velkým trendem je využívání jednorázových pop-up pronájmů neboli denních kanceláří jen na několik dní v měsíci.

**MARIE KANTOROVÁ**  
OFFICES UNLIMITED

## PRONÁJEM SERVISOVANÉ KANCELÁŘE:



**6 500 – 11 000  
CZK/ měsíc**

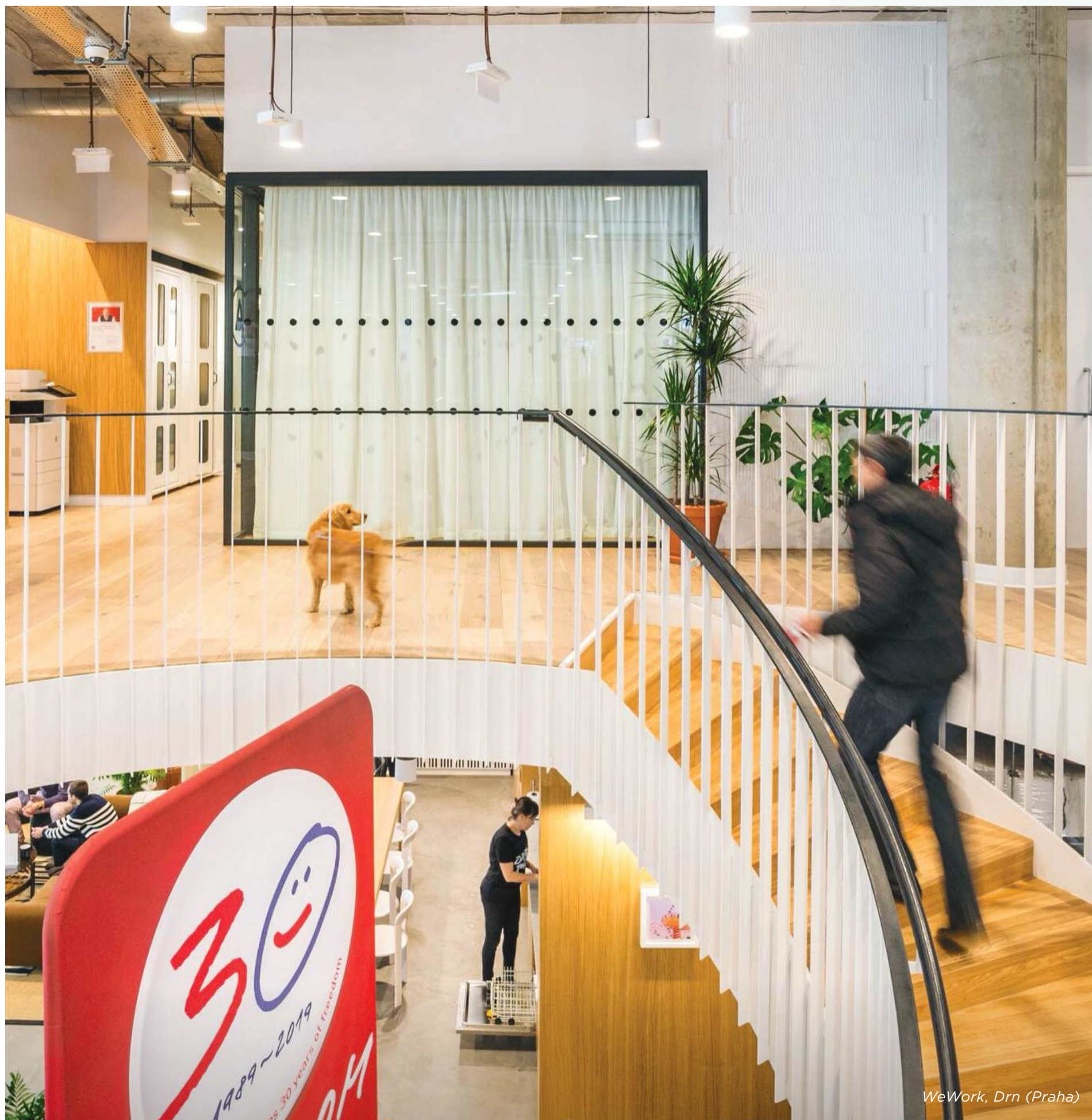
MALÁ PRIVÁTNÍ  
KANCELÁŘ V PRAZE\*



**5 500 – 8 500  
CZK/ měsíc**

MALÁ PRIVÁTNÍ  
KANCELÁŘ V REGIONECH\*

*\*malá privátní kancelář s jedním nebo dvěma pracovními místy*



WeWork, Drn (Praha)

”

Během posledních několika let prošly sdílené kancelářské prostory zásadní proměnou. Dnes se klíčové trendy točí kolem flexibility, hybridních pracovních modelů a většího důrazu na well-being.

Klienti nyní očekávají chytré, integrované nástroje, které usnadňují spolupráci a odstraňují překážky při hybridní práci.

**REBECCA NACHANAKIAN**  
WEWORK

# UNLOCKING BETTER OUTCOMES.



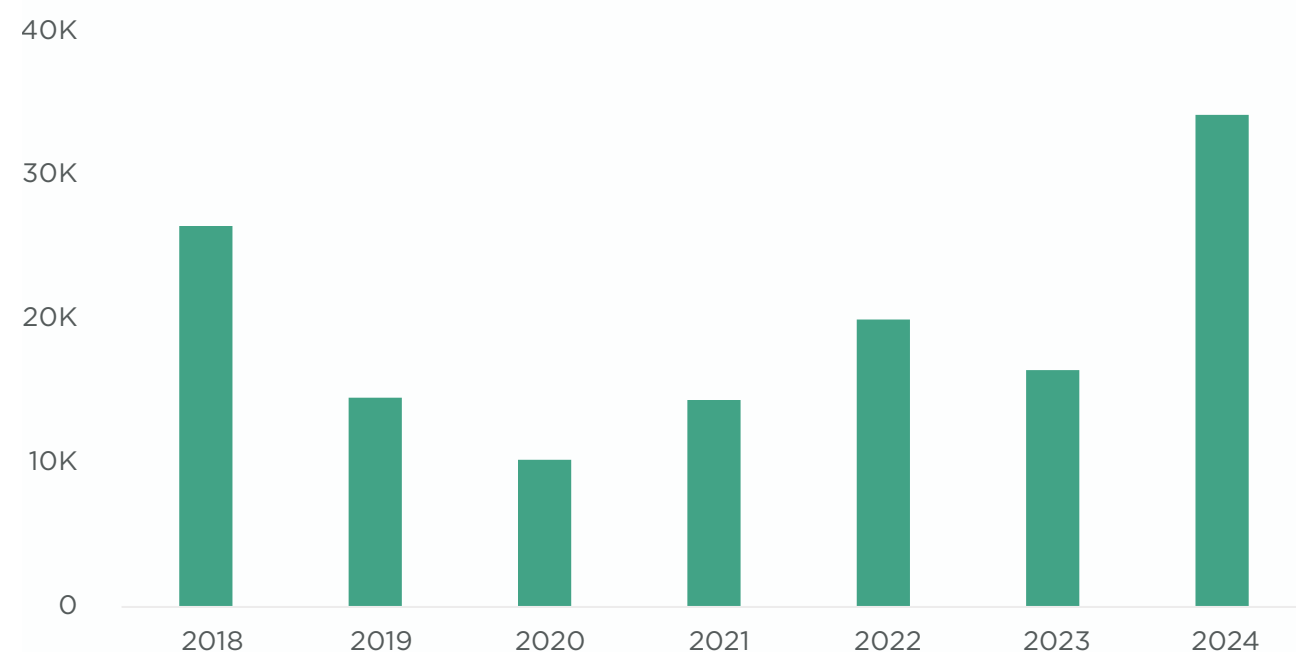
04

## ZAMĚŘENO NA OPERÁTORŮ

*Scott.Weber Workspace, Blox (Praha)*

# Poptávka operátorů

## POPTÁVKA OPERÁTORŮ (V M<sup>2</sup>)



Zdroj: Cushman & Wakefield, Praha Research Forum

Poptávka po kancelářských prostorách ze strany flexibilních provozovatelů byla v roce 2024 nejsilnější od doby sledování moderního kancelářského trhu. Překonala tak rekordní rok 2018, kdy na český trh vstoupili mezinárodní provozovatelé jako WeWork, HubHub a New Work.



WorkLounge, Karlín (Praha)

Nejaktivnějším hráčem na trhu byl v roce 2024 Scott.Weber Workspace, který rozšířil svou působnost do krajských měst a brzy otevře nová centra v Brně a Ostravě. Kromě toho na ostravský trh vstoupil **nový provozovatel Hygge**, který zde bude provozovat kancelářské centrum o rozloze 6 800 m<sup>2</sup>.

Meziročně se poptávka provozovatelů v roce 2024 téměř zdvojnásobila na celkový objem 32 500 m<sup>2</sup>.

Při výběru nových lokalit se zaměřujeme na dynamická místa s vysokým potenciálem pro rozvoj podnikání a profesních komunit. Klíčovými faktory jsou dostupnost, kvalitní infrastruktura a synergie s okolními firmami.

**LUBOMÍR ŠILHAVÝ**  
WORKLOUNGE

# Největší operátoři

Mezi největší operátory flexibilních kanceláří v České republice patří Scott.Weber Workspace a IWG Group, kteří dohromady tvoří více než 40 % trhu. Zatímco v roce 2022 měl největší podíl na celkové ploše operátor IWG s 19 %, na konci roku 2024 prvenství získal lokální operátor Scott.Weber Workspace s 26 % trhu.

V posledních dvou letech došlo ke **změnám** i u dalších operátorů. Z top 5 zcela vypadl operátor HB Reavis, který v roce 2023 uzavřel všechny své pobočky v Praze. Naopak WorkLounge a Fleksi otevřely nová centra a zařadily se tak mezi největší operátory v České republice.



**SCOTT.WEBER WORKSPACE** je český operátor, který působí na trhu od roku 2009, provozuje celkem 14 center v Praze na celkové ploše 45 100 m<sup>2</sup>. V nejbližší době otevře svá centra i v Ostravě a Brně.

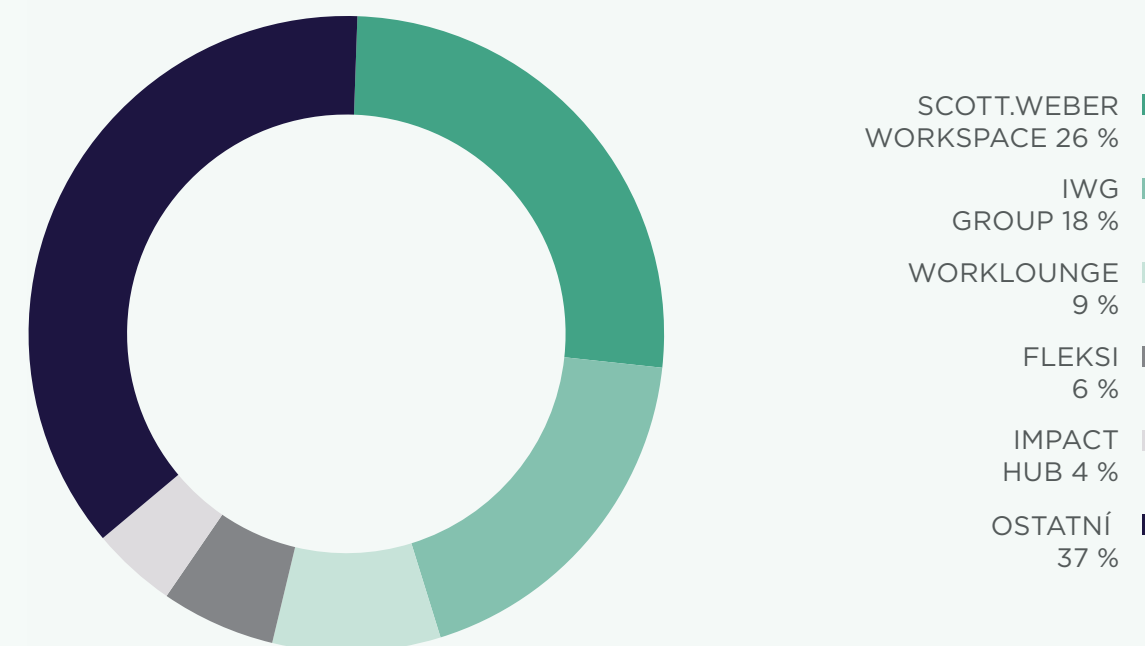


**IWG GROUP** je mezinárodní poskytovatel flexibilních kanceláří u nás známý především pod značkami Regus a Spaces. Aktuálně provozuje 17 center s celkovou plochou 31 900 m<sup>2</sup>. Svá centra má v Praze, Brně a Ostravě. V roce 2025 otevře v České republice své další dva koncepty Signature a HQ.



**WORKLOUNGE** je mezinárodní poskytovatel flexibilních kanceláří. V roce 2015 vstoupil na český trh, v současnosti provozuje 6 center s celkovou plochou 14 700 m<sup>2</sup>.

## NEJVĚTŠÍ PROVOZOVATELÉ FLEXIBILNÍCH KANCELÁŘÍ



Zdroj: Cushman & Wakefield

Na rozšiřování sítě našich center pracujeme neustále a neustále vyhodnocujeme potenciál různých lokalit. Klíčovým kritériem při výběru místa je především poptávka. Velmi důležitá je dostupnost hromadné dopravy, doba dojíždění a celkový potenciál pracovní dynamiky dané oblasti.

**KAREL PELÁN**  
IWG



05

## FLEXIBILNÍ KANCELÁŘE V PRAZE

*Regus, Dynamica (Praha)*

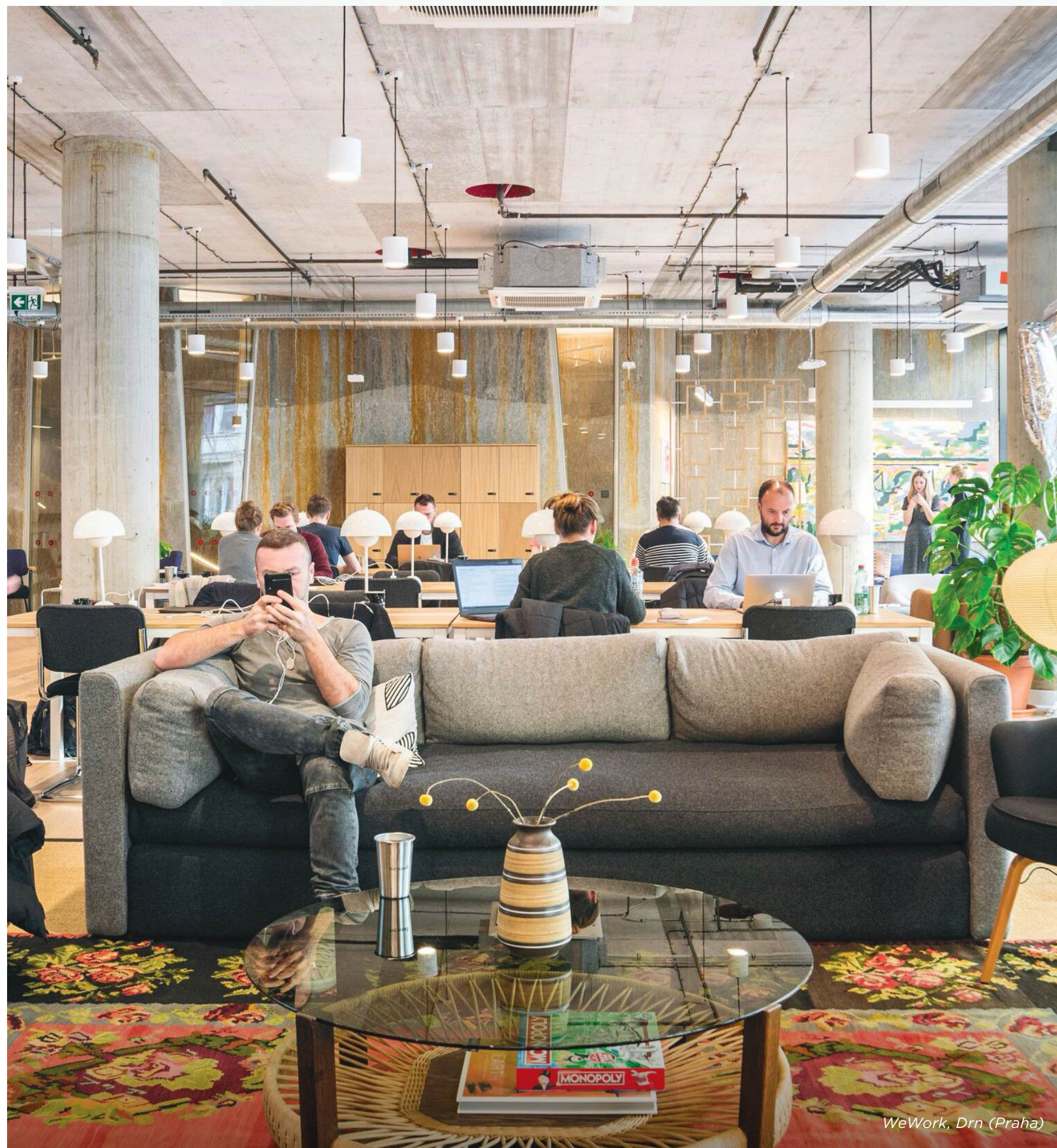
# Flexibilní kanceláře v Praze

Praha se 133 300 m<sup>2</sup> a 89 centry představuje největší trh flexibilních kanceláří v České republice, což tvoří 77 % celkového trhu flexibilních kanceláří v České republice.

Jejich **podíl** na celkové kancelářské ploše v Praze činí **3,4 %**, přičemž tento podíl každoročně roste. **Nejvíce** flexibilních kancelářských **center** se nachází v **Praze 1**, následuje Praha 4 a Praha 8. Jejich rozložení se postupně vyrovnává. Zatímco v roce 2022 činil podíl Prahy 1 celkem 28 %, do konce roku 2024 klesl na 23 %, přičemž podíl Prahy 4 se ve stejném období zvýšil z 18 % na 21 %.



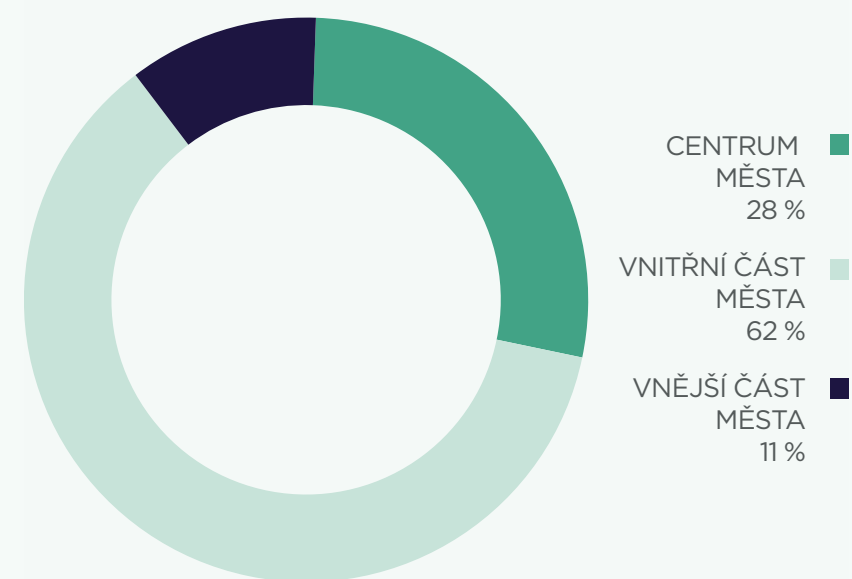
**HISTORICKY** se centra flexibilních kanceláří soustředila především **v centru města** a jeho bezprostředním okolí. V posledních letech však pozorujeme rostoucí **trend** otevírání nových center **v okrajových částech Prahy**, zejména v blízkosti rezidenčních oblastí. Tento posun dokazuje významný nárůst – během dvouletého období od roku 2022 do roku 2024 se podíl těchto center ve vnějších oblastech zvýšil z 5 % na 11 % celkového prostoru flexibilních kanceláří v Praze.



WeWork, Drn (Praha)

# Coworkingová centra a servisované kanceláře v Praze

## ROZLOŽENÍ FLEXIBILNÍCH KANCELÁŘÍ V PRAZE



Zdroj: Cushman & Wakefield

**23 %**  
Praha 1

**21 %**  
Praha 4

**19 %**  
Praha 8

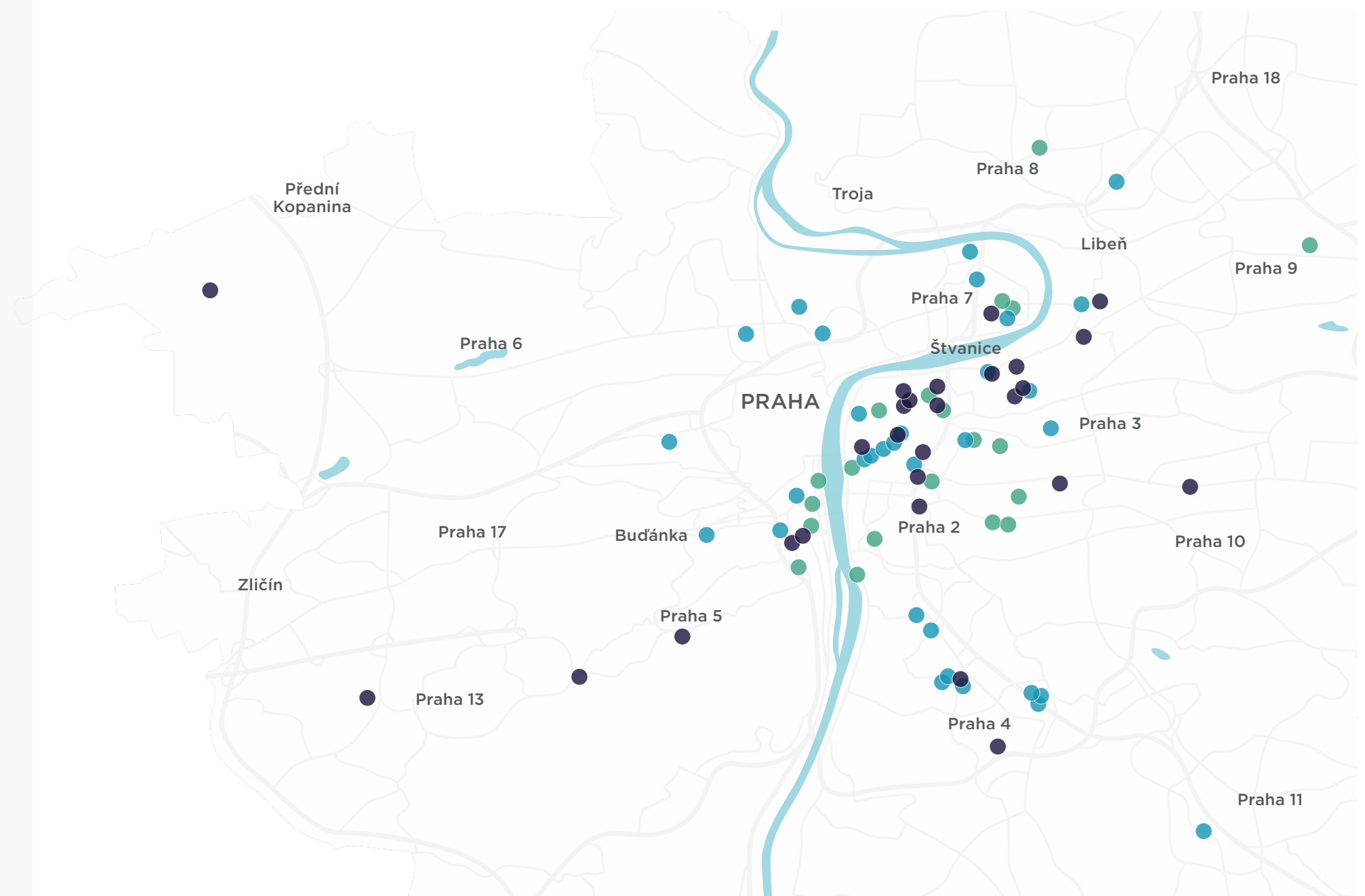


**133 300 M<sup>2</sup>**  
CELKOVÁ FLEXIBILNÍ  
KANCELÁŘSKÁ PLOCHA



**1 500 M<sup>2</sup>**  
PRŮMĚRNÁ PLOCHA  
FLEXIBILNÍHO CENTRA

**3,4 %** PODÍL NA CELKOVÉM KANCELÁŘSKÉM FONDU



**24** COWORKINGOVÉ  
CENTRUM

**29** SERVISOVANÉ  
KANCELÁŘE

**36** HYBRIDNÍ  
CENTRA(MIX)



Offices Unlimited, Na Příkopě,  
(Praha)

”

**Struktura nájemců Offices Unlimited se příliš nemění, jedná se především o menší firmy, které jsou s námi většinou několikátým rokem, a nově vznikající pobočky velkých společností. Za poslední rok přibýly i úspěšné společnosti jednatelů z generace Y.**

**MARIE KANTOROVÁ**  
OFFICES UNLIMITED



# 06

## TRENDY A PERSPEKTIVY

*Fleksi, Beta (Praha)*

# Trendy a perspektivy

Flexibilní kanceláře dnes už nejsou jen o sdíleném pracovním stole, ale především o flexibilitě, výběru a přizpůsobivosti.

Coworkingová centra se zaměřují na **pohostinnost, komunitní propojení** a skvělou **uživatelskou zkušenost**, čímž se odlišují od tradičních kanceláří. Aby si tato místa udržela loajalitu svých členů, neustále inovují a přinášejí lepší služby, což z nich činí atraktivní alternativu ke konvenčním kancelářím.

Technologie hrají klíčovou roli. Klienti čím dál více žádají, aby všechny funkce a služby coworkingového prostoru byly dostupné v jedné aplikaci. Tento trend usnadňuje nejen práci našim klientům, ale i nám jako poskytovatelům. Do budoucna bychom například rádi umožnili rezervaci parkovacích míst v našem business parku přímo v aplikaci Clubco.

**ADRIANA SNIEGONOVÁ**  
CLUBCO

Výrazným trendem je také efektivnější nakládání s kancelářskými prostory. Mnoho firem dnes přechází z tradičních nájmu na servisované kanceláře, které jim umožňují optimalizovat náklady – místo pronájmu velkých, často nevyužitých prostor si firmy volí menší, flexibilní kanceláře s možností škálování podle aktuálních potřeb.

**LUBOMÍR ŠILHAVÝ**  
WORKLOUNGE

Coworkingové prostory se proměnily z pouhých sdílených kanceláří na živé ekosystémy podporující kreativitu, networking a produktivitu. Coworkingová centra kladou stále větší důraz na **poskytování vynikajících služeb** a budování **komunit**. Přístup zaměřený na pohostinnost se stává základem úspěchu v tomto odvětví.

Navzdory snahám o návrat do tradičních kanceláří se **korporace** stále více obracejí k flexibilním kancelářským centrům jako řešení pro hybridní práci. Tento trend zvyšuje poptávku po flexibilních prostorech. Zároveň roste poptávka po coworkingových prostorech zaměřených na specifické obory.



WorkLounge, Smíchov (Praha)

# Trendy a perspektivy

V konkurenčním prostředí flexibilních kanceláří je důležité mít silnou a autentickou značku, která rezonuje s hodnotami a aspiracemi členů. To pomáhá vytvářet pocit sounáležitosti a hrdosti mezi členy komunity.

Mezi nejnovější trendy v oblasti flexibilních kanceláří patří **rozmach specializovaných a regionálních flexibilních prostor**, rostoucí poptávka po řešeních pro hybridní práci, personalizované členství pro firmy, využití AI pro správu pracovních prostor a stále větší důraz na udržitelnost.

Tyto trendy naznačují, že **flexibilní kanceláře** budou i nadále hrát **klíčovou roli** v moderním pracovním prostředí, přičemž úspěch bude záviset na schopnosti přizpůsobit se měnícím se potřebám a očekáváním uživatelů.



Fleksi, Budova B  
(Praha)

S příchodem roku 2025 se budou sdílené kanceláře dále rozvíjet a nabízet nejen inovativní design, ale především vylepšené vybavení, modernější technologické zázemí a nové možnosti pro spolupráci a networking.

ANDREA FORETNÍKOVÁ  
FLEKSI

Z provozního hlediska je naše expanzní strategie řízena poptávkou, rosteme tam, kde nás naši členové nejvíc potřebují. To zahrnuje kombinaci přístupů, od pronájmů po smlouvy o správě a další partnerství, což nám umožňuje zajistit správné prostory v prvotřídních budovách a zároveň optimalizovat naše portfolio.

REBECCA NACHANAKIAN  
WEWORK

AUTOR:

**KAMILA BREEN**

Head of Research  
[kamila.breen@cushwake.com](mailto:kamila.breen@cushwake.com)

OBCHODNÍ KONTAKTY:

**RADKA NOVAK**

Head of Office Agency CEE  
[radka.novak@cushwake.com](mailto:radka.novak@cushwake.com)

**PETR MARKVART**

Head of Landlord Representation Services  
[petr.markvart@cushwake.com](mailto:petr.markvart@cushwake.com)

**JOSEF KRAUTMAN**

Head of Tenant Representation Services  
[josef.krautman@cushwake.com](mailto:josef.krautman@cushwake.com)

# O Cushman & Wakefield

Společnost Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) je předním světovým poskytovatelem realitních služeb pro nájemce a vlastníky komerčních nemovitostí. Zaměstnává cca 52 000 lidí v téměř 400 pobočkách v 60 zemích světa. V roce 2024 dosáhly příjmy společnosti 9,4 miliardy dolarů, a to díky aktivitám v oblasti správy budov, pronájmů, investičních trhů, oceňování nemovitostí a dalších služeb. Společnost se řídí mottem „Better never settles” a pravidelně získává uznání za svou jedinečnou firemní kulturu. Více informací naleznete na [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) nebo sledujte náš LinkedIn.



CUSHMANWAKEFIELD.COM

## Better never settles