

Malé komerční jednotky

Česká republika – 06/2026

savills



STÁVAJÍCÍ FOND

V březnu 2026 dosahoval stávající fond malých komerčních jednotek určených k pronájmu v České republice 439 400 m², což představovalo přibližně 3 % celkového objemu průmyslových prostor kategorie A v zemi.

V uplynulých deseti letech se fond malých jednotek rozrůstal v průměru o téměř 19 600 m² ročně.

Praha si dlouhodobě udržuje pozici největšího trhu s malými komerčními jednotkami a soustřeďuje více než 58 % celkového fondu v České republice. Druhým nejvýznamnějším regionem je Jihomoravský kraj s 20% podílem, tažený především Brnem. Na třetím místě se nachází Plzeňský kraj, kde se nachází 14 % celkového fondu malých jednotek.

Na trhu zároveň přibývá projektů malých komerčních jednotek nabízených k prodeji, což odráží rostoucí poptávku ze strany uživatelů, kteří preferují vlastnictví před pronájmem.

POPTÁVKA

Hrubá poptávka v segmentu malých komerčních jednotek dosáhla v roce 2025 celkem 57 600 m², přičemž v 1. čtvrtletí 2026 bylo podepsáno dalších 15 400 m². Čistá realizovaná poptávka činila 38 900 m² v roce 2025 a 12 000 m² v průběhu 1. čtvrtletí 2026.

Pro srovnání, průměrná roční hrubá poptávka v období 2021-2025 dosahovala 50 900 m², zatímco průměrná čistá poptávka se ve stejném období pohybovala na úrovni 39 100 m².

Poptávka zůstává částečně omezena dostupností vhodných prostor, a objem realizované nájemní aktivity tak plně neodráží skutečný potenciál trhu. Část prostor původně navržených jako malé jednotky byla navíc pronajata jednomu nájemci jako větší celek a v řadě případů stávající nájemci postupně expandovali do sousedních jednotek a dnes v rámci těchto projektů využívají plochy přesahující 2 000 m².

STÁVAJÍCÍ FOND

439 400
M²

MÍRA NEOBSAZENOSTI

4,1
%

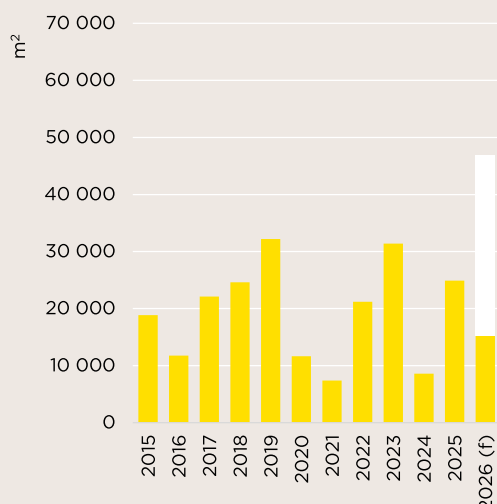
PLOCHY VE VÝSTAVBĚ

31 700
M²

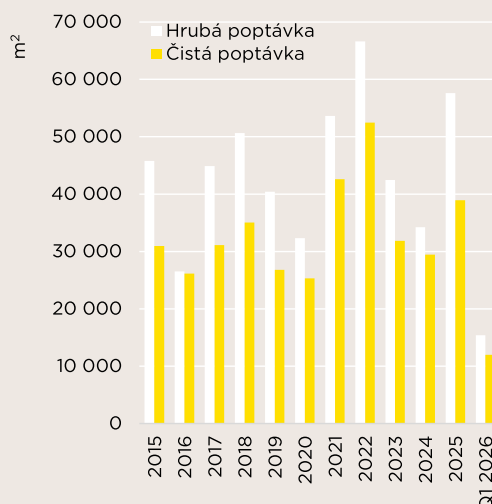
ČISTÁ POPTÁVKA (2021-2025)

50 900
M² / ROK

VÝSTAVBA



POPTÁVKA



NEOBSAZENOST

V březnu 2026 činila míra neobsazenosti malých jednotek v ČR 4,1 %, což představovalo 18 100 m² okamžitě dostupných ploch.

Neobsazenost se výrazně lišila napříč největšími dílčími trhy v zemi. Volné plochy byly evidovány pouze ve čtyřech největších regionech, zatímco v ostatních krajích byla neobsazenost nulová. V pěti ze 14 českých regionů se navíc zatím žádné nájemní projekty malých jednotek ani nenachází.

Největší objem volných ploch se podle očekávání nacházel v Praze. Tato situace byla způsobena především dokončením nových projektů a uvolněním několika stávajících jednotek, které se vrátily na trh. Tyto plochy však budou s ohledem na silnou poptávku v krátké době obsazeny.

VÝSTAVBA

V březnu 2026 bylo v segmentu malých jednotek ve výstavbě nebo s dokončenou hrubou stavbou celkem 31 700 m² nových ploch. Téměř polovina z nich (46 %) se nacházela v Praze.

Pokud budou všechny rozestavěné projekty dokončeny do konce roku podle plánu, celkový objem nových ploch postavených v roce 2026 dosáhne 46 900 m². Rok 2026 by se tak stal druhým nejsilnějším rokem v historii českého trhu malých jednotek z hlediska dokončené výstavby.

Kromě již rozestavěných projektů se v České republice připravují další projekty malých jednotek o celkové plánované rozloze přibližně 410 000 m². Rozsah plánované výstavby naznačuje, že trh malých jednotek má stále značný prostor pro další růst.

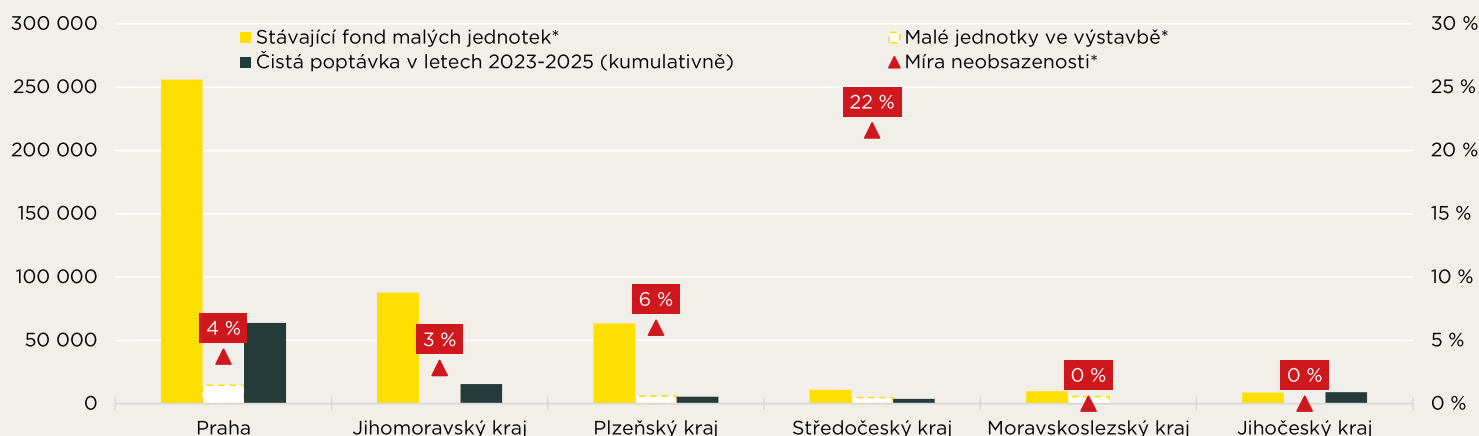
NÁJEMNÉ

Základní nájemné v segmentu malých komerčních jednotek se pohybuje v relativně širokém rozpětí od €8,50 do €12,25 za m² měsíčně. Vestavěné kancelářské prostory a sociální zázemí jsou zpravidla pronajímány za €12,00 až €14,50 za m² měsíčně.

Nejvyšší úrovně nájemného dosahují nově dokončené projekty ve vnitřních částech Prahy, zatímco v regionech se nájemné za malé jednotky nejčastěji pohybuje v rozmezí €7,50 až €9,50 za m² za měsíc.

Měsíční poplatky za služby, zahrnující daň z nemovitosti a pojištění budovy, začínají na €1,00 za m².

HLAVNÍ LOKALITY



*) k březnu 2026

DEFINICE: Pro účely této publikace jsou malé komerční jednotky definovány jako průmyslové nemovitosti třídy A určené a koncipované pro využití větším počtem menších nájemců, přičemž jednotlivé jednotky nepřesahují hrubou pronajimatelnou plochu 1 000 m². Do statistiky jsou zahrnuty i objekty původně navržené a nabízené jako malé komerční jednotky bez ohledu na jejich aktuální strukturu obsazenosti, včetně nemovitostí pronajatých převážně či výhradně jedinému nájemci. Malé komerční jednotky obvykle disponují přímým vjezdem, čistou výškou 6–11 m a často zahrnují kancelářské nebo showroomové prostory. Větší průmyslové haly určené pro jednoho či více nájemců jsou vyloučeny jak ze statistik týkajících se stávajícího fondu, tak poptávky, a to i v případě, kdy je menší část plochy rozdělena na jednotku(y) menší než 1 000 m².

Zdroj: Savills Research



Savills Research

Jsme profesionální tým, který si vybudoval silnou pověst díky detailním a spolehlivým analýzám, výzkumům a komentářům napříč českým realitním trhem. Kopie našich předchozích publikací najdete na adrese www.savills.cz/insight-and-opinion/



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

Savills plc je globální poradenská společnost v oblasti nemovitostí kotovaná na Londýnské burze. Prostřednictvím sítě více než 700 vlastních i partnerských poboček po celém světě poskytuje široké spektrum poradenských, transakčních a správcovských služeb. Tento dokument má pouze informativní charakter. Bez předchozího souhlasu společnosti Savills nesmí být publikován, reprodukován ani použit jako podklad pro smlouvy či jiné dokumenty. Přestože bylo vynaloženo maximální úsilí, aby uvedené informace byly úplné a přesné, společnost Savills nenese odpovědnost za případné škody vzniklé jejich použitím. Veškerý obsah podléhá autorským právům a jeho reprodukce, byť jen částečná, je bez písemného souhlasu společnosti Savills zakázána.