

Průmyslový trh v České republice

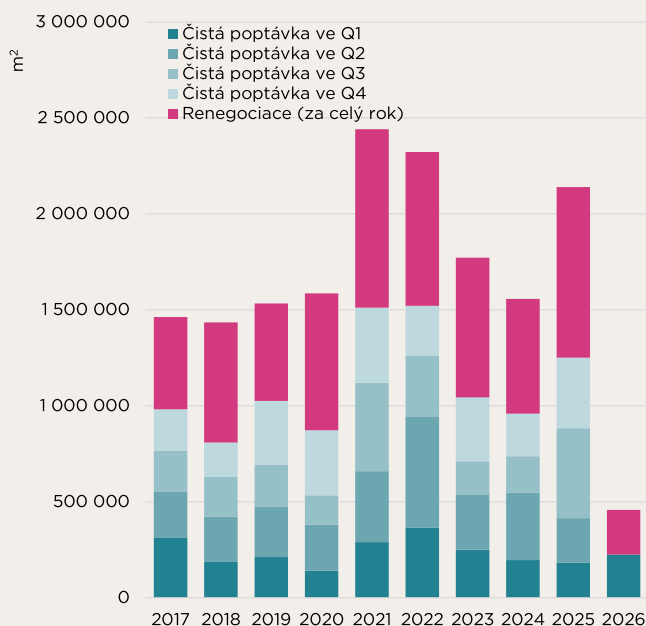
Česká republika - Q1 2026




Stručný přehled

- Rok 2026 začal vysokým objemem dokončené developerské výstavby, který v 1. čtvrtletí dosáhl 358 000 m², což představuje meziroční nárůst o 14 % a zároveň nejsilnější výsledek za 1. čtvrtletí v historii trhu. V letošním roce by měl objem dokončených průmyslových ploch mírně překročit hranici 1 milionu m².
- Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice vzrostla na 14,07 milionů m². Míra neobsazenosti na trhu se snížila pouze nepatrně, z 5,2 % v prosinci 2025 na 5,1 % v březnu 2026, přičemž nejvyšší objem volných prostor byl evidován v Plzeňském a Moravskoslezském kraji.
- Aktivita nájemců po dvou mimořádně silných kvartálech zpomalila jak z hlediska celkové poptávky, tak čisté nájemní aktivity. Oproti předchozím dvěma čtvrtletím klesla hrubá poptávka o 29 % a v 1. čtvrtletí 2026 dosáhla 461 100 m². Navzdory zpomalení zůstala celková poptávka na úrovni desetiletého průměru pro 1. čtvrtletí roku.
- Čistá poptávka také ustoupila z nadprůměrných hodnot, kterých dosáhla v loňských dvou závěrečných kvartálech. V 1. čtvrtletí 2026 činila plocha nových závazků 224 900 m², tedy o 5 % méně než je desetiletý průměr pro 1. čtvrtletí. Nejvyšší podíl čisté poptávky připadl na Jihomoravský kraj, a to 26 %.

NÁJEMNÍ AKTIVITA NA PRŮMYSLVÉM TRHU



KLÍČOVÉ STATISTIKY

NOVĚ POSTAVENO
CELKEM LETOS

358 000
M²

MEZIROČNĚ: +14 %

NEOBSAZENOST
(BŘEZEN 2026)

5,1
%

MEZIROČNĚ: -23 bps

HRUBÁ POPTÁVKA
CELKEM LETOS

461 100
M²

MEZIROČNĚ: -7 %

ČISTÁ POPTÁVKA
CELKEM LETOS

224 900
M²

MEZIROČNĚ: +22 %

Čistá poptávka meziročně vyšší o 22 %

VÝSTAVBA

- Průmyslový trh zaznamenal v 1. čtvrtletí 2026 dokončení 358 000 m² nových ploch, přičemž 59 % objemu připadlo na distribuční centrum společnosti H&M v Chebu. Jedná se o největší průmyslovou nemovitost v zemi a také o největší a technologicky nejpokročilejší automatizované distribuční centrum v rámci globální sítě společnosti H&M.
- Rozloha prostor postavených v 1. čtvrtletí 2026 byla nejvyšší od 3. kvartálu 2022, kdy bylo dokončeno distribuční centrum společnosti Amazon v Kojetíně. Pouze 1 % nově dodaných ploch zůstalo po dokončení výstavby neobsazeno.
- V 1. čtvrtletí 2026 vstoupily do fáze výstavby další nové projekty, zejména v Praze a Středočeském kraji. V důsledku velkého objemu ploch, které byly během 1. čtvrtletí dokončeny, se rozloha rozestavěných prostor snížila z 1,66 milionu m² na 1,41 milionu m² a dosáhla tak nejnižší úrovně za poslední dva roky.

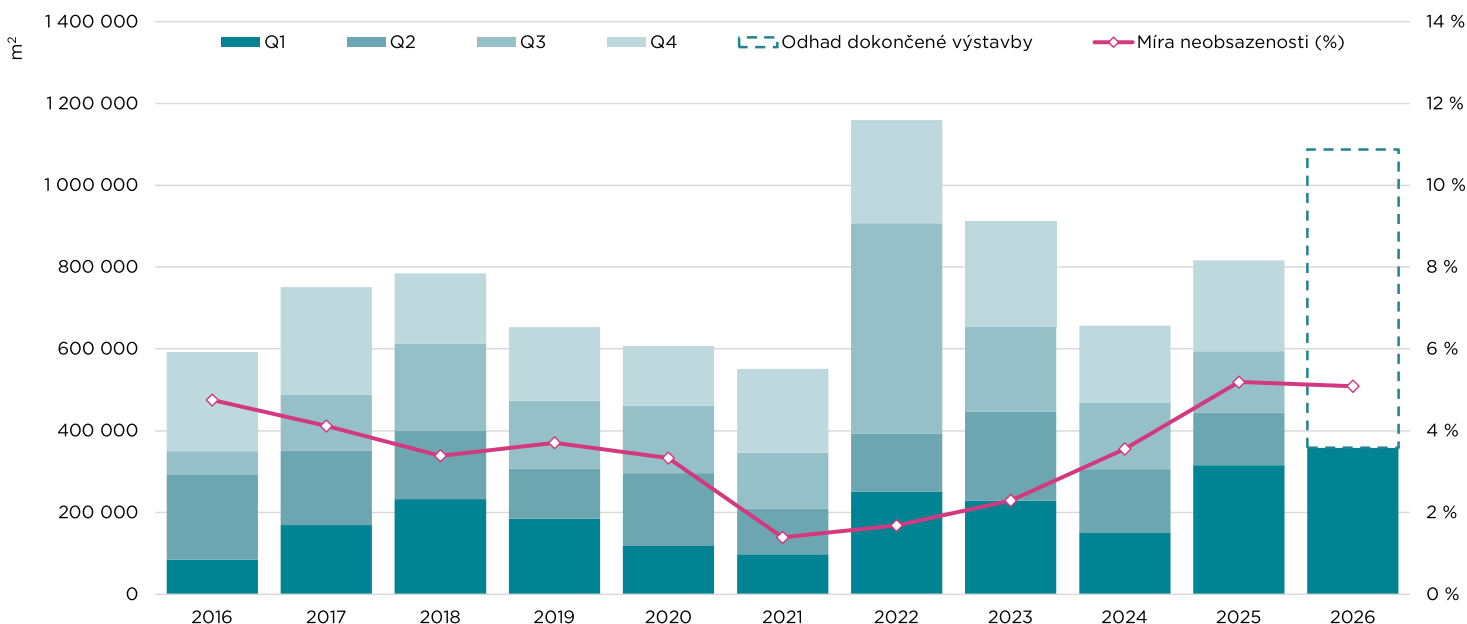
- Více než polovina (51 %) veškerých prostor aktuálně ve výstavbě je již předpronajata. Dalších 28 % těchto ploch tvoří jednotky s dokončenou hrubou stavbou, které mohou být předány do užívání během tří až šesti měsíců.
- Neaktivnějšími regiony z hlediska celkové pronajimatelné plochy ve výstavbě jsou Praha (18 %), Ústecký kraj (15 %) a Jihomoravský kraj (14 %).

51 %
všech rozestavěných
ploch je již
předpronajato.

POPTÁVKA

- Hrubá poptávka v 1. čtvrtletí 2026 klesla na 461 100 m², nicméně zůstala výrazně nad úrovní zaznamenanou v 1. čtvrtletí 2023 i 2024 a také nad historickým průměrem pro 1. kvartál. Díky prodloužení významné smlouvy, k němuž dochází pravidelně, připadlo 49 % hrubé poptávky v tomto kvartálu na Prahu. Druhé místo obsadil Jihomoravský kraj s podílem 19 %.
- Prodloužení starších nájemních smluv tvořila 50 % poptávky, což představovalo nejvyšší podíl na celkové aktivitě nájemců od 1. čtvrtletí 2025.
- Čistá poptávka dosáhla 224 900 m² a meziročně se tak zvýšila o 22 %. Průměrná velikost transakce klesla na 5 000 m², ale zůstala nad úrovní 4 280 m² z 1. čtvrtletí 2025. Deset nových pronájmů přesáhlo plochou 10 000 m², zatímco většina transakcí se nadále týkala jednotek do 2 000 m², což odpovídá dlouhodobé struktuře trhu. Nejsilnějšími tahouny poptávky byly logistické a výrobní firmy, které společně tvořily více než 70 % čisté poptávky.

PROSTOR VE VÝSTAVBĚ UBÝVÁ, ALE V ROCE 2026 BY MĚL BÝT POSTAVEN VÍCE NEŽ 1 MILION M² PLOCH



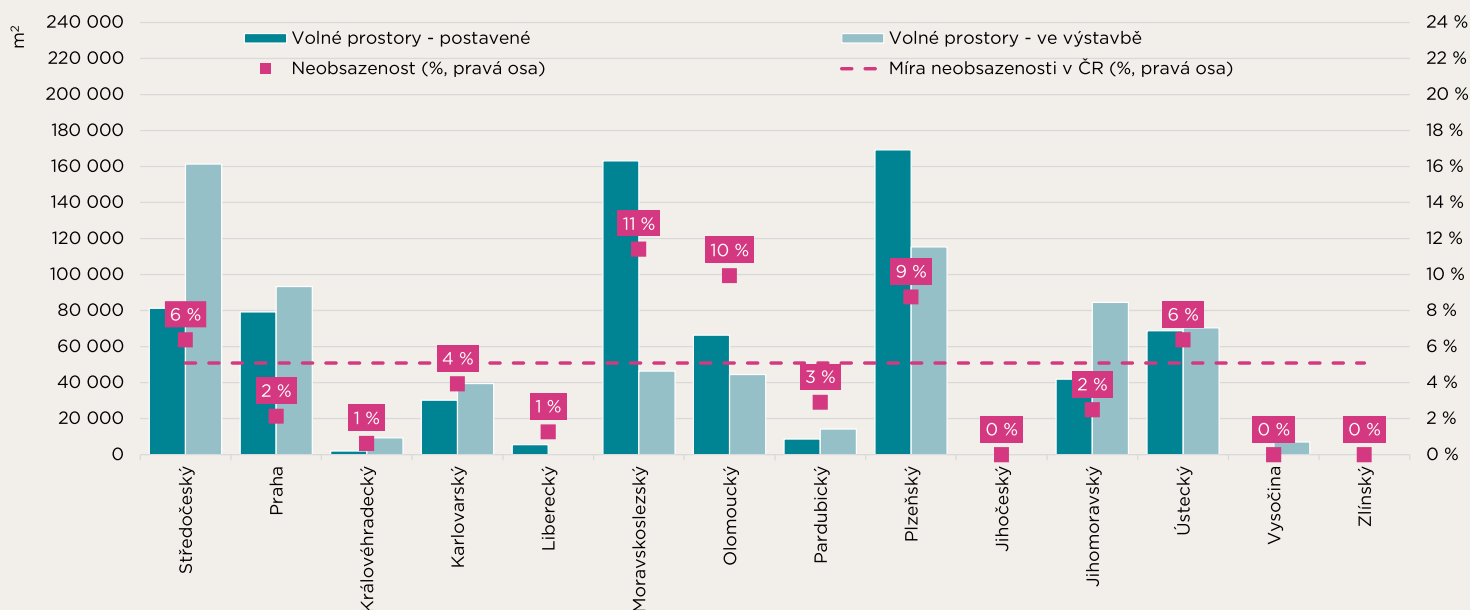
Míra neobsazenosti zůstává nad 5 %

MÍRA NEOBSAZENOSTI

- V 1. čtvrtletí se míra neobsazenosti mírně snížila na 5,1%, a to především v důsledku nízkého objemu dokončené spekulativní výstavby a stabilní poptávky. Meziročně klesla míra neobsazenosti o 23 bps, přičemž nejvýraznější pokles volných ploch v rámci postavených budov byl evidován v Jihomoravském a Moravskoslezském kraji.
- V jednotlivých regionech zůstaly míry neobsazenosti od předchozího kvartálu beze změny, avšak s výraznými rozdíly. Nejvyšší neobsazenost vykázal Moravskoslezský (11%) a Olomoucký kraj (10%), zatímco ve Zlínském kraji, Jihočeském kraji a na Vysočině byla neobsazenost nulová. V Praze zůstala míra neobsazenosti na úrovni 2%, v Plzeňském kraji došlo k mírnému nárůstu z 8% na 9%.
- V březnu bylo evidováno celkem 716 700 m² volných průmyslových prostor, přičemž téměř polovina (46%) byla soustředěna do dvou krajů - Moravskoslezského a Plzeňského. Tyto dva regiony vykazují nejvyšší objem nepronajatých ploch trvale již od konce roku 2024.
- Z hlediska dostupnosti velkých jednotek se v celé České republice nachází osm budov, které umí pod jednou střechou nabídnout prostory o velikosti 20 000 m² a více.



NEJVYŠŠÍ DOSTUPNOST PROSTOR VYKAZUJÍ PLZEŇSKÝ A STŘEDOČESKÝ KRAJ



Rozpětí nájemného je široké ale stabilní

NÁJEMNÉ

- Základní nájemné v areálech kategorie A v okolí Prahy zůstalo v 1. čtvrtletí 2026 stabilní. Jednotky o velikosti přibližně 5 000 m² jsou převážně nabízeny za €6,50–€7,50 za m² měsíčně, přičemž u pětiletých nájemních smluv jsou běžně poskytovány pobídky ve formě 3 až 5 měsíců nájemních prázdnin. Malé komerční jednotky, jejichž dostupnost zůstává velmi omezená, si v Praze rovněž udržely stabilní nájemné mezi €8,50 a €9,50 za m² za měsíc.
- Ani v regionech se nájemné od prosince nijak zásadně nezměnilo a základní sazby zůstávají v rozmezí €5,30 až €6,00 za m² za měsíc. Ve vybraných případech lze narazit i na částky pod úroveň €5,00 za m² měsíčně. Pobídky nabízené developery jsou obecně štedřejší mimo Prahu a Brno a často zahrnují nájemní prázdniny doplněné o příspěvky na vybavení či klientské úpravy.
- Nájemné za kancelářské prostory a sociální zázemí ve skladových a výrobních halách se nadále pohybuje mezi €10,50 a €12,00 za m² měsíčně. V nových projektech uvnitř Prahy jsou sazby za tento typ prostor vyšší a dosahují €14,00–€15,00 za m² za měsíc (avšak i nájemné za skladové prostory je zde ve srovnání s jednotkami na okraji Prahy vyšší).
- Co se týče měsíčních poplatků za služby, horní hranice rozmezí, které bylo v minulosti uvedeno, se zvýšila. Při srovnatelném rozsahu služeb se nyní tyto poplatky obvykle pohybují v rozmezí €0,95 až €1,30 za m² měsíčně.

U jednotek nad 10 000 m² kleslo efektivní nájemné meziročně o 4 %.

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



Ondřej Míček
Head of Industrial Agency
+420 733 351 304
ondrej.micek@savills.cz

Vysvětlivky



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.