

Průmyslový trh v České republice

Česká republika – Q2 2026

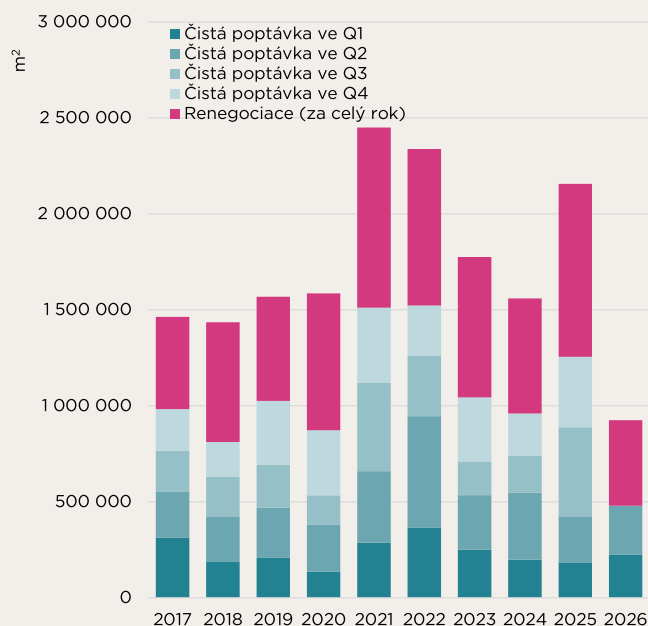
savills



Stručný přehled

- Stavební aktivita na českém průmyslovém trhu zůstala v 1. pololetí roku 2026 silná. Celkem bylo dokončeno 485 400 m² moderních průmyslových prostor, což představuje mírný meziroční nárůst a zároveň objem výrazně převyšující pětiletý i desetiletý průměr za 1. pololetí. Nadále tak platí odhad, že by v roce 2026 mělo být postaveno přes 1 milion m² průmyslových ploch.
- K červnu 2026 dosáhl celkový objem moderních průmyslových ploch určených k pronájmu v České republice 14,2 milionu m². Míra neobsazenosti vzrostla na 5,3 %, čímž se vrátila na úroveň 1. čtvrtletí roku 2025.
- Hrubá poptávka zůstala mezi 1. a 2. čtvrtletím stabilní a v 1. pololetí roku 2026 dosáhla v součtu 929 100 m². Nájemní aktivita byla o 15 % nižší než pětiletý průměr za 1. pololetí, avšak odpovídala desetiletému průměru. Podíl prodloužených nájemních smluv činil 48 % celkové poptávky.
- Čistá poptávka ve 2. čtvrtletí mírně vzrostla a za celé 1. pololetí roku 2026 dosáhla 480 000 m². Ve srovnání se stejným obdobím loňského roku se zvýšila o 13 %, přesto však zůstala pod pětiletým i desetiletým průměrem za 1. pololetí. Největší podíl na čisté poptávce v 1. pololetí 2026 připadl na Prahu, která se na celkovém objemu podílela 20 %.

NÁJEMNÍ AKTIVITA NA PRŮMYSLOVÉM TRHU



KLÍČOVÉ STATISTIKY

NOVĚ POSTAVENO
CELKEM LETOS
485 400
M²

MEZIROČNĚ: +9 %

NEOBSAZENOST
(ČERVEN 2026)
5,3
%

MEZIROČNĚ: +13 bps

HRUBÁ POPTÁVKA
CELKEM LETOS
929 100
M²

MEZIROČNĚ: +6 %

ČISTÁ POPTÁVKA
CELKEM LETOS
480 000
M²

MEZIROČNĚ: +13 %

Hrubá poptávka mezičtvrtletně stabilní

VÝSTAVBA

- Po mimořádně vysokém objemu dokončených průmyslových ploch v 1. čtvrtletí tempo nové výstavby ve 2. kvartálu zpomalilo na 124 300 m², přičemž 48 % nově dodaných prostor zůstalo při dokončení neobsazených. Nejvíce ploch bylo dokončeno ve Středočeském kraji, kde bylo v areálu EQT Park Prague North postaveno 58 000 m² spekulativních prostor. Na druhém místě byla Praha s nově dodanými 36 600 m².
- Rozloha průmyslových prostor ve výstavbě nebo s dokončenou hrubou stavbou se v červnu mírně zvýšila na necelých 1,44 milionu m². Nejvíce ploch se staví v Praze, Jihomoravském kraji a Ústeckém kraji, kde je v součtu soustředěno 47 % všech rozestavěných prostor. Nejvíce ploch měla v červnu 2026 ve výstavbě společnost CTP.
- Spekulativní výstavba tvořila 41 % rozestavěných ploch, včetně hal s dokončenou hrubou stavbou čekajících na nájemce.

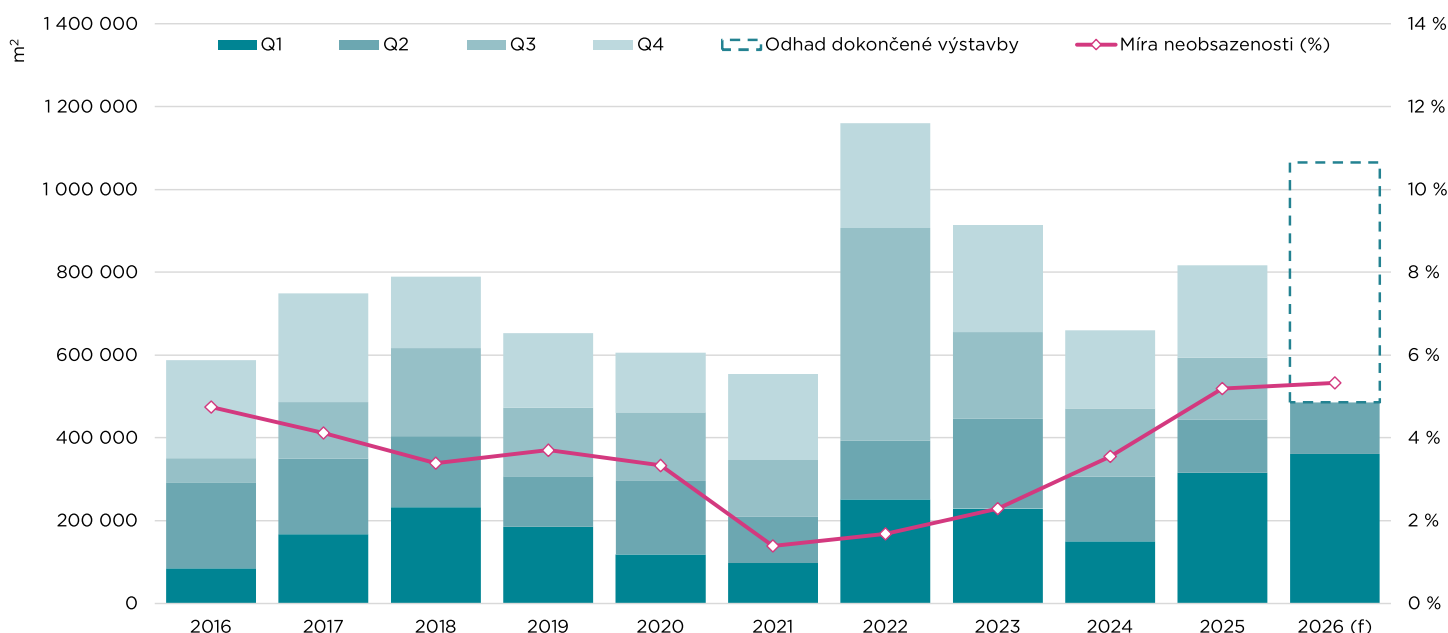
- V poměru ke stávajícímu fondu má aktuálně nejvíce nových prostor ve výstavbě Jihočeský kraj. Vzhledem k tomu, že je 88 % všech rozestavěných ploch již předpronajato, dopad na míru neobsazenosti by neměl být významný. Větší tlak na růst neobsazenosti lze očekávat ve Středočeském, Plzeňském a Olomouckém kraji, kde na trh míří vyšší podíl spekulativních ploch navzdory již zvýšené míře neobsazenosti.

38 %
čisté poptávky
v 1. pololetí roku 2026
generovaly výrobní
společnosti.

POPTÁVKA

- Ve 2. čtvrtletí letošního roku dosáhla hrubá nájemní aktivita 463 300 m², tedy téměř stejně jako v předchozím kvartálu (465 900 m²), poptávka tedy byla stabilní v průběhu celého 1. pololetí. Meziročně se hrubá poptávka v tomto kvartálu zvýšila o 22 %.
- Prodávající nájemní smlouvy zůstaly významnou součástí tržní aktivity a ve 2. čtvrtletí roku 2026 tvořily 45 % hrubé poptávky. Jejich podíl tak mírně převyšil průměrnou kvartální úroveň 41 % zaznamenanou v posledních letech.
- Čistá poptávka dosáhla v letošním 2. čtvrtletí 254 200 m², což představuje mezičtvrtletní nárůst o 13 % a meziroční zvýšení o 6 %. Hlavním tahounem poptávky byl výrobní sektor, který se na čisté poptávce podílel 44 % ve 2. kvartálu a 38 % v celém 1. pololetí roku 2026. Z regionálního pohledu byl největší podíl čisté poptávky zaznamenan ve Středočeském kraji (29 %), za nímž následovala Praha (21 %).

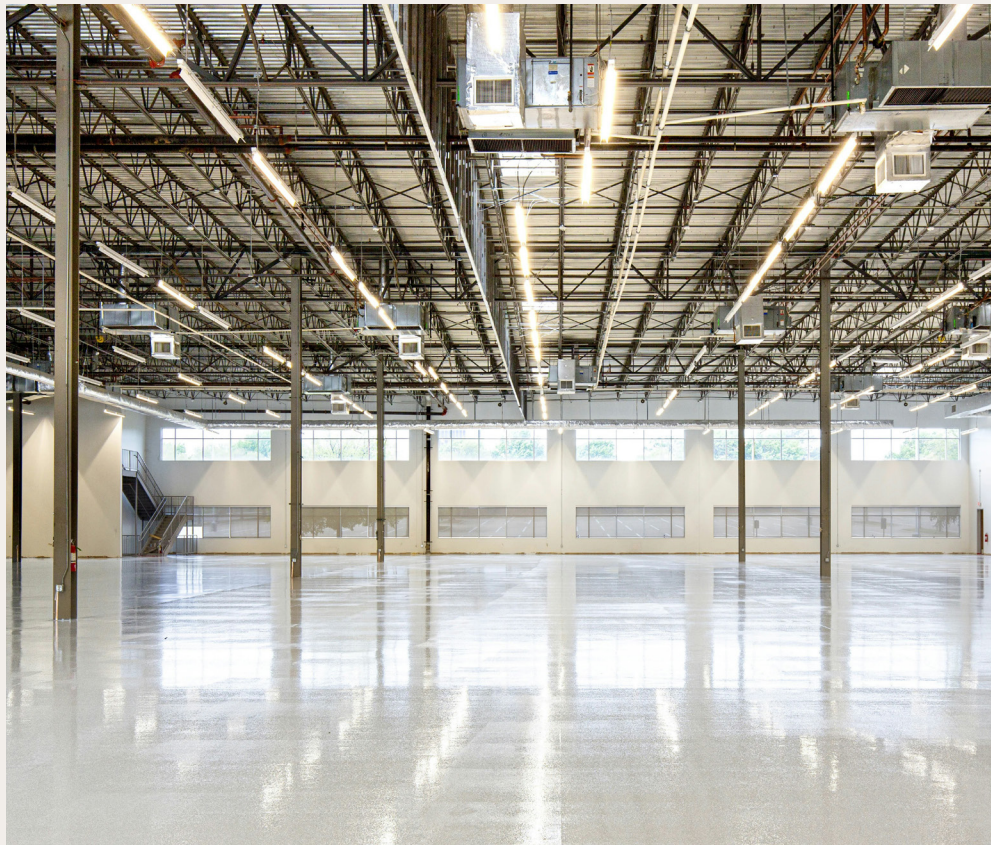
NAVZDORY SLABŠÍMU 2. ČTVRTLETÍ BYLO V 1. POLOLETÍ POSTAVENO VÍCE NEŽ V PRVNÍCH TŘECH KVARTÁLECH ROKU 2024



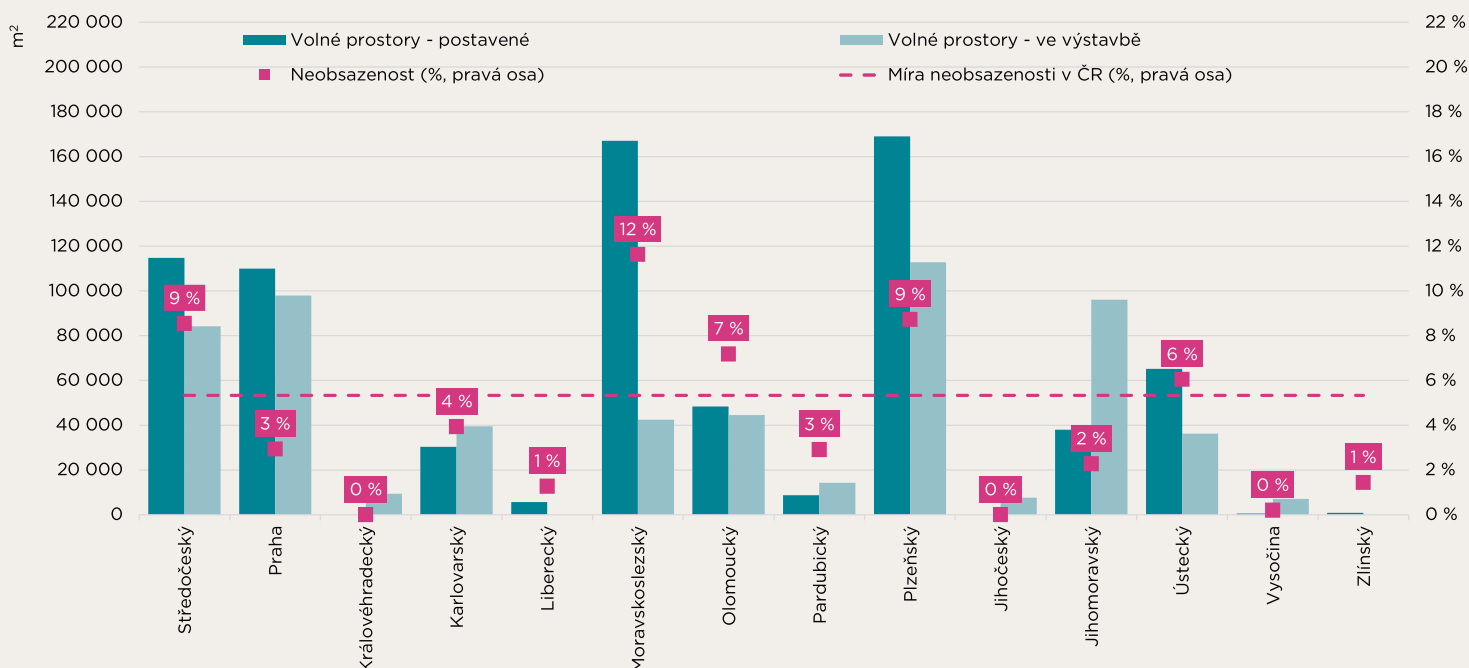
Pět regionů drží 78 % volných ploch

MÍRA NEOBSAZENOSTI

- Objem okamžitě dostupných průmyslových prostor v České republice vzrostl ve 2. kvartálu letošního roku na 758 000 m². K růstu přispěl návrat přibližně 75 000 m² dříve obsazených prostor zpět na trh spolu s dokončením spekulativní výstavby, zejména ve Středočeském kraji.
- Ve srovnání s předchozím čtvrtletím vzrostla míra neobsazenosti v České republice jen nepatrně na 5,3 %, což potvrzuje převážně stabilní tržní prostředí napříč většinou ze 14 regionálních trhů.
- V meziročním srovnání zaznamenal ve 2. čtvrtletí 2026 nejvýraznější nárůst míry neobsazenosti Středočeský kraj, a to o 622 bps. Naopak největší pokles vykázaly Pardubický kraj (-543 bps) a Jihomoravský kraj (-393 bps).
- Pět regionů s největším průmyslovým fondem aktuálně soustřeďuje 78 % všech volných ploch v České republice. Největší objem volných prostor nadále vykazují Plzeňský a Moravskoslezský kraj, které si první dvě příčky žebříčku drží již od 4. čtvrtletí roku 2024.



STŘEDOČESKÝ, PLZEŇSKÝ A OLOMOUCKÝ KRAJ ČELÍ NEJVĚTŠÍMU RIZIKU RŮSTU NEOBSAZENOSTI ZE SPEKULATIVNÍ VÝSTAVBY



Nájemné nadále určuje lokalita

NÁJEMNÉ

- Základní nájemné v průmyslových parcích třídy A v okolí Prahy zůstalo stabilní na úrovni €6,50–€7,50 za m² měsíčně, a to u standardních jednotek o rozloze přibližně 5 000 m². Průměrné nájemné dosáhlo vrcholu v roce 2023 na úrovni €7,54 za m² měsíčně, následně kleslo na €7,33 v roce 2024 a v letech 2025 a 2026 se stabilizovalo kolem €6,90. Tyto hodnoty nezahrnují projekty na území města Prahy, kde se nájemné nadále pohybuje mezi €9,50 a €10,50 za m² měsíčně.
- Výše nájemného, zejména v Praze, příliš nesouvisí se stářím budovy. Ovlivňuje ji spíše mikrolokalita, velikost jednotky a pozice konkrétní nemovitosti na trhu, takže i starší budovy v atraktivních lokalitách často dosahují nájemného srovnatelného s nově dokončenými projekty.
- Stabilní zůstaly i sazby v malých průmyslových jednotkách (SBU). Základní nájemné za jednotky do 1 000 m² se pohybovalo mezi €8,50 a €9,50 za m² měsíčně, ale nejlépe situované projekty dosahovaly až €12,25 za m² měsíčně. V tomto segmentu se objevuje nájemné sjednávané v Kč namísto €, a výjimkou nejsou jednotné sazby za celou jednotku, tedy bez rozdílné výše nájemného za sklad a kanceláře.
- V regionech zůstalo základní nájemné také beze změny, nejčastěji mezi €5,30 a €6,00 za m² měsíčně. K cenově nejkonkurenceschopnějším trhům nadále patřily Plzeňský, Ústecký, Moravskoslezský a Karlovarský kraj, kde se nájemné u vybraných projektů přibližovalo €5,00 za m² měsíčně. Naopak nejvyšší sazby si i nadále držely Jihomoravský a části Středočeského kraje.
- Sazby za kanceláře a sociální zázemí v průmyslových halách se stabilizovaly mezi €10,50 a €12,00 za m² měsíčně. V areálech na území Prahy zůstaly vyšší.

Pobídky snižují
nájemné za
průmyslové plochy v
průměru o €0,50 za
m² měsíčně.

- Měsíční servisní poplatky zůstaly v rozmezí €0,95 až €1,30 za m² měsíčně, přičemž při menším rozsahu poskytovaných služeb bylo možné dosáhnout i nižších sazeb.
- Pobídky se také dlouhodobě drží na stabilní úrovni. Pronajímatelé standardně nabízí tři až pět měsíců nájemních prázdnin u pětiletých nájemních smluv. Vedle toho jsou i nadále poskytovány příspěvky na fit-out, zejména v regionech.

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/novinky-a-nazory

Vysvětlivky



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



Štěpánka Máchová
Junior Research Analyst
+420 603 793 771
stepanka.machova@savills.cz



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