RESEARCH

MARKET IN MINUTES

Průmyslový trh v České republice

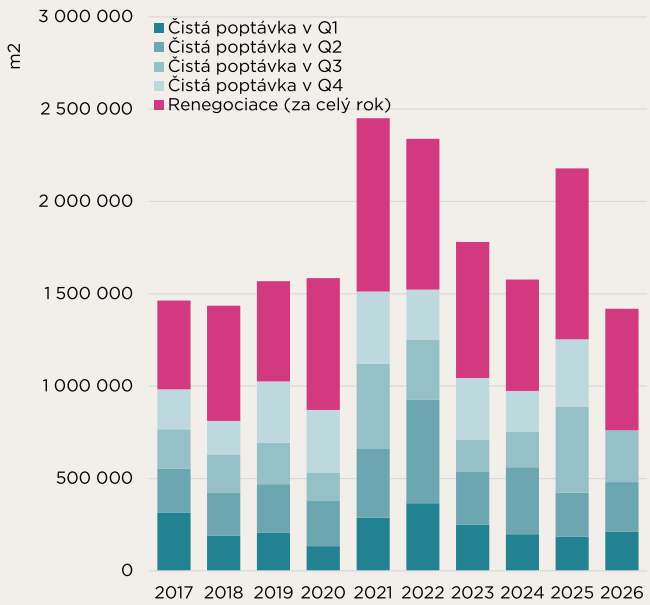
Česká republika – Q3 2026



Stručný přehled

- Od začátku roku bylo v České republice postaveno 762 900 m² nových průmyslových ploch, což ve srovnání se stejným obdobím roku 2025 představuje nárůst o 29 %. V rámci celého roku by měly být dokončeny prostory s celkovou rozlohou přesahující 1 milion m², čímž se objem výstavby přiblíží rekordní úrovni z roku 2022.
- Moderní průmyslový fond v České republice se ke konci 3. čtvrtletí 2026 rozrostl na 14,5 milionu m². Míra neobsazenosti dosáhla v září 5,0 %, oproti 5,3 % na konci předchozího čtvrtletí.
- Celková poptávka dosáhla v prvních devíti měsících roku 2026 celkem 1 422 600 m², což představuje meziroční pokles o 8 %. Navzdory tomu byla aktivita o 8 % vyšší než je průměr za stejné období v předchozích deseti letech. Na renegociace připadalo 46 % hrubé poptávky od začátku roku, což mírně převyšuje dlouhodobý průměr.
- Přestože se čtvrtletní nájemní aktivita v průběhu roku postupně zvyšovala, dosáhla čistá poptávka v prvních devíti měsících celkem 761 200 m², což představuje meziroční pokles o 14 % a zároveň zaostává o 4 % za desetiletým průměrem za 1.-3. kvartál. Poptávka zůstala geograficky koncentrovaná, přičemž na Středočeský kraj a Prahu připadalo 28 %, respektive 20 % čisté poptávky od začátku roku. Logistické společnosti převzaly vedoucí pozici s 39% podílem na čisté poptávce, zatímco výrobní sektor představoval 35 %.

NÁJEMNÍ AKTIVITA NA PRŮMYSLOVÉM TRHU



KLÍČOVÉ STATISTIKY

NOVĚ POSTAVENO CELKEM LETOS	NEOBSAZENOST (ZÁŘÍ 2026)	HRUBÁ POPTÁVKA CELKEM LETOS	ČISTÁ POPTÁVKA CELKEM LETOS
762 900 M²	5,0 %	1 422 600 M²	761 200 M²
MEZIROČNĚ: +29 %	MEZIROČNĚ: -9 bps	MEZIROČNĚ: -8 %	MEZIROČNĚ: -14 %

Zdroj: Savills Research

Čtvrtletní poptávka na letošním maximu

VÝSTAVBA

- Ve 3. čtvrtletí roku 2026 bylo dokončeno 277 100 m² nových průmyslových ploch, což je nejvyšší objem dokončené výstavby ve 3. čtvrtletí od roku 2022. Všechny tyto plochy byly již při dokončení pronajaty. Nová výstavba rozšířila fond průmyslových prostor jen v šesti regionech, přičemž největší podíl připadl na Moravskoslezský kraj (45 %).
- Objem rozestavěných průmyslových ploch klesl na necelých 1,33 milionu m², což je nejméně od roku 2023. Projekty ve výstavbě nebo s dokončenou hrubou stavbou byly ze 46 % předpronajaty, takže volných zbývalo jen 610 400 m². Nabídka ploch k předpronájmu byla nadále výrazně koncentrovaná, přičemž více než 52 % neobsazených prostor ve výstavbě připadalo na pouhé tři regiony: Plzeňský a Jihomoravský kraj a Prahu.
- Významným rysem českého průmyslového trhu zůstává vysoký objem neobsazených ploch s dokončenou hrubou stavbou. V září 2026 činila celková výměra takových prostor 375 000 m² a 97 % z nich dosud nemělo zajištěného nájemce. Skutečnost, že více než 70 % těchto ploch čeká na obsazení déle než dva roky, potvrzuje nesoulad mezi spekulativní výstavbou a zájmem nájemců o některé lokality.
- V závěru roku se očekává další výrazná vlna dokončené průmyslové výstavby, přičemž do konce roku 2026 by mělo být na trh dodáno dalších 320 000 až 380 000 m² nových ploch.

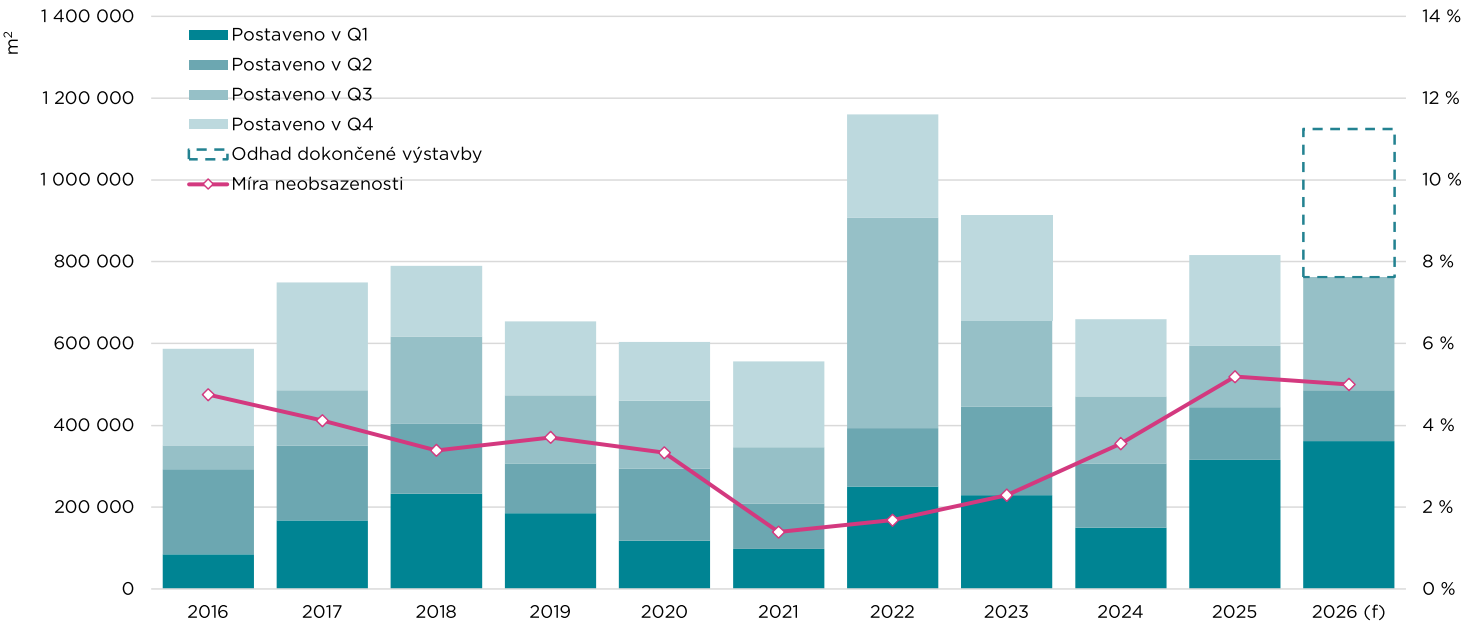
63 %

letošních renegociací podepsali nájemci z logistického sektoru.

POPTÁVKA

- Hrubá poptávka se ve 3. čtvrtletí 2026 vyšplhala na 493 100 m², což byl zatím nejsilnější kvartální výsledek letošního roku. Zároveň byl překonán i desetiletý průměr za 3. čtvrtletí, a to o 23 %. Ve srovnání s mimořádně silným 3. kvartálem loňského roku však letošní 3. čtvrtletí vykázalo 24% pokles.
- Prodloužené nájemní smlouvy tvořily 43 % celkové poptávky. Nejvíce smluv bylo prodlouženo na prostory ve Středočeském kraji, v Praze a Plzeňském kraji.
- Nejvyšší letošní kvartální hodnoty dosáhla ve 3. čtvrtletí i čistá poptávka, která činila 280 900 m². Navzdory meziročnímu poklesu o 39 % zůstala čistá aktivita o 10 % nad desetiletým průměrem za 3. čtvrtletí, což naznačuje, že skutečná poptávka nájemců si oproti historickým hodnotám udržuje zdravou úroveň.
- Nejvíce čisté poptávky směřovalo do Středočeského kraje (49 %). Druhé místo obsadila Praha s 18% podílem na čisté poptávce v tomto čtvrtletí.

ROK 2026 SMĚŘUJE K DRUHÉMU NEJVYŠŠÍMU OBJEMU POSTAVENÝCH PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V HISTORII



Zdroj: Savills Research

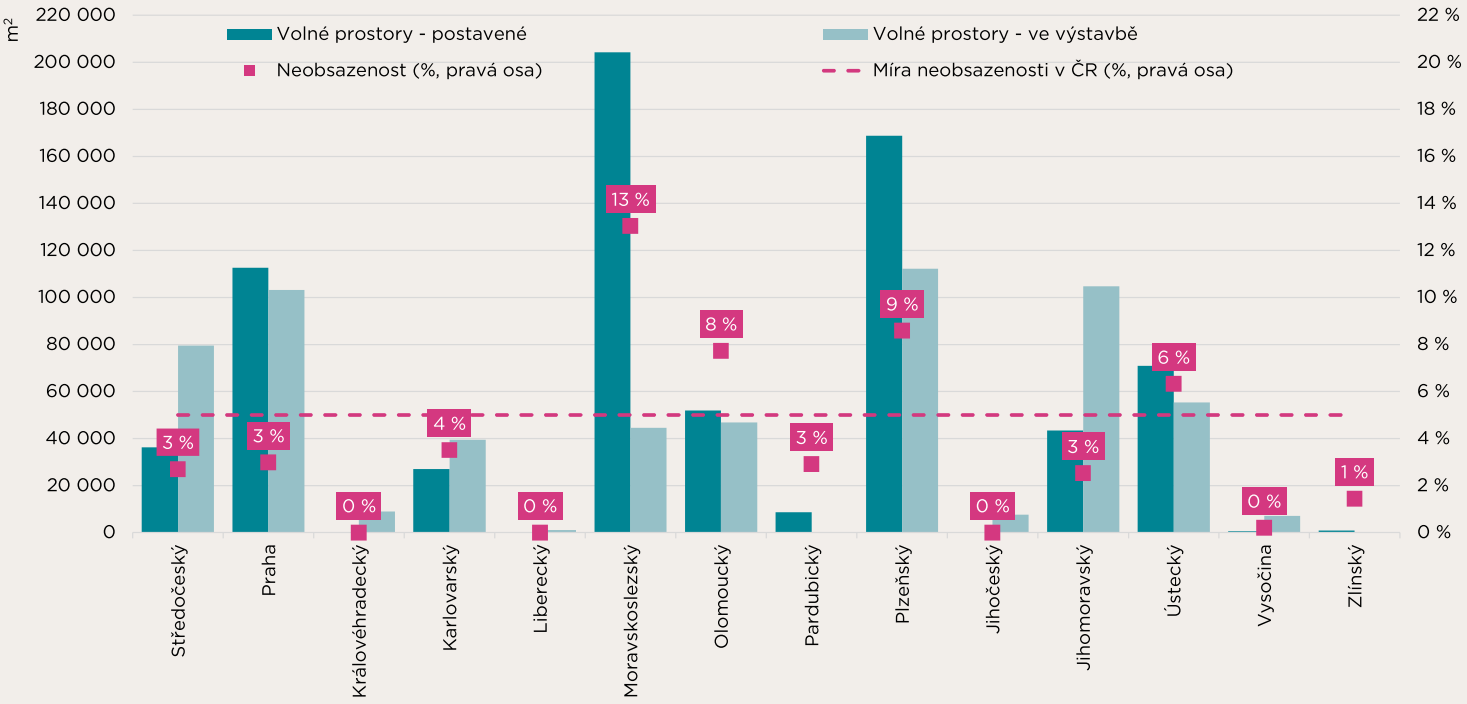
Neobsazenost je nejnižší od konce 2024

MÍRA NEOBSAZENOSTI

- Celostátní míra neobsazenosti klesla z 5,3 % na konci června na 5,0 % v září 2026. Pokles byl způsoben především absorpcí stávajících volných ploch, neboť téměř všechny prostory dokončené ve 3. čtvrtletí byly předpronajaty a na trh tak nepřibyly žádné spekulativní plochy.
- Ke konci 3. čtvrtletí 2026 bylo v České republice okamžitě dostupných k pronájmu 725 100 m² průmyslových ploch. Neobsazenost zůstávala geograficky koncentrovaná, přičemž většina volných prostor se soustředila do tří regionů. Nejvyšší objem volných ploch vykázal Moravskoslezský kraj (204 200 m²), což odráží vysoký počet neobsazených velkoformátových skladových jednotek. Následoval Plzeňský kraj s 168 700 m² a Praha se 112 600 m² volných ploch.
- Navzdory relativně nízké míře neobsazenosti zůstává na trhu značný objem spekulativně postavených ploch s dokončenou hrubou stavbou bez zajištěného nájemce. Po jejich započtení by míra neobsazenosti v České republice vzrostla z 5,0 % na 7,3 %.



CELOSTÁTNÍ NEOBSAZENOST JE STABILNÍ, CELKOVĚ NEJVÍCE DOSTUPNÝCH PLOCH JE V PLZEŇSKÉM A MORAVSKOSLEZSKÉM KRAJI



Zdroj: Savills Research

V regionech nájmy i pod €5,00

NÁJEMNÉ

- Základní nájemné zůstalo v průběhu roku 2026 stabilní a nezměnilo se ani ve 3. čtvrtletí. Prémiové projekty si nadále drží vyšší úroveň nájemného, zatímco konkurence mezi pronajímateli se promítá především do pobídek a struktury nájemních závazků, nikoli do úprav základního nájemného.

- V širším okolí Prahy se základní nájemné za průmyslové prostory třídy A o velikosti přibližně 5 000 m² obvykle pohybovalo v rozmezí €6,50–€7,50 za m² měsíčně. Nejvyšší nájemné zůstává v projektech uvnitř Prahy, kde základní sazby dosahovaly €9,50–€10,50 za m² měsíčně. Tato vyšší cenová úroveň odráží výhodu umístění v hlavním městě, zejména dobrou dostupnost zákazníků, pracovní síly a kvalitní dopravní infrastruktury.

- Nájemné za kancelářské a sociální zázemí zůstalo v rozmezí €10,50–€12,00 za m² měsíčně, přičemž v Praze dosahovalo mírně vyšších hodnot než ve zbytku trhu.

- Segment malých komerčních jednotek (do 1 000 m²) si drží vyšší úroveň nájemného mezi €8,50–€9,50 za m² měsíčně, přičemž v nejlepších lokalitách dosahuje až €12,25. Cenový rozdíl oproti velkoformátovým skladům odráží specifické požadavky menších nájemců a nižší dostupnost vhodných jednotek. Nadále bylo běžné také kombinované nájemné a sazby uváděné v českých korunách.

- V regionech se základní nájemné zpravidla pohybovalo v rozmezí €5,30–€6,00 za m² měsíčně, trh však vykazoval značné regionální rozdíly. K regionům s nejvyššími sazbami patřil Jihomoravský kraj a některé lokality ve Středočeském kraji. Naopak Plzeňský, Ústecký, Moravskoslezský a Karlovarský kraj stále nabízely nejkonkurenceschopnější nájmy, přičemž u některých projektů se sazby pohybovaly okolo €5,00 za m² měsíčně.

> Základní nájemné zůstává stabilní, avšak mezi jednotlivými lokalitami a nemovitostmi se výrazně liší.

- Pobídky poskytované pronajímateli zůstaly převážně beze změny. U pětiletých nájemních smluv bylo standardem tři až pět měsíců nájemních prázdnin, přičemž zejména v regionech nadále hrály významnou roli také příspěvky na fit-out.

- Měsíční servisní poplatky zůstaly v rozmezí €0,95–€1,30 za m². Srovnání mezi projekty však omezuje skutečnost, že pojištění, daň z nemovitosti a náklady na správu areálu jsou často účtovány odděleně.

Zdroj: Savills Research

Vysvětlivky

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**



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.