

Kanceláře Brno & Ostrava

1. pololetí 2025

Pravidelná aktualizace trhu kanceláří
v Brně a Ostravě, vyhodnocení nabídky,
poptávky a trendů pronájmů

[www.knightfrankprostory.cz/
novinky-a-trendy](http://www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy)
www.knightfrank.com/research

- Ačkoliv je celková nabídka kancelářských prostor v Brně přibližně 5,6× menší než v Praze, množství ploch aktuálně ve výstavbě dosahuje již poloviny pražské úrovně. Tento vývoj podtrhuje dynamiku brněnského trhu. Na ostravském trhu je pak výstavba nových kanceláří omezená, díky čemuž rovněž meziročně mírně klesá neobsazenost.

NABÍDKA V BRNĚ

Celková výměra moderních kancelářských ploch v Brně dosahovala na konci prvního pololetí roku 2025 celkem 704 900 m². Budovy třídy A představovaly 73 % celkové plochy, zbylých 27 % tvořily kanceláře třídy B. V prvním pololetí roku 2025 byla dokončena jediná kancelářská budova – Titanium Skylight X (10 900 m²) developerské společnosti JRA Estate. Aktuálně je ve výstavbě deset projektů s celkovou moderní kancelářskou plochou 103 100 m², mezi nejvýznamnější patří výše zmíněný Dornych (27 600 m²), dále Ponávka A4 , (16 800 m²) a Cerit III (10 800 m²). Ve druhé polovině roku 2025 by měl být dokončen projekt Cerit III (10 800 m²), celková nová nabídka v tomto roce tak vzroste na 21 700 m². V příštím roce by pak mělo být na trh dodáno necelých 52 000 m².

NABÍDKA V OSTRAVĚ

Celková výměra moderních kancelářských ploch v Ostravě činila na konci prvního pololetí roku 2025 celkem 245 700 m². V prvním pololetí roku 2025 nebyla dokončena žádná nová kancelářská budova. Jediným projektem ve výstavbě je Polyfunkční dům Václav (3 000 m²) s plánovaným dokončením v roce 2027.

Hlavní indikátory

Celková nabídka:



Brno: 704 900 m²

Ostrava: 245 748 m²

Nejvyšší dosahované nájemné



Brno:

17.00-18.00 EUR / m² / měsíc

Ostrava:

14.00-14.50 EUR / m² / měsíc

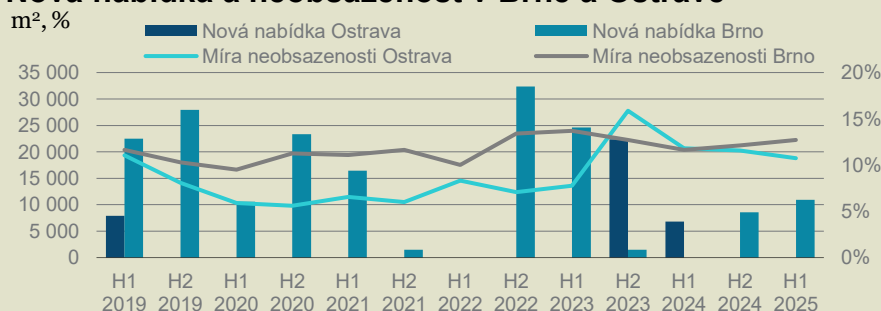
Míra neobsazenosti



Brno: 12,7 %

Ostrava: 10,7 %

Nová nabídka a neobsazenost v Brně a Ostravě



NEOBSAZENOST

Na konci prvního pololetí 2025 bylo v Brně celkem 89 500 m² volných moderních kancelářských ploch. Míra neobsazenosti se v meziročním srovnání zvýšila o 1,1 procentní bod na 12,7 %. V porovnání s koncem loňského roku narostla o 0,6 procentního bodu.

Na konci prvního pololetí 2025 jsme v Ostravě zaznamenali 26 400 m² volných kancelářských prostor. Míra neobsazenosti v meziročním srovnání klesla o 1,1 procentního bodu na úroveň 10,7 %. V porovnání s koncem roku 2024 se snížila o 0,8 procentního bodu.

NEJVÝZNAMNĚJŠÍ TRANSAKCE

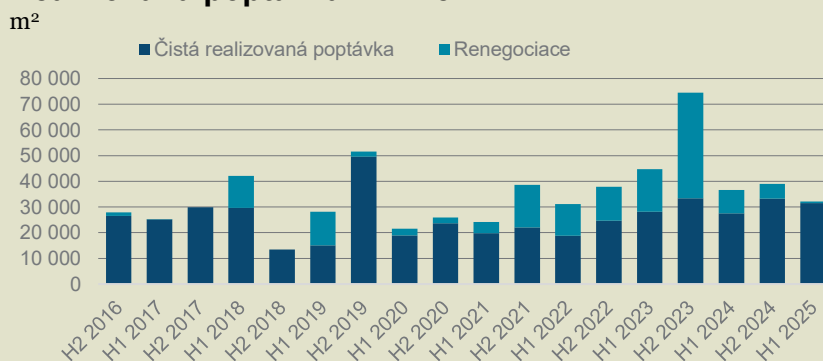
Největší transakcí první poloviny roku 2025 v Brně byl předpronájem společnosti ze sektoru energetiky v projektu Nová Zbrojovka D4 (10 500 m²), následovaný předpronájemem společnosti Sudop Real (3 300 m²) v projektu Landmark, a nový pronájem společnosti Abugo v budově Campus Science Park DE (1 900 m²). Největší podíl na celkovém objemu poptávky v prvním pololetí měl sektor energetiky, následovaly technologické společnosti a sektor stavebnictví. Vedle nových pronájmů s expanzí, měly v první polovině významný podíl na celkové realizované poptávce předpronájmy.

V Ostravě byl nejvýznamnějším uzavřeným pronájemem nový pronájem společnosti Satum Czech v budově IQ Ostrava (1 900 m²), vedle finančního sektoru byly v realizované poptávce rovněž výrazněji zastoupeny technologické společnosti.

- Nejvyšší dosahované nájemné v Brně se v první polovině roku 2025 zvýšilo a pohybovalo se v rozmezí 17,00–18,00 EUR za m² za měsíc.

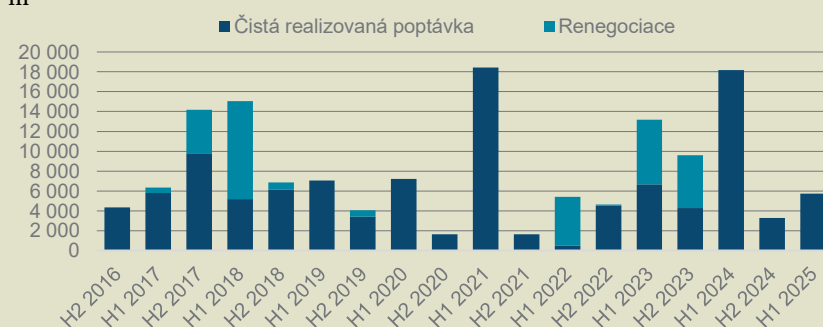
Nejvyšší dosahované nájemné v Ostravě v první polovině roku 2025 zůstalo stabilní na úrovni 14,00–14,50 EUR za m² za měsíc.

Realizovaná poptávka v Brně



Zdroj: Knight Frank Research, RRF

Realizovaná poptávka v Ostravě



Zdroj: Knight Frank Research, RRF

DEFINICE

Celková výměra: Celková výměra dokončených kancelářských ploch (obsazených či neobsazených), nově postavených od roku 1990 nebo zrekonstruovaných, třídy Aa B, obsazených majitelem nebo k pronájmu. Budovy s výměrou menší než 1 000 m² jsou vyloučeny.

Nová nabídka: Nově dokončené nebo zrekonstruované budovy, které obdržely kolaudační rozhodnutí v daném období.

Realizovaná poptávka: Hrubá plocha reprezentuje celkovou podlahovou plochu pronajatou nebo předpronajatou, prodanou nebo předprodanou uživatelům za uvedené období. Neobsahuje prostory pod nabídkou. Prostor je pronajat, pokud je podepsána závazná smlouva. Celková realizovaná poptávka obsahuje irenegociace, prodloužení pronájmů a podpronájmy, čistá realizovaná poptávka tyto transakce vylučuje.

Podnájem: Prostory nabízené k pronájmu současným nájemcem, který je smluvně vázán k nájmu prostor po delší dobu, než ve skutečnosti potřebuje.

Míra neobsazenosti: Podíl fyzicky i smluvně volných prostor v dokončených budovách na celkové výměře.

Nejvyšší dosahované nájemné: Dosahované základní nájemné za nové budovy, vysoké technické kvality, v budovách v nejlepších lokalitách. Na trhu se ale mohou objevit i výjimečné projekty, kde je dosahováno vyšší nájemné.

Pokud máte dotazy k našim datům, nebo byste chtěli získat další informace či realitní poradenství, obraťte se na nás, rádi poradíme.



Research & Consultancy

Lenka Šindelářová | Head of Research & Consultancy

+420 602 773 592

lenka.sindelarova@cz.knightfrank.com



Office Agency

Jan Babka | Head of Office Agency

+420 702 276 335

jan.babka@cz.knightfrank.com