

Trh průmyslových nemovitostí v České republice

1. čtvrtletí 2026

Pravidelný čtvrtletní přehled trhu
průmyslových nemovitostí
v České republice

www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy

www.knightfrank.com/research



Pronajímatelná plocha celkem	13,6 mil. m ²
Dokončená výstavba 1. čtvrtletí 2026	307 000 m ²
Ve výstavbě	1,4 mil. m ² 28 % shell & core
Míra neobsazenosti	4,8 %

V 1. čtvrtletí 2026 přesáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 13,6 milionů m².

Na trh bylo nově dodáno 307 000 m², nejvíce v Karlovarském kraji (78 %), díky dokončení největší průmyslové haly u nás (214 000 m²) v Panattoni Business Parku Cheb.

Ve výstavbě se nacházelo téměř 1,4 milionu m², včetně projektů ve stavu shell & core. Největší výstavba probíhala v Praze a okolí (17 %).

Míra neobsazenosti se v 1. čtvrtletí 2026 mírně snížila na 4,8 %.

V 1. čtvrtletí 2026 zůstal rozsah aktuálního nájemného v České republice nezměněn na úrovni 4,50–7,50 EUR/m²/měsíc.

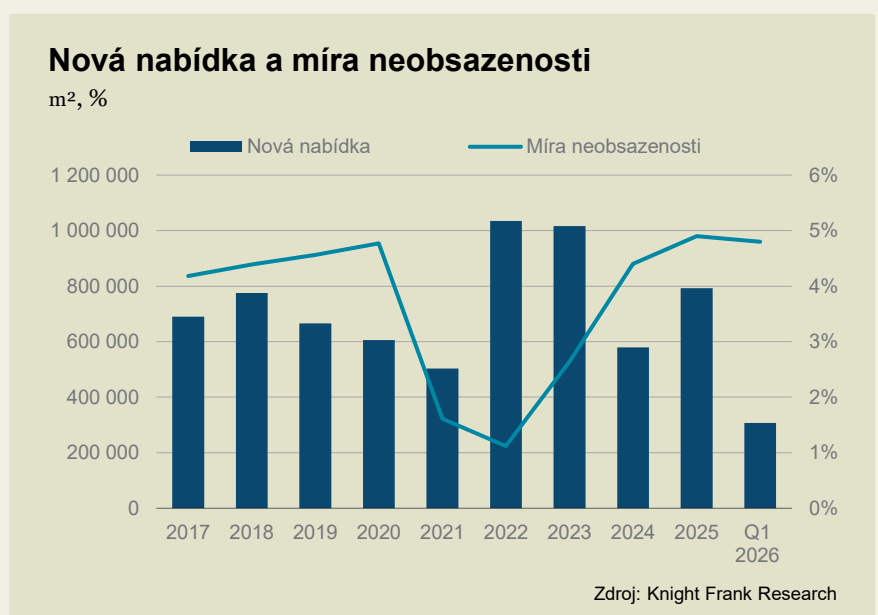
Hrubá realizovaná poptávka dosáhla 420 900 m². Renegociace měly 56% podíl na celkové poptávce.

„Trh zůstává z hlediska poptávky stabilní, a to navzdory mezeročnímu poklesu. Míra neobsazenosti se nadále pohybuje pod hranicí 5 %, což signalizuje vyvážený vztah mezi nabídkou a poptávkou a dostatečnou likviditu trhu.

Zároveň stále dochází k mírnému tlaku na pokles nájemného, zejména v regionech s vysokou nabídkou.

Aktuálně benefitujeme z poptávek ze segmentu výroby, ale také logistiky a automotive zaměřeného na elektromobilitu. Nadále vidíme v souvislosti s aktuálním děním v Evropě zvyšující se nároky na optimalizaci dodavatelských řetězců. Žádný region již není nezajímavý a také dosud opomíjené oblasti jsou v hledáčku investorů mimo jiné díky dostupné pracovní síle.“

MARKÉTA VRBASOVÁ
PARTNER, HEAD OF INDUSTRIAL & LOGISTICS



13 620 000 m²

V 1. čtvrtletí 2026 přesáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 13,6 milionů m².

PŘEHLED TRHU PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

- V 1. čtvrtletí 2026 přesáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 13,6 milionu m². Největším logistickým trhem zůstala Praha a okolí, která představovala 27 % z celkové nabídky. Následovaly Plzeňský kraj s podílem 14 %, Jihomoravský kraj s 11 % a Moravskoslezský kraj s 10 %. Středočeský a Ústecký kraj dosáhly shodně 8 % celkové nabídky.

V 1. čtvrtletí 2026 bylo nově dokončeno 307 000 m² v 9 průmyslových parcích. Ve srovnání s předchozím čtvrtletím jsme zaznamenali nárůst o 34 %, v meziročním srovnání ovšem došlo k mírnému poklesu o 2 %. Nejvíce prostor bylo dokončeno v Karlovarském kraji (78 %), následovaly Moravskoslezský a Plzeňský kraj (oba shodně 5 %).

Největším dokončeným projektem v 1. čtvrtletí 2026 byly prostory pro společnost H&M v Panattoni Business Parku Cheb s celkovou plochou 214 000 m². Tato hala se stala největší průmyslovou halou v České republice. Následovaly prostory pro společnost Wacker v Panattoni Business Parku Karlovy Vary o velikosti 25 000 m² a hala v CTParku Tošanovice o velikosti 14 800 m², která byla pronajata nezveřejněné výrobní společnosti.

Na konci 1. čtvrtletí se ve výstavbě nacházelo téměř 1,40 milionu m² skladových a výrobních ploch včetně projektů ve stavu shell & core, které představovaly 28 %. Výstavba se realizovala na území všech krajů s výjimkou Libereckého kraje. Největší výstavba probíhala v Praze a okolí (17 %), následoval Ústecký kraj (16 %) a Moravskoslezský kraj (14 %). Naopak nejnižší intenzita výstavby byla zaznamenána v Jihočeském a Královéhradeckém kraji, kde podíl nepřesáhl 1 %. Nejvíce prostor ve stavu shell & core se nacházelo v Ústeckém kraji (17 %), dále v Olomouckém kraji (16 %) a v Praze a okolí (15 %).

Míra neobsazenosti se v 1. čtvrtletí 2026 mírně snížila na 4,8 %. V předchozím čtvrtletí to bylo 4,9 %. Neobsazenost mezičtvrtletně mírně poklesla v pěti krajích, nejvíce v Ústeckém o 2,1 procentního bodu. Nepatrně vzrostla ve třech krajích, nejvíce pak ve Středočeském o 1,0 procentní bod. V ostatních krajích zůstala neobsazenost nezměněna.

Pokud bychom do neobsazenosti také zahrnuli budovy ve stavu shell & core, neobsazenost by dosáhla 7,4 %.

NÁJEMNÉ

V 1. čtvrtletí 2026 zůstal rozsah aktuálního nájemného v České republice beze změny, a to na úrovni 4,50 – 7,50 EUR/m²/měsíc.

Průměrné aktuální nájemné zůstalo v 1. čtvrtletí 2026 meziročně stabilní. V pěti krajích byl zaznamenán meziroční pokles, nejvýraznější byl v Karlovarském kraji o 4,9 %, v Plzeňském kraji o 4,3 % a dále v krajích Jihomoravském a Moravskoslezském shodně o 3,3 %. Naopak ve čtyřech krajích se průměrné aktuální nájemné meziročně nepatrně zvýšilo, nejvýrazněji v Kraji Vysočina o 6,3 % a v Ústeckém kraji o 4,6 %.



Rozsah aktuálního nájemného v ČR

4,50 – 7,50 EUR/m²/měsíc

INVESTICE

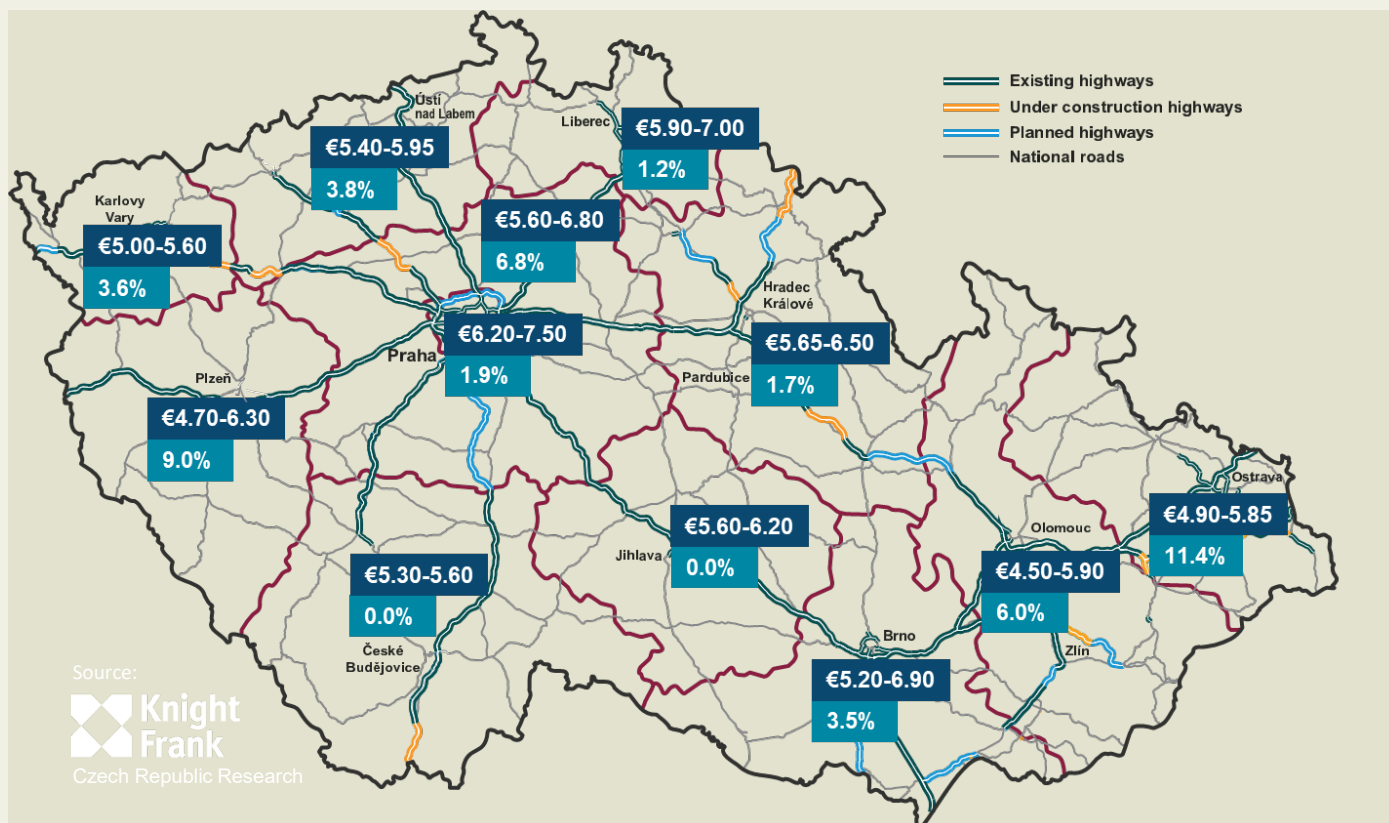
V 1. čtvrtletí 2026 se výnosová míra pro prvotřídní skladové a průmyslové nemovitosti opět nezměnila a zůstala na úrovni 5,00 %.



Výnosová míra pro prvotřídní skladové a průmyslové nemovitosti

5,00 %

MÍRA NEOBSAZENOSTI A AKTUÁLNÍ NÁJEMNÉ*



Source: Knight Frank Czech Republic Research

*Výše nabízeného nájemného v 1. čtvrtletí 2026 na trhu v prostorách třídy A s výměrou 4 000 – 5 000 m² před započtením pobídek

REALIZOVANÁ POPTÁVKA

V 1. čtvrtletí 2026 zůstala poptávka stabilní, hrubá realizovaná poptávka dosáhla 420 900 m².

Ve srovnání s předchozím čtvrtletím se snížila o 34 %. V meziročním srovnání poklesla o 16 %.

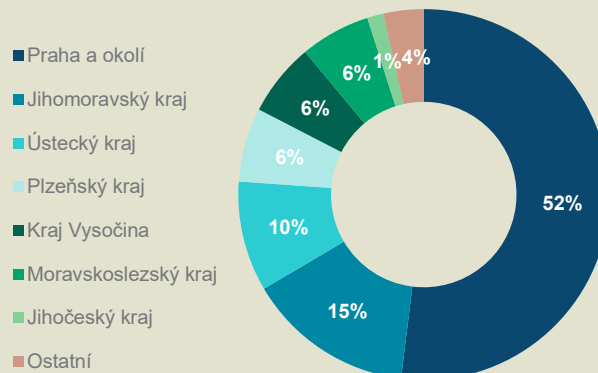
Podíl renegociací činil 56 %, především díky největší renegociaci, uzavřené s nezveřejněnou logistickou společností v průmyslovém parku Prologis Park Prague – Jirny o rozloze 147 600 m². Následovala renegociace s další nezveřejněnou logistickou společností v areálu P3 Lovosice o velikosti 14 600 m².

V 1. čtvrtletí roku 2026 se hrubá realizovaná poptávka soustředila do deseti krajů. Více než polovina (52 %) připadla na Prahu a její okolí, především v důsledku výše zmíněné největší renegociace. Následoval Jihomoravský kraj s 15 % a Ústecký kraj s 10 % podílem.

Čistá realizovaná poptávka se v meziročním srovnání snížila o 15 % a dosáhla 187 400 m². Ve srovnání s předchozím čtvrtletím poklesla dokonce o 49 %. Nejvíce se na čisté poptávce podílel Jihomoravský kraj s 24 %, kde bylo uzavřeno velké množství nových smluv, stejně jako v Praze a okolí, která dosáhla podílu 22 %. Se 14 % následovaly hned tři kraje, a to Plzeňský, Ústecký a Kraj Vysočina.

Hrubá realizovaná poptávka dle regionů

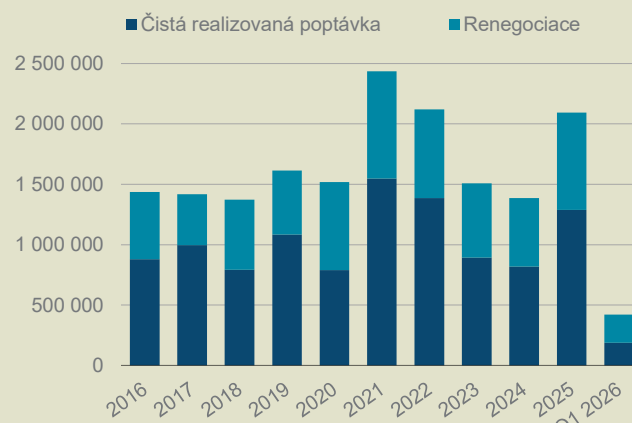
1. čtvrtletí 2026, %



Zdroj: Knight Frank Research

Roční realizovaná poptávka

m²



Zdroj: Knight Frank Research

POPTÁVKA		ZMĚNA	
1. čtvrtletí 2026		R/R	K/K
Hrubá	420 900 m ²	-16 %	-34 %
Čistá	187 400 m ²	-15 %	-49 %

NEJVÝZNAMNĚJŠÍ NOVÉ PRONÁJMY ve 1. čtvrtletí 2026

NEMOVITOST	NÁJEMCE	PLOCHA (m ²)	TYP NÁJMU
P3 Bílina	Důvěrný	25 900	Předpronájem
7R Park Lavičky D1 Highway	Důvěrný	25 500	Předpronájem
Prologis Park Prague-Rudná	DSV	17 700	Nová smlouva

NOVINKY Z TRHU

- ✓ Prologis rozšířil své působení v pražském regionu akvizicí moderní skladové budovy o rozloze 17 700 m², která se nachází v Rudné, 20 km od centra Prahy. Prostory provozuje společnost DSV, která bude areál využívat i nadále na základě smlouvy o zpětném pronájmu. Objekt disponuje řadou udržitelných řešení, včetně rozsáhlé střešní fotovoltaické instalace, nabíječek pro osobní i nákladní elektromobily, stanice na LNG, kompletního LED osvětlení a dalších ekologických opatření.
- ✓ Mezinárodní poskytovatel logistických služeb Dachser Czech Republic si pronajme nové průmyslové prostory o rozloze 9 000 m² v areálu Garbe Park Brno, jehož výstavba byla právě zahájena. V rámci tohoto areálu se plánuje výstavba dalších tří budov s celkovou plochou 51 000 m², které již mají stavební povolení. Budovy jsou navrženy s důrazem na udržitelnost, vysoký technický standard a nízké provozní náklady.
- ✓ Hala v Panattoni Business Parku Cheb, kterou nově dokončila společnost Panattoni a která se stala největší průmyslovou halou v České republice, se zároveň pyšní největší velkoplošnou nástěnnou malbou v zemi, známou jako mural art. Umělecké dílo o rozloze 6 200 m² zdobí fasádu budovy a zachycuje reliéf historického náměstí v Chebu.
- ✓ Společnost CTP, otevře ve spolupráci se sítí Padel Powers v roce 2026 tři indoor padelová centra. Nová sportoviště v lokalitách CTPark Brno, CTPark Ostrava II a CTPark Plzeň Kasárny budou mít celkovou plochu přibližně 10 000 m² a vedle zaměstnanců z parků budou otevřena i veřejnosti. CTP dlouhodobě rozvíjí model full-service parků, tedy lokalit, kde firmy vedle kvalitních prostor získávají i zázemí, které zjednodušuje každodenní provoz a zvyšuje atraktivitu místa pro jejich zaměstnance.



<https://panattonieurope.com/cz-cz/novinky/nejvetsi-nastenna-malba-v-cesku-byla-dokoncena-v-chebskem-prumyslovem-parku>

PRAHA A OKOLÍ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

3,71 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2026

10 900 m²



VE VÝSTAVBĚ

235 600 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

1,9 %

- Hlavní město Praha je centrálním bodem všech dálničních tras a představuje i důležitý mezinárodní železniční uzel. Nákladní letecká doprava je v Praze provozována zejména na Letišti Václava Havla Praha.
- Praha a její přímé okolí je největším logistickým trhem v České republice, zaujímá 27 % z celkové nabídky.
- V březnu 2026 byla míra nezaměstnanosti 3,8 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2026 činila 218 700 m², čistá z toho představovala 19 %.



Aktuální výše nájemného

6,20 – 7,50 EUR/m²/měsíc

STŘEDOČESKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,13 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2026

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

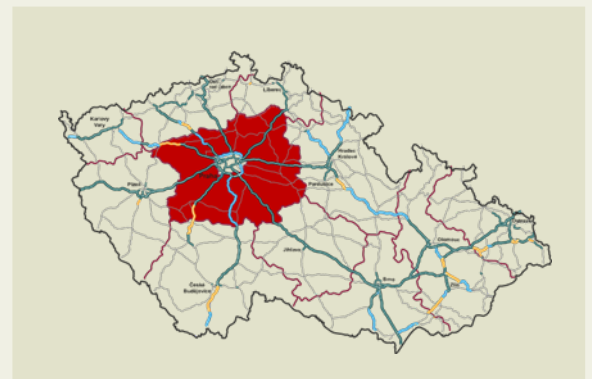
118 400 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

6,8 %

- Středočeský kraj má kromě Prahy nejhustší, ale také nejpřetíženější dopravní síť v republice. Přes území kraje vedou do hlavního města hlavní železniční i silniční tranzitní sítě. Svě zastoupení v kraji má i vodní doprava.
- V březnu 2026 byla míra nezaměstnanosti 4,2 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2026 činila 5 100 m² v jediné nové smlouvě.



Aktuální výše nájemného

5,60 – 6,80 EUR/m²/měsíc

JIHOČESKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

174 200 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2026

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

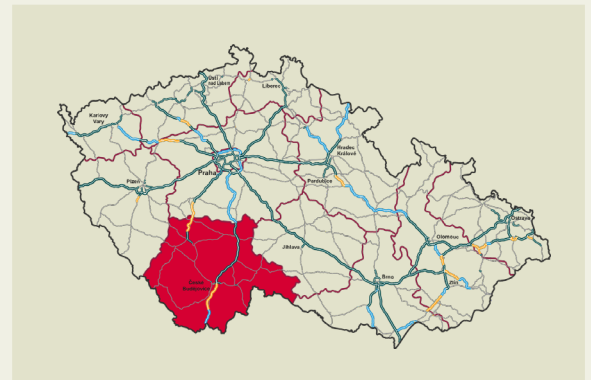
8 800 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,0 %

- V kraji je zaznamenávána stále se zvyšující intenzita dopravy, území kraje však v současné době není napojeno na republikovou dálniční síť. Plánovaná a z části rozestavěná dálnice D3 spojí Prahu s Jihočeským krajem a naváže na dálniční síť v sousedním Rakousku. Úsek Jihočeský kraj – hranice s Rakouskem by měl být hotov do roku 2027 a dokončení ve Středočeském kraji do roku 2032.
- V březnu 2026 byla míra nezaměstnanosti 4,5 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2026 činila 6 000 m², jednalo se o přejednání jediné smlouvy.



Aktuální výše nájemného

5,30 – 5,60 EUR/m²/měsíc

JIHOMORAVSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,55 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2026

5 200 m²



VE VÝSTAVBĚ

170 500 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

3,5 %

- Jihomoravský kraj má důležitou tranzitní funkci. Významný dopravní uzel v případě silniční, dálniční, železniční i letecké dopravy Jihomoravského kraje představuje krajské město Brno, které je situované na křižovatce dálnic ve směru Praha (D1), Bratislava (D2), Olomouc (D46) a Vídeň (D52). Dálnice D52 však stále není dokončena, její předpokládané úplné zprovoznění je plánováno na rok 2032.
- Jihomoravský kraj je po Praze a Plzni třetím největším logistickým trhem v ČR.
- V březnu 2026 byla míra nezaměstnanosti 5,6 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2026 činila 61 300 m², čistá z toho představovala 74 %.



Aktuální výše nájemného

5,20 – 6,90 EUR/m²/měsíc

KRÁLOVÉHRADECKÝ A PARDUBICKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

468 300 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2026

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

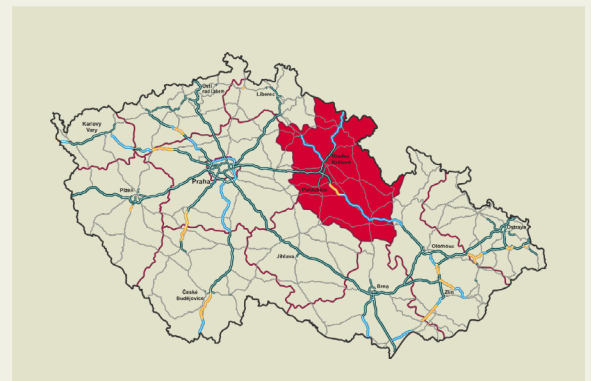
38 400 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

1,7 %

- Královéhradecký kraj spojuje s Prahou nedokončená dálnice D11, která po svém dokončení v roce 2028 spojí kraj s Polskem. Pardubický a Královéhradecký kraj dále křižují dvě dálkové evropské silnice E67 (Praha-Varšava) a E442 (Liberec-Olomouc). Krajem vede i rozestavěná dálnice D35, která by měla být dokončena v roce 2030.
- V březnu 2026 byla míra nezaměstnanosti v Pardubickém kraji 4,1 % a v Královéhradeckém 4,3 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2026 činila 4 400 m² čistá z toho představovala 92 %.



Aktuální výše nájemného

5,65 – 6,50 EUR/m²/měsíc

KARLOVARSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

769 400 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2026

239 000 m²



VE VÝSTAVBĚ

85 500 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

3,6 %

- Hlavní silniční tepnou Karlovarského kraje je rozestavěná dálnice D6 (Cheb – Sokolov – Karlovy Vary), která by měla být dokončena v roce 2029. Dálnice je nyní propojena s Německem silnicí I/6.
- Nejvíce stávajících skladových ploch se nachází v okolí Chebu, v blízkosti dálnice D6.
- V březnu 2026 byla míra nezaměstnanosti 6,0 %.
- V 1. čtvrtletí 2026 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

5,00 – 5,60 EUR/m²/měsíc

LIBERECKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

446 700 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2026

11 700 m²



VE VÝSTAVBĚ

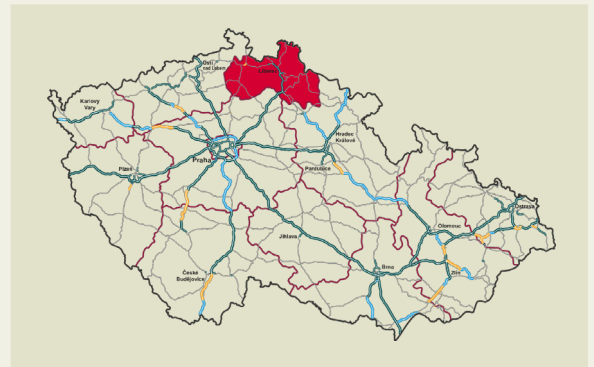
0 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

1,2 %

- Kraj je spojen s Prahou dálnicí D10, která vede z Prahy pouze do Turnova, kde končí a napojuje se na rychlostní komunikaci I/35, která pokračuje do regionálního města Liberec. Krajem také prochází evropská trasa E65 ve směru Praha – Harrachov – Polsko a další silnice první třídy, které na severu spojují kraj s Německem.
- V březnu 2026 byla míra nezaměstnanosti 5,8 %.
- V 1. čtvrtletí 2026 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

5,90 – 7,00 EUR/m²/měsíc

OLOMOUCKÝ A ZLÍNSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

722 600 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2026

8 700 m²



VE VÝSTAVBĚ

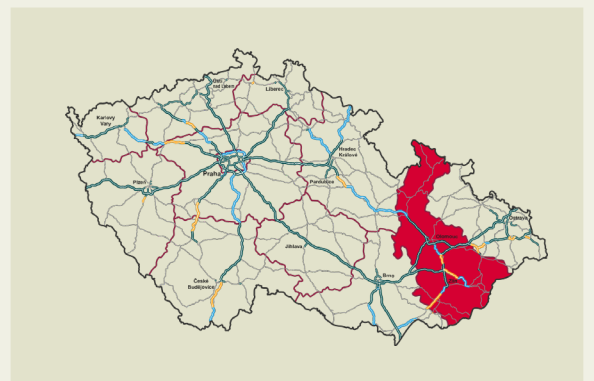
112 600 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

6,0 %

- Kraji prochází dálnice D1, která je s regionálním městem Olomoucí propojena dálnicí D46 a nedokončenou dálnicí D35 (tzv. severní páteřní trasa, která spojí Čechy s Moravou). Páteřní dálnicí Zlínského kraje bude dálnice D55, která je ve výstavbě a po svém dokončení v roce 2032 spojí Olomouc s Jihomoravským krajem přes území Zlínského kraje. Ve výstavbě je také dálnice D49, která spojí východní Moravu se západním Slovenskem.
- V březnu 2026 byla míra nezaměstnanosti v Olomouckém kraji 5,4 % a ve Zlínském 4,2 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2026 činila 5 200 m² v jediné nové smlouvě.



Aktuální výše nájemného

4,50 – 5,90 EUR/m²/měsíc

MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,40 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2026

14 800 m²



VE VÝSTAVBĚ

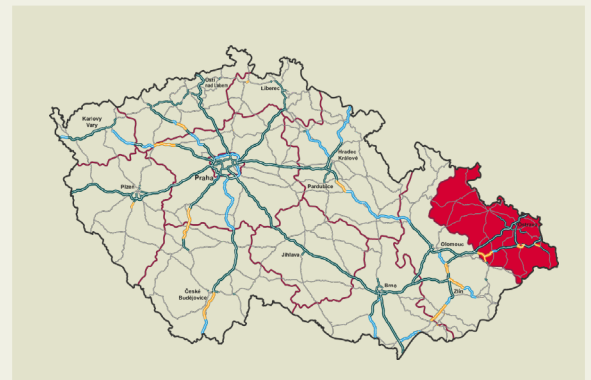
209 200 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

11,4 %

- Páteří silniční sítě je dálnice D1, která spojuje kraj s celou republikou a plynule navazuje na polskou dálnici A1. Krajem také prochází nedokončená dálnice D48, která po svém dokončení v roce 2028 vytvoří část třetího kapacitního spojení mezi ČR a Slovenskem.
- V březnu 2026 byla míra nezaměstnanosti 7,0 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2026 činila 25 700 m², čistá z toho představovala 36 %.



Aktuální výše nájemného

4,90 – 5,85 EUR/m²/měsíc

PLZEŇSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,89 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2026

16 600 m²



VE VÝSTAVBĚ

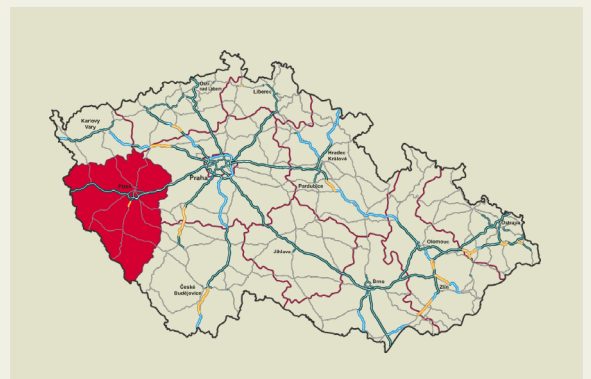
170 600 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

9,0 %

- Krajem prochází důležitá dálnice D5 z Prahy do Německa.
- Plzeňský kraj je po Praze druhým největším logistickým trhem v České republice, nejvíce skladových prostor je situováno v okolí regionálního města Plzeň.
- V březnu 2026 byla míra nezaměstnanosti 4,1 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2026 činila 27 200 m², čistá z toho představovala 94 %.



Aktuální výše nájemného

4,70 – 6,30 EUR/m²/měsíc

ÚSTECKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,03 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2026

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

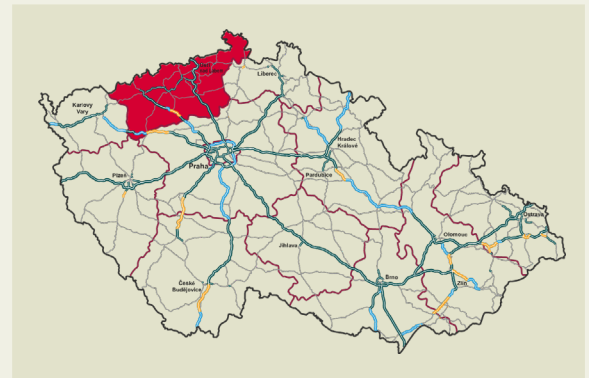
230 400 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

3,8 %

- Krajem prochází dálnice D8, která vede z Prahy ke státní hranici s Německem, kde se volně napojuje na německou dálnici A 17. Další strategickou komunikací je nedokončená dálnice D7 vedoucí z Prahy na Chomutov a dále až na hranice s Německem. Její dokončení je plánováno na rok 2030. Řeka Labe je důležitou tepnou lodní dopravy, která spojuje vnitrozemské Česko se Severním mořem.
- V březnu 2026 byla míra nezaměstnanosti 7,5 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2026 činila 40 400 m², čistá z toho představovala 64 %.



Aktuální výše nájemného

5,40 – 5,95 EUR/m²/měsíc

KRAJ VYSOČINA



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

324 700 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2026

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

36 000 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,0 %

- Silniční a železniční síť Vysočiny má strategický význam z pohledu vnitrostátního i celoevropského. Území kraje je součástí střeoevropské urbanizované osy (Berlín – Praha – Vídeň / Bratislava - Budapešť). Dálnice D1 tak slouží dopravě národní i evropské.
- V březnu 2026 byla míra nezaměstnanosti 4,2 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2026 činila 26 900 m², čistá z toho představovala 95 %.



Aktuální výše nájemného

5,60 – 6,20 EUR/m²/měsíc

DEFINICE

Pronajímatelná plocha celkem: Moderní skladové a výrobní prostory třídy A včetně kancelářských vestavků stavěné a vlastněné developerem nebo investorem za účelem pronájmu. Nezahrnuje nemovitosti vlastněné koncovým uživatelem.

Dokončená výstavba: Nově dokončené budovy, které získaly kolaudační rozhodnutí v daném období.

Realizovaná poptávka: Celková plocha před/pronajatá za určité období na dobu delší než jeden rok. Hrubá realizovaná poptávka zahrnuje i renegociace a prodloužení smluv. Čistá realizovaná poptávka počítá nově uzavřené smlouvy, rozšíření stávajících prostor či předpronájem.

Aktuální výše nájemného: Výše nájemného nabízené v daném období na trhu v prostorách třídy A s výměrou 4 000 – 5 000 m² před započtením pobídek.

Míra nezaměstnanosti: Podíl nezaměstnaných osob (na obyvatelstvu ve věku 15-64 let) .

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

Autor:



Pavla Kubíková
Senior Researcher
+420 720 028 221
pavla.kubikova@cz.knightfrank.com



Lenka Šindelářová
Head of Research and Consultancy
+420 602 773 592
lenka.sindelarova@cz.knightfrank.com



Markéta Vrbasová
Partner | Head of Industrial & Logistics
+420 724 325 331
marketa.vrbasova@cz.knightfrank.com