

## 1. čtvrtletí 2026: pozvolný začátek roku s mírným poklesem čisté poptávky a dokončení největší průmyslové budovy v historii trhu

*Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi v 1. čtvrtletí 2026*

- Celková nabídka moderních průmyslových prostor dosáhla 13,59 milionu m<sup>2</sup>
- Poptávka po průmyslových prostorách oproti minulému kvartálu klesla, hrubá realizovaná poptávka dosáhla 414 500 m<sup>2</sup>
- Na konci Q1 2026 bylo v České republice v aktivní výstavbě 1,14 milionu m<sup>2</sup> průmyslových ploch, přičemž spekulativně se staví 36 % z nich
- Míra neobsazenosti meziročně vzrostla o 90 bazických bodů a dosáhla úrovně 4,7 %
- Průměrné nejvyšší dosahované nájemné v Praze zůstalo stabilní a činilo přibližně 7,00 – 7,50 eur za m<sup>2</sup> měsíčně

### KOMENTÁŘ

*James Fitzgerald, regionální vedoucí oddělení pronájmu průmyslových nemovitostí, iO Partners:*

*„Český průmyslový trh vstoupil do roku 2026 na pevných základech, podpořen rekordním dokončením průmyslových ploch, stabilními nájemnými a postupně se zlepšující nabídkou pro nájemce. Navzdory nižší realizované poptávce ve srovnání s loňským rokem zůstává sektor zdravý a vytváří dobré předpoklady pro obnovení aktivity v nadcházejících čtvrtletích.“*

### CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice dosáhla 13,59 milionu čtverečních metrů. Na trh bylo dodáno celkem 307 000 m<sup>2</sup> skladových ploch v 9 průmyslových parcích. To představuje 34% nárůst ve srovnání s předchozím čtvrtletím. Meziročně nová nabídka vzrostla o 44 %.

Největší dokončenou průmyslovou halou v prvním čtvrtletí roku 2026 byla nová budova v Panattoni Business Park Cheb (214 000 m<sup>2</sup>), která byla v době dokončení plně pronajata společností H&M. Druhým největším dokončeným projektem byl Panattoni Business Park Karlovy Vary (25 000 m<sup>2</sup>), který si pronajala výrobní společnost Wacker. Třetí největší dokončená budova se nachází v CTPark Tošanovice (14 800 m<sup>2</sup>) a byla pronajata nezveřejněnou výrobní společností.

### PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci prvního čtvrtletí roku 2026 bylo ve výstavbě celkem 1 140 100 m<sup>2</sup> skladových a výrobních prostor, což představuje 13% pokles oproti předchozímu čtvrtletí a 11% nárůst ve srovnání se stejným obdobím minulého roku. Přibližně 32 % z celkové plochy ve výstavbě se nachází v Praze a Středočeském kraji, následuje Ústecký kraj s 20% podílem.

Podíl spekulativní výstavby vzrostl na 36 %. V průběhu 1. čtvrtletí 2026 byla zahájena výstavba 177 400 m<sup>2</sup> moderních průmyslových prostor, přičemž 35 % těchto prostor se začalo stavět spekulativně. Kromě toho je na trhu přibližně 404 400 m<sup>2</sup> prostor ve stavu shell & core, které čekají na dokončení po zajištění nájemce.

For further information and download our press releases please visit our website <https://www.industrialresearchforum.cz/>



## REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) dosáhla v prvním čtvrtletí 414 500 m<sup>2</sup>, což představuje pokles mezičtvrtletně (-35 %) i meziročně (-20 %). Podíl renegociací na celkové hrubé realizované poptávce vzrostl na 54 %, oproti 41 % v předchozím čtvrtletí. To bylo výrazně ovlivněno největší transakcí tohoto čtvrtletí, renegociací o celkové velikosti 147 600 m<sup>2</sup>.

Čistá poptávka činila v prvním čtvrtletí roku 2026 celkem 188 900 m<sup>2</sup>, což představovalo mezičtvrtletní pokles o 49 % a meziroční pokles o 5 %.

Všechny tři největší nové transakce byly v tomto čtvrtletí uzavřeny nezveřejněnými nájemci. Největší z nich byl předpronájem v P3 Bílina o velikosti 25 900 m<sup>2</sup>, který podepsala logistická společnost. Druhá největší nově realizovaná transakce byla podepsána v 7R Park Lavičky D1 Highway, kde si nezveřejněná logistická společnost předpronajala celkem 25 500 m<sup>2</sup>. Třetí největší novou transakcí se stal nový pronájem logistické společnosti v Prologis Park Prague-Rudná (17 700 m<sup>2</sup>). Největší renegociací (147 600 m<sup>2</sup>) v prvním kvartálu uzavřela logistická společnost v industriálním areálu Prologis Park Prague-Jirny.

## NEOBSAZENOST

Na konci prvního čtvrtletí roku 2026 činila míra neobsazenosti v České republice 4,7 %, což představuje meziroční nárůst o 90 bazických bodů. Celkově je na trhu v současné době 639 100 m<sup>2</sup> moderních průmyslových prostor připravených k okamžitému nastěhování. Neobsazenost průmyslových skladových prostor v Praze a Středočeském kraji je dlouhodobě nižší než celostátní míra a na konci 1. čtvrtletí 2026 dosáhla 2,8 %.

## NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice zůstalo v prvním čtvrtletí roku 2026 stabilní na úrovni 7,00–7,50 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. Nejvyšší dosahované nájemné u projektů city logistiky v Praze dosahuje úrovně 8,25–10,00 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. Ve vybraných lokalitách mimo Prahu se nájemné pohybuje na úrovni okolo 5,60–6,60 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. Výše nájemného za kancelářské vestavky dosahuje 9,50–12,50 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. Obvyklá výše servisních poplatků se pohybuje mezi 0,75–1,00 eur/m<sup>2</sup>/měsíc.

---

For further information and download our press releases please visit our website <https://www.industrialresearchforum.cz/>



## Industrial Research Forum

Industrial Research Forum bylo založeno v roce 2010 s cílem poskytovat co možná nejuplněnější, nejpřesnější a nejtransparentnější data o vývoji českého trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi. Členové Industrial Research Fora, společnosti CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield a iO Partners, sdílejí základní informace o vývoji trhu a věří, že založení Industrial Research Fora přispěje ke zlepšení transparentnosti trhu.

### Pro další informace kontaktujte členy Industrial Research Forum:

<b>CBRE</b> Ivana Procházková +420 771 288 023	<b>Colliers</b> Helena Tabakovová +420 725 388 554	<b>Cushman &amp; Wakefield</b> Martina Pavlíková +420 736 606 905	<b>iO Partners</b> Natália Pekárová +420 724 879 065
--	--	---	--

#### Definice:

##### **Celková výměra a nová nabídka:**

Moderní skladové a výrobní prostory třídy A stavěné a vlastněné developerem nebo investorem za účelem pronájmu třetím stranám. Nezahrnuje nemovitosti vlastněné koncovým uživatelem. Nová nabídka zahrnuje výše zmíněné prostory dokončené v daném období, včetně kancelářských vestavků.

##### **Projekty ve výstavbě:**

Moderní skladové a výrobní developerské projekty třídy A, které se během sledovaného období aktivně staví za účelem následného pronájmu třetím stranám. Nezahrnují se projekty ve stavu shell & core ani nemovitosti vlastněné koncovým uživatelem.

##### **Realizovaná poptávka:**

Realizovaná poptávka je celková plocha před/pronajatá za určité období. K realizování poptávky dochází v momentě, kdy je podepsána smlouva o pronájmu nebo smlouva o budoucím pronájmu. Započítávají jsou pouze dlouhodobější pronájmy (delší než jeden rok). Hrubá realizovaná poptávka zahrnuje i renegociace a podnájem. Čistá realizovaná poptávka oproti tomu počítá nově uzavřené smlouvy a rozšíření stávajících prostor v rámci existujících smluv, či předpronájmy.

##### **Nejvyšší dosahované nájemné:**

Představuje nejvyšší nájemné, které lze ke konci sledovaného čtvrtletí dosáhnout za skladové prostory nejvyšší kvality a technické specifikace v nejatraktivnější lokalitě na trhu. Nájemné je uváděno pro jednotku s 5 000 m<sup>2</sup> hrubých vnitřních ploch, se stropní výškou přesahující 8 metrů, využívanou primárně pro distribuci a skladování a s délkou pronájmu pět let. Vybrané primární lokality mimo Prahu zahrnují 3 hlavní uzly (Plzeň, Brno a Ostrava)

##### **Míra neobsazenosti:**

Podíl fyzicky volných prostor v dokončených budovách z celkové výměry skladových a průmyslových prostor včetně kancelářských vestavků a zázemí.

##### **City logistika:**

City logistika představuje závěrečnou fázi distribuce zboží spotřebitelům žijícím v městských oblastech, někdy též „logistika poslední míle“. Projekty city logistiky podporují rychlé vyřizování objednávek, doručení zboží koncovým zákazníkům a širší distribuční činnost. V Praze se projekty city logistiky nacházejí v centrální městské oblasti, ale nemusí být nutně součástí logistiky poslední míle.

#### **COPYRIGHT © INDUSTRIAL RESEARCH FORUM 2026**

Tato publikace je vlastnictvím Industrial Research Fora a nesmí být kopírována, reprodukována a dále šířena v jakékoliv podobě nebo jakýmikoliv prostředky, a to jako část nebo celek bez uvedení Industrial Research Fora jako zdroje informace. Informace obsažené v této tiskové zprávě jsou indikativní a byly získány ze zdrojů považovaných za důvěryhodné. Industrial Research Forum na sebe neváže odpovědnost za škodu nebo ztrátu způsobenou jakoukoliv neúmyslnou nepřesností v této zprávě.

For further information and download our press releases please visit our website <https://www.industrialresearchforum.cz/>

