Tisková zpráva

Praha 22. října 2026

3. čtvrtletí 2026: Nabídka moderních průmyslových prostor v České republice překročila 14 milionů m²

Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi v třetím čtvrtletí 2026

- **Celková nabídka moderních průmyslových prostor v České republice překročila 14 milionů m².**
- **Hrubá realizovaná poptávka dosáhla 455 500 m² a zůstala v porovnání s předchozím čtvrtletím stabilní.**
- **Na konci Q3 2026 bylo ve výstavbě 938 500 m² průmyslových ploch, přičemž 29 % z nich se stavělo spekulativně.**
- **Míra neobsazenosti klesla na 5,3 %.**
- **Nejvyšší dosahované nájemné v Praze zůstalo stabilní na úrovni 7,00–7,50 eur za m² měsíčně.**

KOMENTÁŘ

Miroslav Kotek, Head of Industrial Agency, Colliers, komentuje:

„Český průmyslový trh zůstává odolný. I přes globální překážky je trh stabilní, vykazuje stálou poptávku, stabilní objem projektů ve výstavbě a vysoký příliv nových prostor. Očekáváme, že tento trend bude pokračovat, byť máme mírné obavy o globální stabilitu a její potenciální dopady na lokální trh.

Zároveň u nás konečně vidíme novou poptávku (realizovanou i probíhající) z regionu APAC. Jak tito investoři rozšiřují okruh své působnosti mimo průmyslová centra v Polsku a Maďarsku a na jejich radar se nově dostává Česká republika a Slovensko, firmy se přesouvají dále na západ, aby uspokojily své strategické obchodní záměry. To může na náš lokální trh přinést novou vlnu aktivity.“

CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice dosáhla 14,03 milionu m². Ve třetím čtvrtletí 2026 bylo na trh dodáno celkem 269 900 m² nových skladových ploch v 9 průmyslových parcích. To představuje 77% nárůst ve srovnání s předchozím čtvrtletím a 95% nárůst ve srovnání se stejným obdobím minulého roku.

Největším dokončeným projektem ve Q3 2026 bylo distribuční centrum BMW v Ostrava Airport Multimodal Park (125 700 m²). Druhým největším dokončeným projektem byla hala v Garbe Park Klášterec nad Ohří II (35 000 m²) a třetím CTPark Prague North (31 100 m²). Oba projekty byly v době dokončení plně pronajaty.

PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci třetího čtvrtletí roku 2026 bylo ve výstavbě celkem 938 500 m² skladových a výrobních prostor v České republice. Objem výstavby mezikvartálně klesl o 13 % a v meziročním srovnání se snížil o 24 %. Přibližně 35 % z celkové plochy ve výstavbě se nachází v Praze a Středočeském kraji, následované Jihomoravským a Ústeckým krajem, oba s podílem 16 %.

Podíl spekulativní výstavby vzrostl z 23 % na 29 % oproti předchozímu čtvrtletí. Zároveň developeři v Q3 2026 zahájili novou výstavbu pouze 149 300 m² moderních průmyslových prostor, přičemž přibližně 25 % těchto prostor se začalo stavět spekulativně.

REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Během Q3 2026 dosáhla hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) 455 500 m^2. Tento objem poptávky nepředstavuje změnu oproti předchozímu čtvrtletí, ale zároveň je to meziroční pokles o 26 %. Renegociace tvořily 45 % celkové hrubé realizované poptávky, stejně jako v předchozím čtvrtletí.

Čistá poptávka v Q3 2026 činila 250 200 m^2, což představuje mezikvartální pokles o pouhé 1 % a meziroční pokles o 47 %.

Největší transakcí tohoto čtvrtletí byl nový pronájem v EQT Park Prague North o celkové velikosti 44 500 m², který uzavřela logistická a přepravní společnost Ecologistics. Druhou největší transakcí byla renegociace o velikosti 31 400 m² v Panattoni Pilsen Park West, kterou podepsala logistická a přepravní společnost DHL Supply Chain. Třetí největší transakcí byla renegociace o velikosti 29 900 m² v CTParku Ostrava, podepsaná automobilovým výrobcem ITT Holdings Czech Republic.

NEOBSAZENOST

Na konci třetího čtvrtletí roku 2026 činila míra neobsazenosti v České republice 5,3 %, což představuje meziroční nárůst o 49 bazických bodů a mezikvartální pokles o 14 bazických bodů. Ke konci Q3 2026 bylo na trhu k dispozici přibližně 749 600 m^2 moderních průmyslových prostor připravených k okamžitému nastěhování. Neobsazenost v Praze a Středočeském kraji klesla a na konci Q3 2026 dosáhla 4,1 %.

NÁJEMNÉ

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

Industrial Research Forum

Industrial Research Forum bylo založeno v roce 2010 s cílem poskytovat co možná nejúplnější, 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:

CBRE
Ivana Procházková
+420 771 288 023

Colliers
Helena Tabakovová
+420 725 388 554

Cushman & Wakefield
Martina Pavlíková
+420 736 606 905

iO Partners
Lucia Bee
+420 602 852 045

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. Započítávány jsou pouze dlouhodobější pronájmy (delší než jeden rok). Hrubá realizovaná poptávka zahrnuje i renegociace a podnájmy. 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 m² 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.