

Kanceláře Brno & Ostrava

1. pololetí 2026

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

- V Brně bude letos dokončeno 38 800 m² kanceláří, což je mírně více než v Praze, kde letos nová nabídka dosáhne 37 tisíc m². Neobsazenost meziročně vzrostla a zůstává více než dvojnásobná než v Praze. Navzdory tomu, roste nejvyšší dosahované nájemné.

Ostravský trh zůstává spíše statický s minimální výstavbou, nízkou aktivitou nájemců a rostoucí neobsazeností.

NABÍDKA V BRNĚ

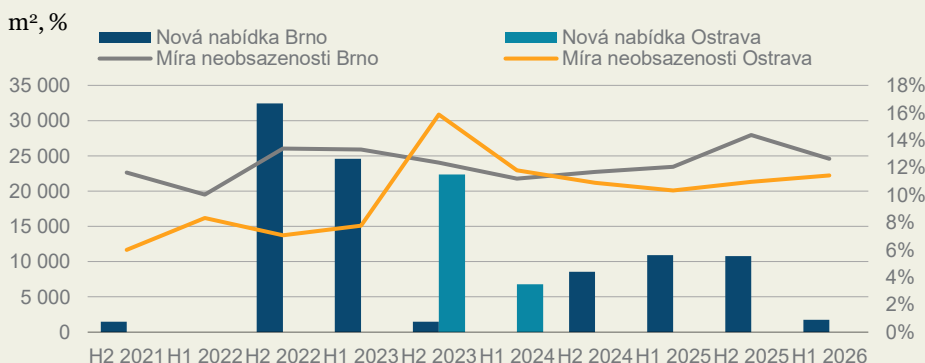
V první polovině roku byla dokončena pouze jedna kancelářská budova, a to Svatopetrská D (1 750 m²), zahájena byla výstavba projektu BRIXX Brno (1 400 m²). Celková výměra moderních kancelářských ploch v Brně dosahovala celkem 717 500 m². Aktuálně je ve výstavbě devět projektů s celkovou moderní kancelářskou plochou 87 600 m², mezi nejvýznamnější patří projekt Dornych (27 600 m²), dále Ponávka A4 (16 800 m²) a Nová Zbrojovka – D4 (10 500 m²). Ve druhé polovině roku 2026 by mělo být dokončeno 37 100 m², dalších 50 500 m² bude dokončeno v letech 2027 a 2028.

NABÍDKA V OSTRAVĚ

Celková výměra moderních kancelářských ploch v Ostravě činila na konci prvního pololetí roku 2026 celkem 245 700 m².

Ani v první polovině roku nebyla dokončena žádná nová budova. Jediným projektem ve výstavbě je Polyfunkční dům Václav (3 000 m²) s plánovaným dokončením v roce 2027.

Nová nabídka a míra neobsazenosti v Brně a Ostravě



Zdroj: Knight Frank Research, RRF

Hlavní indikátory

1. pololetí 2026

Celková nabídka:



Brno: 717 500 m²

Ostrava: 245 700 m²

Nejvyšší dosahované nájemné



Brno:

17,50-18,50 EUR / m² / měsíc

Ostrava:

14,00-14,50 EUR / m² / měsíc

Míra neobsazenosti



Brno: 12,7 %

Ostrava: 11,4 %

NEOBSAZENOST

V prvním pololetí roku 2026 neobsazenost v Brně poklesla o 1,7 procentního bodu v porovnání s koncem roku 2025 a dosahovala 12,65 %, meziročně šlo ovšem o nárůst o 0,6 procentního bodu.

V Ostravě míra neobsazenosti vzrostla na 11,4 %, meziročně šlo o nárůst o 1,1 procentního bodu a o 0,5 procentního bodu v porovnání s koncem roku 2025.

NEJVÝZNAMNĚJŠÍ TRANSAKCE

Na celkové realizované poptávce v Brně se nejvíce podílely výrobní společnosti, následované technologickými a finančními společnostmi.

V Brně bylo nejvýznamnější transakcí přejednání nájmu společnosti Siemens v Ponávka A3 (1 990 m²), spolu s novými nájemními smlouvami uzavřenými společnostmi Bilfinger ve Spielberk IQ C, D, E, F (1 780 m²) a JAMF v Titanium X (Skylight X) o rozloze 1 630 m².

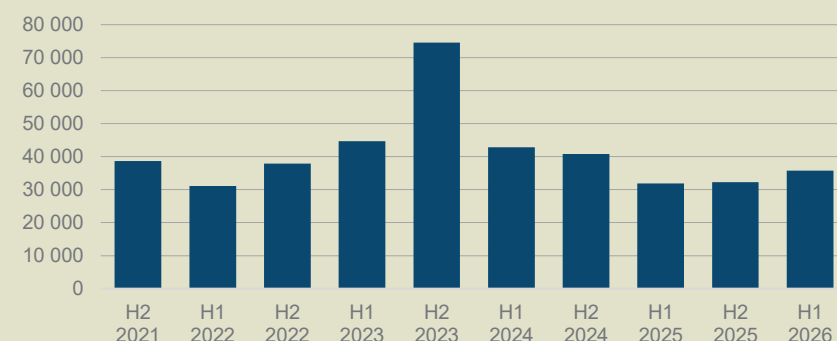
Realizovaná poptávka na ostravském trhu zůstává omezená, v první polovině roku jí dominovaly poradenské společnosti a firmy ze sektoru médií a reklamy.

Mezi největší transakce v Ostravě patřil pronájem společnosti Renomia v projektu Organica (1 050 m²) a transakce organizace veřejného sektoru v The Orchard Ostrava – Bldg. 1 (1 030 m²).

- Nejvyšší dosahované nájemné v Brně mírně vzrostlo na 17,50–18,50 EUR za m² za měsíc.

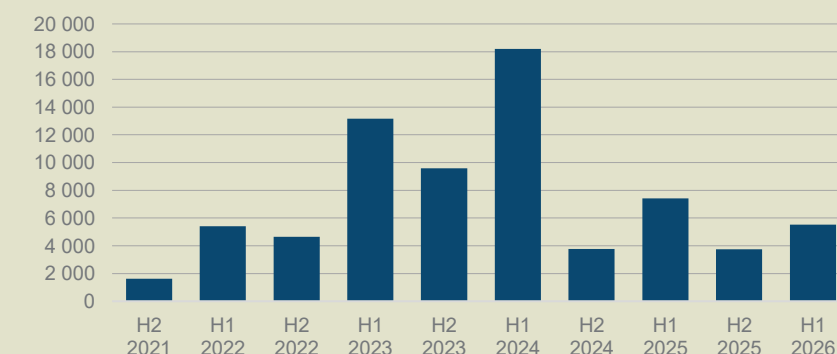
Nejvyšší dosahované nájemné v Ostravě se nadále pohybuje na úrovni 14,00–14,50 EUR za m² za měsíc.

Realizovaná poptávka v Brně m²



Zdroj: Knight Frank Research, RRF

Realizovaná poptávka v Ostravě m²



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 podpronájmů, 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