

Průmyslový trh v Moravskoslezském kraji: Trh se mění, příležitosti zůstávají

Datum 24.9.2026
Subjekt Agentura pro regionální rozvoj
Region Czech Republic - Moravian-Silesian Region
Kategorie Real Estate, Industry, Regions

Data za 2. čtvrtletí 2026 ukazují, že průmyslový trh v Moravskoslezském kraji vstupuje do nové fáze. Region disponuje přibližně 1,4 milionu m² moderních průmyslových prostor a dalších téměř 169 tisíc m² je ve výstavbě. Firmy jsou zároveň při výběru prostor selektivnější a stále větší význam získává kvalita a připravenost jednotlivých lokalit.

Největší průmyslový projekt v Česku vzniká na severu Moravy

[Ostrava Airport Multimodal Park](#) v Mošnově patřil podle dat za 2. čtvrtletí 2026 k **největším průmyslovým projektům ve výstavbě v České republice**. Od uzávěrky dat však došlo k významnému posunu. V červenci 2026 byla třetí etapa projektu úspěšně zkolaudována a logistické centrum [BMW Group zahájilo pilotní provoz](#).

Tři nové haly a související kancelářské prostory o celkové pronajímatelné ploše 124 000 m² budou sloužit jako distribuční centrum zámořské logistiky BMW Group. Logistické operace zde zajišťuje společnost DP World.

Projekt dobře ilustruje jeden z důležitých trendů současného trhu: **nové průmyslové kapacity nevznikají pouze kvůli rozšíření nabídky, ale stále více v přímé vazbě na konkrétní investory a jejich potřeby**. Pro region to znamená nejen novou infrastrukturu, ale také potenciál pro další firmy, dodavatele a navazující podnikatelské aktivity.

Výrobní sektor nadále podporuje poptávku

Vývoj poptávky v Moravskoslezském kraji je ve srovnání s předchozím rokem opatrnější. Hrubá realizovaná poptávka dosáhla ve druhém čtvrtletí **16 892 m²**, meziročně tedy o 57 % méně. Čistá poptávka činila **12 000 m²**.

Výrobní firmy tak zůstávají jedním z hlavních zdrojů poptávky. Celostátně tvořily ve 2. čtvrtletí 37 % nově pronajatých průmyslových prostor. Pro Moravskoslezský kraj je to důležitý signál. Silná průmyslová tradice zde vytváří základ, na který mohou navazovat nové výrobní firmy, dodavatelé i další průmyslové služby. Výhodou je také existující infrastruktura a vazby na okolní průmyslové regiony v Česku i v zahraničí.

Vyšší dostupnost znamená větší výběr

Jedním z nejvýraznějších ukazatelů současného trhu je míra neobsazenosti. V současnosti je v kraji k dispozici přibližně 218 tisíc m² moderních průmyslových prostor, což odpovídá míře neobsazenosti 15,6 %. Podle Cushman & Wakefield souvisí růst neobsazenosti především s tím, že nájemci jsou při výběru nových prostor selektivnější.

Pro firmy hledající průmyslové zázemí to zároveň znamená širší výběr již existujících prostorů

a možnost vstoupit do lokality bez čekání na dokončení nové výstavby. Větší nabídka ale zvyšuje nároky na samotné lokality – jejich dopravní napojení, technickou infrastrukturu, kvalitu prostor i možnosti dalšího rozšíření.

Právě připravenost lokalit je jedním z témat, kterým se v regionální rozvojové agentuře MSID dlouhodobě věnujeme. Prostřednictvím [databáze rozvojových ploch](#) a spolupráce s vlastníky, obcemi i investory pomáháme identifikovat území vhodná pro výrobu, logistiku nebo další podnikatelské aktivity.

Konkurence nekončí na hranicích kraje

Strategická poloha Moravskoslezského kraje se promítá i do výše nájemného. Přímé napojení na Polsko, Slovensko a evropské dopravní koridory zvyšuje atraktivitu regionu pro firmy, zároveň ale kraj staví do přímé konkurence s okolními zeměmi, především s Polskem. Maximální dosažitelné nájemné se proto ve druhém čtvrtletí pohybovalo kolem 5,30 EUR/m² měsíčně a meziročně mírně kleslo. Vedle vyšší neobsazenosti se na tom podílí právě tlak konkurenčních lokalit, které těží ze stejné blízkosti zahraničních trhů a dodavatelských řetězců.

Právě přeshraniční kontext je pro Moravskoslezský kraj zásadní. Samotná dostupnost průmyslových ploch už proto nestačí. Důležitá je jejich připravenost, dopravní dostupnost, kvalita infrastruktury i schopnost nabídnout investorům podmínky, které obstojí v mezinárodním srovnání.

Prostor pro investice zůstává

Druhé čtvrtletí ukazuje průmyslový trh v jiné fázi než v předchozích letech. Poptávka je selektivnější a neobsazenost vyšší, zároveň ale v kraji pokračovala výstavba téměř 169 tisíc m² nových prostor. Významným posunem po skončení sledovaného období byla již zmíněná červencová kolaudace třetí etapy Ostrava Airport Multimodal Parku.

Moravskoslezský průmysl tedy rozhodně nestagne. Trh se mění – a s ním i požadavky na to, jak mají průmyslové lokality v regionu vypadat a co musí investorům nabídnout

Pro Moravskoslezský kraj tak zůstává klíčové nejen získávat nové investory, ale také připravovat lokality, které jejich požadavky dokážou splnit. Právě kvalita a připravenost rozvojových ploch budou v následujících letech jedním z hlavních faktorů konkurenceschopnosti regionu.

<https://www.msid.cz/novinky/prumyslovy-trh-v-moravskoslezskem-kraji-trh-se-meni-prilezitosti-zustavaji>