Ostravský kancelářský trh: moderní kanceláře, vysoká nabídka i dostupnější život

26.2.2026 - | Agentura pro regionální rozvoj

Ostrava potvrzuje svou pozici třetího největšího kancelářského trhu v České republice, a to hned po Praze a Brně.

I když se velikostí nemůže Ostrava s hlavním městem měřit, drží si stabilní roli silného regionálního centra s vlastním profilem i potenciálem dalšího rozvoje. Zároveň nabízí výraznou cenovou výhodu, a to nejen v podobě přibližně poloviční nájemného kancelářských prostor oproti Praze, ale také díky nižším mzdovým a provozním nákladům i dostupnějšímu bydlení pro zaměstnance. Právě kombinace kvalitního zázemí a příznivější nákladové struktury dělá z Ostravy atraktivní lokalitu pro firmy hledající efektivní a dlouhodobě udržitelné řešení svého růstu.

Na konci roku 2025 činila celková výměra moderních kancelářských ploch v Ostravě přibližně **245 700 m².** Ve srovnání s Prahou (3,94 mil. m²) a Brnem (715 700 m²) je ostravský trh výrazně menší, ale zároveň kompaktní a přehledný. Jediným novým projektem ve výstavbě zůstává Polyfunkční dům Václav (3 000 m²) s plánovaným dokončením v roce 2027.

Míra neobsazenosti se ke konci roku 2025 pohybovala kolem **11 %**, což představuje stabilní úroveň. Pro srovnání, v Praze klesla neobsazenost na 5,9 %, zatímco v Brně dosáhla 14,4 %. Ostrava se tak drží mezi oběma trhy.

Hrubá realizovaná poptávka dosáhla v roce 2025 objemu **11 200 m²**. Největší aktivitu vykazovaly společnosti z oblasti financí, zdravotnictví a farmacie. Rostoucí roli hrají také flexibilní kanceláře, jejichž nabídka v Ostravě vzrostla na **17 000 m²**. Tento segment reaguje na měnící se potřeby firem, které hledají flexibilitu, kvalitní zázemí a efektivní využití prostoru.

Nejvyšší dosahované nájemné v ostravských kancelářských prostorech se na konci roku 2025 pohybovalo na úrovni **14–14,50 € za m²** měsíčně, což je přibližně **o polovinu méně než v centru Prahy.**

Nižší nákladová základna však není jediným benefitem – Ostrava nabízí kombinaci dostupné a kvalifikované pracovní síly, silného technického a IT zázemí díky univerzitám a výzkumným centrům, moderních kancelářských projektů i strategické polohy v rámci česko-polsko-slovenského příhraničí. Firmy zde mohou dosáhnout **výrazných úspor provozních nákladů při zachování vysoké kvality zázemí a současně těžit z menší konkurence na trhu práce, což zvyšuje jejich dlouhodobou stabilitu a efektivitu.**

Z pohledu zaměstnanců je Ostrava atraktivní také díky výrazně nižším nákladům na bydlení a celkový život. Nájemné i pořizovací ceny bytů jsou zde **dlouhodobě o desítky procent nižší než v Praze,** což umožňuje zaměstnancům dosáhnout na kvalitnější bydlení nebo větší byt za srovnatelný rozpočet. Nižší jsou rovněž **náklady na služby, dopravu i volnočasové aktivity**. V kombinaci s kratšími dojezdovými vzdálenostmi a menší dopravní zátěží tak Ostrava nabízí vyšší kvalitu života při nižších výdajích. Právě tato cenová konkurenceschopnost je jedním z klíčových faktorů, proč by měla být Ostrava více v hledáčku firem jako atraktivní lokalita, a to ať už jde o firmy z oblasti průmyslu, logistiky, business services či technologických oborů.

Na webu MSID aktuálně evidujeme několik možností kancelářských prostor, které mohou firmy využít. V moderních administrativních budovách dnes působí řada globálních společností. V budově Organica sídlí například **Tieto, Vivicta či Stora Enso**. V komplexu Gate Nová Karolina najdeme firmy jako **Brose, ABB nebo PwC**. Administrativní budova IQ Ostrava je ostravským domovem společností **Heimstaden, ITIXO nebo Aeven**. A v Orchardu působí například **Aricoma, Siemens či Magna International.**

Ostrava tak sice není největším kancelářským trhem v republice, ale je stabilním a důležitým hráčem s jasnou rolí v rámci českého trhu. Díky kombinaci **dostupnosti, cenové konkurenceschopnosti a silného průmyslového i technologického zázemí má potenciál svou pozici i nadále posilovat.**

Zvažujte přesun firmy, například z Prahy? Přemýšlíte o nových kancelářských prostorech? Rádi pomůžeme najít ty pravé pro vás!

Zdroj vybraných dat: Cushman and Wakefield
Úvodní foto: Scott.Weber Workspace Organica

https://www.msid.cz/novinky/ostravsky-kancelarsky-trh