

Průmyslový trh v České republice

savills



Čtvrtletní statistiky

Celkový fond

13,34
milionů m²

Q2 2024: 12,5 mil. m²
Meziročně: +7 %

Hrubá poptávka

290 000
m²

Q2 2024: 468 300 m²
Meziročně: -38 %

Čistá poptávka

167 300
m²

Q2 2024: 321 900 m²
Meziročně: -48 %

Míra neobsazenosti

5,5
%

Q2 2024: 3,1 %
Meziročně: +238 bps

Nově postaveno

132 000
m²

Q2 2024: 160 500 m²
Meziročně: -18 %

Ekonomické ukazatele¹

Růst HDP

+2,4 %
(Q1 2025, r/r)

2024: +1,0 %
Predikce pro 2025: +2,0 %

Inflace

+2,9 %
(v červnu 2025, r/r)

2024: +2,4 %
Predikce pro 2025: +2,5 %

Úrokové sazby

2,1 %
3M EURIBOR²

2024: 3,6 %
Predikce pro 2025: 2,1 %

Nezaměstnanost

2,8 %
(v květnu 2025)

2024: 2,6 %
Predikce pro 2025: 2,6 %

Měsíční hrubá mzda

38 385 Kč
(medián mezd v ČR)³

Q1 2024: 36 651 Kč
Meziročně: +4,7 %

¹⁾ Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 16/7/2025 (Zdroj: ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí, ECB)

²⁾ Průměr za 2. čtvrtletí 2025

³⁾ v 1. čtvrtletí 2025

Stručný přehled průmyslového trhu

- Objem dokončené výstavby dosáhl v 1. polovině roku 2025 celkem 447 100 m², přičemž v červnu 2025 zůstávalo 32 % těchto prostor neobsazených. Nová výstavba byla o 41 % vyšší než ve stejném období loňského roku a pětiletý průměr za 1. pololetí překonala o 34 %. Tento růst byl však téměř výhradně tažen mimořádně silným 1. čtvrtletím.
- Nová výstavba zvýšila celkový objem moderních průmyslových prostor v ČR na 13,34 milionů m². Míra neobsazenosti rostla třetí čtvrtletí po sobě a v červnu 2025 dosáhla 5,5 %.
- Díky silnému úvodu roku se hrubá poptávka za 1. pololetí 2025 vyšplhala na 788 600 m², což představuje meziroční nárůst o 9 %. V dlouhodobém srovnání však zůstává nájemní aktivita 12 % pod desetiletým průměrem. Podíl obnovených smluv ve srovnání s dlouhodobým průměrem vzrostl a v 1. pololetí činil 55 %.
- Čistá poptávka zůstala utlumená a zaznamenala nejnižší výsledek za 1. pololetí od roku 2014. Nájemci podepsali smlouvy na 355 700 m² moderních průmyslových prostor, což je meziročně o 30 % méně a také 35 % pod desetiletým průměrem za 1. pololetí. Nejvíce nových smluv bylo uzavřeno na pražském trhu, který v 1. polovině roku tvořil třetinu čisté poptávky. Nejvíce nových prostor si v 1. pololetí pronajali poskytovatelé logistických služeb, kteří k čisté nájemní aktivitě přispěli 37 %.

Čtvrtletní údaje

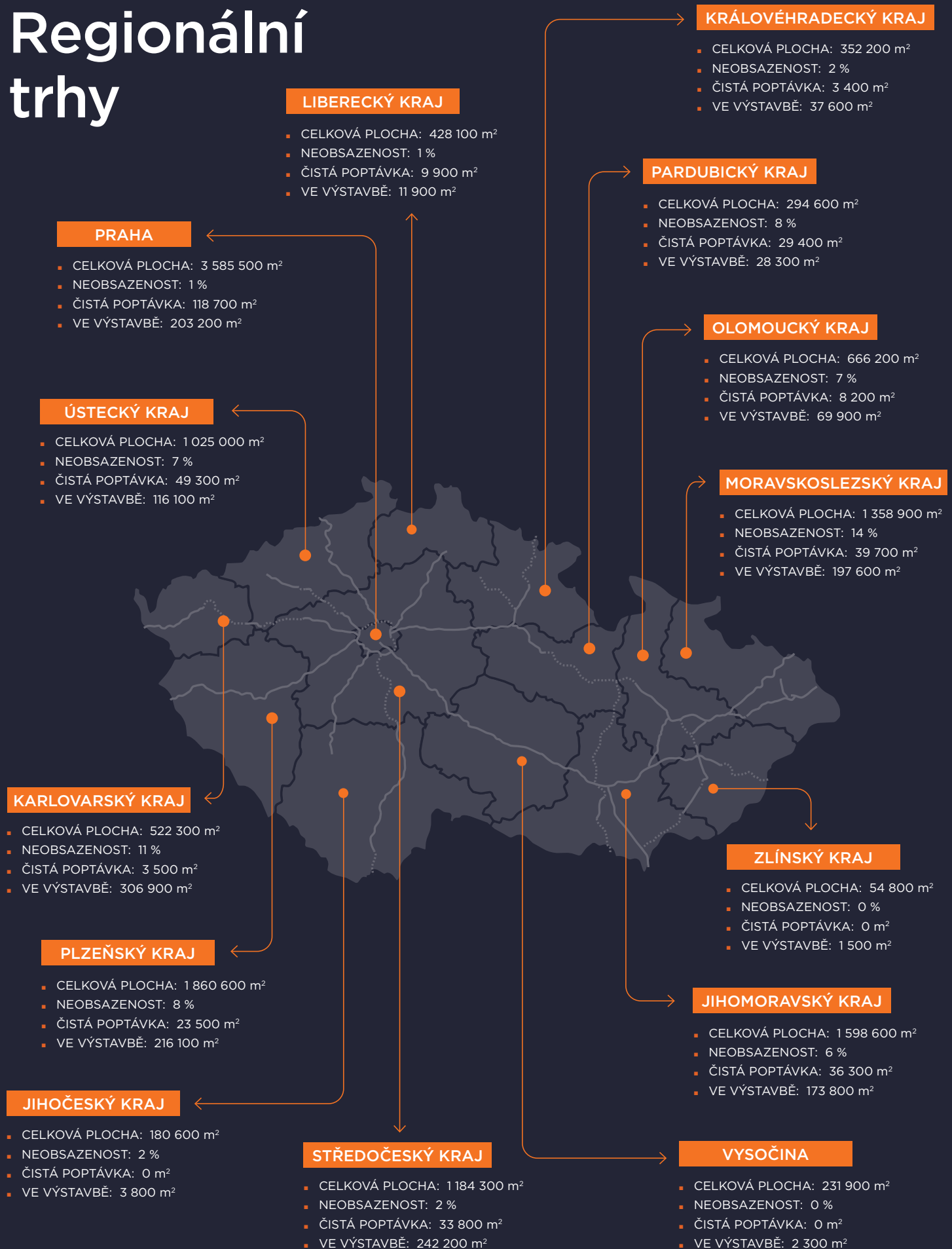
Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Míra neobsazenosti
Aktuální čtvrtletí	290 000	167 300	132 000	5,5 %
Minulé čtvrtletí	498 600	188 400	315 200	5,3 %
Meziroční změna	-38 %	-48 %	-18 %	+238 bps

Souhrnné statistiky za současný kalendářní rok

Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Celkový fond (m ²)
Celkem letos	788 600	355 700	447 100	13 343 600
Meziroční změna	+9 %	-30 %	+41 %	+7 %



Regionální trhy



Vývoj trhu v 2. čtvrtletí 2025

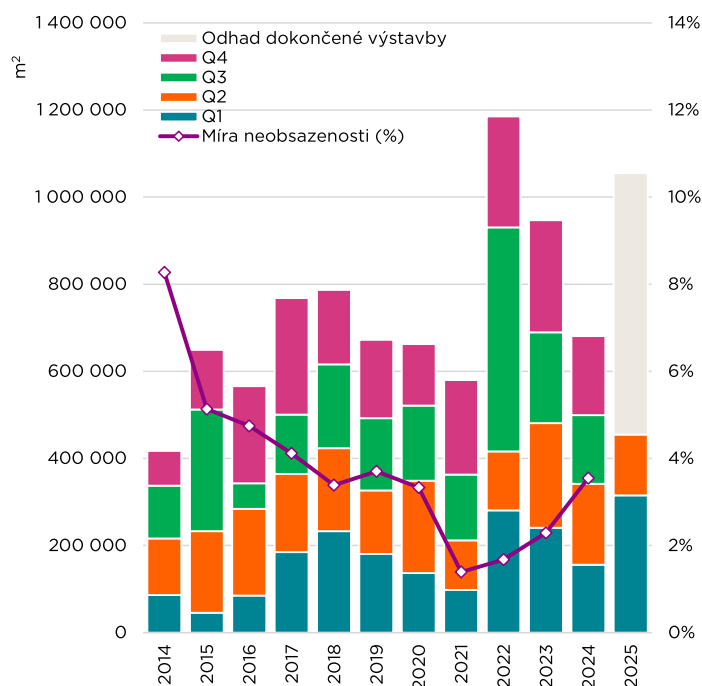
Dokončená a probíhající výstavba

- Čtvrtletní objem dokončené výstavby byl ve 2. kvartálu 2025 nejnižší za poslední čtyři roky, dokončeno bylo 14 jednotek o celkové ploše 132 000 m². Většina těchto prostor byla pronajata ještě před zahájením stavby nebo v jejím průběhu, takže ke konci čtvrtletí zůstávalo volných k pronájmu pouze 6 %. Kromě nově dokončených prostor přibyla do celkové nabídky také jedna stávající průmyslová hala třídy A, kterou původní vlastník prodal a následně si ji od nového majitele zpětně pronajal.
- Navzdory nižšímu objemu prostor postavených ve 2. čtvrtletí je na druhou polovinu roku plánováno dokončení většího množství předpronajatých jednotek. Celkem by tak plocha prostor postavených v roce 2025 opět mohla dosáhnout hranice 1 milionu m², což by znamenalo nejvyšší roční přírůstek od roku 2022.
- Rozloha rozestavěných prostor (včetně jednotek, které mají dokončenou hrubou stavbu) se zvýšila na novou rekordní hodnotu 1,61 milionu m². Z tohoto objemu zůstává 43 % ploch nepronajatých. Nejvíce prostor se staví v Karlovarském kraji (306 900 m²), Středočeském kraji (242 200 m²) a Plzeňském kraji (216 100 m²).

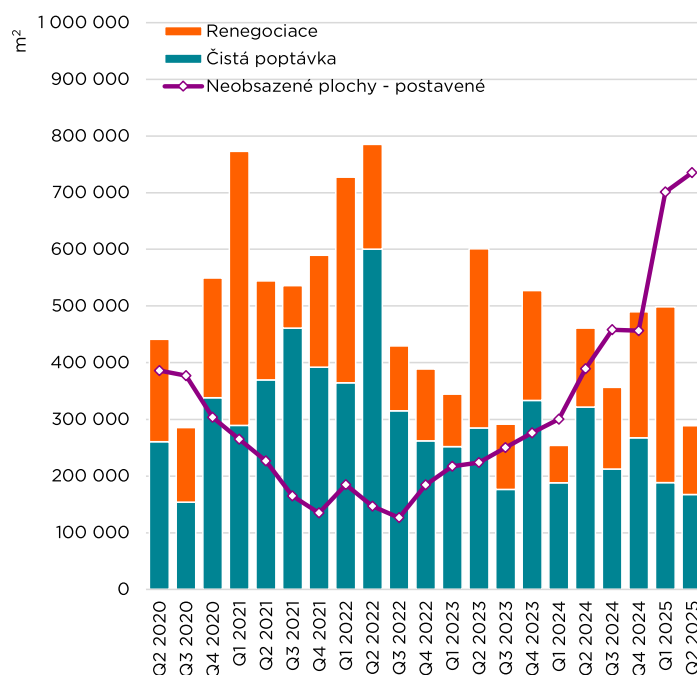
Poptávka

- Silná aktivita se z 1. čtvrtletí do 2. kvartálu nepřenesla. Trh zůstává živý, s řadou poptávek a probíhajícími logistickými tendrů, přesto však hrubá poptávka ve 2. čtvrtletí 2025 klesla na 290 000 m², což je nejméně od 1. čtvrtletí 2024. Významnou roli nadále hrály prodloužené nájemní smlouvy, které v tomto kvartálu tvořily 42 % nájemní aktivity.
- Čistá poptávka navázala na slabší vývoj z úvodu roku a ve 2. čtvrtletí mezikvartálně klesla o 11 % na 167 300 m². Jedná se o nejslabší čtvrtletní výsledek od roku 2020 a zároveň propad o 47 % oproti desetiletému průměru za 2. čtvrtletí. Z územního hlediska se největší podíl čisté poptávky soustředil do oblasti širší Prahy, stejně jako v 1. kvartálu. Druhé místo obsadil Ústecký kraj, a to díky větší nájemní transakci podepsané v areálu P3 Lovosice.
- Poptávku po nových skladových prostorách v obou čtvrtletích letošního roku nejvíce táhli poskytovatelé logistických služeb, kteří ve 2. čtvrtletí tvořili 42 % čisté nájemní aktivity. Naopak aktivita výrobních firem, zejména z automobilového sektoru, které běžně patří k hlavním tahounům poptávky, výrazně oslabila. Jejich podíl na čisté poptávce ve 2. čtvrtletí klesl na 23 %, což je výrazně pod jejich obvyklým podílem, který běžně přesahuje 50 %.

Dokončená výstavba



Struktura celkové nájemní aktivity



Vývoj trhu v 2. čtvrtletí 2025

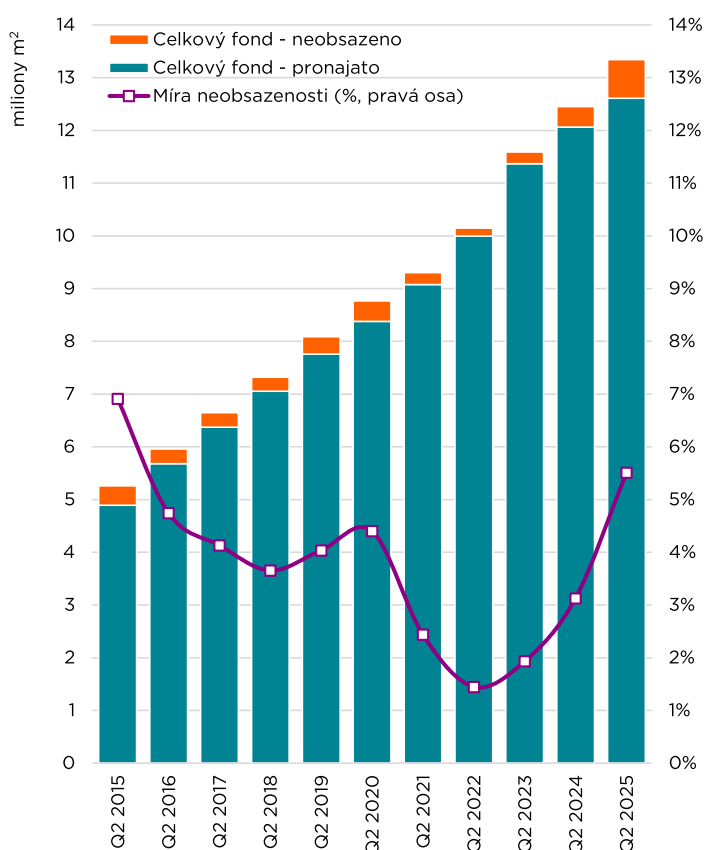
Míra neobsazenosti

- Míra neobsazenosti v ČR se zvýšila již třetí kvartál v řadě a v červnu 2025 dosáhla 5,5 %. Nárůst volných ploch byl tentokrát způsoben především návratem dříve obsazených jednotek zpět na trh. Od června 2024 se rozloha neobsazených prostor téměř zdvojnásobila, z 389 200 m² na 735 000 m². Přesto některé regiony a části pražského trhu nadále čelí omezené nabídce. Po započítání prostor ve fázi hrubé stavby by míra neobsazenosti v ČR vzrostla na 8,2 %.
- Mezi všemi regiony zaznamenaly meziroční pokles okamžitě dostupných prostor pouze Praha a Liberec. Většina ostatních krajů vykazala naopak zvýšení volných kapacit. Nejvýraznější nárůst byl v Plzeňském kraji, kde se od června 2024 do června 2025 navýšily volné plochy z 28 800 m² na 149 200 m². Následoval Moravskoslezský kraj s meziročním přírůstkem o 101 800 m².
- V Praze podíl neobsazených prostor opět klesl a vrátil se na úroveň 1,5 %, tedy stejnou hodnotu, jaká byla zaznamenána na konci roku 2024.

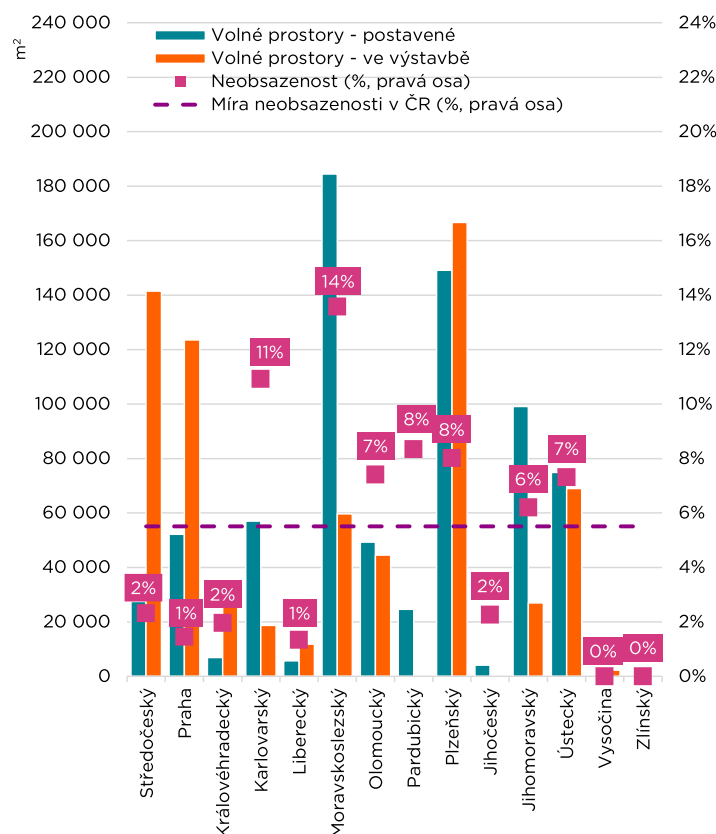
Nájemné

- V areálech v okolí Prahy došlo k mírnému poklesu základního nájemného za jednotky o velikosti 5 000 m². Ty se aktuálně pohybují mezi €6,60 a €7,10 za m² za měsíc. Běžné pobídky tyto sazby snižují zhruba o €0,25 až €0,45 za m².
- U menších jednotek okolo 500 m² v Praze a okolí se nájemné stále drží výše, obvykle mezi €8,50 a €9,50 za m² měsíčně. Toto rozpětí se od předchozího kvartálu nijak nezměnilo.
- V ostatních regionech zůstalo základní nájemné za moderní skaldové jednotky o velikosti 5 000 m² beze změn, obvykle mezi €5,30 a €6,00 za m² za měsíc.
- Nájemné za kanceláře a sociální zázemí v průmyslových objektech v okolí Prahy se stabilizovalo na úrovni mezi €10,50 a €12,00 za m² měsíčně, ale uvnitř města přesahuje €14,50 za m². Poplatky za služby se obvykle pohybují v rozpětí mezi €0,95 až €1,20 za každý pronajatý m² za měsíc.

Celkový fond a volné plochy



Neobsazenost v jednotlivých krajích



Ekonomický přehled¹

- **RŮST HDP:** Podle zpřesněného odhadu ČSÚ vzrostl hrubý domácí produkt České republiky v 1. čtvrtletí roku 2025 meziročně o 2,4 % a mezikvartálně o 0,7 %. V minulém roce česká ekonomika expandovala tempem 1,0 %.
- **INFLACE:** Spotřebitelské ceny se v červnu 2025 meziročně zvýšily o 2,9 %, přičemž meziměsíční inflace činila 0,3 %. V květnu ceny meziročně vzrostly o 2,4 %, což bylo o 60 bps více než v dubnu. Meziměsíční nárůst spotřebitelských cen v květnu dosáhl 0,5 %. Průměrná inflace za rok 2024 se pohybovala 2,4 %, hodnotě blízké inflačnímu cíli ČNB. Podle prognózy ČNB by celková inflace měla v roce 2025 dosáhnout 2,5 % a v roce 2026 by mělo dojít k poklesu na 2,2 %.
- **NEZAMĚSTNANOST:** Podíl nezaměstnaných osob na ekonomicky aktivním obyvatelstvu dosáhl v květnu 2025 úrovně 2,8 %, což představuje mírný meziroční nárůst o 3 bps. Ve srovnání s dubnem, kdy hodnota indikátoru činila 2,7 %, došlo jen k marginálnímu zvýšení.
- **MALOOBCHODNÍ TRŽBY:** Maloobchodní tržby v květnu 2025 reálně meziročně vzrostly o 5,3 %, v meziměsíčním srovnání však došlo k mírnému propadu o 0,2 %. Nejvýraznější meziroční nárůst zaznamenal internetový obchod a prodej pohonných hmot.

+2,0 %

RŮST HDP
PREDIKCE PRO 2025
(+1,0 % V ROCE 2024)

+2,5 %

INFLACE
PREDIKCE PRO 2025
(+2,4 % V ROCE 2024)

2,8 %

NEZAMĚSTNANOST
V ČR
(V KVĚTNU 2025)

+5,3 % r/r

MALOOBCHODNÍ TRŽBY
(V KVĚTNU 2025)

38 385 Kč

HRUBÁ MĚSÍČNÍ MZDA
(MEDIÁN MEZD V ČR
V Q1 2025)

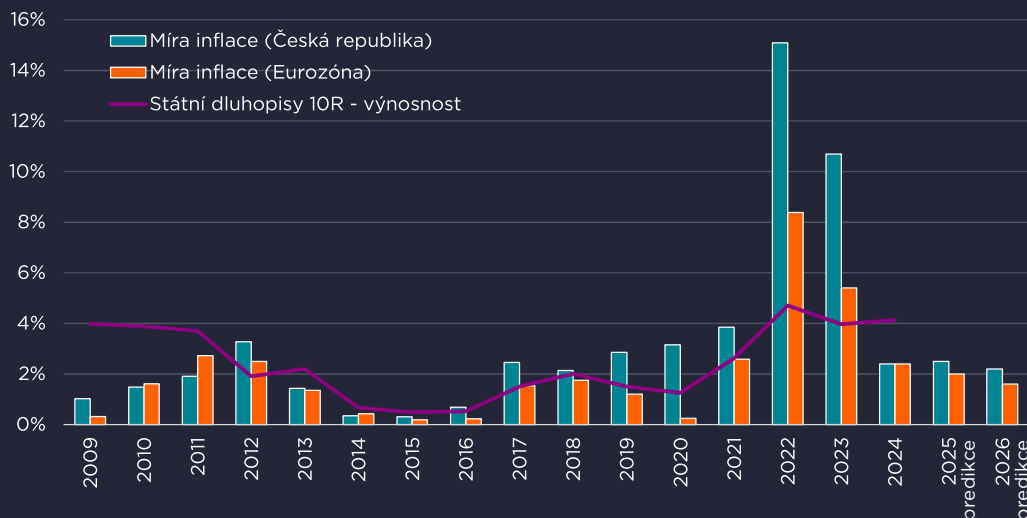
2,1 %

3M EURIBOR
(Q2 2025)

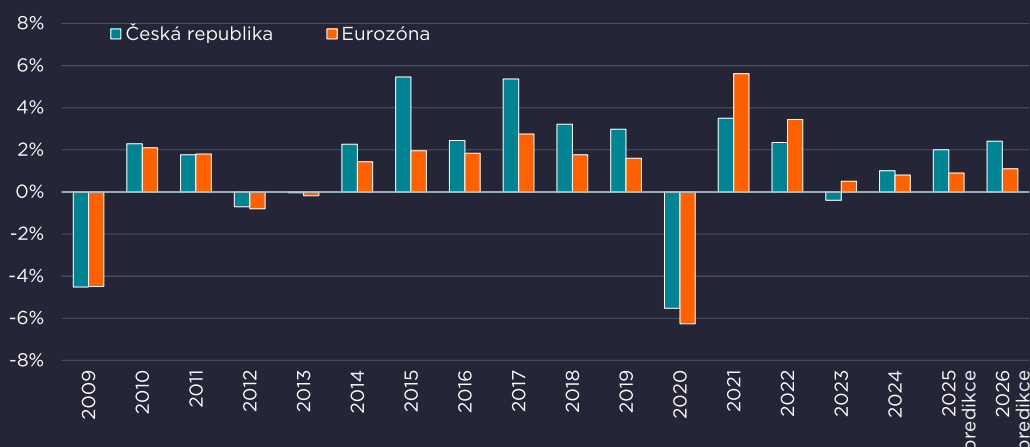
3,6 %

3M PRIBOR
(Q2 2025)

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů¹



Růst HDP¹



¹⁾ Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 16/7/2025 (Zdroj: ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí, ECB)

Použité pojmy

NEMOVITOST TŘÍDY A je moderní skladová, logistická nebo výrobní hala vybavená nakládacími rampami (s vyrovnávacími můstky) pro nákladní automobily a / nebo vraty pro přímý vjezd, se světlou vnitřní využitelnou výškou skladu nejméně 6 m, plochou střechou, fasádou ze sendvičových panelů a bezprašnou betonovou podlahou. (Pro vyloučení pochybností uvádíme, že starší prostory bez vytápění, kde je vnější obálka z plechu, cihel či zdiva nejsou považovány za nemovitosti třídy A).

CELKOVÁ NABÍDKA (FOND) zahrnuje všechny postavené skladové a výrobní haly třídy A, vlastněné developerskou či investiční společností za účelem komerčního pronájmu třetím stranám (bližší specifikace standardů nemovitostí třídy A je uvedena výše). Prostory vlastněné a užívané jednou (totožnou) společností a objekty nižší kvality (třídy B), nejsou zahrnuty. Celková nabídka představuje celkovou pronajímatelnou plochu, a zahrnuje tedy nejen skladové a výrobní prostory, ale také související kanceláře, šatny, jídelny a sociální zázemí.

DOKONČENÁ VÝSTAVBA představuje celkovou pronajímatelnou plochu skladových a výrobních prostor třídy A, u kterých byla výstavba dokončena v daném období (tzn. prostory byly předány nájemci k užívání nebo proběhla jejich kolaudace). Prostory vlastněné a užívané jednou (totožnou) společností nejsou monitorovány.

ROZESTAVĚNÉ PROSTORY zahrnují celkovou pronajímatelnou plochu skladových a výrobních prostor třídy A, které se v daném období nachází ve fázi výstavby nebo jsou částečně dokončeny (hrubá stavba) a úplné dokončení stavby trvá ještě minimálně další tři měsíce. Prostory vlastněné a užívané jednou (totožnou) společností nejsou monitorovány.

MÍRA NEOBSAZENOSTI uvádí podíl nepronajatých prostor v dokončených budovách zahrnutých do celkové nabídky. Jednotky pronajaté na základě krátkodobé smlouvy (kratší než 12 měsíců) nebo rezervované jsou považovány za neobsazené. Pro účely výpočtu neobsazenosti je jednotka pronajata po podpisu závazného dokumentu (např. nájemní smlouvy, dodatku atd.). Neobsazenost se vypočítává z celkové pronajímatelné plochy, a zahrnuje tedy nejen skladové a výrobní prostory, ale také související kanceláře, šatny, jídelny a sociální zázemí.

CELKOVÁ / HRUBÁ REALIZOVANÁ POPTÁVKA představuje celkovou nájemní aktivitu, která byla zaznamenána v rámci budov třídy A (stávajících, plánovaných nebo ve výstavbě), které jsou součástí celkové nabídky, jsou ve výstavbě nebo plánované. Zahrnuje předpronájmy, nové pronájmy, přejednané nájemní smlouvy (změna nájemních podmínek nebo prodloužení platnosti), expanze a podnájmy. Krátkodobé pronájmy (na dobu kratší než 12 měsíců) nejsou monitorovány. Transakce se zaznamenávají na základě data podpisu závazné smlouvy, nikoliv na základě termínu nastěhování. Údaje zahrnují nejen plochu skladových a výrobních prostor, ale také souvisejících kancelářů, šaten, jídelen a sociálního zázemí.

ČISTÁ NÁJEMNÍ AKTIVITA (ČISTÁ POPTÁVKA) se řídí stejnými principy jako celková poptávka popsaná výše, ale nezahrnuje podpronájmy a smlouvy, které byly uzavřené v dřívějších obdobích a ve sledovaném období byla jen prodloužena jejich platnost či došlo ke změně obchodních podmínek (tzv. renegociace). Údaje zahrnují plochu skladových a výrobních prostor i souvisejících kancelářů, šaten, jídelen a sociálního zázemí.

ZÁKLADNÍ NÁJEMNÉ je sazba nájemného za standardní skladové prostory třídy A o rozloze přibližně 5 000 m² při podpisu pronájmu na 5 let. Tyto sazby nezahrnují žádné nadstandardní stavební úpravy ani vybavení. V základním nájemném nejsou zohledněny pobídky (slevy) nabízené pronajímatelem a nejsou zahrnuty ani pravidelné měsíční poplatky za služby.

POPLATKY ZA SLUŽBY jsou měsíční poplatky, které se platí navíc k nájemnému za každý metr čtvereční vnitřní pronajaté plochy. Tento poplatek pokrývá náklady spojené s údržbou a úpravou společných prostor v průmyslovém parku (tj. odklizení sněhu z komunikací, údržba zeleně, bezpečnostní služby atd.). Přesný rozsah služeb zahrnutých do těchto poplatků se liší podle developera / areálu.

PRAŽSKÝ TRH nezahrnuje pouze katastrální území hlavního města Prahy, ale také projekty ve Středočeském kraji, které se nacházejí v okruhu 10-15 km od Pražského okruhu (tj. dálnice D0).

Jelikož je pro nás kvalita a přesnost dat důležitá, mohou se některé údaje měnit i zpětně v důsledku průběžných revizí.



Savills Česká republika a Slovensko

Poskytujeme služby šité na míru vlastníkům pozemků, developerům, uživatelům prostor i investorům a to během celého životního cyklu komerčních nemovitostí. Přidáváme hodnotu tím, že našim klientům poskytujeme informace a poradenské služby podpořené výstupy našeho globálního týmu, který se věnuje průzkumu trhu.

Klíčové služby nabízené v České republice a na Slovensku:

Investice, prodej a akvizice | Pronájem kancelářských prostor a zastupování nájemců | Pronájem průmyslových prostor a zastupování nájemců | Správa nemovitostí | Vedení účetnictví pro klienty | Oceňování a poradenství | Stavební a projektové poradenství | Průzkum trhu | Poradenství v oblasti ESG & udržitelnosti

Oddělení průzkumu trhu



Lenka Pechová

Senior Research Analyst

+420 604 387 407

lenka.pechova@savills.cz



Veronika Králová

Research Analyst

+420 775 308 015

veronika.kralova@savills.cz



Oddělení pronájmu průmyslových nemovitostí



Ondřej Míček

Head of Industrial Agency

+420 733 351 304

ondrej.micek@savills.cz



Jana Čožíková

Associate

+420 733 220 773

jana.cozikova@savills.cz



Lenka Kociánová

Industrial Analyst

+420 725 298 709

lenka.kocianova@savills.cz

Savills plc je globální společnost poskytující poradenské služby v oblasti komerčních nemovitostí zalistovaná na akciové burze London Stock Exchange. Tým Savills působí ve více než 700 vlastních i partnerských kancelářích na území Severní i Jižní Ameriky, Evropy, Asie a Pacifiku, Afriky i Blízkého východu, kde nabízí široké spektrum specializovaných poradenských služeb a služeb v oblasti managementu a investic klientům z celého světa. Tento report má pouze informativní charakter. Nesmí být publikován, reprodukován nebo citován v plném či částečném rozsahu, ani jej nelze použít jako základ pro jakoukoli smlouvu, prospekt, dohodu nebo jiný dokument bez předchozího souhlasu. Přestože bylo vynaloženo veškeré úsilí, aby informace v reportu byly úplné a přesné, Savills nepřijímá žádnou odpovědnost za jakoukoli přímou nebo následnou ztrátu nebo újmu vyplývající z jeho použití. Obsah je chráněn autorským právem a jeho reprodukce v plném či částečném rozsahu v jakékoli formě je bez písemného souhlasu oddělení průzkumu trhu spol. Savills zakázána.