

Průmyslový trh v České republice

savills



Čtvrtletní statistiky

Celkový fond

13,5
milionů m²

Q3 2024: 12,7 mil. m²
Meziročně: +7 %

Hrubá poptávka

637 100
m²

Q3 2024: 356 900 m²
Meziročně: +79 %

Čistá poptávka

468 900
m²

Q3 2024: 212 700 m²
Meziročně: +120 %

Míra neobsazenosti

5,1
%

Q3 2024: 3,6 %
Meziročně: +151 bps

Nově postaveno

157 500
m²

Q3 2024: 155 900 m²
Meziročně: +1 %

Ekonomické ukazatele¹

Růst HDP

+2,6 %
(Q2 2025, r/r)

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

Inflace

+2,3 %
(v září 2025, r/r)

2024: +2,4 %
Predikce pro 2025: +2,6 %

Úrokové sazby

2,0 %
3M EURIBOR²

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

Nezaměstnanost

3,1 %
(v srpnu 2025)

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

Měsíční hrubá mzda

41 115 Kč
(medián mezd v ČR)³

Q2 2024: 38 529 Kč
Meziročně: +6,7 %

1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 15/10/2025 (Zdroj: ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí, ECB)

2) Průměr za 3. čtvrtletí 2025

3) ve 2. čtvrtletí 2025

Stručný přehled průmyslového trhu

- Od začátku roku se celkový objem průmyslových ploch v České republice rozšířil o 659 700 m². Růst byl tažen především novou výstavbou a podpořen několika transakcemi prodeje nemovitosti a jejího zpětného pronájmu. Objem dokončených ploch byl letos zatím o 29 % vyšší než ve stejném období loňského roku a o 6 % převyšoval pětiletý průměr za první tři čtvrtletí.
- V září 2025 dosahoval celkový objem moderních průmyslových ploch v ČR 13,5 milionu m², přičemž míra neobsazenosti činila 5,1 %.
- Vysoká úroveň pronájmů ve 3. čtvrtletí zvýšila celkovou hrubou poptávku po průmyslových prostorách za první tři kvartály na 1 509 100 m², což představuje meziroční nárůst o 35 % a překonává pětiletý průměr za první tři čtvrtletí o 5 %. Renegociace tvořily v prvních devíti měsících letošního roku 40 % celkové poptávky, což je mírně nad podílem 31 % zaznamenaným ve stejném období loňského roku, avšak v souladu s pětiletým průměrem.
- Čistá poptávka ve 3. čtvrtletí výrazně vzrostla a její celková úroveň za prvních devět měsíců roku dosáhla 890 700 m². Oproti loňským prvním třem kvartálům byla letos vyšší o 18 % a pětiletý průměr, zahrnující rekordních roky, překonala o 1 %. Silná poptávka výrobních společností ve 3. kvartálu obnovila jejich vedoucí postavení, přičemž jejich podíl na čisté poptávce za první tři čtvrtletí vzrostl na 44 %.

Čtvrtletní údaje

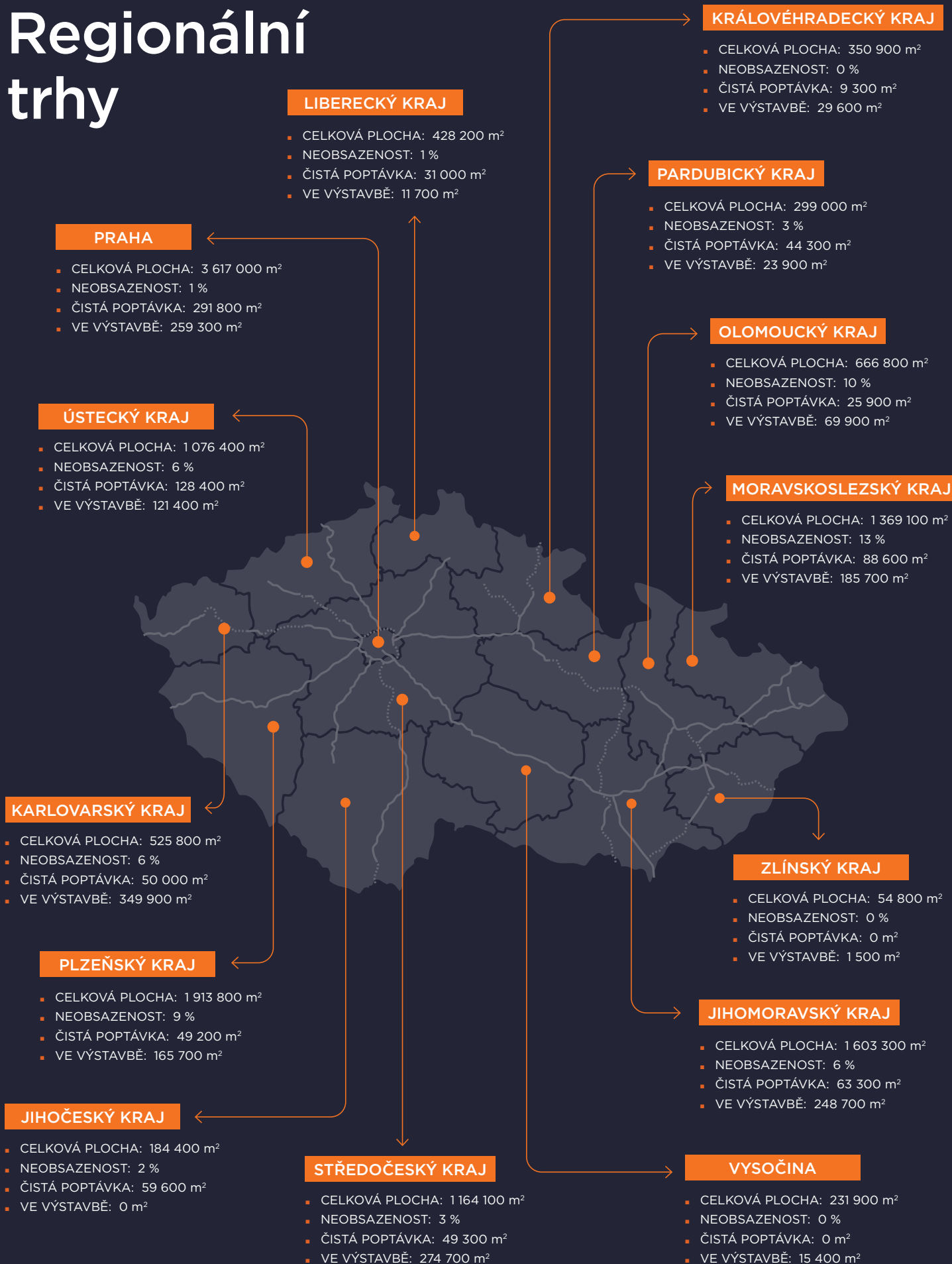
Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Míra neobsazenosti
Aktuální čtvrtletí	637 100	468 900	157 500	5,1 %
Minulé čtvrtletí	373 300	233 400	132 000	5,2 %
Meziroční změna	+79 %	+120 %	+1 %	+151 bps

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	1 509 100	890 700	604 600	13 485 600
Meziroční změna	+35 %	+18 %	+29 %	+7 %



Regionální trhy



Vývoj trhu v 3. čtvrtletí 2025

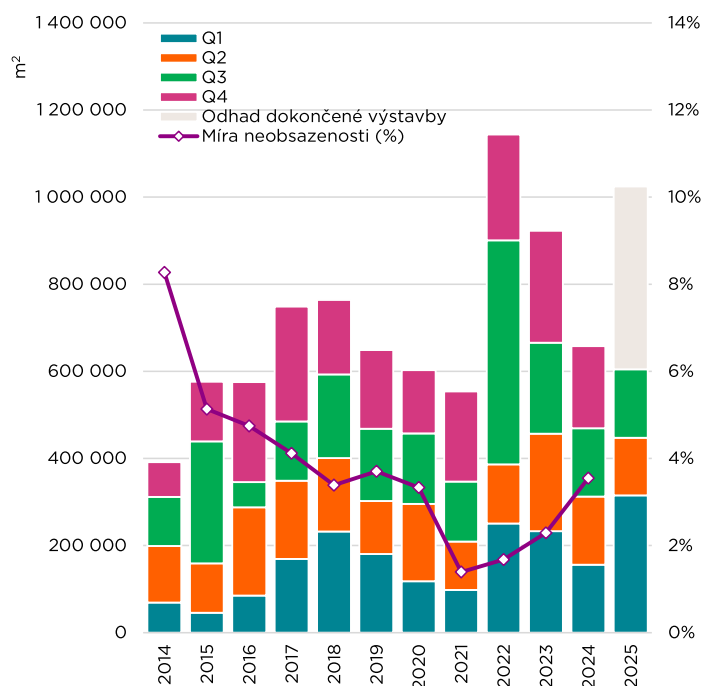
Dokončená a probíhající výstavba

- Během 3. čtvrtletí 2025 byla dokončena výstavba prostor o celkové rozloze 157 500 m², což se shoduje se stavební aktivitou ve 3. kvartálu loňského roku. Oproti desetiletému čtvrtletnímu průměru se však jedná o 12% pokles.
- 84 % prostor postavených v tomto čtvrtletí již bylo předpronajato a dopad spekulativní výstavby na míru neobsazenosti byl tedy minimální. Spekulativní plochy byly v tomto kvartálu dodány jen do tří krajů: do Středočeského kraje, Prahy a Plzeňského kraje.
- Stejně jako v předchozím kvartálu byl i ve 3. čtvrtletí 2025 do celkového fondu nájemních prostor přidán jeden stávající výrobní objekt třídy A, který původní vlastník prodal a následně si ho od nového majitele zpětně pronajal.
- Poslední kvartál by měl být z hlediska dokončené výstavby nejsilnějším obdobím letošního roku a to zejména díky dlouho očekávanému předání distribučního centra H&M o rozloze 233 700 m² v Chebu.
- Celkový objem rozestavěných prostor zůstává vysoký a v září překročil 1,7 milionu m². Pětina těchto prostor představuje jednotky s dokončenou hrubou stavbou, přičemž v mnoha případech dosáhly této stavební fáze již před více než 6–12 měsíci.

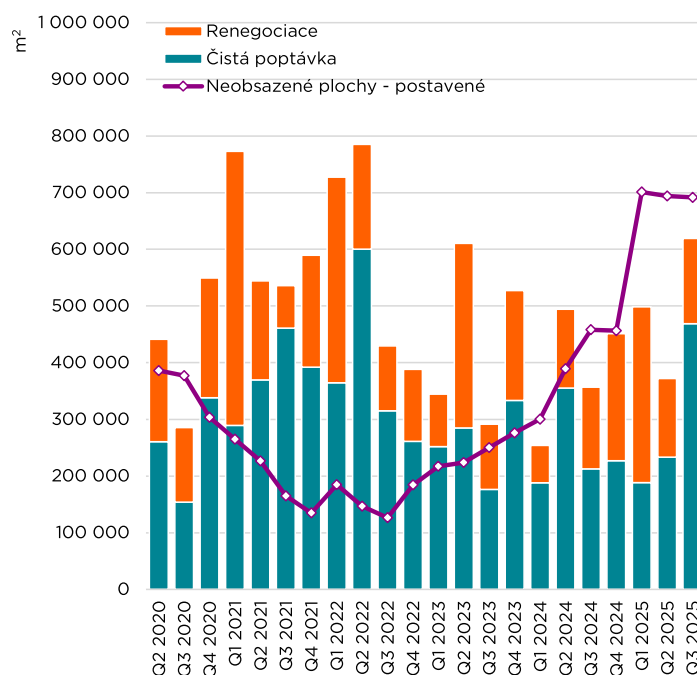
Poptávka

- Pod vlivem silné čisté poptávky zaznamenal český průmyslový trh ve 3. čtvrtletí 2025 mimořádně vysokou úroveň nájemní aktivity, přičemž hrubá poptávka dosáhla 637 100 m². To představuje nejvyšší čtvrtletní výsledek od rekordního roku 2022 a zároveň meziroční nárůst o 79 %.
- Jak je na českém trhu běžné, více než 60 % transakcí uzavřených v tomto čtvrtletí se týkalo jednotek do 5 000 m². Došlo však k mírnému nárůstu počtu transakcí přesahujících 25 000 m².
- Objem prodloužených nájemních smluv zůstal obdobný jako v předchozím čtvrtletí, jejich podíl na celkové hrubé aktivitě však ve 3. čtvrtletí 2025 klesl na 24 %.
- Ve srovnání s 2. čtvrtletím se čistá poptávka zdvojnásobila a dosáhla 468 900 m², což představuje nejsilnější čtvrtletní výsledek od 2. kvartálu roku 2022. Nejvyšší objem nových pronájmů zaznamenala ve 3. čtvrtletí Praha, kde bylo podepsáno 28 % čisté poptávky daného období. Ústecký kraj a Jihočeský kraj následovaly shodně s podílem 13 %. Z pohledu sektorového rozložení získaly výrobní společnosti zpět svoji vedoucí pozici, když se na čisté poptávce 3. čtvrtletí podílely 66 %, přičemž většinu jejich aktivit tvořily předpronájmy.

Dokončená výstavba



Struktura celkové nájemní aktivity



Vývoj trhu v 3. čtvrtletí 2025

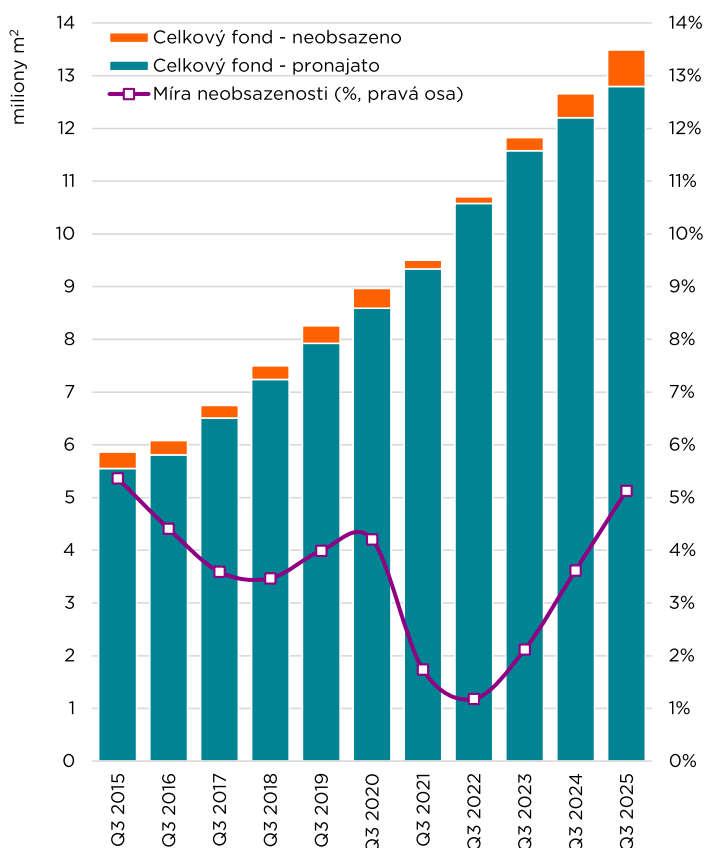
Míra neobsazenosti

- Od předchozího kvartálu klesla míra neobsazenosti v České republice o 7 bps a na konci 3. čtvrtletí činila 5,1 %. Z hlediska podlahové plochy bylo v září 2025 v ČR neobsazeno 691 700 m² moderních prostor, přičemž největší objem okamžitě dostupných ploch se nacházel v Moravskoslezském kraji, za nímž těsně následoval kraj Plzeňský.
- Přičteme-li ke stávajícím neobsazeným prostorám i nepronajaté plochy ve fázi hrubé stavby, zvýší se míra neobsazenosti v ČR na 7,7 %.
- Míra neobsazenosti na pražském průmyslovém trhu v tomto čtvrtletí opět mírně poklesla, a to z 1,5 % v červnu na 1,3 % v září, což představuje nejnižší hodnotu v letošním roce.
- Za posledních 12 měsíců bylo nejvíce stávajících volných ploch zaplněno v Praze, zatímco nejvýznamnější nárůst dostupných prostor byl zaznamenán v Plzeňském a Moravskoslezském kraji.

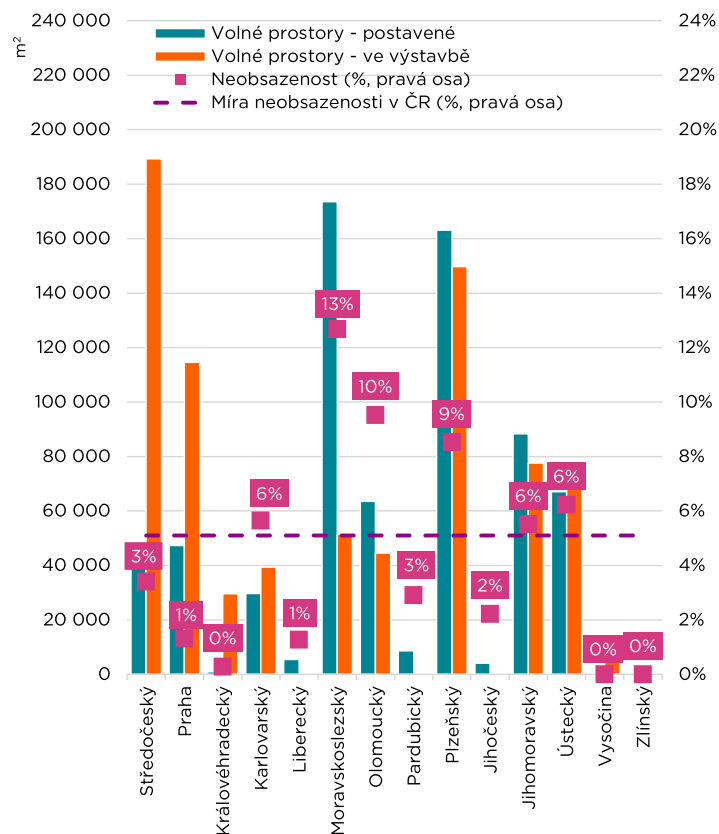
Nájemné

- Základní nájemné v průmyslových jednotkách kategorie A o velikosti přibližně 5 000 m² zůstalo ve 3. čtvrtletí 2025 převážně stabilní. V okolí Prahy se toto nájemné obvykle pohybovalo mezi €6,60 a €7,10 za m² za měsíc, přičemž běžné pobídky snižovaly tuto částku asi o €0,25 až €0,45 za m².
- Nájemné za menší jednotky v Praze (okolo 500 m²) se ustálilo v rozmezí €8,50 a €9,50 za m² měsíčně.
- I v ostatních regionech zůstalo základní nájemné ve 3. čtvrtletí beze změny, nejčastěji mezi €5,30 a €6,00 za m² za měsíc.
- Výše nájmu u kanceláří a sociálního zázemí v průmyslových halách oscilovala mezi €10,50 a €12,00 za m² měsíčně. V nových projektech v okolí Prahy tyto ceny mohly přesahovat €14,50 za m² za měsíc.
- Poplatky za služby se pro srovnatelný balíček pohybovaly mezi €0,95 a €1,20 za m² za měsíc.

Celkový fond a volné plochy



Neobsazenost v jednotlivých krajích



Ekonomický přehled¹

- RŮST HDP:** Hrubý domácí produkt v České republice se v 2. čtvrtletí 2025 dle revidovaného odhadu ČSÚ meziročně zvýšil o 2,6 %. Meziroční růst HDP byl tažen vyššími výdaji na konečnou spotřebu a změnou stavu zásob. V mezičtvrtletním srovnání došlo k růstu HDP o 0,5 %.
- INFLACE:** Spotřebitelské ceny vzrostly v září 2025 meziročně o 2,3 %, což je o 20 bps méně než v předchozím měsíci srpnu. Meziroční nárůst cen v září dosáhl nejnižší hodnoty od letošního dubna; meziměsíčně ceny poklesly o 0,6 %. Průměrná míra inflace za rok 2024 činila 2,4 %. Aktuální prognóza ČNB naznačuje, že se inflace v roce 2025 zvýší na 2,6 % a v roce 2026 poklesne na 2,3 %.
- NEZAMĚŠTNANOST:** V srpnu 2025 dosáhl podíl nezaměstnaných osob na ekonomicky aktivním obyvatelstvu 3,1 %. Ve srovnání se stejným obdobím loňského roku vzrostl o 40 bps. Česká republika se nadále řadí mezi členské státy Evropské unie s nejnižší mírou nezaměstnanosti.
- MALOOBCHODNÍ TRŽBY:** Srpen zaznamenal reálný nárůst maloobchodních tržeb o 3,5 % meziročně a o 0,6 % meziměsíčně. V předchozím měsíci, červenci, se tržby meziročně reálně zvýšily o 2,5 % a meziměsíčně klesly o 0,3 %.

+2,1 %

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

+2,6 %

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

3,1 %

NEZAMĚŠTNANOST
V ČR
(V SRPNU 2025)

+3,5 % r/r

MALOOBCHODNÍ TRŽBY
(V SRPNU 2025)

41 115 Kč

HRUBÁ MĚSÍČNÍ MZDA
(MEDIÁN MEZD V ČR
V Q2 2025)

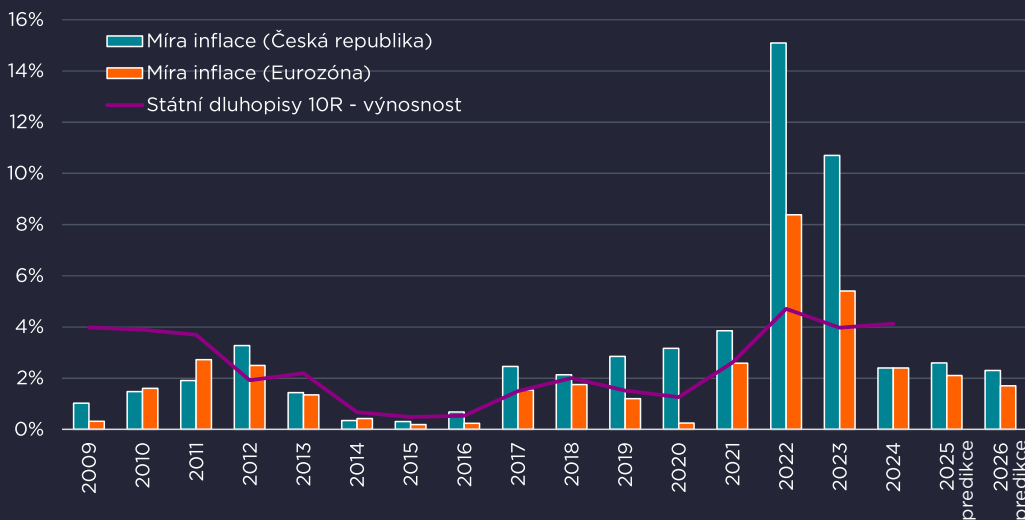
2,0 %

3M EURIBOR
(Q3 2025)

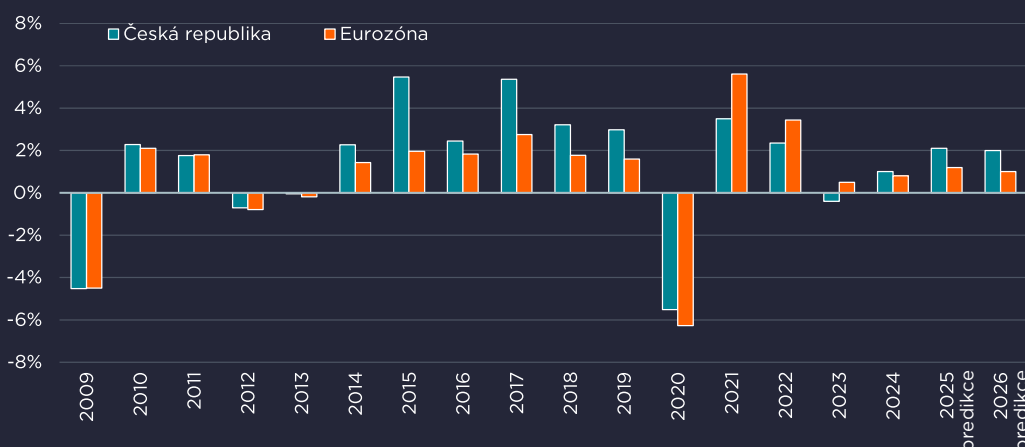
3,5 %

3M PRIBOR
(Q3 2025)

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů¹



Růst HDP¹



1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 15/10/2025 (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 pronajimatelnou plochu, a zahrnuje tedy nejen skladové a výrobní prostory, ale také související kanceláře, šatny, jídelny a sociální zázemí.

DOKONČENÁ VÝSTAVBA představuje celkovou pronajimatelnou 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 pronajimatelnou 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 pronajimatelné 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 uzavřeny 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 pronajimatelem 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 DO).

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.