

Průmyslový trh v České republice

savills



Čtvrtletní statistiky

Celkový fond

13,7
milionů m²

Q4 2024: 12,8 mil. m²
Meziročně: +7 %

Hrubá poptávka

647 800
m²

Q4 2024: 447 000 m²
Meziročně: +45 %

Čistá poptávka

365 700
m²

Q4 2024: 223 100 m²
Meziročně: +64 %

Míra neobsazenosti

5,5
%

Q4 2024: 3,6 %
Meziročně: +197 bps

Nově postaveno

222 700
m²

Q4 2024: 188 500 m²
Meziročně: +18 %

Ekonomické ukazatele¹

Růst HDP

+2,8 %
(Q3 2025, r/r)

2024: +1,0 %
Predikce pro 2025: +2,5 %

Inflace

+2,1 %
(v prosinci 2025, r/r)

2025: +2,5 %
Predikce pro 2026: +2,2 %

Úrokové sazby

2,0 %
3M EURIBOR²

2025: 2,2 %
Predikce pro 2026: 2,0 %

Nezaměstnanost

3,3 %
(v listopadu 2025)

2024: 2,6 %
Predikce pro 2025: 2,8 %

Měsíční hrubá mzda

42 901 Kč
(medián mezd v ČR)³

Q3 2024: 40 482 Kč
Meziročně: +6,0 %

¹⁾ Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 26/01/2026 (Zdroj: ČSU, ČNB, Ministerstvo financí, ECB)

²⁾ Průměr za 4. čtvrtletí 2025

³⁾ ve 3. čtvrtletí 2025

Stručný přehled průmyslového trhu

- Objem dokončené výstavby v roce 2025 meziročně vzrostl o 25 % a dosáhl plochy 819 900 m², což je 13 % nad desetiletým průměrem. Největší podíl nových prostor byl dodán do Středočeského kraje (24 %) a Moravskoslezského kraje (17 %).
- Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice dosáhla na konci roku 2025 téměř 13,7 milionu m². Pražský trh tvoří 27 % všech prostor a druhým největším regionem je Plzeňský kraj s podílem 14 %. Míra neobsazenosti vzrostla na 5,5 %.
- Nájemní aktivita se v roce 2025 udržela na vysokých hodnotách. Přestože hrubá poptávka nedosáhla rekordních výsledků z let 2021 a 2022, během roku 2025 se vyšplhala na celkových 2,17 milionu m². To odpovídá meziročnímu nárůstu o 41 % a v delším časovém srovnání představuje 12% nárůst oproti pětiletému průměru a o 26 % více než desetiletý průměr. Renegociace nájemních smluv tvořily 41 % hrubé poptávky, což je mírně vyšší podíl než v roce 2024 ale stále v souladu s desetiletým průměrem ve výši 38 %.
- Čistá poptávka meziročně vzrostla o 31 % a v roce 2025 činila 1,25 milionu m², čímž překonala desetiletý průměr o 18 % a pětiletý průměr o 6 %. Nejvýrazněji se na čisté poptávce podílely výrobní společnosti s podílem 52 %, i když bylo jejich zastoupení o něco nižší než v předchozích dvou letech.

Čtvrtletní údaje

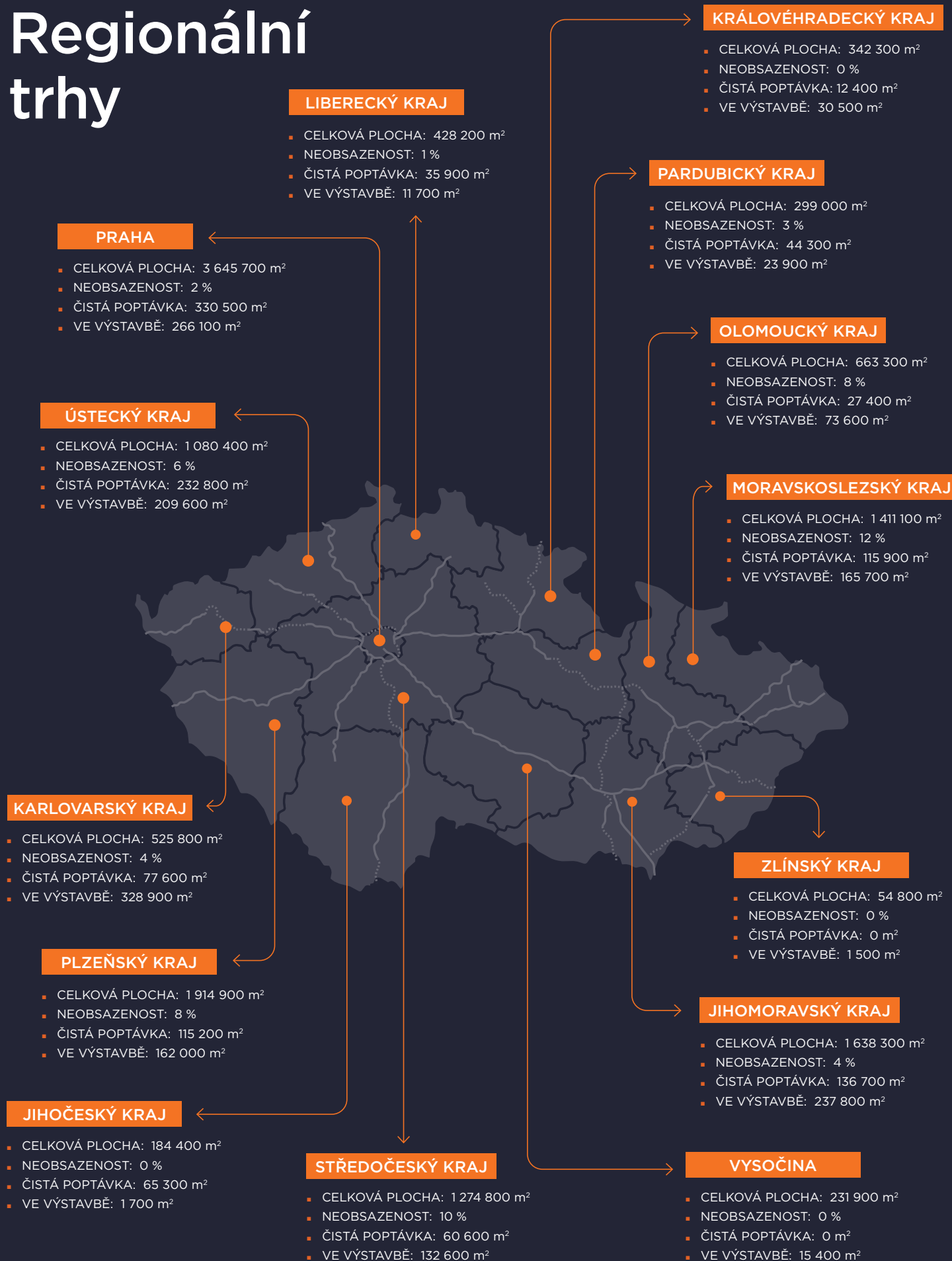
Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Míra neobsazenosti
Aktuální čtvrtletí	647 800	365 700	222 700	5,5%
Minulé čtvrtletí	652 300	468 900	152 400	5,1 %
Meziroční změna	+45 %	+64 %	+18 %	+197 bps

Souhrnné statistiky za rok 2025

Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Celkový fond (m ²)
Celkem letos	2 170 300	1 254 600	819 900	13 694 900
Meziroční změna	+41 %	+31 %	+25 %	+7 %



Regionální trhy



Vývoj trhu v 4. čtvrtletí 2025

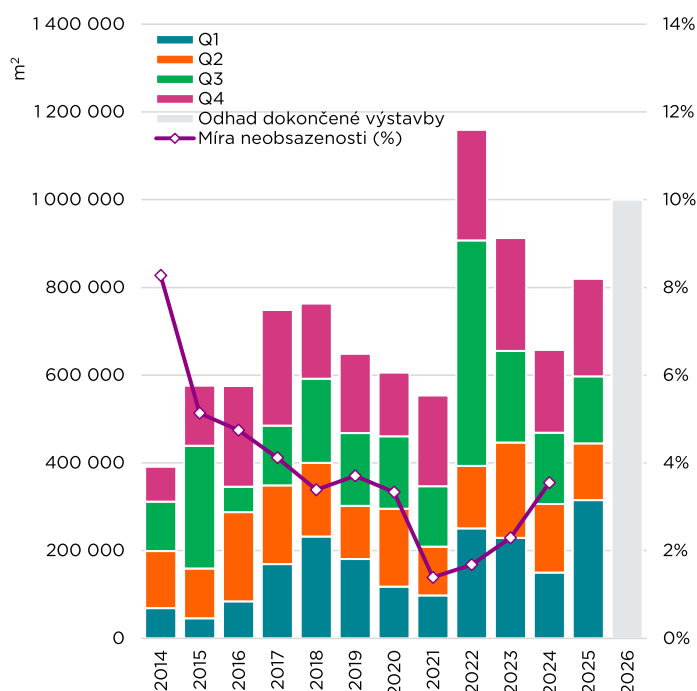
Dokončená a probíhající výstavba

- Očekávaný vysoký objem dokončené výstavby se ve 4. čtvrtletí nenaplnil, předání několika projektů totiž bylo posunuto do roku 2026. V posledním kvartálu roku 2025 developeri dokončili výstavbu 222 700 m² průmyslových ploch, což je o 18 % více než před rokem, a překonán byl i pětiletý průměr pro 4. kvartál. 30 % těchto nově dodaných ploch zůstalo při dokončení neobsazeno. Spekulativní výstavba byla dokončena pouze v Praze a ve Středočeském kraji.
- Ze všech prostor, které byly na trh dodány během roku 2025, zůstávalo na konci roku 34 % stále nepronajato. Pro srovnání, z prostor dokončených v roce 2024 bylo v prosinci 2025 stále neobsazeno pouze 6 %.
- Výměra rozestavěných prostor se od předchozího kvartálu snížila o 6 %. Na konci roku 2025 bylo ve výstavbě nebo ve fázi hrubé stavby celkem 1,66 milionu m² průmyslových ploch. Z tohoto objemu bylo 42 % realizováno spekulativně a 58 % bylo již předpronajato. Nejvyšší stavební aktivita probíhala v Karlovarském kraji, v oblasti Prahy a v Jihomoravském kraji.
- Předběžný odhad objemu dokončené výstavby pro rok 2026 se pohybuje v rozmezí 1,0–1,3 milionu m² v závislosti na tempu pronájmu jednotek, které již mají dokončenou hrubou stavbu, a na případném skluzu projektů ze 4. čtvrtletí do roku 2027.

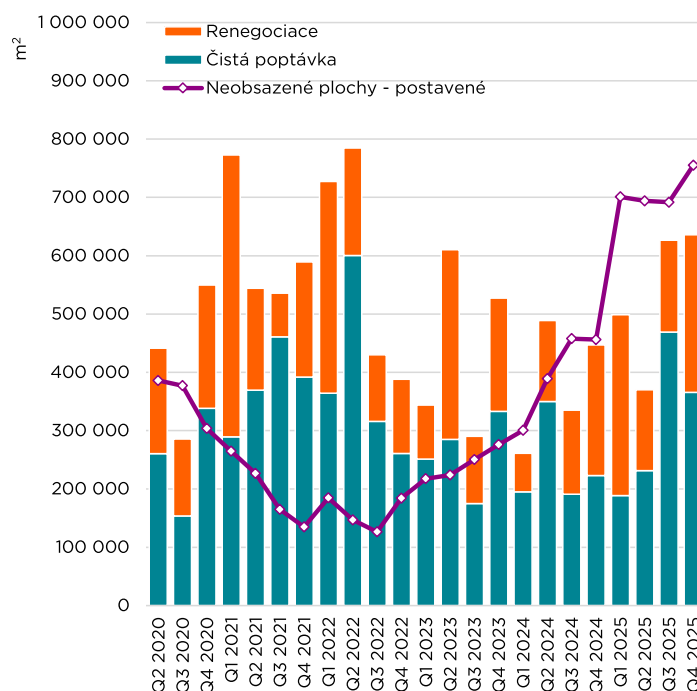
Poptávka

- V návaznosti na silnou nájemní aktivitu ve 3. čtvrtletí zůstala hrubá poptávka na vysoké úrovni i v závěru roku, mezikvartálně poklesla pouze o 1 % na 647 800 m². Tento výsledek představuje meziroční nárůst o 45 % a zároveň převyšuje pětiletý průměr pro 4. kvartál o 29 %.
- Ve 4. čtvrtletí 2025 činila čistá nájemní aktivita v České republice 365 700 m². Z tohoto objemu připadlo 29 % na průmyslové parky v Ústeckém kraji, přičemž se jednalo o čtyři samostatné nájemní transakce. Vedle Ústeckého kraje byla čistá poptávka tažena především Jihomoravským a Plzeňským krajem. Naopak pražský trh zaznamenal nejnižší čtvrtletní poptávku v roce, když v posledním kvartálu představoval pouze 10 % veškeré čisté nájemní aktivity.
- Po slabší aktivitě v první polovině roku došlo k oživení poptávky ze strany výrobních společností. Ty se na čisté poptávce podílely ve 3. čtvrtletí ze 72 % a v závěrečném čtvrtletí představovaly 63 %.
- Z pohledu velikosti transakcí byla čistá poptávka v roce 2025 nadále tvořena převážně novými závazky na jednotky o velikosti do 5 000 m², které tvořily 70 % celkového počtu transakcí (oproti 75 % v roce 2024). Současně však došlo k navýšení počtu nových pronájmů přesahujících 25 000 m².

Dokončená výstavba



Struktura celkové nájemní aktivity



Vývoj trhu v 4. čtvrtletí 2025

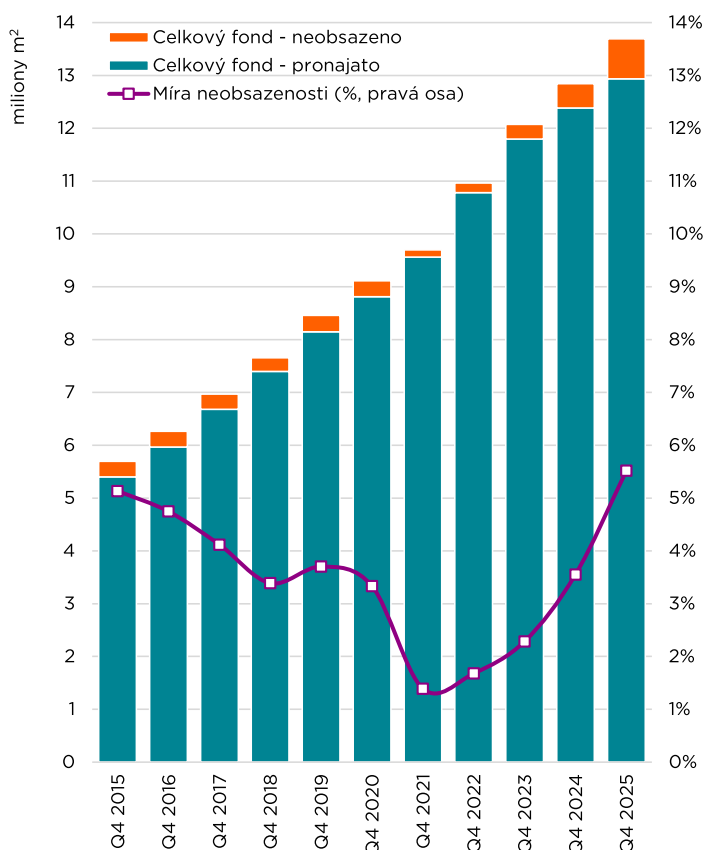
Míra neobsazenosti

- V prosinci 2025 bylo v rámci již postavených průmyslových budov určených k pronájmu neobsazeno 755 900 m². Dalších 696 300 m² nepronajatých ploch se nacházelo v budovách, kde výstavba stále probíhala nebo které měly dokončenou hrubou stavbu.
- Míra neobsazenosti se v České republice v průběhu roku 2025 pohybovala v rozmezí 5,0–5,5 % a na konci roku dosáhla 5,5 %, což představovalo mezikvartální nárůst o 43 bps. V průběhu celého roku se největší objem neobsazených průmyslových ploch nacházel v Moravskoslezském a Plzeňském kraji. Na konci roku tyto dva regiony společně nabízely 43 % všech neobsazených ploch v republice.
- Při započtení ploch ve výstavbě nebo s dokončenou hrubou stavbou by celková míra dostupnosti vzrostla na 9,5 %.
- Míra neobsazenosti v Praze v závěru roku poprvé za poslední čtyři kvartály překročila hranici 2,0 % a dosáhla 2,4 %.

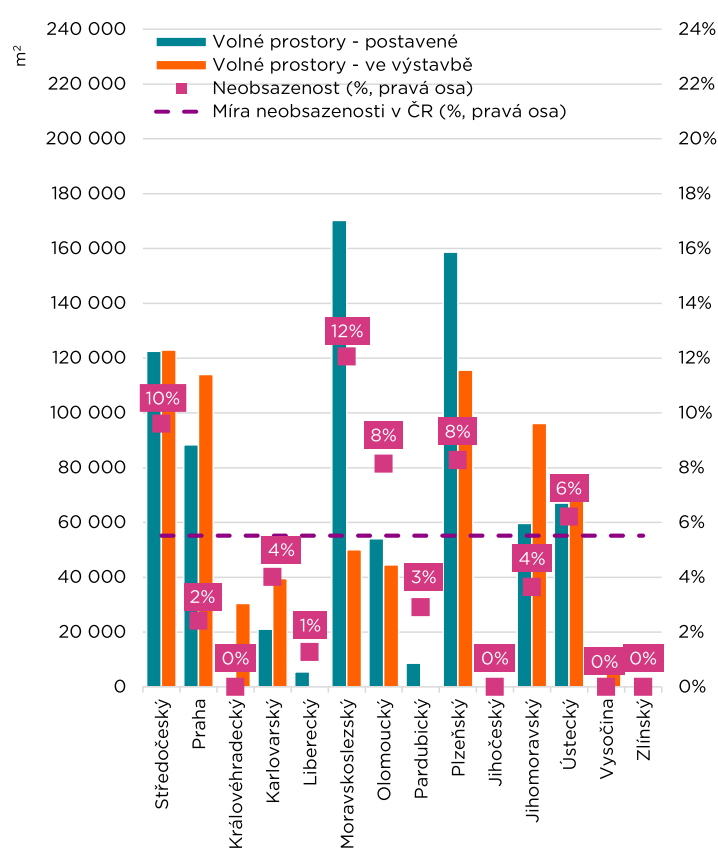
Nájemné

- V areálech v okolí Prahy se základní nájemné za standardní skladové jednotky třídy A o velikosti kolem 5 000 m² pohybuje v relativně širokém rozpětí €6,50–€7,50 za m² měsíčně. Pobídky nabízené pronajímateli obvykle snižují nájemné až o €0,55 za m² měsíčně. U menších komerčních jednotek (kolem 500 m²) v Praze zůstalo nájemné stabilní na úrovni €8,50–€9,50 za m² za měsíc.
- V regionech se jednotky obvykle nabízejí s nájemným v rozmezí €5,30–€6,00 za m² za měsíc, přičemž v některých případech však může nájemné dosáhnout až €6,50. Hodnoty pobídek bývají obecně vyšší než v Praze.
- Kancelářské a sociální prostory v průmyslových halách jsou obvykle pronajímány za sazby mezi €10,50 a €12,00 za m² měsíčně. V nových projektech uvnitř Prahy mohou však tyto sazby přesahovat €14,50 za m² a měsíc.
- Servisní poplatky za srovnatelný rozsah služeb zůstávají v rozmezí €0,95–€1,20 za m² měsíčně.

Celkový fond a volné plochy



Neobsazenost v jednotlivých krajích



Ekonomický přehled¹

- **RŮST HDP:** Na základě aktualizovaného odhadu ČSÚ se česká ekonomika ve 3. čtvrtletí 2025 meziročně zvýšila o 2,8 % a čtvrtletně o 0,8 %. Meziroční růst HDP byl podporován jak domácí, tak zahraniční poptávkou. Revidovaná čísla potvrzují pokračující růst české ekonomiky.
- **INFLACE:** V prosinci 2025 spotřebitelské ceny meziročně vzrostly o 2,1 %, stejně tak jako v listopadu, zatímco meziměsíčně klesly o 0,3 %. Průměrná roční inflace za rok 2025 dosáhla 2,5 %, což představuje nárůst o 10 bps oproti roku 2024. ČNB očekává, že inflace letos zůstane blízko cílové hodnoty 2 % (2,2 %) a na začátku roku 2027 mírně vzroste na 2,5 %.
- **NEZAMĚSTNANOST:** Míra nezaměstnanosti v České republice, definovaná jako podíl nezaměstnaných na ekonomicky aktivním obyvatelstvu, dosáhla v listopadu 2025 hodnoty 3,3 %, což představuje meziroční nárůst o 50 bps. V říjnu činila míra nezaměstnanosti 3,2 %, tedy o 40 bps více než ve stejném měsíci minulého roku.
- **MALOOBCHODNÍ TRŽBY:** Maloobchodní tržby v listopadu 2025 vykázaly solidní růst, meziročně se zvýšily o 4,6 % a meziměsíčně o 0,8 %.

+2,5 %

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

+2,2 %

INFLACE
PREDIKCE PRO 2026
(+2,5 % V ROCE 2025)

3,3 %

NEZAMĚSTNANOST
V ČR
(V LISTOPADU 2025)

+4,6 % r/r

MALOOBCHODNÍ TRŽBY
(V LISTOPADU 2025)

42 901 Kč

HRUBÁ MĚSÍČNÍ MZDA
(MEDIÁN MEZD V ČR
V Q3 2025)

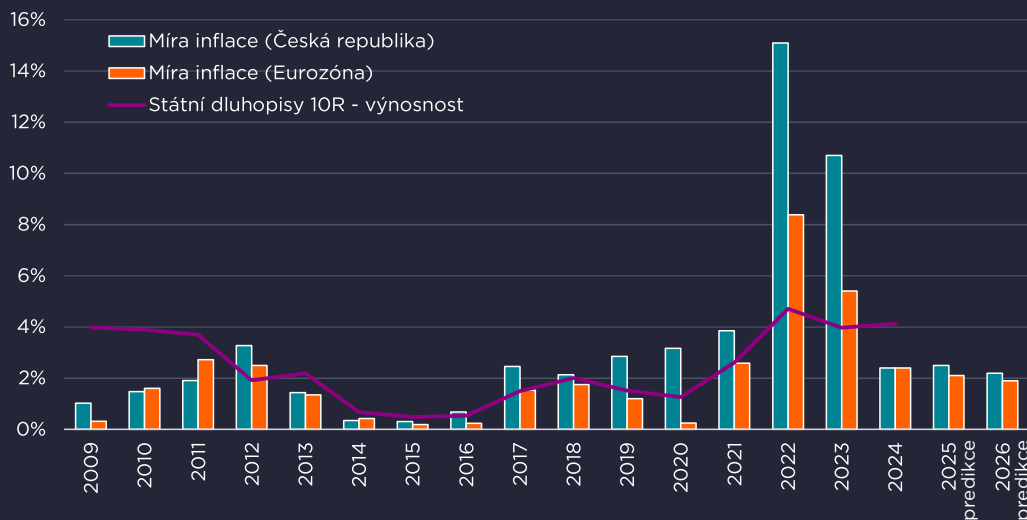
2,0 %

3M EURIBOR
(Q4 2025)

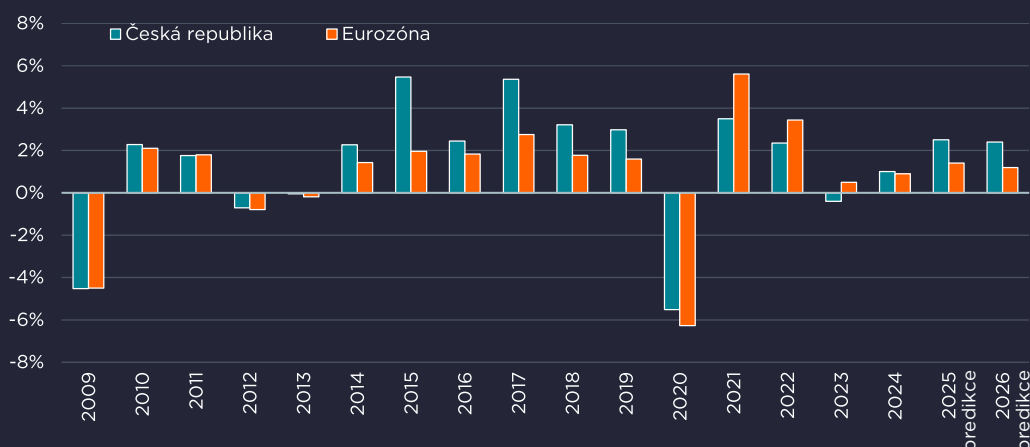
3,5 %

3M PRIBOR
(Q4 2025)

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů¹



Růst HDP¹



¹⁾ Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 26/01/2026 (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



WAREHOUSE
MARKET.CZ
BY SAVILLS

Oddělení pronájmu průmyslových nemovitostí

Ondřej Míček

Head of Industrial Agency

+420 733 351 304

ondrej.micek@savills.cz

Lenka Kociánová

Industrial Analyst

+420 725 298 709

lenka.kocianova@savills.cz

Jana Čožíková

Associate

+420 733 220 773

jana.cozikova@savills.cz

Anne-Lorraine Chavane

Industrial Consultant

+420 704 843 804

anne.chavane@savills.cz

Ondřej Dolba

Junior Industrial Consultant

+420 737 859 030

ondrej.dolba@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.

Savills CZ s.r.o., Masaryčka, Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1

+420 220 413 000 | savills.cz