

Průmyslový trh v České republice

savills



Čtvrtletní statistiky

Celkový fond

13,18
milionů m²

Q1 2024: 12,2 mil. m²
Meziročně: +8 %

Hrubá poptávka

498 500
m²

Q1 2024: 261 800 m²
Meziročně: +90 %

Čistá poptávka

188 300
m²

Q1 2024: 193 700 m²
Meziročně: -3 %

Míra neobsazenosti

5,3
%

Q1 2024: 2,5 %
Meziročně: +287 bps

Nově postaveno

314 100
m²

Q1 2024: 156 000 m²
Meziročně: +101 %

Ekonomické ukazatele¹

Růst HDP

+1,8 %
(Q4 2024, r/r)

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

Inflace

+2,7 %
(v březnu 2025, r/r)

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

Úrokové sazby

2,6 %
3M EURIBOR²

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

Nezaměstnanost

2,7 %
(v únoru 2025)

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

Měsíční hrubá mzda

41 739 Kč
(medián mezd v ČR)³

Q4 2023: 39 685 Kč
Meziročně: +5,2 %

¹) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 16/4/2025 (Zdroj: ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí, ECB)

²) Průměr za 1. čtvrtletí 2025

³) ve 4. čtvrtletí 2024

Stručný přehled průmyslového trhu

- V 1. čtvrtletí 2025 bylo postaveno celkem 314 100 m² průmyslových prostor, což bylo nejvíce od 3. čtvrtletí 2022. Zvýšila se i stavební aktivita, přičemž na konci března 2025 bylo rozestavěno téměř 1,55 milionu m² a 61 % z těchto ploch již bylo předpronajato.
- Celková plocha stávajících prostor v ČR vzrostla na téměř 13,2 milionů m². Celostátní míra neobsazenosti dosáhla své nejvyšší úrovně od roku 2015, od konce roku 2024 se zvýšila ze 3,6 % na březnových 5,3 %.
- Celková nájemní aktivita v 1. čtvrtletí 2025 čítala 498 500 m², přičemž výraznou měrou k tomuto objemu přispěly prodloužené nájemní smlouvy. Meziročně se nájemní aktivita zvýšila o 90 % a oproti minulému kvartálu vykázala mírný 1% nárůst. Z dlouhodobého pohledu byla hrubá poptávka o 17 % vyšší než desetiletý průměr za 1. čtvrtletí.
- Čistá poptávka, která nezahrnuje prodloužené nájemní smlouvy, činila v 1. čtvrtletí 2025 celkem 188 300 m², což představuje meziroční pokles o 3 % a 30% propad oproti předchozímu kvartálu. Jednalo se o nejslabší výsledek od 3. čtvrtletí 2023. Praha se na čisté poptávce podílela 34 %. Nejvíce nových nájemních smluv uzavřeli poskytovatelé logistických služeb, kteří tvořili 33 % nově pronajaté plochy.

Čtvrtletní údaje

Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Míra neobsazenosti
Aktuální čtvrtletí	498 500	188 300	314 100	5,3 %
Minulé čtvrtletí	491 300	268 700	181 500	3,6 %
Meziroční změna	+90 %	-3 %	+101 %	+287 bps



Regionální trhy

LIBERECKÝ KRAJ

- CELKOVÁ PLOCHA: 430 600 m²
- NEOBSAZENOST: 4 %
- ČISTÁ POPTÁVKA: 0 m²
- VE VÝSTAVBĚ: 11 900 m²

PRAHA

- CELKOVÁ PLOCHA: 3 569 200 m²
- NEOBSAZENOST: 2 %
- ČISTÁ POPTÁVKA: 64 100 m²
- VE VÝSTAVBĚ: 179 600 m²

ÚSTECKÝ KRAJ

- CELKOVÁ PLOCHA: 960 700 m²
- NEOBSAZENOST: 7 %
- ČISTÁ POPTÁVKA: 5 900 m²
- VE VÝSTAVBĚ: 178 000 m²

KARLOVARSKÝ KRAJ

- CELKOVÁ PLOCHA: 522 300 m²
- NEOBSAZENOST: 6 %
- ČISTÁ POPTÁVKA: 3 500 m²
- VE VÝSTAVBĚ: 306 900 m²

PLZEŇSKÝ KRAJ

- CELKOVÁ PLOCHA: 1 848 400 m²
- NEOBSAZENOST: 7 %
- ČISTÁ POPTÁVKA: 8 100 m²
- VE VÝSTAVBĚ: 197 800 m²

JIHOČESKÝ KRAJ

- CELKOVÁ PLOCHA: 172 000 m²
- NEOBSAZENOST: 0 %
- ČISTÁ POPTÁVKA: 0 m²
- VE VÝSTAVBĚ: 13 000 m²

STŘEDOČESKÝ KRAJ

- CELKOVÁ PLOCHA: 1 181 400 m²
- NEOBSAZENOST: 3 %
- ČISTÁ POPTÁVKA: 16 400 m²
- VE VÝSTAVBĚ: 159 500 m²

KRÁLOVÉHRADECKÝ KRAJ

- CELKOVÁ PLOCHA: 352 200 m²
- NEOBSAZENOST: 2 %
- ČISTÁ POPTÁVKA: 3 400 m²
- VE VÝSTAVBĚ: 37 600 m²

PARDUBICKÝ KRAJ

- CELKOVÁ PLOCHA: 294 600 m²
- NEOBSAZENOST: 8 %
- ČISTÁ POPTÁVKA: 29 400 m²
- VE VÝSTAVBĚ: 4 400 m²

OLOMOUCKÝ KRAJ

- CELKOVÁ PLOCHA: 665 200 m²
- NEOBSAZENOST: 8 %
- ČISTÁ POPTÁVKA: 0 m²
- VE VÝSTAVBĚ: 69 900 m²

MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ

- CELKOVÁ PLOCHA: 1 352 300 m²
- NEOBSAZENOST: 14 %
- ČISTÁ POPTÁVKA: 32 800 m²
- VE VÝSTAVBĚ: 163 200 m²

ZLÍNSKÝ KRAJ

- CELKOVÁ PLOCHA: 54 800 m²
- NEOBSAZENOST: 0 %
- ČISTÁ POPTÁVKA: 0 m²
- VE VÝSTAVBĚ: 1 500 m²

JIHOMORAVSKÝ KRAJ

- CELKOVÁ PLOCHA: 1 588 700 m²
- NEOBSAZENOST: 5 %
- ČISTÁ POPTÁVKA: 24 800 m²
- VE VÝSTAVBĚ: 173 800 m²

VYSOČINA

- CELKOVÁ PLOCHA: 184 600 m²
- NEOBSAZENOST: 0 %
- ČISTÁ POPTÁVKA: 0 m²
- VE VÝSTAVBĚ: 49 600 m²

Vývoj trhu v 1. čtvrtletí 2025

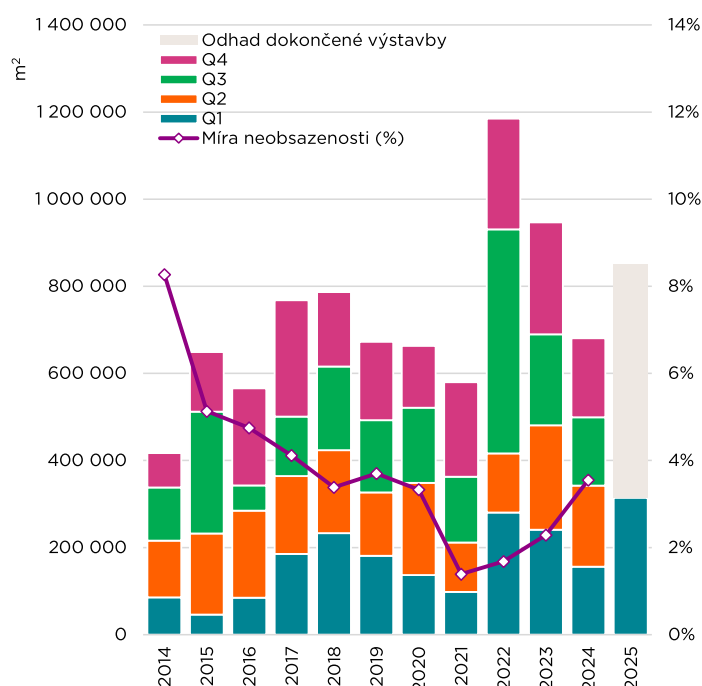
Dokončená a probíhající výstavba

- V 1. čtvrtletí 2025 bylo v České republice dokončeno 14 nových průmyslových jednotek, které rozšířily celkový fond o 314 100 m². Z těchto nově dokončených prostor je 46 % stále nepronajato. Největší podíl dokončených prostor připadl na Moravskoslezský kraj, kde byly dokončeny tři haly s celkovou plochou téměř 110 000 m², přičemž všechny jsou zatím prázdné. Druhým nejaktivnějším regionem byl Karlovarský kraj, kde byly postaveny dvě průmyslové haly o ploše 84 400 m² a obě byly již předpronajaty.
- V celé České republice je aktuálně ve výstavbě dalších 1,55 milionu m² průmyslových ploch, z nichž 39 % je stále nabízeno k pronájmu. Do tohoto objemu je zahrnuto i více než 400 000 m² prostor s dokončenou hrubou stavbou, u nichž bude stavba pokračovat až po nalezení nájemce. I přes nedávno dokončené budovy zůstává Karlovarský kraj nejaktivnějším regionem z hlediska probíhající výstavby s podílem 20 %, na druhé příčce je Plzeňský kraj se 13 %.
- V Praze bylo v březnu 2025 ve výstavbě (nebo s dokončenou hrubou stavbou) téměř 180 000 m² a jen 28 % z těchto prostor je již předpronajato.

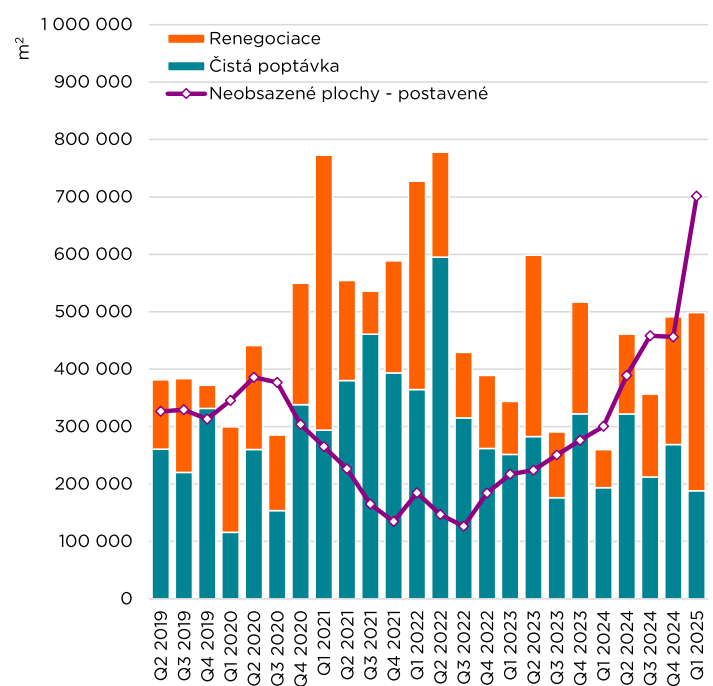
Poptávka

- Celková nájemní aktivita v České republice dosáhla v 1. čtvrtletí 2025 objemu 498 500 m², což je nejvyšší kvartální výsledek od 4. čtvrtletí 2023. Aktivita v 1. kvartálu byla však významně podpořena vysokým podílem prodloužených nájemních smluv, které tvořily 62 %. Nejvyšší podíl těchto renegociací byl evidován v Praze, zejména díky velké nájemní smlouvě, kterou prodloužila nejmenovaná logistická společnost.
- Po slibném výsledku ve 4. čtvrtletí 2024 klesla čistá poptávka v 1. čtvrtletí 2025 na 188 300 m². Tato úroveň poptávky byla srovnatelná s 1. čtvrtletím 2024 jak z hlediska plochy, tak počtu transakcí. Oproti desetiletému průměru za 1. kvartál byla však nižší o 20 %. Největší podíl čisté poptávky připadl na Prahu a okolí, a to jak plochou, tak počtem transakcí. Moravskoslezský kraj zaznamenal druhý nejvyšší objem nových pronájmů, následovaný Pardubickým krajem.
- Novou poptávku v tomto čtvrtletí tvořili různorodí nájemci. Aktivita výrobních společností poklesla a hlavními tahouny byly logistické a distribuční firmy. Z pěti největších nových smluv byla každá uzavřena jiným typem nájemce, což odráží diverzifikovanou poptávku. Celková plocha pěti největších transakcí činila 96 100 m², o 15 % méně než 112 500 m² v 1. čtvrtletí 2024.

Dokončená výstavba



Struktura celkové nájemní aktivity



Vývoj trhu v 1. čtvrtletí 2025

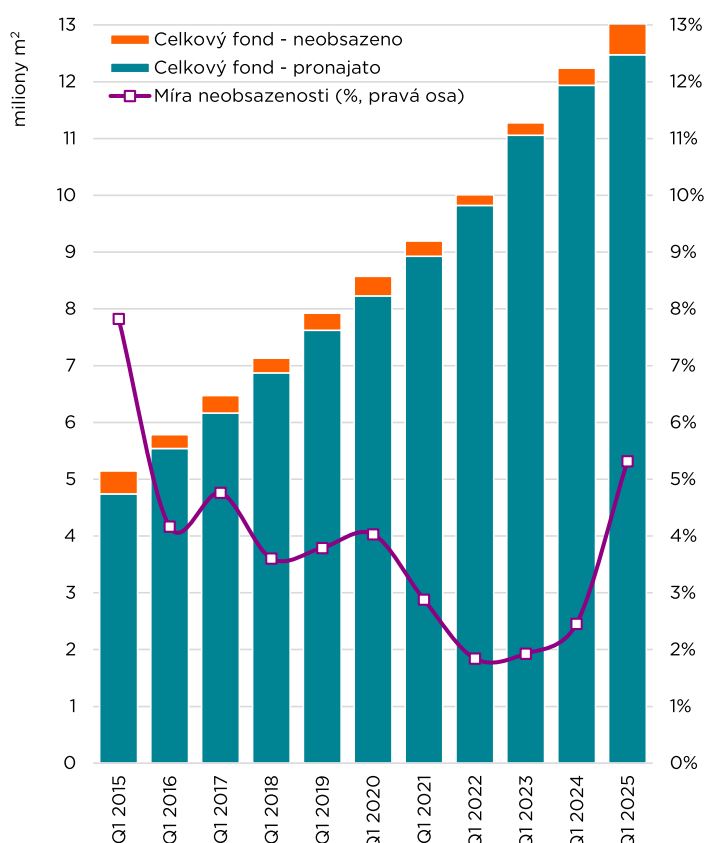
Míra neobsazenosti

- Spekulativní výstavba a návrat starších (dříve pronajatých) jednotek do nabídky zvýšily celostátní míru neobsazenosti o 177 bps na 5,3 %. Rozloha okamžitě dostupných prostor stoupla na 701 000 m², což je největší plocha, jaká kdy byla na českém průmyslovém trhu evidována. Pokud bychom přičetli rozestavěné prostory, u nichž je dokončená hrubá stavba, míra neobsazenosti v ČR by vzrostla na 8,1 %.
- Nejvýznamnější nárůst volných prostor byl zaznamenán v krajích, které již vysokou míru neobsazenosti vykazovaly, konkrétně v Moravskoslezském a Plzeňském kraji. Významným nováčkem tohoto čtvrtletí je Olomoucký kraj, kde bylo nedávno dokončeno několik spekulativních budov.
- Na pražském trhu se míra neobsazenosti zvýšila jen mírně, z 1,5 % na konci roku 2024 na 1,8 % v 1. čtvrtletí 2025. Pokud vezmeme v úvahu pouze skladové a výrobní prostory (bez kancelářských vestavků), míra neobsazenosti v Praze klesne na 1,3 %.

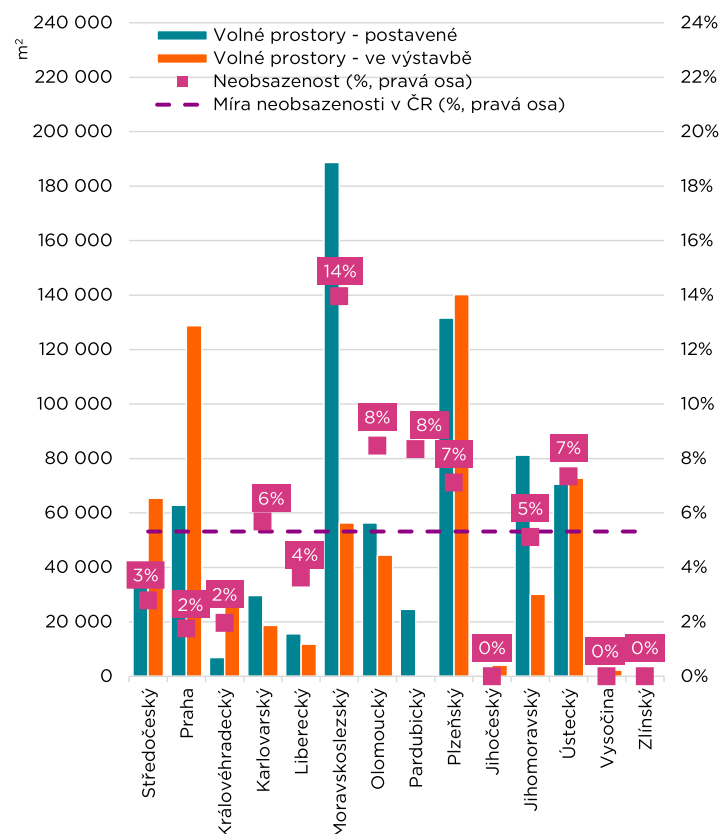
Nájemné

- Základní nájemné za průmyslové jednotky o rozloze 5 000 m² v Praze zůstalo v tomto čtvrtletí většinou stabilní, obvykle mezi €7,00 a €7,50 za m² za měsíc. Na severním okraji Prahy jsou sazby konkurenceschopnější a efektivní nájemné (po zohlednění pobídek) se zde může pohybovat i kolem €6,00.
- Menší jednotky v Praze, zejména ty s plochou kolem 500 m², stále dosahovaly vyšších sazeb díky silné poptávce a velmi omezené nabídce. Základní nájemné se u nich obvykle pohybovalo mezi €8,50 a €9,50 za m² za měsíc.
- Mimo Prahu zůstalo základní nájemné za moderní jednotky o rozloze 5 000 m² stabilní a nejčastěji se nacházelo v rozmezí €5,30 až €6,00 za m² měsíčně.
- Nájemné za kanceláře a zázemí v průmyslových halách se stabilizovalo mezi €9,90 a €12,00 za m² za měsíc. Měsíční poplatky za služby se v souladu s předchozími kvartály nadále pohybovaly mezi €0,90 a €1,10 za pronajatý m².

Celkový fond a volné plochy



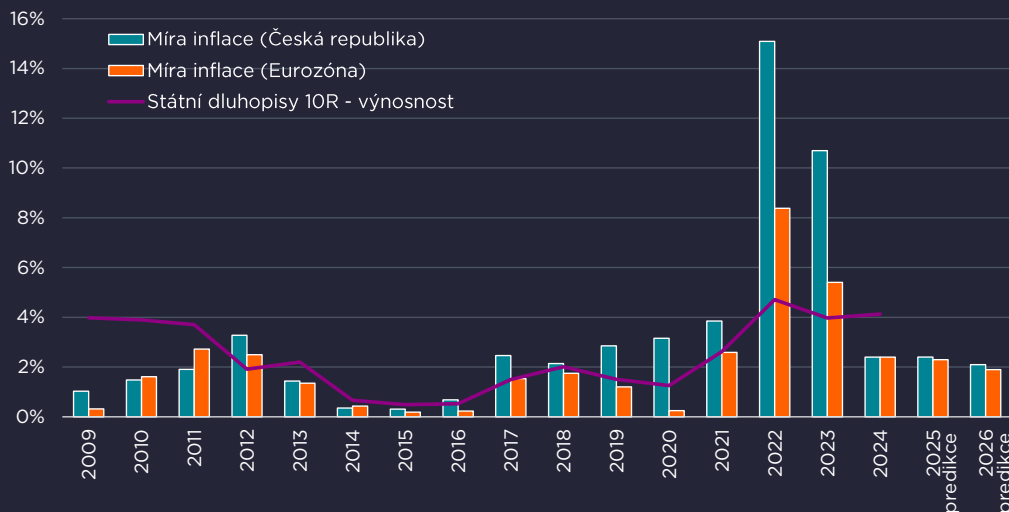
Neobsazenost v jednotlivých krajích



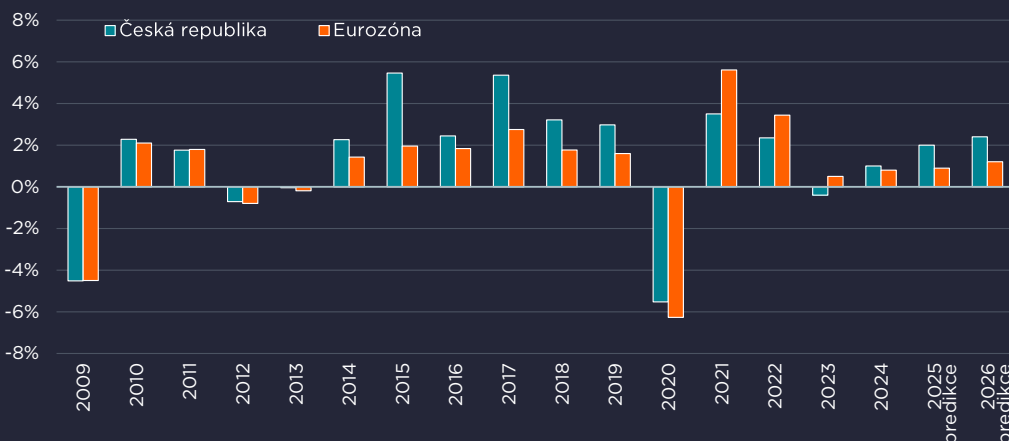
Ekonomický přehled¹

- **RŮST HDP:** Hrubý domácí produkt České republiky se podle zpřesněného odhadu ČSÚ ve 4. čtvrtletí roku 2024 meziročně zvýšil o 1,8 %. Oproti předchozímu čtvrtletí činil růst 0,7 %. V roce 2024 pak ekonomika vzrostla o 1,0 %.
- **INFLACE:** Meziroční inflace zůstala v březnu 2025 na stejné úrovni jako v únoru na 2,7 %. Spotřebitelské ceny v březnu meziměsíčně vzrostly o 0,1 %. Za tímto mírným nárůstem stály především vyšší ceny potravin a nealkoholických nápojů. Průměrná roční míra inflace v České republice v roce 2024 byla 2,4 %. ČNB očekává, že v roce 2025 celková inflace dosáhne 2,4 % a v následujícím roce 2026 by se měla mírně snížit na 2,1 %.
- **NEZAMĚŠTNANOST:** V únoru 2025 dosáhl podíl nezaměstnaných osob na ekonomicky aktivním obyvatelstvu 2,7 %. Ve srovnání se stejným obdobím loňského roku jde o nárůst o 0,1 procentního bodu.
- **MALOOBCHODNÍ TRŽBY:** Reálné tržby v maloobchodě se v únoru 2025 meziročně zvýšily o 3,8 %, přičemž největší podíl na meziročním růstu měl internetový prodej a prodej pohonných hmot. Ve srovnání s lednem reálné tržby v maloobchodě vzrostly o 0,4 %.

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů¹



Růst HDP¹



+2,0 %

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

+2,4 %

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

2,7 %

NEZAMĚŠTNANOST
V ČR
(V ÚNORU 2025)

+3,8 % r/r

MALOOBCHODNÍ TRŽBY
(V ÚNORU 2025)

41 739 Kč

HRUBÁ MĚSÍČNÍ MZDA
(MEDIÁN MEZD V ČR
V Q4 2024)

2,6 %

3M EURIBOR
(Q1 2025)

3,8 %

3M PRIBOR
(Q1 2025)

¹⁾ Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 16/4/2025 (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



Marek Kolman

Land Specialist

+420 601 147 867

marek.kolman@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.