

Trh průmyslových nemovitostí v České republice



2. čtvrtletí 2025

Pravidelný čtvrtletní přehled trhu průmyslových nemovitostí v České republice

www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy

www.knightfrank.com/research



Pronajímatelná plocha celkem



12,9 mil. m²

Dokončená výstavba 2. čtvrtletí 2025



131 200 m²

Ve výstavbě



1,5 mil. m²
30 % shell & core

Míra neobsazenosti



4,9 %

Ve 2. čtvrtletí 2025 přesáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 12,9 milionů m².

Nově dokončeno bylo 131 200 m², nejvíce v Ústeckém kraji (45 %).

Ve výstavbě se nacházelo 1,5 milionu m², největší výstavba probíhala na území Karlovarského kraje (20 %).

Míra neobsazenosti zůstala ve 2. čtvrtletí 2025 stabilní a dosáhla 4,9 %.

Ve 2. čtvrtletí 2025 se rozsah aktuálního nájemného v České republice oproti předchozímu čtvrtletí nezměnil a činil 4,30 – 7,50 EUR/m²/měsíc.

Ve 2. čtvrtletí 2025 dosáhla hrubá realizovaná poptávka 298 400 m². Renegociace měly 38% podíl na celkové realizované poptávce.

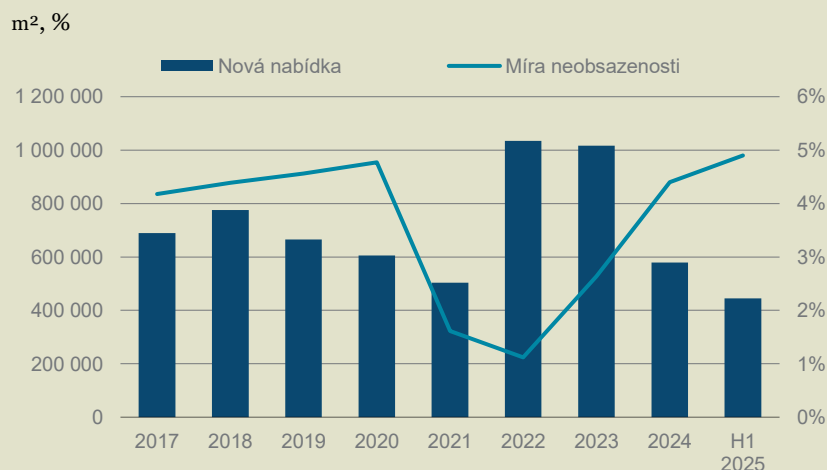
„Hledáme další fotbalisty!“

Aktuálně je na trhu k dispozici více než 440 000 m² průmyslových ploch připravených k okamžitému dokončení ve standardu shell & core, což odpovídá výměře zhruba 62 standardních fotbalových hřišť, které čekají na svůj tým.

Tento stav je přímým důsledkem spekulativní výstavby bez předem zajištěného nájemce. Po prvním pololetí roku 2025 lze poptávku po průmyslových nemovitostech hodnotit jako stabilní, a to ve srovnání s historickým vývojem v letech 2016–2020. Dobrá zpráva pro nájemce je, že jim situace hraje do karet a mohou získat kratší délku nájmu i pro nové prostory, snížené nájemné, nebo významné pobídky ve formě nájemních prázdnin a příspěvků na vnitřní úpravy. Pro poptávky nad 20 000 m² jsou dnes k dispozici velmi atraktivní nájemní balíčky.“

MARKÉTA VRBASOVÁ
DIRECTOR, HEAD OF INDUSTRIAL & LOGISTICS

Nová nabídka a míra neobsazenosti



Zdroj: Knight Frank Research

12 930 000 m²

Ve 2. čtvrtletí 2025 přesáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 12,9 milionů m².

PŘEHLED TRHU PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

- Ve 2. čtvrtletí 2025 přesáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 12,9 milionů m². Praha a okolí zůstala s 28 % z celkové nabídky největším logistickým trhem. Následovaly kraje Plzeňský se 14 %, Jihomoravský s 12 %, Moravskoslezský s 11 % a Středočeský s 8 % celkové nabídky.

Ve 2. čtvrtletí 2025 bylo nově dokončeno 131 200 m² v 8 průmyslových parcích. Ve srovnání s předchozím čtvrtletím došlo k poklesu o 42 %, ovšem v meziročním srovnání jsme zaznamenali růst o 17 %. Nejvíce prostor bylo dokončeno v Ústeckém kraji (45 %), v Kraji Vysočina (33 %) a v Praze a okolí (18 %).

Největším dokončeným projektem ve 2. čtvrtletí 2025 byla hala v Logistickém centru Jihlava 2 o velikosti 43 600 m² pro společnost Bosch Powertrain. Následovala hala v Panattoni Parku Chomutov North s pronajímatelnou plochou 40 400 m², v době dokončení pronajata logistickou společností HOPI a výrobní firmou Thermoflex. Třetím největším dokončeným projektem byly prostory pro logistickou společnost Mailstep ve VGP Parku Ústí nad Labem City o velikosti 18 800 m².

Na konci 2. čtvrtletí 2025 se ve výstavbě nacházelo 1,50 milionu m² skladových a výrobních ploch včetně projektů ve stavu shell & core, které představovaly 30 %. Výstavba probíhala na území všech krajů, kromě Kraje Vysočina. Největší výstavba probíhala v Karlovarském kraji (20 %), Moravskoslezském kraji (15 %) a Plzeňském kraji (13 %). Následovala Praha a okolí, která představovala 12 %. Nejvíce prostor ve stavu shell & core se nacházelo v Plzeňském kraji (24 %), v Praze a okolí (18 %), Olomouckém kraji (14 %).

Míra neobsazenosti zůstala ve 2. čtvrtletí 2025 stabilní a dosáhla 4,9 %. Neobsazenost mezičtvrtletně vzrostla pouze ve třech krajích, nejvíce v Olomouckém / Zlínském kraji o 3,6 procentního bodu. Mírně poklesla ve čtyřech krajích, nejvíce v Moravskoslezském o 1,1 procentního bodu. V ostatních krajích zůstala neobsazenost nezměněna.

Pokud bychom do neobsazenosti zahrnuli i budovy ve stavu shell & core, které čekají na nájemce, neobsazenost by, stejně jako v minulém čtvrtletí, dosáhla 8,1 %.

NÁJEMNÉ

Ve 2. čtvrtletí 2025 zůstal rozsah aktuálního nájemného v České republice oproti předchozímu čtvrtletí stabilní a činil 4,30 – 7,50 EUR/m²/měsíc.

Průměrné aktuální nájemné se ve 2. čtvrtletí 2025 opět meziročně snížilo, a to o 2,5 %. K meziročnímu snížení došlo stejně jako v předchozím čtvrtletí ve všech krajích, kromě kraje Jihomoravského, kde aktuální nájemné zůstalo stabilní. Nejvíce se nájemné snížilo v Praze a okolí a v Plzeňském kraji shodně o 6,9 % a ve Středočeském kraji o 4,9 %.



Rozsah aktuálního nájemného v ČR

4,30 – 7,50 EUR/m²/měsíc

INVESTICE

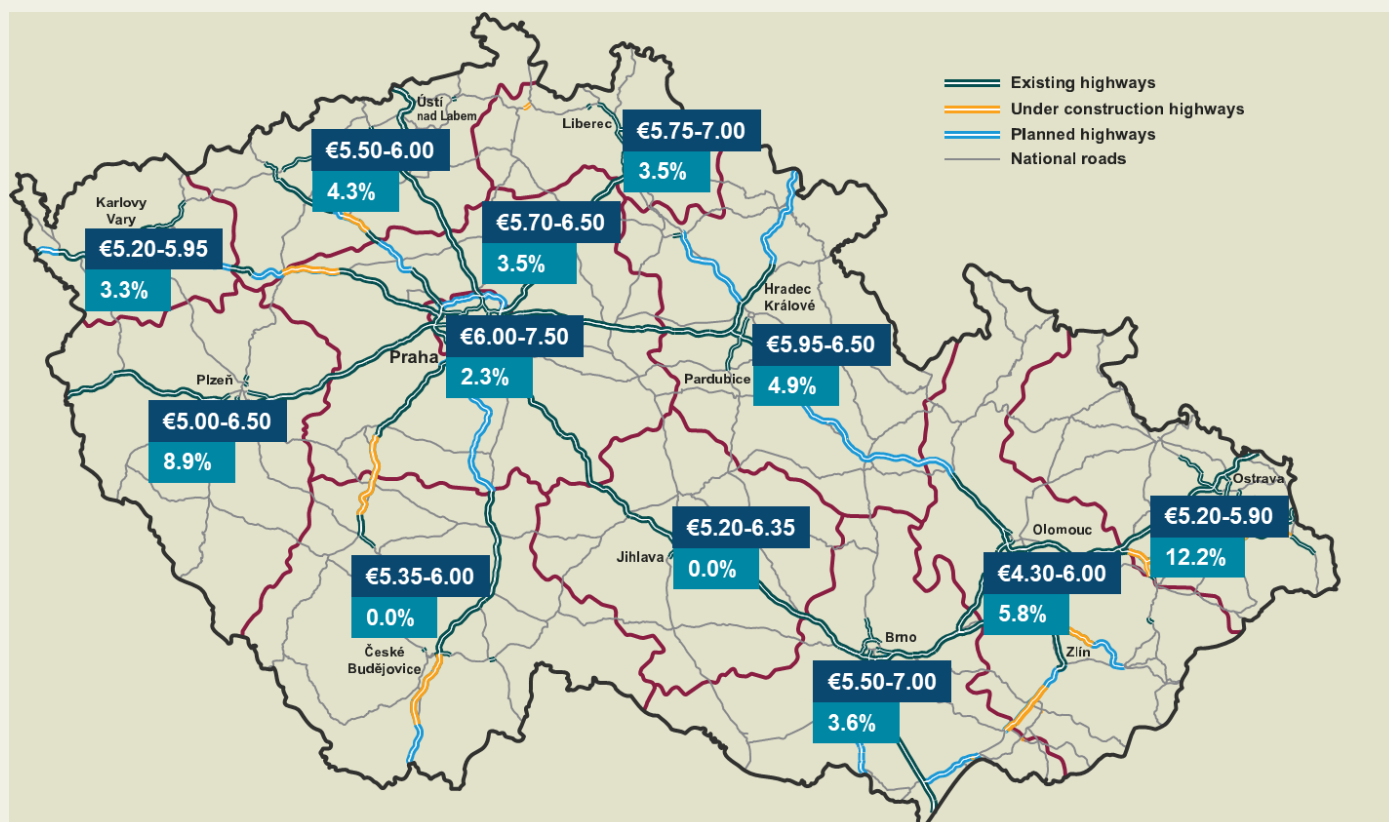
Ve 2. čtvrtletí 2025 se výnosová míra pro prvotřídní skladové a průmyslové nemovitosti nezměnila a zůstala na 5,00 %. Logistické nemovitosti měly na celkovém objemu investic největší podíl, a to 32 %.



Výnosová míra pro prvotřídní skladové a průmyslové nemovitosti

5,00 %

MÍRA NEOBSAZENOSTI A AKTUÁLNÍ NÁJEMNÉ*



*Výše nabízeného nájemného ve 2. čtvrtletí 2025 na trhu v prostorách třídy A s výměrou 4 000 – 5 000 m² před započtením pobídek

REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Ve 2. čtvrtletí 2025 dosáhla hrubá realizovaná poptávka 298 400 m². Ve srovnání s předchozím čtvrtletím poklesla o 42 %. V meziročním srovnání poklesla o 32 %.

Podíl renegociací činil 38 %. Největší renegociace byla uzavřena s výrobní společností IFE-CR v průmyslovém parku CTPark Modřice na 25 900 m², následovala renegociace se společností Assa Abloy v Accolade Funds Parku Stříbro na 16 800 m².

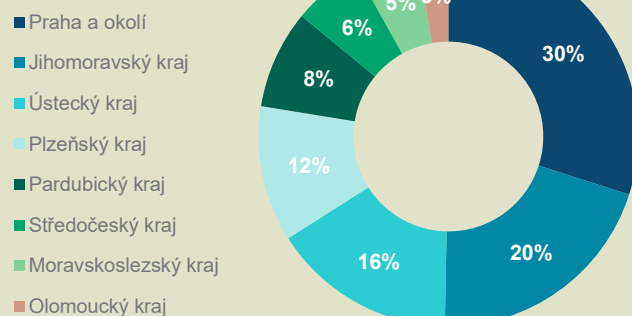
Ve 2. čtvrtletí 2025 se hrubá realizovaná poptávka uskutečnila na území osmi krajů. Nejvíce v Praze a okolí (30 %), především díky velkému počtu renegociací, uskutečnila se zde jedna třetina celkového objemu. Následoval Jihomoravský kraj 20 % a Ústecký kraj s 16 %.

Čistá realizovaná poptávka se v meziročním srovnání snížila o 38 % a dosáhla 184 100 m².

Ve srovnání s předchozím čtvrtletím poklesla o 17 %. Nejvíce se na čisté poptávce podílela Praha a okolí s 28 %, především díky níže uvedené druhé největší nové smlouvě CTPark Prague North. Následoval Ústecký kraj s 24 %, díky níže uvedené největší nové smlouvě v industriálním parku P3 Lovosice Cargo a Moravsko-slezský kraj s 16 %.

Hrubá realizovaná poptávka dle regionů

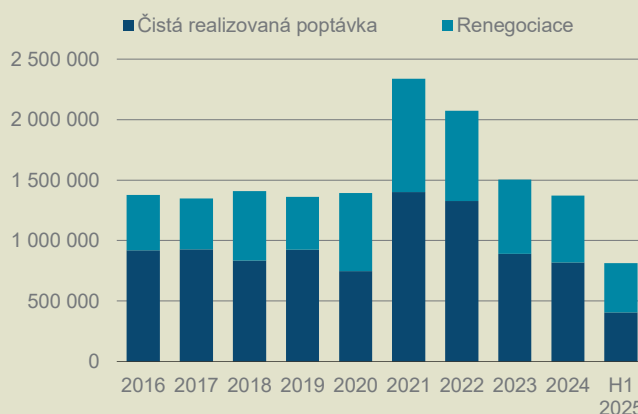
2. čtvrtletí 2025, %



Zdroj: Knight Frank Research

Roční realizovaná poptávka

m²



Zdroj: Knight Frank Research

POPTÁVKA

ZMĚNA

2. čtvrtletí 2025		R/R	K/K
Hrubá	298 400 m ²	-32 %	-42 %
Čistá	184 100 m ²	-38 %	-17 %

NEJVÝZNAMNĚJŠÍ NOVÉ PRONÁJMY ve 2. čtvrtletí 2025

NEMOVITOST	NÁJEMCE	PLOCHA (m ²)	TYP NÁJMU
P3 Lovosice Cargo	Yusen Logistics	43 500	Nová smlouva
CTPark Prague North	ROSSMANN	31 100	Nová smlouva
Panattoni Park Prague Airport II	Kühne Nagel	10 600	Předpronájem

NOVINKY Z TRHU

- ✓ Společnost CTP zahájila v Brně výstavbu první dvoupodlažní haly svého druhu v České republice. Takzvaný “doubledecker” vyrostе v CTParku Brno Líšeň na místě bývalého areálu Zetor. Po dokončení na konci roku 2025 nabídne téměř 50 000 m² flexibilních prostor pro výrobu, logistiku a služby. Dvoupodlažní hala přináší do městského prostředí zcela nový model průmyslové výstavby. Reaguje na omezené prostorové možnosti uvnitř měst a umožňuje dvojnásobné využití zastavěné plochy. Díky dvěma samostatným vjezdům pro nákladní dopravu může každé patro fungovat odděleně.
- ✓ Skupina Accolade vstoupila do Jihočeského kraje a rozšířila své portfolio o průmyslový areál Garbe Park České Budějovice. Součástí akvizice byla nejen plně obsazená hala 4 a nově dokončená hala 5, ale také pozemky určené pro další výstavbu. Zároveň vznikl společný podnik, který bude řídit další rozvoj parku. Accolade převezme řízení areálu z investičního hlediska, zatímco technický provoz budov zůstane v gesci společnosti Garbe. Obě firmy budou společně spolupracovat na výstavbě dalších fází projektu.
- ✓ Skupina UDI prodala Sázava Logistics Park britské skupině SEGRO European Logistics Partnership. Park disponuje více než 46 000 m² pronajímatelné plochy ve čtyřech plně pronajatých halách.
- ✓ Společnost Arete dokončila prodej svého logistického komplexu Arete Park Rokycany II fondu Reico Long Lease. Logistický park v Rokycanech nabízí téměř 30 000 m² skladových a kancelářských prostor a v červnu 2025 získal certifikaci BREEAM New Construction na úrovni Very Good.
- ✓ Fond Conseq realitní získal do svého portfolia logistický areál Olomouc Park. Park tvoří pět hal s celkovou pronajímatelnou plochou téměř 40 000 m². Všechny budovy se pyšní certifikací BREEAM na úrovni Very Good nebo Excellent.



Photo source: www.systemylogistiky.cz/2023/06/26/udi-group-otevira-dokonceny-areal-sazava-logistics-park-na-d1-stal-miliardu-korun/

PRAHA A OKOLÍ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

3,62 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2025

24 000 m²



VE VÝSTAVBĚ

186 200 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

2,3 %

- Hlavní město Praha je centrálním bodem všech dálničních tras a představuje i důležitý mezinárodní železniční uzel. Nákladní letecká doprava je v Praze provozována zejména na Letišti Václava Havla Praha.
- Praha a její přímé okolí je největším logistickým trhem v České republice, zaujímá 28 % z celkové nabídky.
- V červnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 3,2 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2025 činila 89 400 m², čistá z toho představovala 58 %.



Aktuální výše nájemného

6,00 – 7,50 EUR/m²/měsíc

STŘEDOČESKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,04 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2025

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

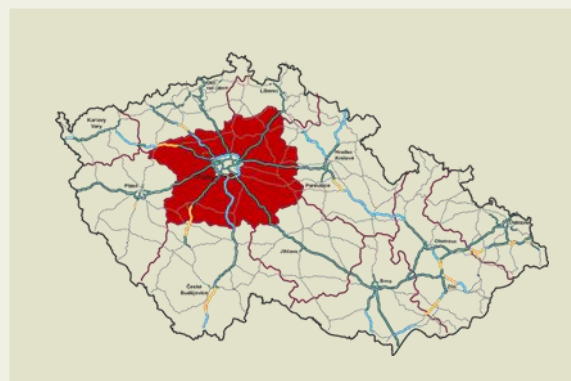
182 000 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

3,5 %

- Středočeský kraj má kromě Prahy nejhustší, ale také nejpřetíženější dopravní síť v republice. Přes území kraje vedou do hlavního města hlavní železniční i silniční tranzitní sítě. Svě zastoupení v kraji má i vodní doprava.
- V červnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 3,5 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2025 činila 17 800 m², čistá z toho představovala 75 %.



Aktuální výše nájemného

5,70 – 6,50 EUR/m²/měsíc

JIHOČESKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

169 800 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2025

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

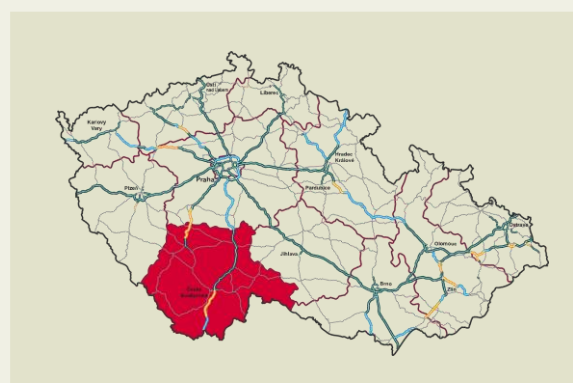
13 100 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,0 %

- V kraji je zaznamenávána stále se zvyšující intenzita dopravy, území kraje však v současné době není napojeno na republikovou dálniční síť. Plánovaná a z části rozestavěná dálnice D3 spojí Prahu s Jihočeským krajem a naváže na dálniční síť v sousedním Rakousku. Úsek Jihočeský kraj – hranice s Rakouskem by měl být hotov do roku 2027 a dokončení ve Středočeském kraji do roku 2031.
- V červnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 3,6 %.
- Ve 2. čtvrtletí 2025 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

5,35 – 6,00 EUR/m²/měsíc

JIHOMORAVSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,50 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2025

2 000 m²



VE VÝSTAVBĚ

130 800 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

3,6 %

- Jihomoravský kraj má důležitou tranzitní funkci. Významný dopravní uzel v případě silniční, dálniční, železniční i letecké dopravy Jihomoravského kraje představuje krajské město Brno, které je situované na křižovatce dálnic ve směru Praha (D1), Bratislava (D2), Olomouc (D46) a Vídeň (D52). Dálnice D52 však stále není dokončena, její předpokládané úplné zprovoznění je plánováno na rok 2032.
- Jihomoravský kraj je po Praze a Plzni třetím největším logistickým trhem v ČR.
- V červnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 4,7 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2025 činila 60 700 m², čistá z toho představovala 18 %.



Aktuální výše nájemného

5,50 – 7,00 EUR/m²/měsíc

KRÁLOVÉHRADECKÝ A PARDUBICKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

466 300 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2025

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

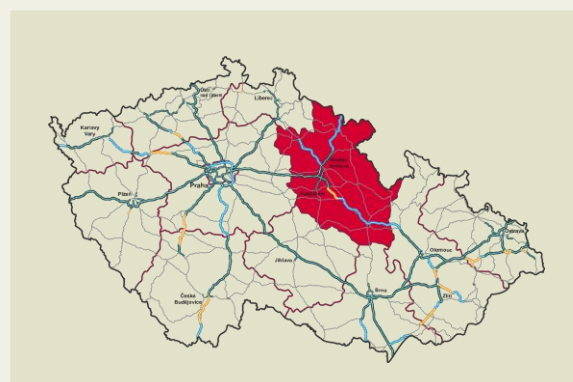
13 700 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

4,9 %

- Královéhradecký kraj spojuje s Prahou nedokončená dálnice D11, která po svém dokončení v roce 2028 spojí kraj s Polskem. Pardubický a Královéhradecký kraj dále křižují dvě dálkové evropské silnice E67 (Praha-Varšava) a E442 (Liberec-Olomouc). Kraji vede i rozestavěná dálnice D35, která by měla být dokončena v roce 2029.
- V červnu 2025 byla míra nezaměstnanosti v Pardubickém kraji 3,3 % a v Královéhradeckém 3,6 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2025 činila 25 000 m² v jediné nové smlouvě.



Aktuální výše nájemného

5,95 – 6,50 EUR/m²/měsíc

KARLOVARSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

561 300 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2025

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

303 100 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

3,3 %

- Hlavní silniční tepnou Karlovarského kraje je rozestavěná dálnice D6 (Cheb – Sokolov – Karlovy Vary), která by měla být dokončena v roce 2030. Dálnice je nyní propojena s Německem silnicí I/6.
- Nejvíce stávajících skladových ploch se nachází v okolí Chebu, v blízkosti dálnice D6.
- V červnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 5,2 %.
- Ve 2. čtvrtletí 2025 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

5,20 – 5,95 EUR/m²/měsíc

LIBERECKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

434 700 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2025

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

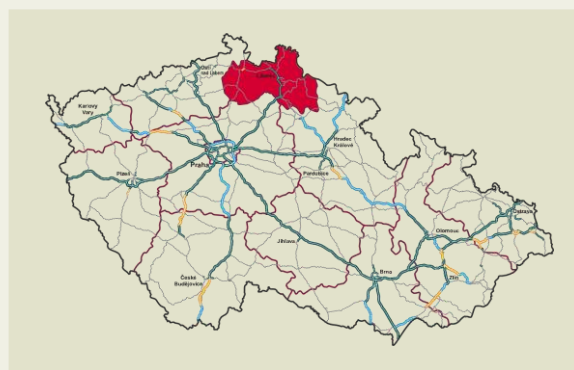
11 700 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

3,5 %

- Kraj je spojen s Prahou dálnicí D10, která vede z Prahy pouze do Turnova, kde končí a napojuje se na rychlostní komunikaci I/35, která pokračuje do regionálního města Liberec. Krajem také prochází evropská trasa E65 ve směru Praha – Harrachov – Polsko a další silnice první třídy, které na severu spojují kraj s Německem.
- V červnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 4,8 %.
- Ve 2. čtvrtletí 2025 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

5,75 – 7,00 EUR/m²/měsíc

OLOMOUCKÝ A ZLÍNSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

712 400 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2025

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

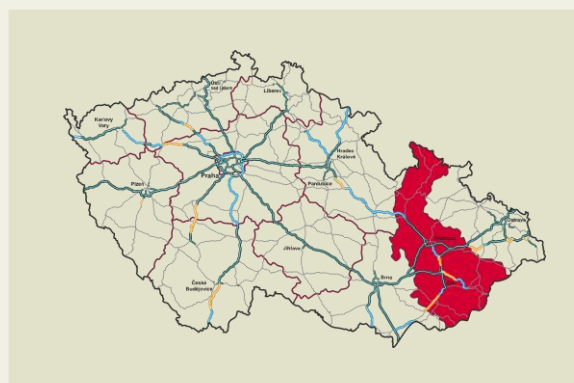
110 100 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

5,8 %

- Kraji prochází nedokončená dálnice D1, která je ale s regionálním městem Olomoucí propojena zcela dokončenou dálnicí D46 a nedokončenou dálnicí D35 (tzv. severní páteřní trasa, která spojí Čechy s Moravou). Páteřní dálnicí Zlínského kraje bude dálnice D55, která je ve výstavbě a po svém dokončení v roce 2032 spojí Olomouc s Jihomoravským krajem přes území Zlínského kraje. Ve výstavbě je také dálnice D49, která spojí východní Moravu se západním Slovenskem.
- V červnu 2025 byla míra nezaměstnanosti v Olomouckém kraji 4,5 % a ve Zlínském 3,5 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2025 činila 8 200 m², v jediné nové smlouvě.



Aktuální výše nájemného

4,30 – 6,00 EUR/m²/měsíc

MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,36 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2025

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

226 300 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

12,2 %

- Páteří silniční sítě je dálnice D1, která spojuje kraj s celou republikou a plynule navazuje na polskou dálnici A1. Krajem také prochází nedokončená dálnice D48, která po svém dokončení v roce 2029 vytvoří část třetího kapacitního spojení mezi ČR a Slovenskem.
- V červnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 6,0 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2025 činila 15 900 m², čistá z toho představovala 99 %.



Aktuální výše nájemného

5,20 – 5,90 EUR/m²/měsíc

PLZEŇSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,78 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2025

2 500 m²



VE VÝSTAVBĚ

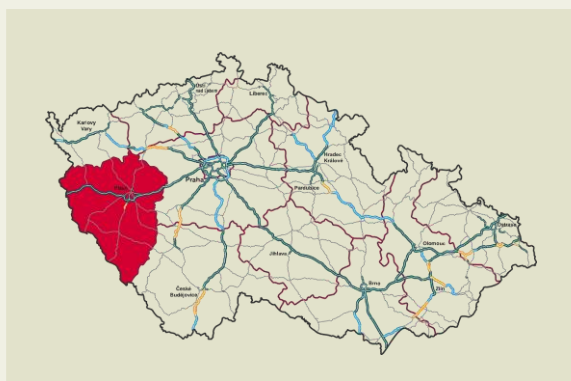
199 100 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

8,9 %

- Krajem prochází důležitá dálnice D5 z Prahy do Německa.
- Plzeňský kraj je po Praze druhým největším logistickým trhem v České republice, nejvíce skladových prostor je situováno v okolí regionálního města Plzeň.
- V červnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 3,5 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2025 činila 34 500 m², čistá z toho představovala 46 %.



Aktuální výše nájemného

5,00 – 6,50 EUR/m²/měsíc

ÚSTECKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

955 100 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2025

59 100 m²



VE VÝSTAVBĚ

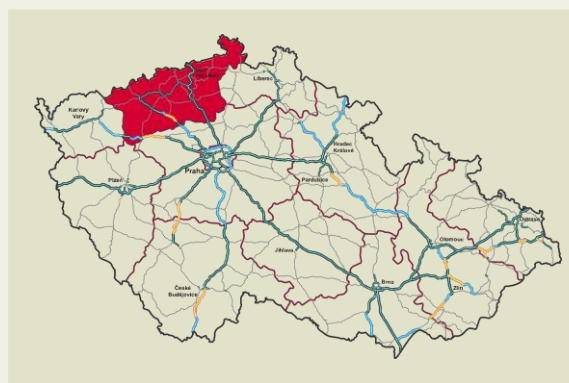
128 500 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

4,3 %

- Kraj má důležitou dopravní polohu danou vazbou na Evropskou Unii. Krajem prochází dálnice D8, která vede z Prahy ke státní hranici s Německem, kde se volně napojuje na německou dálnici A 17. Další strategickou komunikací je nedokončená dálnice D7 vedoucí z Prahy na Chomutov a dále až na hranice s Německem. Její dokončení je plánováno na rok 2029. Řeka Labe je důležitou tepnou lodní dopravy, která spojuje vnitrozemské Česko se Severním mořem.
- V červnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 6,5 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2025 činila 46 800 m², čistá z toho představovala 93 %.



Aktuální výše nájemného

5,50 – 6,00 EUR/m²/měsíc

KRAJ VYSOČINA



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

324 700 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2025

43 600 m²



VE VÝSTAVBĚ

0 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,0 %

- Silniční a železniční síť Vysočiny má strategický význam z pohledu vnitrostátního i celoevropského. Území kraje je součástí středoevropské urbanizované osy (Berlín – Praha – Vídeň / Bratislava - Budapešť). Dálnice D1 tak slouží dopravě národní i evropské.
- V červnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 3,3 %.
- Ve 2. čtvrtletí 2025 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

5,20 – 6,35 EUR/m²/měsíc

DEFINICE

Pronajímatelná plocha celkem: Moderní skladové a výrobní prostory třídy A včetně kancelářských vestavků stavěné a vlastněné developerem nebo investorem za účelem pronájmu. Nezahrnuje nemovitosti vlastněné koncovým uživatelem.

Dokončená výstavba: Nově dokončené budovy, které získaly kolaudační rozhodnutí v daném období.

Realizovaná poptávka: Celková plocha před/pronajatá za určité období na dobu delší než jeden rok. Hrubá realizovaná poptávka zahrnuje i renegociace a prodloužení smluv. Čistá realizovaná poptávka počítá nově uzavřené smlouvy, rozšíření stávajících prostor či předpronájmy.

Aktuální výše nájemného: Výše nájemného nabízené v daném období na trhu v prostorách třídy A s výměrou 4 000 – 5 000 m² před započtením pobídek.

Míra nezaměstnanosti: Podíl nezaměstnaných osob (na obyvatelstvu ve věku 15-64 let) .

Pokud máte dotazy k našim datům, nebo byste chtěli získat další informace či realitní poradenství, obraťte se na nás, rádi poradíme.

Autor:



Pavla Kubíková
Senior Researcher
+420 720 028 221
pavla.kubikova@cz.knightfrank.com



Lenka Šindelářová
Head of Research and Consultancy
+420 602 773 592
lenka.sindelarova@cz.knightfrank.com



Markéta Vrbasová
Director | Head of Industrial & Logistics
+420 724 325 331
marketa.vrbasova@cz.knightfrank.com