

Maloobchodní trh v České republice

2. pololetí 2025

Pravidelný pololetní přehled
maloobchodního trhu v České republice

www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy

www.knightfrank.com/research



Přehled

Celková nabídka



4,16 mil. m²

Nová nabídka 2. pololetí 2025



76 200 m²

Ve výstavbě a rekonstrukci



114 600 m²

Maloobchodní prodej (listopad 2025)



+4,6 %

Na konci 2. pololetí roku 2025 dosáhla celková pronajímatelná maloobchodní plocha téměř 4,16 milionů m².

Ve druhé polovině roku 2025 bylo dokončeno 76 200 m² maloobchodních ploch v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m². V celém roce 2025 bylo dokončeno téměř 106 000 m².

Ve výstavbě a rekonstrukci se nacházelo 114 600 m² v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m².

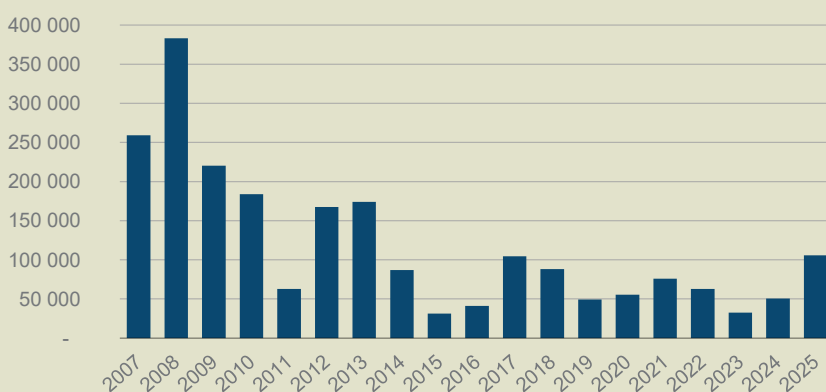
Ve druhé polovině roku 2025 dosahovalo nájemné pro prvotřídní obchodní centra v Praze 140–145 EUR/m²/měsíc. Nájemné na luxusních pražských nákupních třídách se pohybovalo okolo 200–230 EUR/m²/měsíc.

Ve 4. čtvrtletí 2025 došlo k mírné kompresi výnosové míry u prvotřídních nemovitostí na nákupních třídách na 4,25 %.



Nová nabídka obchodních ploch

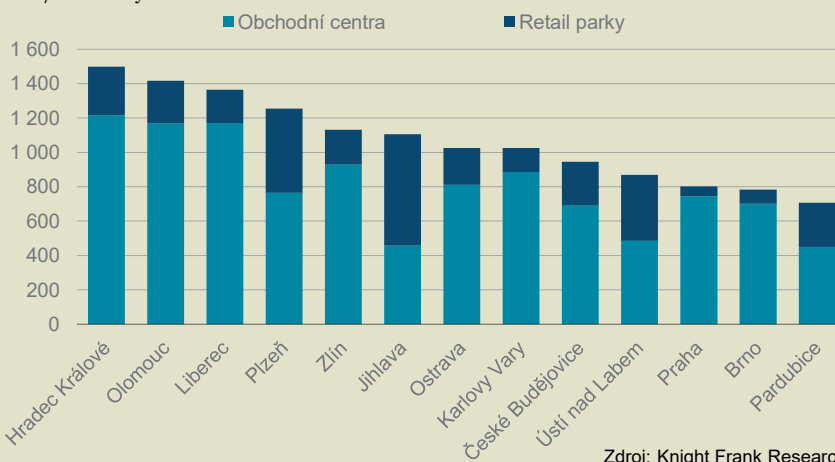
m²



Zdroj: Knight Frank Research

Saturace regionálních měst maloobchodními plochami

m² / 1 000 obyvatel



Zdroj: Knight Frank Research

► PŘEHLED MALOOBCHODNÍHO TRHU

V celém roce 2025 se českému maloobchodu dařilo. Zvýšila se jak návštěvnost, tak i obraty. Pokračovala výstavba nových retail parků a expanze těch stávajících. Starší obchodní centra procházejí modernizací a tam, kde je to možné, i rozšířením, s cílem snížit provozní náklady a dlouhodobě udržet atraktivitu pro nájemce i investory.

Podle Českého statistického úřadu maloobchodní tržby v průběhu roku 2025 stabilně rostly. V listopadu 2025 se maloobchodní tržby očištěné o cenové vlivy zvýšily reálně o 4,6 %. Tržby za nepotravinářské zboží vzrostly o 6,3 %, za pohonné hmoty o 6,0 % a za potraviny o 1,1 %. K růstu maloobchodních tržeb nejvíce přispěl prodej prostřednictvím internetu, který meziročně vzrostl o 15,8 %. Tržby rostly ve všech sortimentních skupinách prodejen s výjimkou prodejen s počítačovým a komunikačním zařízením a s výrobky pro domácnost.

Na konci 2. pololetí 2025 dosáhla celková pronajímatelná maloobchodní plocha téměř 4,16 milionů m². Ve druhém pololetí roku 2025 bylo dokončeno 76 200 m² maloobchodních ploch v projektech s pronajímatelnou plochou větší než pět tisíc m². Otevřelo se pět nových větších retail parků: Retail park Litavka v Králově Dvoře s 18 obchodními jednotkami a s celkovou prodejní plochou 9 140 m², Retail park Neratovice s více než 15 jednotkami na ploše více než 8 200 m², OC Klokán Uničov s 12 jednotkami a plochou 6 900 m², OC Úslava v Plzni s 12 jednotkami a plochou 6 270 m² a Retail park Vimperk s 10 jednotkami na ploše 5 520 m².

Koncem října bylo po téměř dvouleté rozsáhlé rekonstrukci znovuotevřeno obchodní centrum Grand Pardubice s celkovou maloobchodní plochou 7 700 m². V říjnu se také dokončilo rozšíření a rozsáhlá modernizace obchodního centra Varyáda v Karlových Varech, centrum nyní nabízí celkem 27 000 m² maloobchodních ploch a více než 100 obchodních jednotek. V listopadu byla dokončena i rozsáhlá modernizace a rozšíření Centra Černý Most, které se zároveň nově přejmenovalo na Westfield Černý Most. Centrum nově nabízí více než 185 obchodních jednotek a jeho pronajímatelná plocha dosahuje 94 100 m². Dokončila se také rekonstrukce obchodního centra OC Nisa v Liberci.

O více než 15 000 m² prodejních ploch se ve 2. pololetí 2025 rozšířily stávající retail parky, nejvíce retail park Dvůr Králové nad Labem, který expandoval o 4 700 m² a s novou celkovou plochou 7 700 m² a 17 obchodními jednotkami se stal největším nákupním parkem ve městě. Dalších více než 16 000 m² bylo dokončeno v projektech menších retail parků s prodejní plochou do pěti tisíc m².

V celém roce 2025 bylo dokončeno téměř 106 000 m² maloobchodních ploch v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m² a dalších 23 000 m² v projektech menších.

Nově otevřená a zrekonstruovaná obchodní centra a retail parky ve 2. pololetí 2025

NÁZEV	MĚSTO	PLOCHA (m ²)
Retail park Litavka	Králův Dvůr	9 100
Westfield Černý Most- rozšíření	Praha	9 100
OC Varyáda - rozšíření	Karlovy Vary	9 000

Na konci 2. pololetí 2025 se ve výstavbě a rekonstrukci nacházelo 114 640 m² maloobchodních ploch v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m². Zahájila se výstavba multifunkčního projektu Dornych Brno, který po dokončení na přelomu roku 2027/2028 nabídne 30 700 m² maloobchodních ploch a více než 110 obchodních jednotek. Započala výstavba Retail parku Třeboň s 18 jednotkami na ploše 9 620 m², který přivítá první zákazníky na jaře 2026. Finalizuje výstavba OC Kaskády Ivanovice a OC Veselí nad Lužnicí. Do závěrečné fáze spěje také rozšíření S1 Centre Pardubice a obchodního centra Galerie Teplice. Pokračuje stavba Obchodně-společenského centra Galerie Pernerka v Pardubicích, rozšíření OC Olympia Teplice a rekonstrukce obchodního domu Kotva.

Ve 4. čtvrtletí 2025 dosáhly investice do maloobchodních a multifunkčních nemovitostí 52 % z celkového objemu investic. Výnosové míry se u prvotřídních budov na nákupních třídách v Praze snížily o 25 bazických bodů a dosáhly 4,25 %. U špičkových obchodních center a nákupních parků zůstaly výnosové míry stabilní, shodně na úrovni 5,75 %.

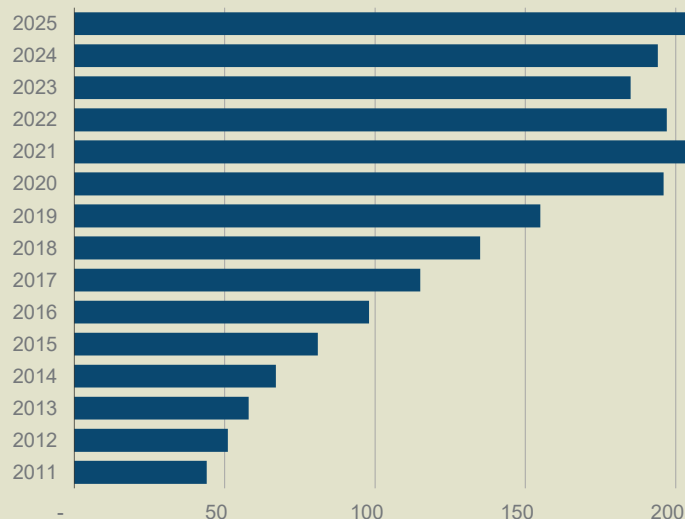
ONLINE NAKUPOVÁNÍ

Dle dat společnosti Asociace pro elektronickou komerci (APEK) a on-line srovnávače Heureka, vzrostly tržby tuzemských e-shopů v roce 2025 meziročně o 6 % a dosáhly 206 miliard korun. Obrat přesahující 200 miliard korun byl zaznamenán teprve podruhé, přičemž poprvé k tomu došlo v roce 2021 v důsledku zvýšené poptávky během pandemie covidu-19.

Stejně jako v předchozích letech i v roce 2025 představoval největší podíl tržeb prodej elektroniky (26 %). Ani v ostatních segmentech nedošlo oproti roku 2024 k výrazným změnám v pořadí nejoblíbenějších kategorií. Po elektronice následovaly výrobky pro hobby a zahrady (10 %) a poté vybavení do domácnosti (8 %). V roce 2026 se předpokládá další plynulý zvyšování růstu tržeb e-shopů.

Vývoj obrátů prodeje českých e-shopů

mld. Kč



Zdroj: APEK, Heureka.cz



NÁJEMNÉ

Ve druhé polovině roku 2025 dosahovalo nájemné pro prvotřídní obchodní centra v Praze 140–145 EUR/m²/měsíc. Nájemné na luxusních pražských nákupních třídách se pohybovalo okolo 200–230 EUR/m²/měsíc. Nejvyšší dosahované nájemné v retail parcích se pohybuje okolo 15 EUR/m²/měsíc pro větší jednotky.



Nejvyšší dosahované nájemné



NÁKUPNÍ TŘÍDY

200–230 EUR/m²/měsíc



NÁKUPNÍ PARKY

15 EUR/m²/měsíc



OBCHODNÍ CENTRA

140–145 EUR/m²/měsíc



Zdroj foto: metro.cz

NOVINKY Z TRHU

- Americký fast food Five Guys otevřel začátkem prosince svou první pobočku v pražském obchodním domě Máj.
- Italská kosmetická značka KIKO Milano vstoupila na český trh koncem prosince, kdy otevřela svůj první obchod v OC Westfield Chodov. Český online prodejce Vivantis zde svou první kamennou prodejnu otevřel v listopadu.
- Severská lifestylová značka ARKET, která je součástí H&M Group a nabízí módu, bytové doplňky i kavárnu, otevřela koncem listopadu v Praze v ulici Na Příkopě svou první vlajkovou prodejnu.
- Do ČR vstoupila německá značka Cinnamood, pod kterou se skrývají skořicové rolky převážně rostlinného původu. Své první pobočky otevřela v červenci v Praze v ulicích Jungmannova a Náměstí Jiřího z Poděbrad, v plánu je rozšiřování i do dalších měst.
- Na český trh také vstoupil německý koncept Sushi Circle ze skupiny Wonderfield Group. Ve spolupráci se společností Kaufland představil v září koncept kiosků nabízejících sushi, rýžové a nudlové speciality, poke bowls či japonské street food. Do budoucna se koncept rozšíří i do dalších měst a řetězců.
- Jedna z nejvýznamnějších polských módních značek, OCHNIK, oznámila vstup na český trh. Do konce roku 2026 plánuje otevřít 15 až 20 prodejen s oblečením a doplňky po celé České republice.
- Pražské obchodní centrum Palladium změnilo majitele. Novým vlastníkem je investiční fond REICO společnosti Erste Group. Ve 2. polovině 2025 došlo ke změně vlastníka i u obchodního centra Olympia Olomouc, RP Strakonická a OG Arkáda Prostějov.

DEFINICE

Celková nabídka: Celkový objem ploch moderních nákupních center, retail parků a outletových center nad 5 000 m² prodejní plochy dokončených od roku 1992.

Nová nabídka: Dokončené, nově postavené či zrekonstruované prostory v nákupních centrech, retail parcích a outletových centrech s prodejní plochou nad 5 000 m², které získaly kolaudační rozhodnutí v daném období a byly otevřeny pro veřejnost.

Nejvyšší dosahované nájemné: Dosažené nájemné pro špičková nákupní centra či nákupní třídy pro ideální jednotku o cca 100 m² s módou, dosahované nájemné pro retail parky pro jednotku o cca 1 000 m².

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



Zdenka Klapalová
Partner
+420 602 610 135
zdenka.klapalova@cz.knightfrank.com