

Maloobchodní trh v České republice

1. pololetí 2025

Pravidelný pololetní přehled
maloobchodního trhu v České republice

[www.knightfrankprostory.cz/
novinky-a-trendy](http://www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy)

www.knightfrank.com/research



Přehled

Celková nabídka



4,07 mil. m²

Nová nabídka 1. pololetí 2025



27 400 m²

Ve výstavbě a rekonstrukci



176 000 m²

Maloobchodní prodej (květen 2025)



+5.3 %

Na konci 1. pololetí roku 2025 dosáhla celková pronajímatelná maloobchodní plocha téměř 4,07 milionů m².

V první polovině roku 2025 bylo dokončeno 27 400 m² maloobchodních ploch v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m².

Ve výstavbě a rekonstrukci se nacházelo 176 000 m² v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m².

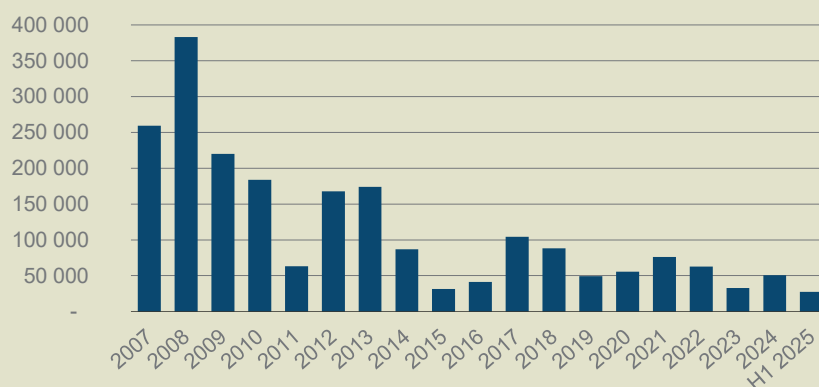
V 1. pololetí 2025 zůstalo nejvyšší dosahované nájemné pro prvotřídní obchodní centra v Praze stabilní na úrovni 140 EUR/m²/měsíc. Nájemné na luxusních pražských nákupních třídách se pohybovalo okolo 200 - 225 EUR/m²/měsíc.

Ve 2. čtvrtletí 2025 došlo k mírné kompresi výnosové míry u nákupních center a retail parků. Nákupní centra mírně snížily na 5,75 %, stejně tak jako retail parky.



Nová nabídka obchodních ploch

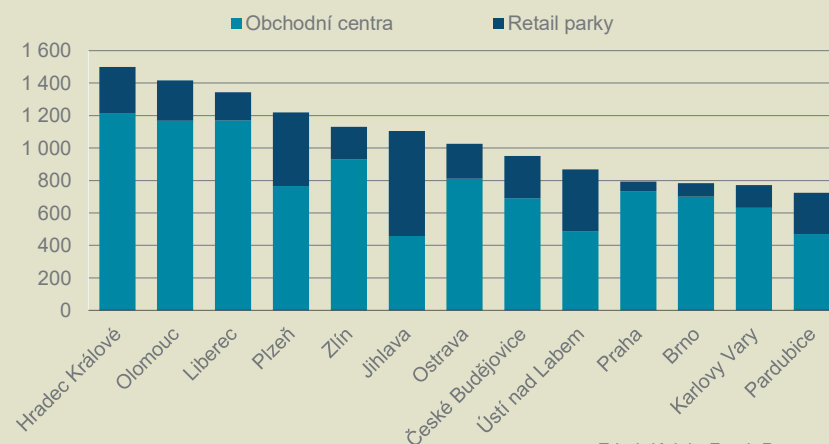
m²



Zdroj: Knight Frank Research

Saturace regionálních měst maloobchodními plochami

m² / 1 000 obyvatel



Zdroj: Knight Frank Research

► PŘEHLED MALOOBCHODNÍHO TRHU

V první polovině roku 2025 se českému maloobchodu dařilo. Zvýšila se jak návštěvnost tak i obraty, které již předčily obraty silných předcovidových let. Retail parky zůstávají pro obchodníky atraktivní i z hlediska expanze, ať už jde o výstavbu nových nebo rozšiřování těch stávajících.

Podle Českého statistického úřadu se v květnu 2025 maloobchodní tržby očištěné o cenové vlivy zvýšily reálně o 5,3 %. K růstu maloobchodních tržeb nejvíce přispěl prodej prostřednictvím internetu a prodej pohonných hmot. Tržby za pohonné hmoty vzrostly o 14,5 %, za nepotravinářské zboží o 7,1 % a za potraviny o 0,2 %. Tržby rostly ve všech sortimentních skupinách prodejen s výjimkou prodejen s oděvy a obuví.

Na konci 1. pololetí 2025 dosáhla celková pronajímatelná maloobchodní plocha téměř 4,07 milionů m². V prvním pololetí roku 2025 bylo dokončeno 27 400 m² maloobchodních ploch v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m². Nově dokončen byl Retail park Kozomín s více než 16 obchodními jednotkami s celkovou prodejní plochou 14 030 m² a Retail park Terezín s 12 jednotkami na ploše 7 300 m². Rozšířil se retail park S1 Center Chomutov o dalších 4 800 m² v 6 obchodních jednotkách, celková plocha centra je nyní 21 900 m². Rozšířilo se také S1 Center Krásné Březno o 1 300 m², jeho celková plocha je nyní 7 000 m². Začátkem dubna byla v Obchodním centru Varyáda v Karlových Varech otevřena nově vybudovaná přední pasáž se 17 novými jednotkami, jedná se o další krok v rámci rekonstrukce centra. Koncem července se zde otevře nový šestisálový multiplex Premiere Cinemas a finální dokončení je plánováno na září tohoto roku.

Nově otevřená a zrekonstruovaná obchodní centra a retail parky v 1. pololetí 2025

NÁZEV	MĚSTO	PLOCHA (m ²)
Retail park Kozomín	Kozomín	14 000
Retail park Terezín	Terezín	7 300
S1 Center Chomutov - rozšíření	Chomutov	4 800

Na konci 1. pololetí 2025 se ve výstavbě a rekonstrukci nacházelo 176 000 m² maloobchodních ploch v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m². Zahájila se výstavba Obchodně-společenského centra Galerie Pernerka v Pardubicích. Kromě obchodního centra o velikosti 35 300 m² v rámci kterého vznikne i moderní kino se sedmi kinosály, je součástí projektu i hotel AC Hotel by Marriott Pardubice s konferenčními místnostmi a kanceláři. Začala výstavba Retail parku Třeboň, který po otevření v 1. čtvrtletí 2026 nabídne 18 obchodních jednotek na ploše 9 600 m². Dále započala výstavba Retail parku Neratovice se 14 jednotkami na ploše 8 200 m², Retail parku Litavka v Králově Dvoře se 17 jednotkami na ploše 9 100 m², OC Klokán Uničov s 12 jednotkami na ploše 6 900 m², OC Veselí nad Lužnicí se 7 jednotkami na ploše 6 500 m² a OC Úslava s 11 jednotkami na ploše 6 400 m². Začaly práce na rozšíření Galerie Teplice.

Připravuje se rozšíření retail parku Aventin Shopping v Jihlavě o 13 800 m² prodejní plochy a výstavba větších retail parků v Prachaticích (10 000 m²) a Sebranicích (8 000 m²).

Pokračuje rekonstrukce obchodního domu Kotva. Rozsáhlou rekonstrukcí za plného provozu prochází i Nákupní centrum Eden. Do finále spěje rekonstrukce obchodního centra OC Nisa v Liberci a obchodního centra Grand Pardubice a také přístavba obchodního centra Černý Most.

Ve 2. čtvrtletí 2025 dosáhly investice do maloobchodních nemovitostí 12 % z celkového objemu investic. V 1. čtvrtletí to bylo 9 %, ovšem včetně multifunkčních komplexů dosáhl podíl 33 %. Ve 2. čtvrtletí 2025 došlo k mírné kompresi výnosové míry u nákupních center a retail parků. Nákupní centra mírně snížily na 5,75 %, stejně tak jako retail parky.

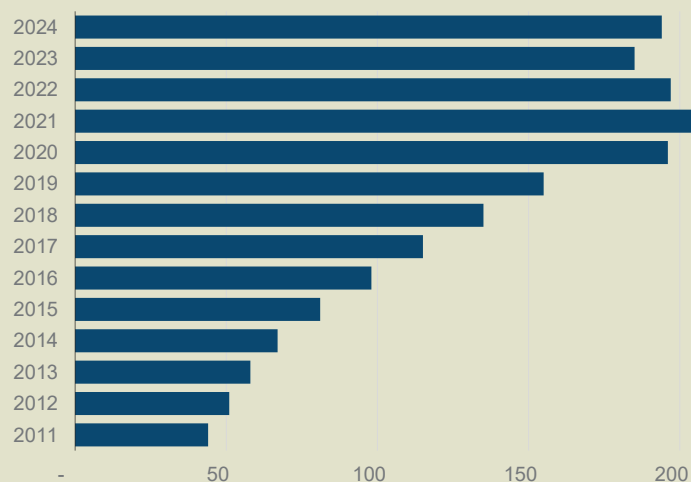
ONLINE NAKUPOVÁNÍ

Dle dat společnosti Heureka Group vzrostly tržby tuzemských e-shopů v 1. čtvrtletí 2025 meziročně o 4 %. Výkonnost české e-commerce v lednu a únoru zůstala pod očekáváním, výrazné zlepšení ale přišlo v březnu, kdy měli zákazníci zvýšený zájem o sezónní, často nákladnější zboží. Pozitivní trend se podařilo udržet i ve 2. čtvrtletí, kdy tržby vzrostly meziročně o 3 %. Průměrná hodnota objednávky se však snížila o 8 %.

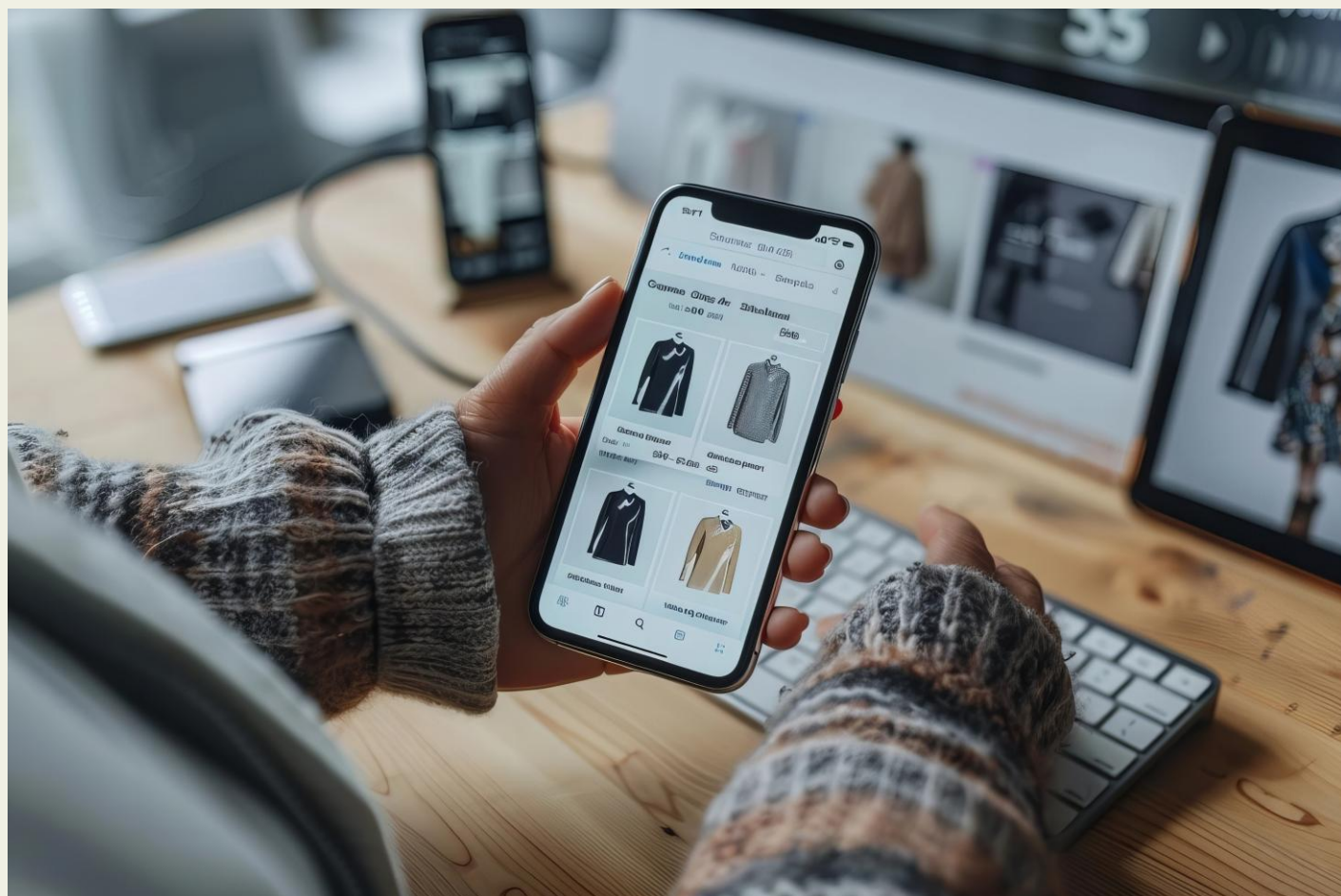
Na online trhu je patrná pokračující konsolidace, spojená s jistým nasycením nákupních potřeb zákazníků. Výraznější růst je brzděn poklesem v klíčových kategoriích jako jsou notebooky nebo krmivo pro psy. Naopak se prosazují nové segmenty, které byly ještě před několika lety v online prostředí téměř neznámé jako například solární panely či elektrické motorky.

Vývoj obrátů prodeje českých e-shopů

mld. Kč



Source: APEK, Heureka.cz



NÁJEMNÉ

V první polovině roku 2025 zůstalo nejvyšší dosahované nájemné pro prvotřídní obchodní centra v Praze stabilní na úrovni 140 EUR/m²/měsíc. Nájemné na luxusních pražských nákupních třídách se pohybovalo okolo 200 - 225 EUR/m²/měsíc, toto nájemné je dosahováno primárně v ulici Pařížská. Nejvyšší dosahované nájemné v retail parcích se pohybuje okolo 15 EUR/m²/měsíc pro větší jednotky.



Nejvyšší dosahované nájemné



NÁKUPNÍ TŘÍDY

200 - 225 EUR / m² / měsíc



NÁKUPNÍ PARKY

15 EUR / m² / měsíc



OBCHODNÍ CENTRA

140 EUR / m² / měsíc



Photo source: careers.bathandbodyworks.com/en/

NOVINKY Z TRHU

- Německý koncept zdravého stravování dean&david otevřel v lednu tohoto roku v pražském centru Máj Národní svou první tuzemskou pobočku, další plánuje v regionech.
- Americká značka nabízející pečující tělové produkty a vůně pro domácnost Bath & Body Works otevřela začátkem února 2025 svou první prodejnu v Praze v obchodním centru Westfield Chodov.
- Maloobchodní řetězec Woolworth vstoupil na český a slovenský trh. První prodejna se v Česku otevřela 19. června v Třebíči. Do poloviny roku 2026 plánuje společnost otevřít zhruba 20 prodejen.
- Po dokončení rozšíření a modernizace Centra Černý Most na podzim tohoto roku se změní jeho název na Westfield Černý Most. Stane se tak po Westfield Chodov druhou lokalitou pod touto značkou na českém trhu.
- Jihlavské nákupní centrum Aventin změnilo majitele. Novým vlastníkem je společnost ZDR Investments. V prvním čtvrtletí 2025 došlo ke změně vlastníka i u Galerie Myslbek a OC Flóra. Došlo také k převodu rozhodujícího podílu v OC Máj.

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