

# Trh průmyslových nemovitostí v České republice



1. čtvrtletí 2025

Pravidelný čtvrtletní přehled trhu průmyslových nemovitostí v České republice

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



Pronajímatelná plocha celkem



12,8 mil. m<sup>2</sup>

Dokončená výstavba 1. čtvrtletí 2025



314 000 m<sup>2</sup>

Ve výstavbě



1,5 mil. m<sup>2</sup>  
29 % shell & core

Míra neobsazenosti



5,0 %

V 1. čtvrtletí 2025 dosáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor téměř 12,8 milionů m<sup>2</sup>.

Nově dokončeno bylo 314 000 m<sup>2</sup>, nejvíce v Moravskoslezském kraji (35 %).

Ve výstavbě se nacházelo 1,5 milionu m<sup>2</sup>, největší výstavba probíhala na území Karlovarského kraje (21 %).

Míra neobsazenosti v 1. čtvrtletí 2025 vzrostla a dosáhla 5,0 %.

V 1. čtvrtletí 2025 se rozsah aktuálního nájemného v České republice oproti předchozímu čtvrtletí nezměnil a činil 4,30 – 7,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

V 1. čtvrtletí 2025 dosáhla hrubá realizovaná poptávka 515 400 m<sup>2</sup>. Renegociace měly 57% podíl na celkové realizované poptávce.

„Vnímáme možné riziko v souvislosti s růstem cel v USA, ale zejména se snížením poptávky po autodílech a hromadném propouštění v automobilovém průmyslu. Na náš trh dopadá krize německého autoprůmyslu, jako našeho největšího obchodního partnera. Pokles odbytu na evropských trzích po těchto produktech může mít dopad na snížení poptávky po výrobních prostorech.

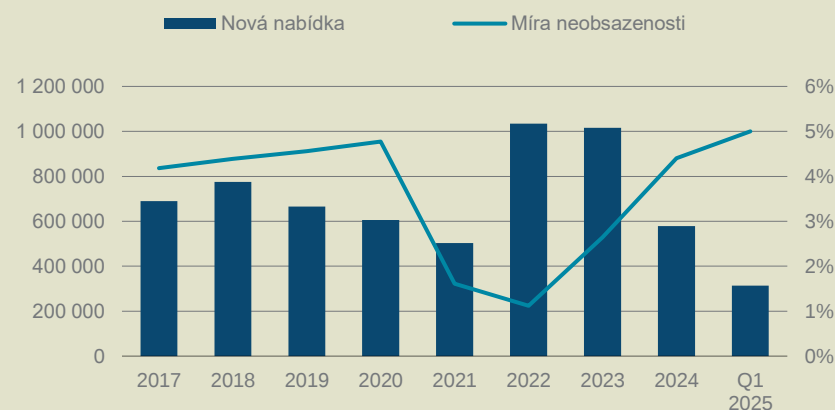
Také zvýšená nejistota s ohledem na současnou geopolitickou situaci a cla může způsobit, že nájemci mohou odkládat zásadní strategická rozhodnutí.

Nárůst poptávek registrujeme u spotřebního zboží, kdy Česká republika zůstává i nadále v popředí zájmu pro svou unikátní polohu pro následnou distribuci. Obrací se na nás společnosti jak z Německa, tak z Asie a konkrétně se začíná projevovat efekt „nearshoringu“ – tj. přiblížení výroby zboží ke klientovi.“

**MARKÉTA VRBASOVÁ**  
**DIRECTOR, HEAD OF INDUSTRIAL & LOGISTICS**

### Nová nabídka a míra neobsazenosti

m<sup>2</sup>, %



Zdroj: Knight Frank Research

# 12 780 000 m<sup>2</sup>

V 1. čtvrtletí 2025 dosáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor téměř 12,8 milionů m<sup>2</sup>.

## PŘEHLED TRHU PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

- V 1. čtvrtletí 2025 dosáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor téměř 12,8 milionů m<sup>2</sup>. Největším logistickým trhem zůstala Praha a okolí, která představovala 28 % z celkové nabídky. Následovaly kraje Plzeňský se 14 %, Jihomoravský s 12 %, Moravskoslezský s téměř 11 % a Středočeský s 8 % celkové nabídky.

V 1. čtvrtletí 2025 bylo nově dokončeno 314 000 m<sup>2</sup> v 8 průmyslových parcích. Ve srovnání s předchozím čtvrtletím došlo k růstu o 104 %, v meziročním srovnání to bylo dokonce o 231 % více. Nejvíce prostor bylo dokončeno v Moravskoslezském kraji (35 %), v Karlovarském kraji (34 %) a ve Středočeském kraji (21 %).

Mezi největší dokončené projekty v 1. čtvrtletí 2025 patřila hala v D+D Parku Kosmonosy o velikosti více než 60 000 m<sup>2</sup> pro nezveřejněného nájemce a hala v Panattoni Parku Ostrov - North s pronajímatelnou plochou 57 400 m<sup>2</sup> pro globální technologickou společnost ZF. Následovaly haly v Ostrava Airport Multimodal Parku. Všechny tři haly o velikosti 45 900 m<sup>2</sup>, 39 200 m<sup>2</sup> a 24 500 m<sup>2</sup> byly v době dokončení neobsazené.

Na konci 1. čtvrtletí 2025 se ve výstavbě nacházelo 1,48 milionu m<sup>2</sup> skladových a výrobních ploch včetně projektů ve stavu shell & core, které představovaly 29 %. Výstavba probíhala na území všech krajů. Největší výstavba probíhala v Karlovarském kraji (21 %), v Moravskoslezském kraji (14 %) a v Plzeňském kraji (14 %). Praha a okolí představovala 10 %. Nejvíce prostor ve stavu shell & core se nacházelo v Plzeňském kraji (21 %), v Praze a okolí (17 %) a v Ústeckém kraji (14 %).

Míra neobsazenosti vzrostla v 1. čtvrtletí 2025 na 5,0 %, v předchozím čtvrtletí dosáhla 4,4 %. Neobsazenost se zvýšila především díky dokončení výše zmíněných tří neobsazených hal v Ostrava Airport Multimodal Parku. Pokud bychom nebrali tyto haly v potaz, neobsazenost by dosáhla 4,2 %. Neobsazenost mezičtvrtletně tedy vzrostla nejvíce v Moravskoslezském kraji o 6,3 procentního bodu. Dále mírně vzrostla v Ústeckém kraji o 0,8 procentního bodu. Neobsazenost poklesla v pěti krajích, nejvíce v Karlovarském kraji o 1,6 procentního bodu. V ostatních krajích zůstala neobsazenost více méně nezměněna.

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

## NÁJEMNÉ

V 1. čtvrtletí 2025 se rozsah aktuálního nájemného v České republice oproti předchozímu čtvrtletí nezměnil a činil 4,30 – 7,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

Průměrné aktuální nájemné se v 1. čtvrtletí 2025 opět meziročně snížilo a to o 4,2 %. K meziročnímu snížení došlo ve všech krajích, kromě kraje Jihomoravského, kde aktuální nájemné zůstalo stabilní. Nejvíce se nájemné snížilo v Kraji Vysočina o 8,3 %, v Olomouckém / Zlínském kraji o 7,3 % a v Plzeňském kraji o 6,5 %. V Praze a okolí se nájemné meziročně snížilo o 4,9 %.



### Rozsah aktuálního nájemného v ČR

**4,30 – 7,50** EUR/m<sup>2</sup>/měsíc

## INVESTICE

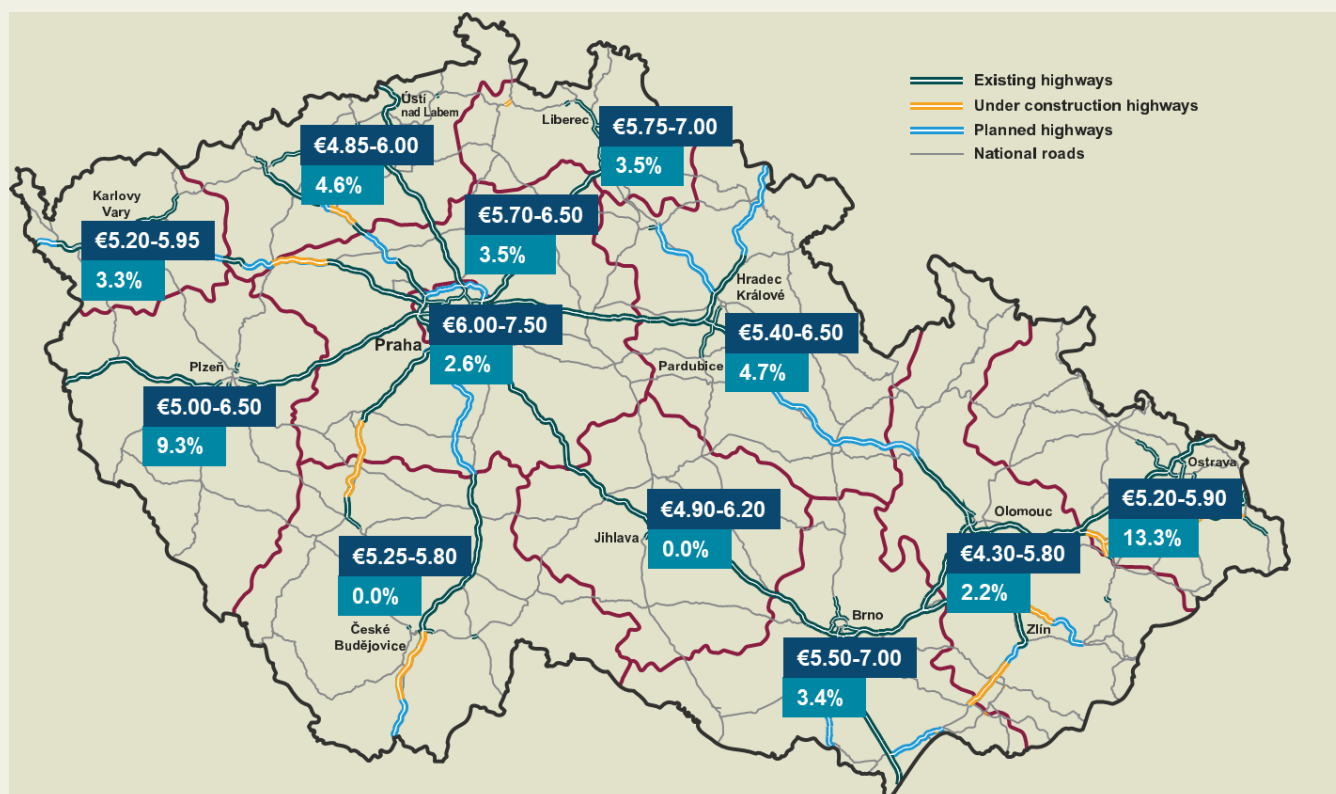
Výnosová míra pro prvotřídní skladové a průmyslové nemovitosti se v 1. čtvrtletí 2025 nezměnila a zůstala na 5,00 %. Na celkovém objemu investic měly logistické nemovitosti největší podíl (25 %).



### Výnosová míra pro prvotřídní skladové a průmyslové nemovitosti

**5,00 %**

## MÍRA NEOBSAZENOSTI A AKTUÁLNÍ NÁJEMNÉ\*



\*Výše nabízeného nájemného v 1. čtvrtletí 2025 na trhu v prostorách třídy A s výměrou 4 000 – 5 000 m<sup>2</sup> před započtením pobídek

## REALIZOVANÁ POPTÁVKA

V 1. čtvrtletí 2025 dosáhla hrubá realizovaná poptávka 515 400 m<sup>2</sup>. Ve srovnání s předchozím čtvrtletím vzrostla o 17 %. V meziročním srovnání vzrostla poptávka o 200 %, ovšem je nutno dodat, že srovnání je zavádějící, protože poptávka ve stejném období minulého roku byla nejnižší od konce roku 2009.

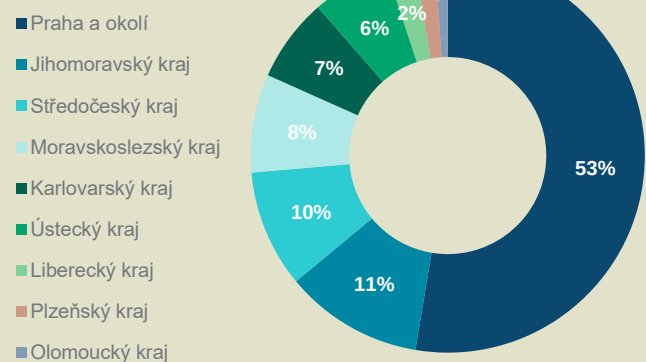
Podíl renegociací činil 57 %. Největší renegociace byla uzavřena s nezveřejněnou logistickou (3PL) společností v průmyslovém parku Prologis Park Prague - Jirny na 147 600 m<sup>2</sup>, následovala renegociace se společností DHL (Estée Lauder) v Panattoni Parku Cheb na 31 900 m<sup>2</sup>.

V 1. čtvrtletí 2025 se hrubá realizovaná poptávka uskutečnila na území devíti krajů. Více než polovina (53 %) v Praze a okolí, především díky velkému počtu renegociací. Následovaly kraje Jihomoravský (11 %) a Středočeský (10 %).

Čistá realizovaná poptávka se v meziročním srovnání zvýšila o 115 % a dosáhla 220 500 m<sup>2</sup>. Ve srovnání s předchozím čtvrtletím vzrostla pouze o 1 %. Nejvíce se na čisté poptávce podílel Středočeský kraj s 23 %, především díky níže uvedené největší nové smlouvě v Industrial Parku Nymburk. Následovala Praha a okolí s 21 %, kde bylo uzavřeno velké množství nových smluv a Moravskoslezský kraj s 16 %.

## Hrubá realizovaná poptávka dle regionů

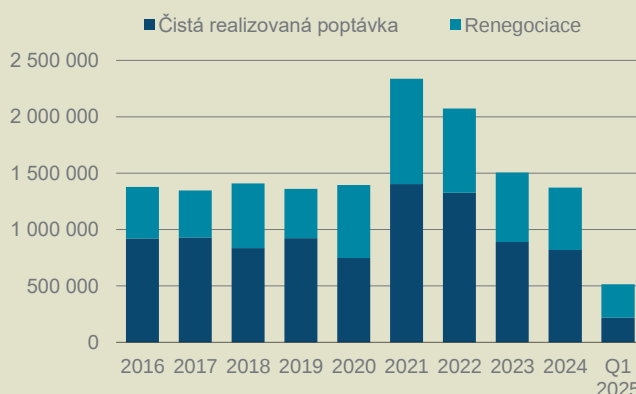
1. čtvrtletí 2025, m<sup>2</sup>



Zdroj: Knight Frank Research

## Roční realizovaná poptávka

m<sup>2</sup>



Zdroj: Knight Frank Research

| POPTÁVKA          |                        | ZMĚNA |      |
|-------------------|------------------------|-------|------|
| 1. čtvrtletí 2025 |                        | R/R   | K/K  |
| Hrubá             | 515 400 m <sup>2</sup> | 200 % | 17 % |
| Čistá             | 220 500 m <sup>2</sup> | 115 % | 1 %  |

## NEJVÝZNAMNĚJŠÍ NOVÉ PRONÁJMY V 1. ČTVRTLETÍ 2025

| NEMOVITOST              | NÁJEMCE         | PLOCHA (m <sup>2</sup> ) | TYP NÁJMU    |
|-------------------------|-----------------|--------------------------|--------------|
| Industrial Park Nymburk | Linde + Wiemann | 40 000                   | Předpronájem |
| CTPark Brno Líšeň       | Rohlík.cz       | 17 700                   | Nová smlouva |
| CTPark Prague East      | Důvěrný         | 17 200                   | Nová smlouva |

## NOVINKY Z TRHU

- ✓ Společnost CTP zahájila projekt továrny na nejmodernější vysokonapěťové produkty pro Hitachi Energy o velikosti 50 000 m<sup>2</sup> v CTParku Brno. Výrobní budova bude vybavena tepelnými čerpadly a solárními panely. Developer míří na certifikaci BREEAM Outstanding. V návaznosti na tento projekt pro Hitachi Energy plánuje CTP vybudovat přilehlý kampus, k dispozici budou také flexibilní multifunkční jednotky CTBox vhodné pro showroomy, kanceláře, sklady a výrobní prostory.
- ✓ Developerská společnost Concens Investments (nově GRIDARCH) zahájila v návaznosti na vydání platného stavebního povolení výstavbu III. fáze areálu Ostrava Airport Multimodal Parku v Ostravě Mošnově. Automobilka BMW ji využije jako špičkové centrum pro svou zámořskou logistiku. K dispozici bude mít tři nové haly a areál bude propojen mj. s železničním terminálem.
- ✓ Jedno z prvních a zároveň největší distribuční centrum DHL Supply Chain v České republice, které se nachází v Prologis Parku Prague-Jirny, významně omezuje svou závislost na fosilních palivech. Budova se skladovací plochou o rozloze 100 000 m<sup>2</sup> nyní disponuje zcela novým systémem vytápění tepelnými čerpadly, který přispívá ke zvýšení energetické účinnosti budovy. Prologis ve spolupráci se svými zákazníky a partnery zavádí nejmodernější udržitelná řešení napříč všemi svými parky a přibližuje se tak svému globálnímu cíli v podobě dosažení celkových čistých nulových emisí do roku 2040.
- ✓ V blízkosti příbramského letiště u dálnice D4 má stát nová průmyslová zóna Panattoni Park D4 Příbram. Park budou tvořit čtyři haly s celkovou podlahovou plochou přes 70 731 m<sup>2</sup>, vybavené pokročilými technologiemi včetně tepelných čerpadel. Podle developera budou aspirovat na certifikaci BREEAM New Construction ve stupni Excellent. Průmyslová zóna má být dokončena v roce 2028.
- ✓ Byla dokončena druhá fáze instalace solární elektrárny v ARETE Parku Valašské Meziříčí. Na střeších dvou hal byly instalovány fotovoltaické panely o celkovém výkonu téměř 1 MW. Tato instalace zvýšila původní kapacitu o 50 %.



Photo source: [ctp.eu/cs/news/ctp-invests-eur-57-million-in-construction-of-investment-project-for-hitachi-energy-in-brno-creating-200-jobs/](http://ctp.eu/cs/news/ctp-invests-eur-57-million-in-construction-of-investment-project-for-hitachi-energy-in-brno-creating-200-jobs/)

## PRAHA A OKOLÍ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**3,59 mil. m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
1. čtvrtletí 2025

**0 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

**144 000 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**2,6 %**

- 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 březnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 3,0 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2025 činila 271 300 m<sup>2</sup>, čistá z toho představovala 17 %.



Aktuální výše nájemného

**6,00 – 7,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## STŘEDOČESKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**1,04 mil. m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
1. čtvrtletí 2025

**67 000 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

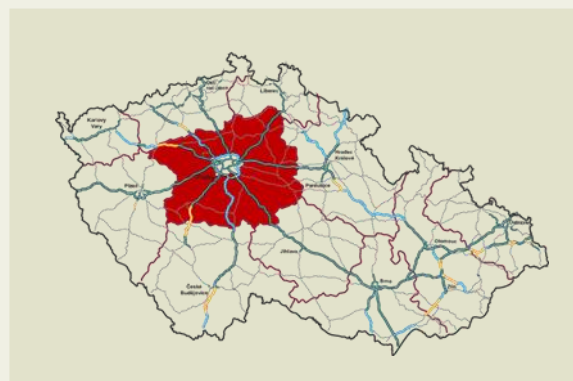
**124 700 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**3,5 %**

- Středočeský kraj má kromě Prahy nejhustší, ale také nejpřetíženejší 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 březnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 3,5 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2025 činila 49 700 m<sup>2</sup>, jednalo se pouze o nové smlouvy.



Aktuální výše nájemného

**5,70 – 6,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## JIHOČESKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**169 800 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
1. čtvrtletí 2025

**25 900 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

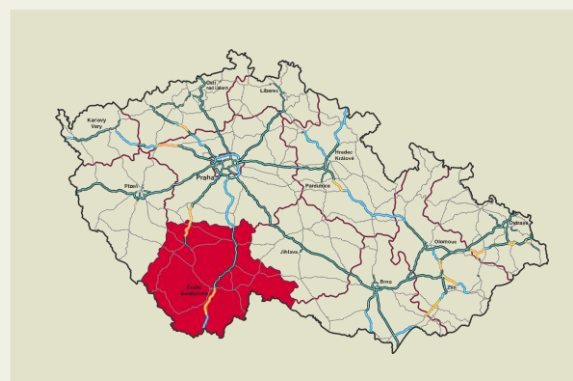
**13 100 m<sup>2</sup>**



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 březnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 3,9 %.
- V 1. čtvrtletí 2025 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

**5,25 – 5,80 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## JIHOMORAVSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**1,50 mil. m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
1. čtvrtletí 2025

**0 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

**105 400 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**3,4 %**

- 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 březnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 4,9 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2025 činila 58 500 m<sup>2</sup>, čistá z toho představovala 57 %.



Aktuální výše nájemného

**5,50 – 7,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## KRÁLOVÉHRADECKÝ A PARDUBICKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**466 300 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
1. čtvrtletí 2025

**0 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

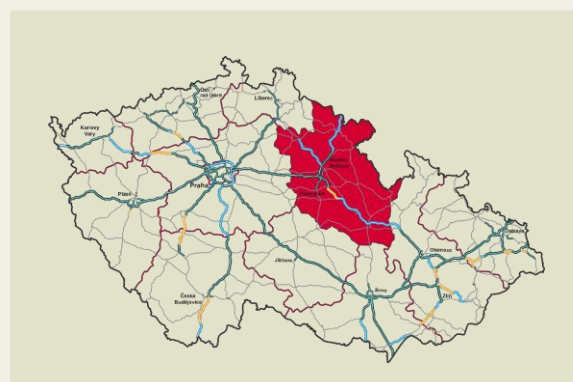
**13 700 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**4,7 %**

- Královéhradecký kraj spojuje s Prahou nedo-končená 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 březnu 2025 byla míra nezaměstnanosti v Pardubickém kraji 3,5 % a v Královéhradeckém 3,7 %.
- V 1. čtvrtletí 2025 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

**5,40 – 6,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## KARLOVARSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**461 300 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
1. čtvrtletí 2025

**105 300 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

**303 700 m<sup>2</sup>**



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 březnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 5,3 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2025 činila 35 400 m<sup>2</sup>, čistá z toho představovala 10 %.



Aktuální výše nájemného

**5,20 – 5,95 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## LIBERECKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**434 700 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
1. čtvrtletí 2025

**0 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

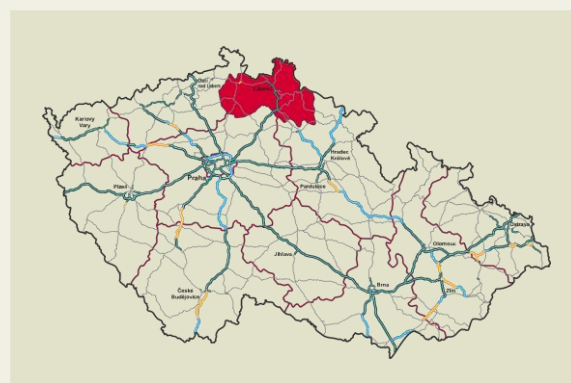
**11 700 m<sup>2</sup>**



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 březnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 4,8 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2025 činila 12 100 m<sup>2</sup> v jediné nové smlouvě.



Aktuální výše nájemného

**5,75 – 7,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## OLOMOUCKÝ A ZLÍNSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**708 600 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
1. čtvrtletí 2025

**0 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

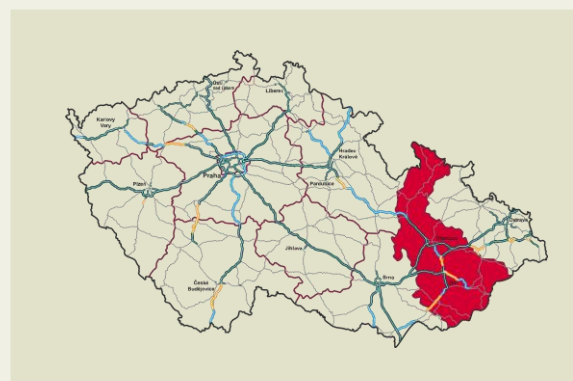
**110 100 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**2,2 %**

- 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 březnu 2025 byla míra nezaměstnanosti v Olomouckém kraji 4,7 % a ve Zlínském 3,6 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2025 činila 5 200 m<sup>2</sup>, čistá z toho představovala pouze 2 %.



Aktuální výše nájemného

**4,30 – 5,80 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**1,36 mil. m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
1. čtvrtletí 2025

**109 700 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

**204 400 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**13,3 %**

- 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 březnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 6,0 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2025 činila 41 600 m<sup>2</sup>, čistá z toho představovala 85 %.



Aktuální výše nájemného

**5,20 – 5,90 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## PLZEŇSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**1,78 mil. m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
1. čtvrtletí 2025

**6 000 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

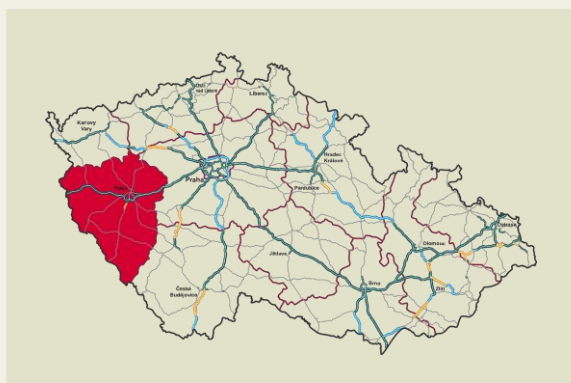
**200 400 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**9,3 %**

- 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 březnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 3,6 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2025 činila 8 800 m<sup>2</sup>, jednalo se pouze o nové smlouvy.



Aktuální výše nájemného

**5,00 – 6,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## ÚSTECKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**896 000 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
1. čtvrtletí 2025

**0 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

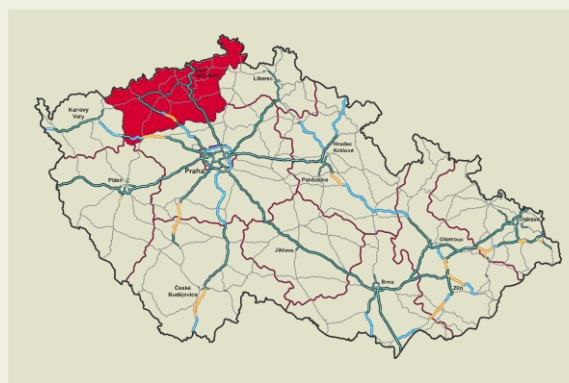
**172 600 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**4,6 %**

- 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 březnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 6,6 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2025 činila 32 800 m<sup>2</sup>, jednalo se pouze o nové smlouvy.



Aktuální výše nájemného

**4,85 – 6,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## KRAJ VYSOČINA



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**281 100 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
1. čtvrtletí 2025

**0 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

**43 600 m<sup>2</sup>**



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 březnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 3,6 %.
- V 1. čtvrtletí 2025 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

**4,90 – 6,20 EUR/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> 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](mailto:pavla.kubikova@cz.knightfrank.com)



**Lenka Šindelářová**  
Head of Research and Consultancy  
+420 602 773 592  
[lenka.sindelarova@cz.knightfrank.com](mailto:lenka.sindelarova@cz.knightfrank.com)



**Markéta Vrbasová**  
Director | Head of Industrial & Logistics  
+420 724 325 331  
[marketa.vrbasova@cz.knightfrank.com](mailto:marketa.vrbasova@cz.knightfrank.com)