

Míra neobsazenosti zůstává na stejné úrovni, a svědčí tak o stabilitě trhu

Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi v 1. čtvrtletí 2025

- Celková nabídka moderních průmyslových prostor dosáhla 12,44 milionu m²
- Poptávka po průmyslových prostorách zůstává silná, hrubá realizovaná poptávka dosáhla 511 600 m²
- Na konci Q1 2025 bylo v České republice v aktivní výstavbě téměř 1,07 milionu m² průmyslových ploch
- Nově zahájená výstavba vzrostla na 243 000 m², což je nejvyšší objem od Q3 2023
- Míra neobsazenosti zůstala na úrovni 3,1 %
- Průměrné nejvyšší dosahované nájemné v Praze zůstalo stabilní a činilo přibližně 7,00 – 7,50 eur za m² měsíčně

KOMENTÁŘ

James Fitzgerald, regionální vedoucí oddělení pronájmu průmyslových nemovitostí, iO Partners:

„Český trh průmyslových nemovitostí nadále ukazuje svou sílu a odolnost – stabilní, spolehlivý a plný potenciálu. Pevné základy, které sektor vybudoval za poslední desetiletí, podporují pokračující růst a důvěru v tento sektor.“

CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice dosáhla 12,44 milionu čtverečních metrů. Na trh bylo dodáno celkem 134 900 m² skladových ploch v 6 průmyslových parcích. To představuje 26% nárůst ve srovnání s předchozím čtvrtletím. Meziročně nová nabídka poklesla o 9 %. V době dokončení byly všechny projekty již předpronajaty.

Největší dokončenou průmyslovou halou v prvním čtvrtletí roku 2025 byla nová budova v Panattoni Park Ostrov - North (57 200 m²), která byla v době dokončení plně pronajata výrobní společností ZF. Druhým největším dokončeným projektem bylo rozšíření Garbe Park České Budějovice (29 500 m²), které si pronajala společnost NOBO AUTOMOTIVE. Třetí největší dokončený projekt se nachází v Panattoni Park Ostrov South (27 000 m²) a byl pronajatý společností WITTE Automotive.

PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci prvního čtvrtletí roku 2025 bylo v aktivní výstavbě celkem 1 066 800 m² skladových a výrobních prostor, což představuje nárůst mezičtvrtletně (+ 8 %) i meziročně (+ 20 %). Přibližně 26 % z celkové plochy ve výstavbě se nachází v Praze a Středočeském kraji, následuje Karlovarský kraj s podílem 25 %.

Podíl spekulativní výstavby klesl na 28 %. V průběhu 1. čtvrtletí 2025 byla zahájena výstavba 243 000 m² moderních průmyslových prostor, přičemž pouze 14 % těchto prostor se začalo stavět spekulativně.

Kromě toho je na trhu přibližně 500 000 m² prostor ve stavu shell & core, které čekají na dokončení po zajištění nájemce.

REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) dosáhla v prvním čtvrtletí 511 600 m². To představuje významný nárůst ve srovnání s předchozím čtvrtletím (+ 152 %). Meziročně se hrubá poptávka zvýšila o 18 %. Podíl renegociací na celkové hrubé realizované

For further information and download our press releases please visit our website <https://www.industrialresearchforum.cz/>



poptávce vzrostl na 62 %, oproti 50 % v předchozím čtvrtletí. To bylo výrazně ovlivněno největší transakcí tohoto čtvrtletí, renegociací o velikosti 147 600 m².

Čistá poptávka činila v prvním čtvrtletí roku 2025 celkem 193 600 m², což představuje mezičtvrtletní pokles o 11 %. Avšak ve srovnání se stejným obdobím minulého roku je tento výsledek o 36 % vyšší.

Největší novou transakcí v prvním čtvrtletí roku 2025 byl předpronájem v Industrial Park Nymburk o velikosti 40 000 m², který podepsala výrobní společnost Linde Wiemann. Druhá největší nově realizovaná transakce byla podepsána v CTPark Brno Líšeň, kde si společnost Rohlík CZ předpronajala celkem 17 700 m². Třetí největší novou transakcí se stal nový pronájem v CTPark Prague East, který podepsala nezvěřejněná společnost na celkovou plochu 17 200 m². Největší renegociaci (147 600 m²) v prvním kvartálu uzavřela logistická společnost v industriálním areálu Prologis Park Prague-Jirny.

NEOBSAZENOST

Na konci prvního čtvrtletí roku 2025 činila míra neobsazenosti v České republice 3,1 %, což představuje nepatrný mezičtvrtletní pokles o 4 bazické body. Ve srovnání s 1. čtvrtletím roku 2024 míra neobsazenosti vzrostla o 102 bazických bodů. Celkově je na trhu v současné době 381 100 m² moderních průmyslových prostor připravených k okamžitému nastěhování. Neobsazenost průmyslových skladových prostor v Praze a Středočeském kraji je lehce nižší než celostátní míra a na konci 1. čtvrtletí 2025 dosáhla 3,0 %.

NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice bylo v prvním čtvrtletí roku 2025 stabilní na úrovni 7,00–7,50 eur/m²/měsíc. Ve vybraných lokalitách mimo Prahu nájemné následuje podobný vývoj, momentálně na úrovni okolo 5,70–6,60 eur/m²/měsíc. Výše nájemného za kancelářské vestavky dosahuje 9,50–12,50 eur/m²/měsíc. Obvyklá výše servisních poplatků se pohybuje mezi 0,75–1,00 eur/m²/měsíc.

For further information and download our press releases please visit our website <https://www.industrialresearchforum.cz/>



Industrial Research Forum

Industrial Research Forum bylo založeno v roce 2010 s cílem poskytovat co možná nejúplnější, nejpřesnější a nejtransparentnější data o vývoji českého trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi. Členové Industrial Research Fora, společnosti CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield a iO Partners, sdílejí základní informace o vývoji trhu a věří, že založení Industrial Research Fora přispěje ke zlepšení transparentnosti trhu.

Společnost JLL uzavřela partnerskou smlouvu se společností iO Partners v České republice, a to k 1. červenci 2023. iO Partners garantuje kontinuitu v poskytování realitních služeb z pozice preferovaného partnera JLL v regionu střední a východní Evropy.

Pro další informace kontaktujte členy Industrial Research Forum:

CBRE

Ivana Procházková
+420 771 288 023

Colliers

Klára Laudátová
+420 607 841 941

Cushman & Wakefield

Michaela Šedlbauerová
+420 737 419 055

iO Partners

Natália Pekárová
+420 724 879 065

Definice:

Celková výměra a nová nabídka:

Moderní skladové a výrobní prostory třídy A stavěné a vlastněné developerem nebo investorem za účelem pronájmu třetím stranám. Nezahrnuje nemovitosti vlastněné koncovým uživatelem. Nová nabídka zahrnuje výše zmíněné prostory dokončené v daném období, včetně kancelářských vestavků.

Projekty ve výstavbě:

Moderní skladové a výrobní developerské projekty třídy A, které se během sledovaného období aktivně staví za účelem následného pronájmu třetím stranám. Nezahrnují se projekty ve stavu shell & core ani nemovitosti vlastněné koncovým uživatelem.

Realizovaná poptávka:

Realizovaná poptávka je celková plocha před/pronajatá za určité období. K realizování poptávky dochází v momentě, kdy je podepsána smlouva o pronájmu nebo smlouva o budoucím pronájmu. Započítávají jsou pouze dlouhodobější pronájmy (delší než jeden rok). Hrubá realizovaná poptávka zahrnuje i renegociace a podnájmy. Čistá realizovaná poptávka oproti tomu počítá nově uzavřené smlouvy a rozšíření stávajících prostor v rámci existujících smluv, či předpronájmy.

Nejvyšší dosahované nájemné:

Představuje nejvyšší nájemné, které lze ke konci sledovaného čtvrtletí dosáhnout za skladové prostory nejvyšší kvality a technické specifikace v nejatraktivnější lokalitě na trhu. Nájemné je uváděno pro jednotku s 5 000 m² hrubých vnitřních ploch, se stropní výškou přesahující 8 metrů, využívanou primárně pro distribuci a skladování a s délkou pronájmu pět let. Vybrané primární lokality mimo Prahu zahrnují 3 hlavní uzly (Plzeň, Brno a Ostrava)

Míra neobsazenosti:

Podíl fyzicky volných prostor v dokončených budovách z celkové výměry skladových a průmyslových prostor včetně kancelářských vestavků a zázemí.

COPYRIGHT © INDUSTRIAL RESEARCH FORUM 2025

Tato publikace je vlastnictvím Industrial Research Fora a nesmí být kopírována, reprodukována a dále šířena v jakékoliv podobě nebo jakýmkoliv prostředky, a to jako část nebo celek bez uvedení Industrial Research Fora jako zdroje informace. Informace obsažené v této tiskové zprávě jsou indikativní a byly získány ze zdrojů považovaných za důvěryhodné. Industrial Research Forum na sebe neváže odpovědnost za škodu nebo ztrátu způsobenou jakoukoliv neúmyslnou nepřesností v této zprávě.

For further information and download our press releases please visit our website <https://www.industrialresearchforum.cz/>

