

Nájmy zůstávají stabilní, největší objem výstavby za poslední dva roky

Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi v 2. čtvrtletí 2025

- Celková nabídka moderních průmyslových prostor dosáhla 12,68 milionu m².
- Poptávka po průmyslových prostorách oproti minulému kvartálu klesla, hrubá realizovaná poptávka dosáhla 304 900 m².
- V aktivní výstavbě bylo na konci 2. čtvrtletí 2025 téměř 1,2 milionu m² průmyslových ploch, což je nejvyšší objem od 3. čtvrtletí 2023.
- Míra neobsazenosti dosáhla úrovně 4,0 %, meziročně se zvýšila o 127 bazických bodů.
- Nejvyšší dosahované nájemné v Praze zůstalo již třetí čtvrtletí stabilní na úrovni 7,00 – 7,50 EUR za m² měsíčně.

KOMENTÁŘ

Jiří Kristek, partner a vedoucí pronájmu průmyslových ploch a nákupních parků, Cushman & Wakefield:

„Ve druhém čtvrtletí 2025 jsme na průmyslovém trhu zaznamenali jak nárůst neobsazenosti, tak také pokles čisté i hrubé poptávky. Zároveň se také snížil objem nově zahájené výstavby. Tyto ukazatele jednoznačně signalizují další stagnaci trhu, poptávka se zpomaluje či se oddalují klíčová rozhodnutí o expanzi. Úroveň základního nájemného sice zůstávají na původních hodnotách, co se ale mění, je dosahované efektivní nájemné, kde se nájemcům daří vyjednat vyšší pobídky. Zejména v lokalitách s vyšší neobsazeností či velkou nabídkou je pronajímatelé více stimulují. Zároveň však platí, že poptávka je nadále velmi solidní, je n se z různých důvodů posouvá v čase.“

CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLVÝCH PROSTOR V ČR

Celková nabídka moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice dosáhla 12,68 milionu m². Ve druhém čtvrtletí 2025 bylo na trh bylo dodáno 131 600 m² nových skladových ploch napříč 7 průmyslovými parky. To představuje mezikvartální pokles o 38 %. V meziročním srovnání však nová výstavba vzrostla o 32 %.

Největší dokončenou průmyslovou halou v druhém čtvrtletí roku 2025 byla nová hala v Logistic Centre Jihlava II (43 600 m²), která byla v době dokončení plně pronajata společností Bosch Powertrain. Druhým největším dokončeným projektem byla hala v parku Panattoni Park Chomutov North (41 100 m²), která byla v době dokončení pronajata výrobní firmou Thermofelx a dále logistickou společností HOPI. Třetím největším dokončeným projektem byla hala ve VGP Parku Ústí nad Labem City (18 800 m²), plně pronajata logistickou společností Mailstep.

PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci druhého čtvrtletí 2025 bylo v České republice ve výstavbě celkem 1 178 800 m² skladových a výrobních prostor. Tato hodnota představuje nárůst jak ve srovnání s předchozím čtvrtletím (+ 17 %), tak meziročně (+ 19 %). Obdobně jako v předchozím čtvrtletí přibližně 28 % z celkové plochy ve výstavbě se nachází v Praze a Středočeském kraji, následuje Karlovarský kraj s podílem 24 %.

Podíl spekulativní výstavby mezikvartálně vzrostl na 38 %. Ve 2. čtvrtletí 2025 byla zahájena výstavba přibližně 269 600 m² moderních průmyslových prostor, přičemž 58 % těchto prostor se začalo stavět spekulativně.

Kromě toho se na trhu nachází dalších zhruba 556 800 m² ve stavu shell & core, které budou dokončeny až po zajištění nájemce.

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



REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) dosáhla v 2. čtvrtletí 304 900 m². To představuje pokles o 41 % oproti předchozímu čtvrtletí a meziroční pokles o 35 %. Podíl renegociací na celkové hrubé realizované poptávce se snížil na 44 % oproti předchozímu kvartálu (62 %).

Čistá poptávka v 2. čtvrtletí 2025 činila 169 600 m², což představovalo mezikvartální pokles o 13 % a meziroční propad o 47 %.

Největší novou transakcí tohoto čtvrtletí byl nový pronájem v parku P3 Lovosice Cargo o velikosti 43 500 m², který uzavřela logistická společnost Yusen Logistics. Druhá největší nově realizovaná transakce byla podepsána v CTPark Prague North, nezveřejněnou distribuční společností o velikosti 31 000 m². Třetí největší transakcí byla renegociace v CTPark Modřice, kterou podepsala výrobní společnost IFE-CR na celkovou plochu 25 900 m².

NEOBSAZENOST

Na konci 2. čtvrtletí roku 2025 činila míra neobsazenosti v České republice 4,0 %, v meziročním srovnáním míra neobsazenosti vzrostla o 127 bazických bodů. Celkově bylo na konci června 2025 téměř 511 800 m² moderních průmyslových prostor připravených k okamžitému nastěhování. Neobsazenost průmyslových skladových prostor v Praze a Středočeském kraji se dlouhodobě pohybuje pod celostátním průměrem, na konci 2. čtvrtletí 2025 dosáhla 2,8 %.

NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice bylo v 2. čtvrtletí roku 2025 stabilní, pohybovalo se 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 bylo založeno v roce 2010 s cílem poskytovat co možná nejúplnější, nejpresnější 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.

Pro další informace kontaktujte členy Industrial Research Forum:

CBRE

Ivana Procházková
+420 771 288 023

Colliers

Klára Laudátová
+420 607 841 941

Cushman & Wakefield

Martina Pavlíková
+420 736 606 905

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.

Projekt 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. Započítávány jsou pouze dlouhodobější pronájmy (delší než jeden rok). Hrubá realizovaná poptávka zahrnuje i renegociace a podnájem. 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/>

