

Zpráva o trhu skladových a logistických prostor v Česku

H1 2026

Česká logistika zakončila rok 2025 rekordním pronájmem a rostoucí zásobou rozestavěných projektů

Národní přehled — sklady v Česku

Český průmyslový a logistický trh zaznamenal v roce 2025 svůj historicky nejsilnější rok co do pronájmů, s hrubou realizovanou poptávkou zhruba 2,1–2,17 milionu m² (~41 % meziročně více), přičemž 4. čtvrtletí přineslo nejvyšší hrubou realizovanou poptávku roku ve výši 642 000 m² (čistá 371 500 m²). Výrobci se na poptávce podíleli přibližně 44 %. Moderní zásoby uzavřely rok 2025 na zhruba 13,3–13,7 milionu m², s celostátní mírou neobsazenosti 4,9–5,5 %. Prime nájemné za jednotku o rozloze 10 000 m² se udrželo na €7,50/m²/měsíc v Praze (≈€90/m²/rok), €6,50 v Brně (≈€78/rok), €5,90 v Plzni (≈€70,8/rok) a €5,60 v Ostravě (≈€67,2/rok). Prime průmyslové výnosy se pohybují kolem 5,00–5,25 % — nejníže ve střední a východní Evropě. Ve výstavbě je přes 1,6 milionu m².

PRIME NÁJEMNÉ

CITOVÁNO

€90/m²/rok

Savills · Q4 2025

PRIME VÝNOS

CITOVÁNO

5–5,25 %

CBRE · 2025

MÍRA NEOBSAZENOSTI

CITOVÁNO

4,9–5,5 %

Cushman & Wakefield · Q4 2025

REALIZOVANÁ POPTÁVKA (TAKE-UP)

CITOVÁNO

2 100 000–**2 170 000 m²**

Savills · FY 2025 (gross)

VE VÝSTAVBĚ

CITOVÁNO

1 600 000 m²

Colliers · Q4 2025 (under construction)

CELKOVÉ ZÁSoby

CITOVÁNO

13 300 000–**13 700 000 m²**

Cushman & Wakefield · Q4 2025

PRIME NÁJEMNÉ PODLE MĚST (€/M²/ROK)

Praha		€90/m ² /rok
Brno		€78/m ² /rok
Ostrava		€67,2/m ² /rok
Plzeň		€70,8/m ² /rok

PRIME VÝNOS PODLE MĚST (%)

Praha		5–5,25 %
Brno		5,25–5,75 % odh.
Ostrava		5,5–6,25 % odh.
Plzeň		5,5–6,25 % odh.

Výhled. S více než 1,6 milionu m² ve výstavbě a rekordní úrovni poptávky by měl trh novou nabídku vstřebat, přičemž míra neobsazenosti zůstane poměrně nízká. Očekává se, že prime nájemné zůstane víceméně stabilní — pevné v Praze a Brně, s mírným rizikem změkčení v sekundárních regionech (Plzeň, Ostrava) — a prime výnosy by měly zůstat nejnižší ve střední a východní Evropě.

Metodika a původ dat

Každý údaj v této zprávě vychází z jmenovitě uvedeného výzkumu trhu komerčních nemovitostí, je označen jako jasně uvedený odhad nebo zobrazen jako „nezveřejněno“. Nic není uvedeno bez uvedení původu.

CITOVANÉ ÚDAJE

11

z výzkumu třetích stran

OZNAČENÉ ODHADY

9

interpolované, s uvedeným základem

NEZVEŘEJNĚNO

10

v tomto období bez zdroje

CITOVÁNO

Čerpáno z výzkumných společností

Prime nájemné, výnos, neobsazenost, realizovaná poptávka (take-up), projekty ve výstavbě a zásoby jsou převzaty ze zveřejněných tržních zpráv předních výzkumných společností, jako jsou JLL, CBRE, Cushman & Wakefield, Colliers, BNP Paribas Real Estate, Savills a Knight Frank. Konkrétní zdroje použité v této zprávě jsou uvedeny na stránce Zdroje. Pokud společnost uvádí rozpětí (např. pásmo prime výnosu), zobrazuje se toto rozpětí. Každý údaj nese svůj zdroj a období, k němuž se vztahuje.

- **Prime nájemné** — Nejvyšší dosažitelné nájemné, prostory nejvyšší třídy (€/m²/rok).
- **Prime výnos** — Čistý počáteční výnos, plně pronajatá prvotřídní nemovitost (%).
- **Míra neobsazenosti** — Neobsazené ÷ celkové zásoby (%).
- **Realizovaná poptávka (take-up)** — Prostory pronajaté v daném období (m²).
- **Ve výstavbě** — Ve výstavbě / k dodání (m²).
- **Celkové zásoby** — Celkové moderní zásoby (m²).

ODHAD

Odhady a mezery

Přední výzkumné společnosti podrobně pokrývají hlavní města a primární osy, ale pro menší regionální trhy zveřejňují jen málo. Tam, kde není žádný údaj zveřejněn, zobrazujeme buď „nezveřejněno“, nebo jasně označené rozpětí odhadu s uvedeným základem u daného údaje (obvykle interpolace z národní prime hodnoty a regionálního diskontu). Odhady jsou naše vlastní a nikdy nejsou prezentovány jako údaje třetích stran.

Vykazovaná období se liší podle zdroje (např. Q1 2026, H2 2025, celý rok 2025); každý údaj zobrazuje vlastní datum, k němuž se vztahuje. Data zpracována 2026-07-02, tržní data k Q4 2025 – Q1 2026 (nejnovější zveřejněné údaje).

Městské trhy

Praha 4 z 6 ukazatelů zveřejněno

Největší logistický submarket (~27 % celostátních zásob). Prime nájemné €7,50/m²/měsíc.

PRIME NÁJEMNÉ

CITOVÁNO

€90/m²/rok

Savills · Q4 2025

PRIME VÝNOS

CITOVÁNO

5–5,25 %

CBRE · 2025

MÍRA NEOBSAZENOSTI

ODHAD

4,9–5,5 %

Odh. · Celostátní míra neobsazenosti 4,9–5,5 %; v citovaných zdrojích není samostatný údaj pouze za Prahu

REALIZOVANÁ POPTÁVKA (TAKE-UP)

nezveřejněno

VE VÝSTAVBĚ

nezveřejněno

CELKOVÉ ZÁSoby

ODHAD

**3 600 000–
3 700 000 m²**

Odh. · Praha ~27 % celostátních zásob ~13,3–13,7 mil. m² (podíl dle Savills)

Brno 3 z 6 ukazatelů zveřejněno

Významné logistické centrum jižní Moravy. Prime nájemné €6,50/m²/měsíc.

PRIME NÁJEMNÉ

CITOVÁNO

€78/m²/rok

Savills · Q4 2025

PRIME VÝNOS

ODHAD

5,25–5,75 %

Odh. · Regionální prime průmyslové výnosy mírně nad pražskou prime úrovní (~5,0–5,25 %)

MÍRA NEOBSAZENOSTI

ODHAD

4,9–5,5 %

Odh. · V citovaných zdrojích není samostatná neobsazenost pro Brno; předpokládá se blízká celostátní úroveň

REALIZOVANÁ POPTÁVKA (TAKE-UP)

nezveřejněno

VE VÝSTAVBĚ

nezveřejněno

CELKOVÉ ZÁSoby

nezveřejněno

Městské trhy

Ostrava 3 z 6 ukazatelů zveřejněno

Moravskoslezský logistický submarket. Prime nájemné €5,60/m²/měsíc, nejnižší ze čtyř měst.

PRIME NÁJEMNÉ

CITOVÁNO

€67,2/m²/rok

Savills · Q4 2025

PRIME VÝNOS

ODHAD

5,5–6,25 %

Odh. · Prime průmyslové výnosy sekundárního regionu nad pražskou prime úrovní

MÍRA NEOBSAZENOSTI

ODHAD

4,9–5,5 %

Odh. · V citovaných zdrojích není samostatná neobsazenost pro Ostravu; předpokládá se blízká celostátní úroveň

REALIZOVANÁ POPTÁVKA (TAKE-UP)

nezveřejněno

VE VÝSTAVBĚ

nezveřejněno

CELKOVÉ ZÁSoby

nezveřejněno

Plzeň 4 z 6 ukazatelů zveřejněno

Druhý největší český logistický submarket (~14 % celostátních zásob). Prime nájemné €5,90/m²/měsíc.

PRIME NÁJEMNÉ

CITOVÁNO

€70,8/m²/rok

Savills · Q4 2025

PRIME VÝNOS

ODHAD

5,5–6,25 %

Odh. · Prime průmyslové výnosy sekundárního regionu nad pražskou prime úrovní

MÍRA NEOBSAZENOSTI

ODHAD

4,9–5,5 %

Odh. · V citovaných zdrojích není samostatná neobsazenost pro Plzeň; předpokládá se blízká celostátní úroveň

REALIZOVANÁ POPTÁVKA (TAKE-UP)

nezveřejněno

VE VÝSTAVBĚ

nezveřejněno

CELKOVÉ ZÁSoby

ODHAD

**1 860 000–
1 920 000 m²**

Odh. · Plzeňský region ~14 % celostátních zásob ~13,3–13,7 mil. m² (podíl dle Savills)

Zdroje a vyloučení odpovědnosti

CITOVANÝ VÝZKUM TŘETÍCH STRAN

- **Savills** — Market in Minutes: Czech Republic Industrial Market Q4 2025 (prime rents Prague €7.50, Brno €6.50, Plzeň €5.90, Ostrava €5.60 /m²/month; take-up 2.17M m²) (Q4 2025).
https://www.savills.co.uk/research_articles/229130/388716-0
- **Cushman & Wakefield** — MarketBeat — Czech Republic Industrial Q4 2025 (stock ~13.3M m², vacancy 4.9%, gross take-up 642,000 m²) (Q4 2025).
<https://www.cushmanwakefield.com/en/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>
- **Colliers** — Industrial Market Overview Q4 2025 (over 1.6M m² under construction) (Q4 2025).
<https://www.colliers.com/en-cz/research/q4-2025-industrial-report>
- **CBRE** — Czech Republic Industrial & Logistics Q4 2025 (prime industrial yield ~5.0%, lowest in CEE) (Q4 2025).
<https://www.cbre.cz/en-gb/press-releases/cbre-forecast>

Vyloučení odpovědnosti. Údaje jsou připisovány výše uvedeným výzkumným společnostem třetích stran a odrážejí jejich příslušné definice a vykazovaná období; WarehouseRentInfo neručí za jejich přesnost. Údaje označené jako „odhad“ jsou vlastní označené aproximace společnosti WarehouseRentInfo pro trhy, kde není žádný údaj zveřejněn, a nesmějí být vykládány jako údaje třetích stran. Vykazovaná období a definice trhů se mezi jednotlivými společnostmi liší. Tato zpráva je poskytována pouze pro informativní účely a nepředstavuje investiční, oceňovací ani pronájemní poradenství. © 2026 WarehouseRentInfo (sít' GWG).