

# Trh průmyslových nemovitostí v České republice



3. čtvrtletí 2024

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



12,4 mil. m<sup>2</sup>

Dokončená výstavba 3. čtvrtletí 2024



186 900 m<sup>2</sup>

Ve výstavbě



1,3 mil. m<sup>2</sup>

Míra neobsazenosti



4,5 %

Ve 3. čtvrtletí 2024 dosáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 12,4 milionů m<sup>2</sup>.

Nově dokončeno bylo 186 900 m<sup>2</sup>, nejvíce v Jihomoravském kraji (27 %).

Ve výstavbě se nacházelo 1,3 milionu m<sup>2</sup>, největší výstavba probíhala na území Karlovarského kraje (30 %).

Míra neobsazenosti se ve 3. čtvrtletí 2024 opět zvýšila a dosáhla 4,5 %. Míra neobsazenosti se tak vrátila na hodnoty běžné v předcovidové době.

Ve 3. čtvrtletí 2024 činil rozsah aktuálního nájemného v České republice 4,50 – 7,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

Ve 3. čtvrtletí 2024 dosáhla hrubá realizovaná poptávka 335 300 m<sup>2</sup>. Renegociace měly 39% podíl na celkové realizované poptávce.

„Útlum spekulativní výstavby, zvyšující se míra neobsazenosti na úroveň „před Covidem“, tlak na snižování cen nájemného ze strany nájemců a méně „velkých“ logistických tendrů. Tak by se dal charakterizovat trh průmyslových nemovitostí ve 3. čtvrtletí 2024.

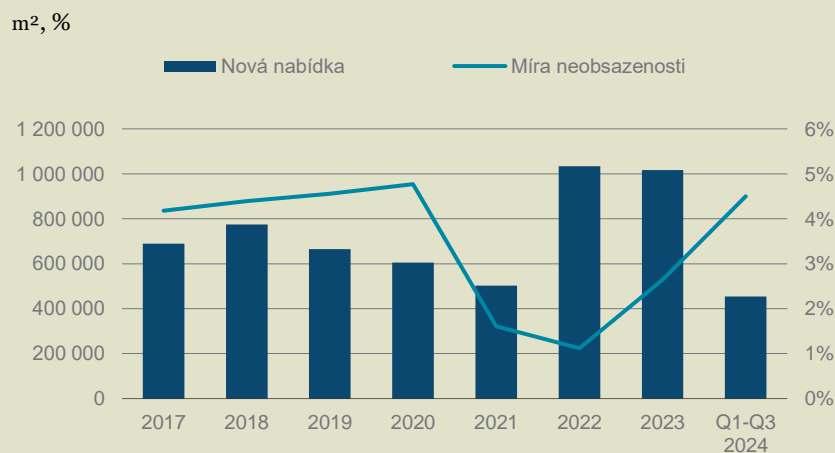
Společnosti se i nadále zaměřují na optimalizaci skladovacích procesů a možnosti využití moderních technologií včetně umělé inteligence. Více poptávek směřuje k nutné revitalizaci hal, které jsou 10+ let staré.

Po zdravé regulaci očekávaného nájemného v okolí Prahy se starší „áčkové“ prostory na hlavních dálničních tazích nyní reálně pronajímají na úrovni 7,00 – 7,20 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc a přibýly k nim další pobídky ve formě nájemních prázdnin nebo dalších typů finanční kontribuce. Neobsazenost v samotné Praze se tak naopak ale drží na velmi nízké úrovni 2,3 %. Nově spekulativně vystavěné haly dosahují požadovaného nájemného v Praze až 7,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

Registrujeme taktéž u některých pronajímatelů opětovnou možnost zafixovat si úroveň indexace, která byla v covidovém období velkým strašákem mnoha nájemců a její nárůst měl enormní dopad na jejich provozní nákladovost.“

## MARKÉTA VRBASOVÁ DIRECTOR, HEAD OF INDUSTRIAL & LOGISTICS

### Nová nabídka a míra neobsazenosti



Zdroj: Knight Frank Research

# 12 400 000 m<sup>2</sup>

Ve 3. čtvrtletí 2024 přesáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 12,4 milionů m<sup>2</sup>.

## PŘEHLED TRHU PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

- ▶ Ve 3. čtvrtletí 2024 přesáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 12,4 milionů m<sup>2</sup>. Největším logistickým trhem zůstala Praha a okolí, která představovala 29 % z celkové nabídky. Na druhém místě se umístil Plzeňský kraj se 14 % a na třetím místě Jihomoravský kraj s 12 %. Následovaly kraje Moravskoslezský s více než 10 % a Středočeský s 8 %.

Nově bylo dokončeno 186 900 m<sup>2</sup> v 11 průmyslových parcích, meziročně o 16 % méně. Ve srovnání s předchozím čtvrtletím ovšem došlo k nárůstu o 43 %. Nové prostory byly dokončeny v sedmi krajích, nejvíce v kraji Jihomoravském (27 %). Následovaly kraje Liberecký a Ústecký, každý představoval 20 % z celkové nové nabídky.

Největším dokončeným projektem ve 3. čtvrtletí 2024 byla hala v CTParku Blučina o velikosti 51 100 m<sup>2</sup>, v době dokončení plně obsazena společností Inventec, která se zabývá výrobou a vývojem produktů elektroniky a informačních technologií. Následovala hala v Panattoni Parku Kladno South s pronajímatelnou plochou 20 900 m<sup>2</sup> pro společnost Hanon Systems a hala v CTParku Žatec o velikosti 18 500 m<sup>2</sup> pronajata společností FIEGE.

Na konci 3. čtvrtletí 2024 se ve výstavbě nacházelo 1,3 milionu m<sup>2</sup> skladových a výrobních ploch (včetně projektů ve stavu shell & core). Výstavba probíhala na území většiny krajů, kromě krajů Hradeckého, Pardubického a Zlínského. Nejvyšší podíl výstavby patřil Karlovarskému kraji (30 %), Plzeňskému kraji (15 %) a Moravskoslezskému kraji (14 %). Praha a okolí představovala 8 %.

Míra neobsazenosti se ve 3. čtvrtletí 2024 opět zvýšila a dosáhla 4,5 %, v předchozím čtvrtletí to bylo 3,5 %. Míra neobsazenosti se tak vrátila na hodnoty běžné v předcovidové době, kdy na konci roku 2020 dosáhla 4,8 % a od té doby se (ovlivněna vysokou poptávkou způsobenou Covidem) snižovala až do konce roku 2022, kdy začala opět postupně narůstat. Ve 3. čtvrtletí 2024 vzrostla neobsazenost mezičtvrtletně nejvíce v Plzeňském kraji o 4,2 procentního bodu, Libereckém kraji o 3,4 procentního bodu a Ústeckém kraji o 2,2 procentního bodu. Dále mírně vzrostla v Olomouckém / Zlínském kraji o 1,0 procentního bodu a v Moravsko-slezském kraji o 0,7 procentního bodu. Neobsazenost v Praze a okolí se také mírně zvýšila na 2,3 %. Neobsazenost mírně poklesla ve dvou krajích a to ve Středočeském a Jihomoravském. V ostatních krajích zůstala nezměněna.

## NÁJEMNÉ

Ve 3. čtvrtletí 2024 činil rozsah aktuálního nájemného v České republice 4,50 – 7,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc. Nájemné mírně klesá díky nárůstu disponibilních ploch v souběhu s návratem poptávky k předcovidové úrovni.

Průměrné aktuální nájemné se ve 3. čtvrtletí 2024 meziročně snížilo o 5 %. Meziroční snížení jsme zaznamenali ve všech krajích kromě kraje Jihomoravského, kde nájemné zůstalo stabilní. Nejvíce se aktuální nájemné snížilo v Olomouckém / Zlínském kraji o 14 %, v Praze a okolí o 9 % a Moravskoslezském kraji o 7 %. V Ústeckém kraji, Plzeňském kraji a v Kraji Vysočina se nájemné snížilo o 6 %.



### Rozsah aktuálního nájemného v ČR

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

## INVESTICE

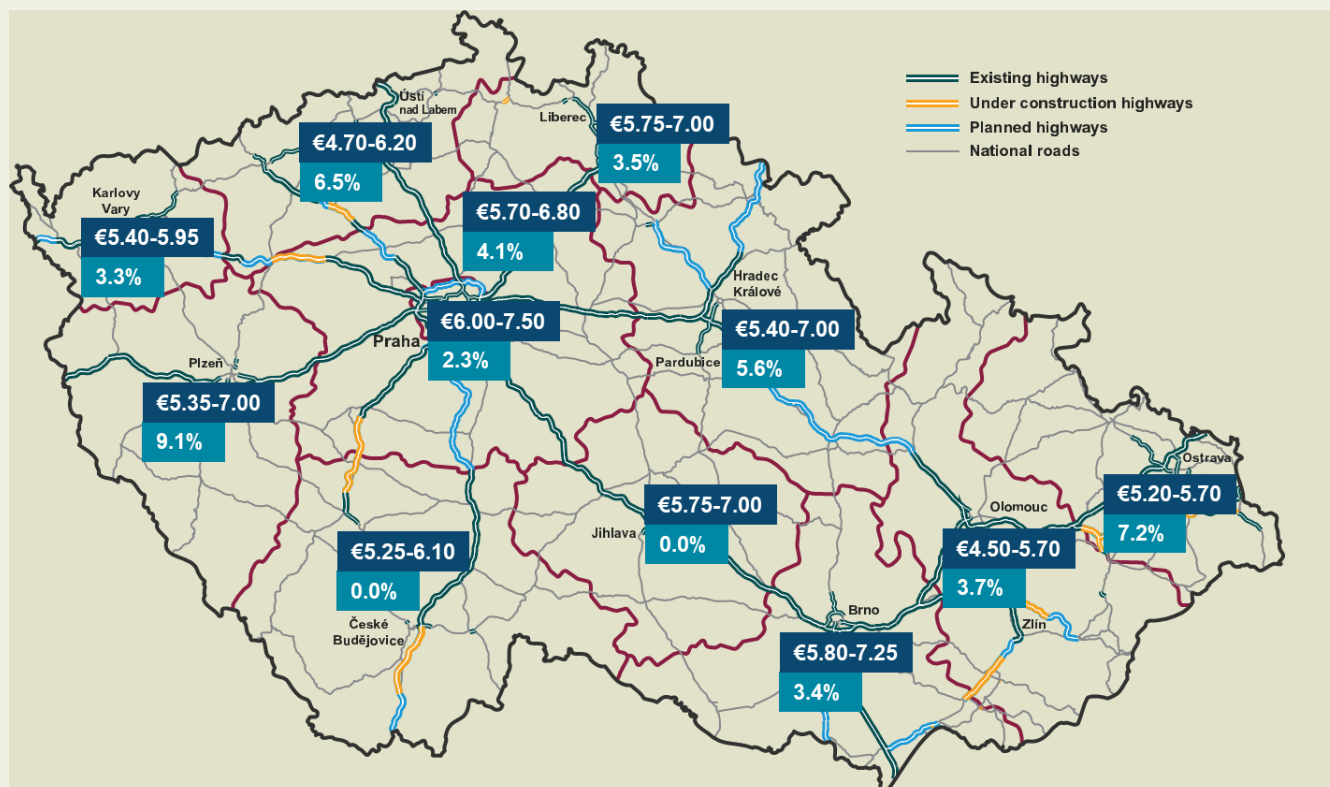
Výnosová míra pro prvotřídní skladové a průmyslové nemovitosti se ani ve 3. čtvrtletí 2024 nezměnila a zůstala na 5,00 %. V tomto čtvrtletí představoval podíl logistických nemovitostí na celkovém objemu investic 29 %.



### Výnosová míra pro prvotřídní skladové a průmyslové nemovitosti

**5,00 %**

## MÍRA NEOBSAZENOSTI A AKTUÁLNÍ NÁJEMNÉ\*



\*Výše nabízeného nájemného ve 3. čtvrtletí 2024 na trhu v prostorách třídy A s výměrou 4 000 – 5 000 m<sup>2</sup> před započtením pobídek

## REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Ve 3. čtvrtletí 2024 dosáhla hrubá realizovaná poptávka 335 300 m<sup>2</sup>. Meziročně vzrostla o 91 %, v mezikvartálním srovnání poklesla o 23 %.

V porovnání s předchozími lety je ovšem patrné, že se poptávka po výrazném nárůstu v covidový letech, kdy byla tažena především společnostmi z oblasti e-commerce, vrací na předcovidovou úroveň.

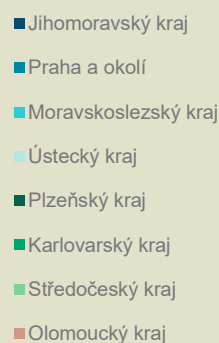
Podíl renegociací činil 39 %. Největší renegociace byla uzavřena se společností GRUPO ANTOLIN OSTRAVA v průmyslovém parku CTPark Ostrava na 20 300 m<sup>2</sup>, následovala renegociace s logistickou společností Raben Logistics Czech v CTPark Brno na 16 000 m<sup>2</sup>.

Ve 3. čtvrtletí 2024 se hrubá realizovaná poptávka uskutečnila na území osmi krajů. Nejvíce v Jihomoravském kraji (23 %), především díky níže zmíněnému nejvýznamnějšímu pronájmu, dále v Praze a okolí (20 %) a v Moravskoslezském kraji (14 %).

Čistá realizovaná poptávka vzrostla ve 3. čtvrtletí 2024 v meziročním srovnání o 58 % a dosáhla 203 200 m<sup>2</sup>. Ve srovnání s předchozím čtvrtletím poklesla o 31 %. Nejvíce se na čisté poptávce podílel Jihomoravský kraj (27 %), Ústecký kraj (20 %) a Praha a okolí (15 %).

## Hrubá realizovaná poptávka dle regionů

3. čtvrtletí 2024, %

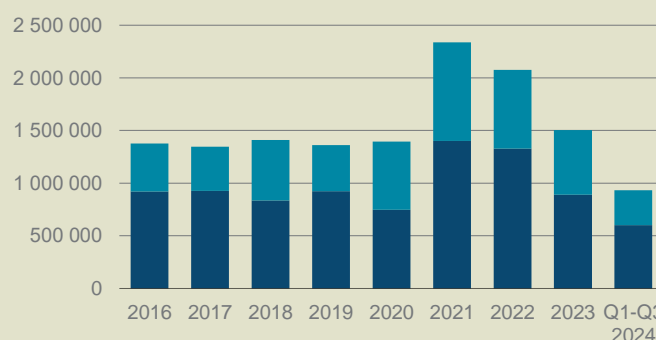


Zdroj: Knight Frank Research

## Roční realizovaná poptávka

m<sup>2</sup>

■ Čistá realizovaná poptávka ■ Renegociace



Zdroj: Knight Frank Research

POPTÁVKA		ZMĚNA	
3. čtvrtletí 2024		R/R	K/K
Hrubá	335 300 m <sup>2</sup>	+91 %	-23 %
Čistá	203 200 m <sup>2</sup>	+58 %	-31 %

## NEJVÝZNAMNĚJŠÍ NOVÉ PRONÁJMY VE 3. ČTVRTLETÍ 2024

NEMOVITOST	NÁJEMCE	PLOCHA (m <sup>2</sup> )	TYP NÁJMU
DMC Park Brno	ThermoFisher Scientific	54 000	Předpronájem
CTPark Žatec	Důvěrný	39 500	Předpronájem
CTPark Blatnice	Důvěrný	29 300	Předpronájem

## NOVINKY Z TRHU

- ✓ Společnost CTP zahájila výstavbu projektu Kasárny Zátíší v Plzni. Na ploše téměř 65 000 m<sup>2</sup> plánuje postavit 6 budov se zastavěnou plochou téměř 32 000 m<sup>2</sup>. V rámci projektu vybuduje koncept CTWorkshop, který představuje nový typ několikapatrové budovy, navržené speciálně pro menší podnikatele a živnostníky. Revitalizace bude probíhat v několika etapách, přičemž první fáze by měla být dokončena do poloviny roku 2025.
- ✓ Nemovitostní skupina Urbanity má stavební povolení na výstavbu průmyslového areálu v Bruntále. Bude se jednat již o druhý výrobní kampus skupiny Urbanity, součástí nově naplánovaného areálu jsou čtyři mimořádně úsporné budovy, které poskytnou celkem 53 600 m<sup>2</sup> ploch k pronájmu.
- ✓ Pro investiční skupinu RSJ zahájila developerská společnost Panattoni výstavbu Panattoni Business Parku Kladno. Moderní průmyslový areál vyrostě na místě bývalé ocelárny Poldi Kladno. Panattoni Business Park Kladno bude tvořen dvěma moderními halami o celkové podlahové ploše 88 500 m<sup>2</sup>, přičemž hala A nabídne 55 500 m<sup>2</sup> a hala B poskytne 33 000 m<sup>2</sup>.
- ✓ Před sedmi lety zahájil průmyslový developer P3 Logistic Parks na okraji Lovosic výstavbu areálu pro lehkou výrobu, kompletaci a logistiku. Nyní dokončil poslední budovu. Všechny budovy parku jsou certifikované dle standardu BREEAM na úrovni Excellent.
- ✓ Společnost VGP pokračuje v instalaci střešních fotovoltaických elektráren na budovy ve svém stávajícím portfoliu. Nedávno zkolaudoval již druhou takovou, a to na hale společnosti Faiveley Transport Czech na předměstí západočeské metropole. Ve VGP Parku Plzeň byla uvedena do provozu fotovoltaická elektrárna o ploše 3 794 m<sup>2</sup> a výkonu 799,94 kWp. Její připojení do veřejné distribuční sítě proběhlo začátkem září.
- ✓ Společnost GLP zahájí výstavbu GLP Parku Praha Kozomín o celkové rozloze 7 600 m<sup>2</sup>. Dokončení výstavby je plánováno na polovinu roku 2025. Budova usiluje o získání certifikátu BREEAM Excellent a bude obsahovat řadu nízkoenergetických a nízkoemisních řešení a technologií.



## PRAHA A OKOLÍ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**3,57 mil. m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
3. čtvrtletí 2024

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



VE VÝSTAVBĚ

**107 400 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**2,3 %**

- 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 29 % z celkové nabídky.
- V září 2024 byla míra nezaměstnanosti 2,9 %.
- Celková poptávka ve 3. čtvrtletí 2024 činila 66 600 m<sup>2</sup>, čistá z toho představovala 47 %.



Aktuální výše nájemného

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

## STŘEDOČESKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**972 800 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
3. čtvrtletí 2024

**33 200 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

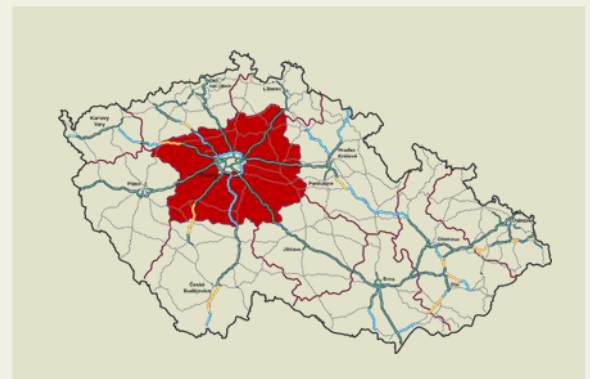
**88 000 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**4,1 %**

- Středočeský kraj má kromě Prahy nejhustší, ale také nejpřetíženější 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 září 2024 byla míra nezaměstnanosti 3,2 %.
- Celková poptávka ve 3. čtvrtletí 2024 činila 14 700 m<sup>2</sup> v jediné nové smlouvě.



Aktuální výše nájemného

**5,70 – 6,80 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## JIHOČESKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**143 900 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
3. čtvrtletí 2024

**8 600 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

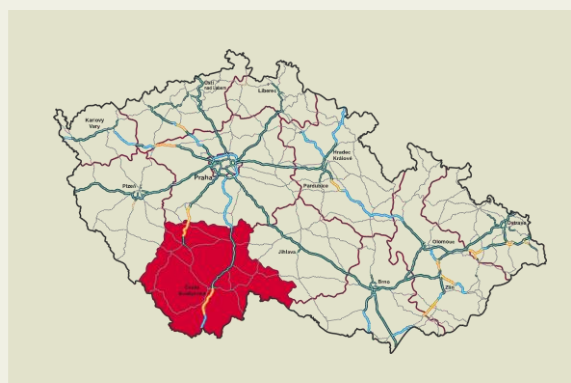
**38 300 m<sup>2</sup>**



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 2026 a dokončení ve Středočeském kraji do roku 2028.
- V září 2024 byla míra nezaměstnanosti 3,1 %.
- Ve 3. čtvrtletí 2024 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



**Aktuální výše nájemného**

**5,25 – 6,10 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## JIHOMORAVSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**1,51 mil. m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
3. čtvrtletí 2024

**51 100 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

**81 000 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 a předpokládané zprovoznění nelze určit.
- Jihomoravský kraj je po Praze a Plzni třetím největším logistickým trhem v ČR.
- V září 2024 byla míra nezaměstnanosti 4,4 %.
- Celková poptávka ve 3. čtvrtletí 2024 činila 54 500 m<sup>2</sup>, čistá z toho představovala 69 %.



**Aktuální výše nájemného**

**5,80 – 7,25 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**



## KRÁLOVÉHRADECKÝ A PARDUBICKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**471 300 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
3. čtvrtletí 2024

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



VE VÝSTAVBĚ

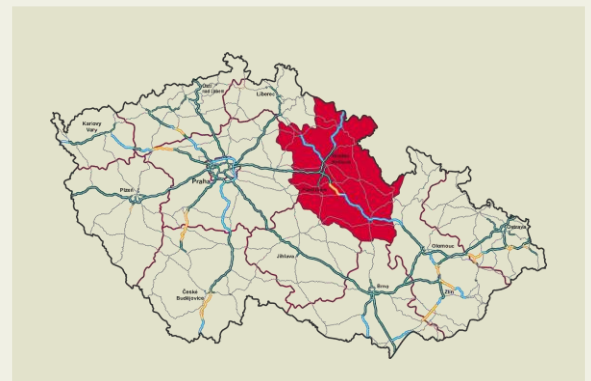
**0 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**5,6 %**

- Královéhradecký kraj spojuje s Prahou nedokončená 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 povede i plánovaná a nyní z části rozestavěná dálnice D35.
- V září 2024 byla míra nezaměstnanosti v Pardubickém kraji 3,2 % a v Královéhradeckém 3,3 %.
- Ve 3. čtvrtletí 2024 nebyla v krajích realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

**5,40 – 7,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## KARLOVARSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**455 900 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
3. čtvrtletí 2024

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



VE VÝSTAVBĚ

**386 200 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 2028. Dálnice je nyní propojena s Německem silnicí I/6.
- Nejvíce stávajících skladových ploch se nachází v okolí Chebu, v blízkosti dálnice D6.
- V září 2024 byla míra nezaměstnanosti 4,6 %.
- Celková poptávka ve 3. čtvrtletí 2024 činila 36 800 m<sup>2</sup>, čistá z toho představovala 56 %.



Aktuální výše nájemného

**5,40 – 5,95 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## LIBERECKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

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



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
3. čtvrtletí 2024

**36 800 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

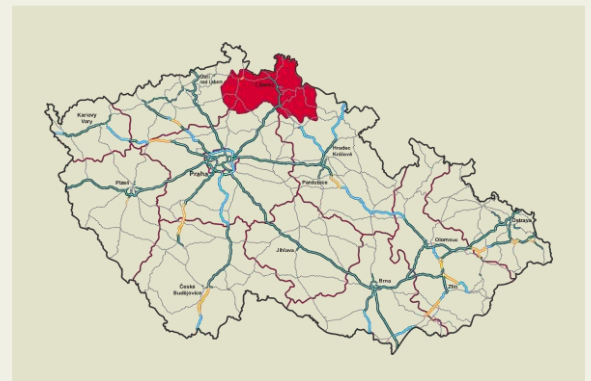
**11 700 m<sup>2</sup>**



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 září 2024 byla míra nezaměstnanosti 4,2 %.
- Ve 3. čtvrtletí 2024 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

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

## OLOMOUCKÝ A ZLÍNSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**704 900 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
3. čtvrtletí 2024

**18 500 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

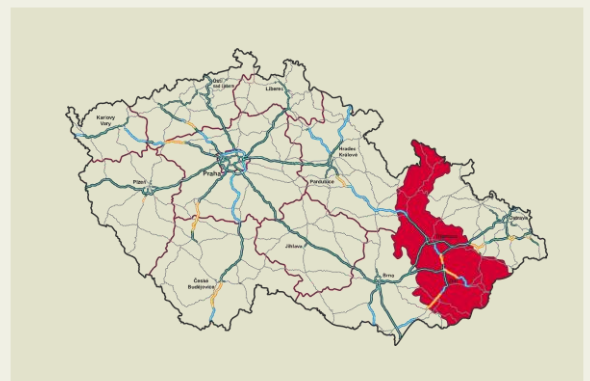
**87 100 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**3,7 %**

- 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 2033 spojí Olomouc s Jihomoravským krajem přes území Zlínského kraje. Ve výstavbě je také dálnice D49, která spojí východní Moravu se západním Slovenskem.
- V září 2024 byla míra nezaměstnanosti v Olomouckém kraji 4,1 % a ve Zlínském 3,1 %.
- Celková poptávka ve 3. čtvrtletí 2024 činila 12 100 m<sup>2</sup>, čistá z toho představovala 7 %.



Aktuální výše nájemného

**4,50 – 5,70 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**1,26 mil. m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
3. čtvrtletí 2024

**1 200 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

**176 000 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**7,2 %**

- 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 vytvoří část třetího kapacitního spojení mezi ČR a Slovenskem.
- V září 2024 byla míra nezaměstnanosti 5,6 %.
- Celková poptávka ve 3. čtvrtletí 2024 činila 45 300 m<sup>2</sup>, čistá z toho představovala 21 %.



**Aktuální výše nájemného**

**5,20 – 5,70 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## PLZEŇSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**1,77 mil. m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
3. čtvrtletí 2024

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



VE VÝSTAVBĚ

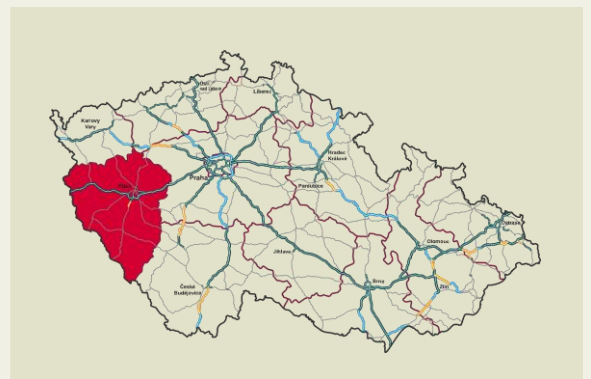
**188 600 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**9,1 %**

- 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 září 2024 byla míra nezaměstnanosti 3,0 %.
- Celková poptávka ve 3. čtvrtletí 2024 činila 40 100 m<sup>2</sup>, čistá z toho představovala 76 %.



**Aktuální výše nájemného**

**5,35 – 7,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## ÚSTECKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**879 500 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
3. čtvrtletí 2024

**37 600 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

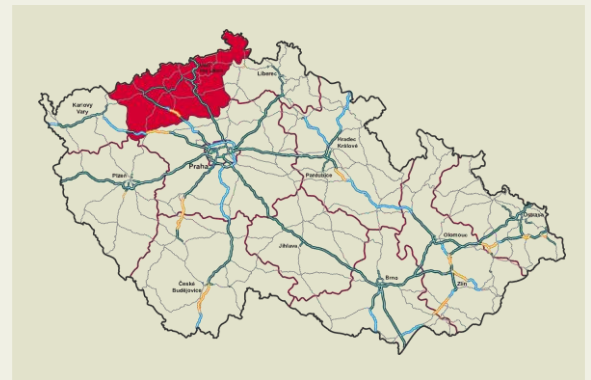
**92 200 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**6,5 %**

- 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 plánovaná, z části rozestavěná a zprovozněná dálnice D7 vedoucí z Prahy na Chomutov a dále až na hranice s Německem. Řeka Labe je důležitou tepnou lodní dopravy, která spojuje vnitrozemské Česko se Severním mořem.
- V září 2024 byla míra nezaměstnanosti 6,2 %.
- Celková poptávka ve 3. čtvrtletí 2024 činila 41 000 m<sup>2</sup>, jednalo se pouze o nové smlouvy.



**Aktuální výše nájemného**

**4,70 – 6,20 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## KRAJ VYSOČINA



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**260 200 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
3. čtvrtletí 2024

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



VE VÝSTAVBĚ

**43 000 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 září 2024 byla míra nezaměstnanosti 3,0 %.
- Nájemné ve výši 7,00 € je vztaženo k plánovanému projektu v atraktivní lokalitě města Jihlavy.
- Ve 3. čtvrtletí 2024 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



**Aktuální výše nájemného**

**5,75 – 7,00 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)