

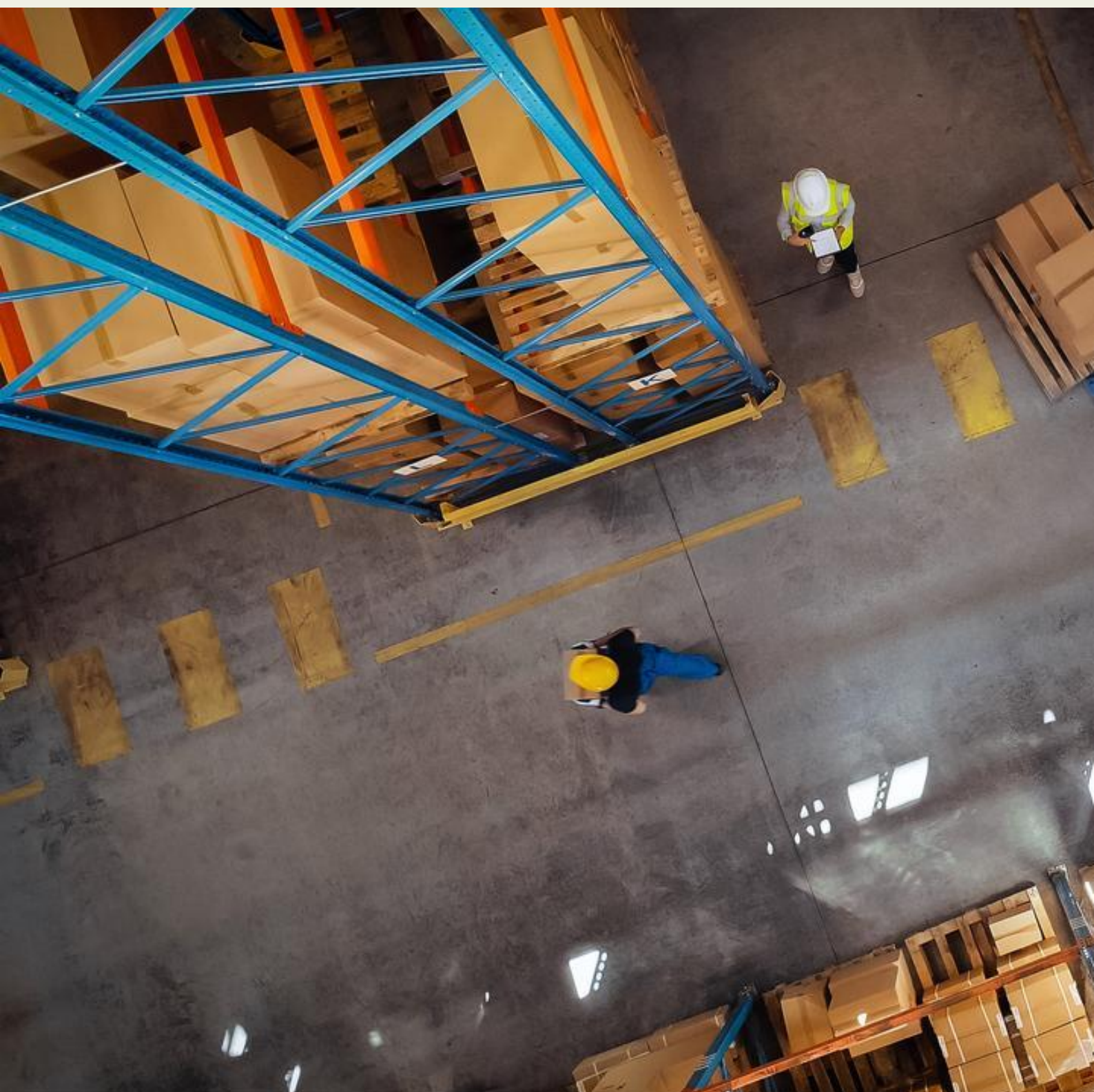
Trh průmyslových nemovitostí v České republice



1. čtvrtletí 2024

Pravidelný čtvrtletní přehled trhu průmyslových nemovitostí v České republice

knightfrank.com/research



Pronajímatelná plocha celkem	12,1 mil. m ²
Dokončená výstavba 1. čtvrtletí 2024	135 600 m ²
Ve výstavbě	1,2 mil. m ²
Míra neobsazenosti	3,0 %

V 1. čtvrtletí 2024 přesáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 12 milionů m².

Nově dokončeno bylo 135 600 m², nejvíce v Karlovarském (45 %) a Jihomoravském kraji (26 %).

Ve výstavbě se nacházelo 1,2 milionu m², největší výstavba probíhala na území Karlovarského kraje (29 %).

Míra neobsazenosti se v 1. čtvrtletí 2024 opět zvýšila a dosáhla 3,0 %. Neobsazenost v Praze a okolí také vzrostla, ovšem nadále zůstává na nízké úrovni 1,2 %.

V 1. čtvrtletí 2024 činil rozsah aktuálního nájemného v České republice 5,00 – 7,70 EUR/m²/měsíc.

V 1. čtvrtletí 2024 dosáhla hrubá realizovaná poptávka 157 400 m², jedná se o nejnižší poptávku od konce roku 2009. Renegociace měly 35% podíl na celkové realizované poptávce.

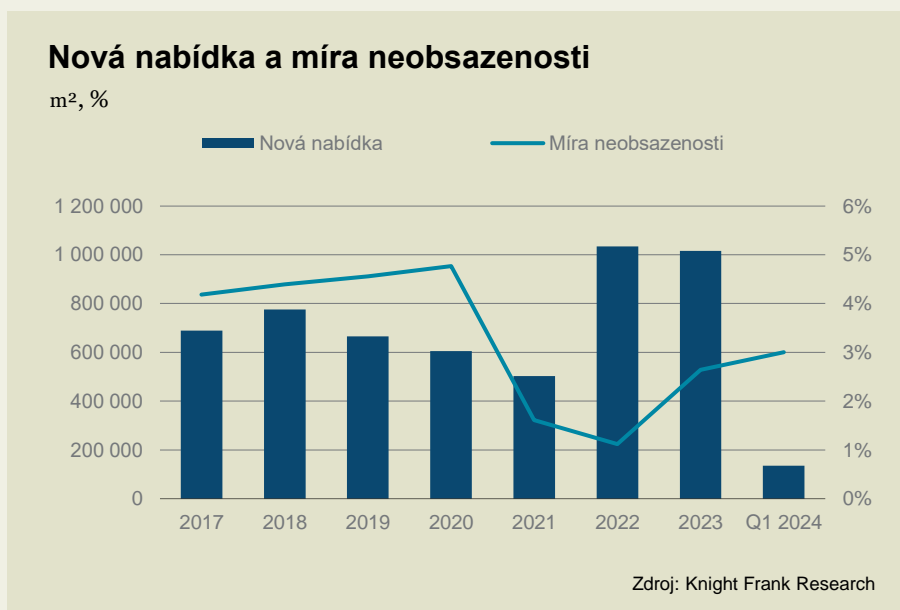
„V 1. čtvrtletí toho roku jsme zaznamenali nejnižší realizovanou poptávku za posledních 15 let. Meziročně se snížila o 54 %, mezičtvrtletně o 61 %. Nejsilnější poptávka zůstává v Praze a okolí, v rámci ČR bylo podepsáno pouze 100 000 m² nových nájemních smluv.

Standardní délka nových smluv zůstává na pětiletém období, i nadále je kladen primární důraz ze stran nájemců i pronajímatelů na zajištění trvale udržitelných a energeticky soběstačných nemovitostí.

Nově dokončeno bylo pouhých 136 500 m², což představuje meziroční pokles o 47 %, ovšem přibývá budov ve stavu shell and core. Developeri ustupují ze spekulativní výstavby a plně se zaměřují na obsazení nových dosud neobsazených ploch. V tomto směru se zvyšuje jejich flexibilita ve formě pobídek i jednotkové ceny.

Aktuální nájemné na úrovni 5,00 – 7,70 EUR/m²/měsíc představuje meziroční snížení o 4 %, neobsazenost se díky poklesu realizované poptávky zvyšuje, nicméně je stále na velmi zdravé úrovni. Na trhu stále přibývá dalších možností podnájmu i v řádu jednotek o velikosti 10 000 m². Dochází ke korekci trhu zpět na předcovidovou úroveň.“

MARKÉTA VRBASOVÁ DIRECTOR, HEAD OF INDUSTRIAL & LOGISTICS



12 070 000 m²

V 1. čtvrtletí 2024 přesáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 12 milionů m².

PŘEHLED TRHU PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

- ▶ V 1. čtvrtletí 2024 přesáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 12 milionů m². Praha a okolí, která představovala 29 % z celkové nabídky, zůstala tak největším logistickým trhem. Následovaly kraje Plzeňský (14 %), Jihomoravský (12 %), Moravskoslezský (10 %), Středočeský a Ústecký (oba 7 %).

Nově bylo dokončeno 135 600 m² v 6 průmyslových parcích, o 53 % méně než v předchozím čtvrtletí. V meziročním srovnání to bylo o 47 % méně. Nové prostory byly dokončeny pouze ve čtyřech krajích. V kraji Karlovarském (45 %), Jihomoravském (26 %), Moravskoslezském (16 %) a Plzeňském (13 %). Přibývá ovšem budov ve stavu shell and core.

Největším dokončeným projektem v 1. čtvrtletí 2024 byla hala o velikosti 60 900 m² v Panattoni Parku Cheb East, v době dokončení plně pronajata nezveřejněné výrobní společností. Následovala hala v CTParku Brno s pronajímatelnou plochou 29 700 m² pronajatá několika společnostmi. Třetím největším dokončeným projektem byla hala v Contera parku Ostrava D1 s pronajímatelnou plochou 21 600 m², která byla částečně pronajata společností Sportisimo.

Na konci 1. čtvrtletí 2024 se ve výstavbě nacházelo 1,2 milionu m² skladových a výrobních ploch (včetně projektů ve stavu shell and core), ve stejném období minulého roku to bylo 1,3 milionu m². Největší výstavba probíhala na území Karlovarského kraje (29 %), následovaly kraje Plzeňský (15 %), Jihomoravský (11 %) a Praha a okolí (také 11 %).

Míra neobsazenosti se v 1. čtvrtletí 2024 opět zvýšila a dosáhla 3,0 %, v předchozím čtvrtletí to bylo 2,6 %. Neobsazenost v Praze a okolí také vzrostla, ovšem nadále zůstává na nízké úrovni 1,2 %. Neobsazenost mezičtvrtletně mírně vzrostla v šesti krajích, nejvíce ve Středočeském (plus 1,6 procentního bodu) a Plzeňském (plus 1,0 procentního bodu). Mírný pokles neobsazenosti byl zaznamenán v kraji Ústeckém (minus 0,7 procentního bodu) a Karlovarském (minus 0,5 procentního bodu). V ostatních krajích zůstala neobsazenost víceméně nezměněna.

NÁJEMNÉ

V 1. čtvrtletí 2024 činil rozsah aktuálního nájemného v České republice 5,00 – 7,70 EUR/m²/měsíc.

Průměrné aktuální nájemné se v 1. čtvrtletí 2024 meziročně snížilo o 4 %. Meziroční korekci jsme zaznamenali v šesti krajích, nejvíce pak v Plzeňském kraji (-11 %), v Kraji Vysočina (-10 %), v Olomouckém / Zlínském kraji (-9 %) a Moravskoslezském kraji (-7 %). Jedině v Královéhradeckém / Pardubickém kraji byl zaznamenán mírný meziroční nárůst o 3 %. V ostatních krajích zůstalo aktuální nájemné více méně stabilní.



Rozsah aktuálního nájemného v ČR

5,00 – 7,70 EUR/m²/měsíc

INVESTICE

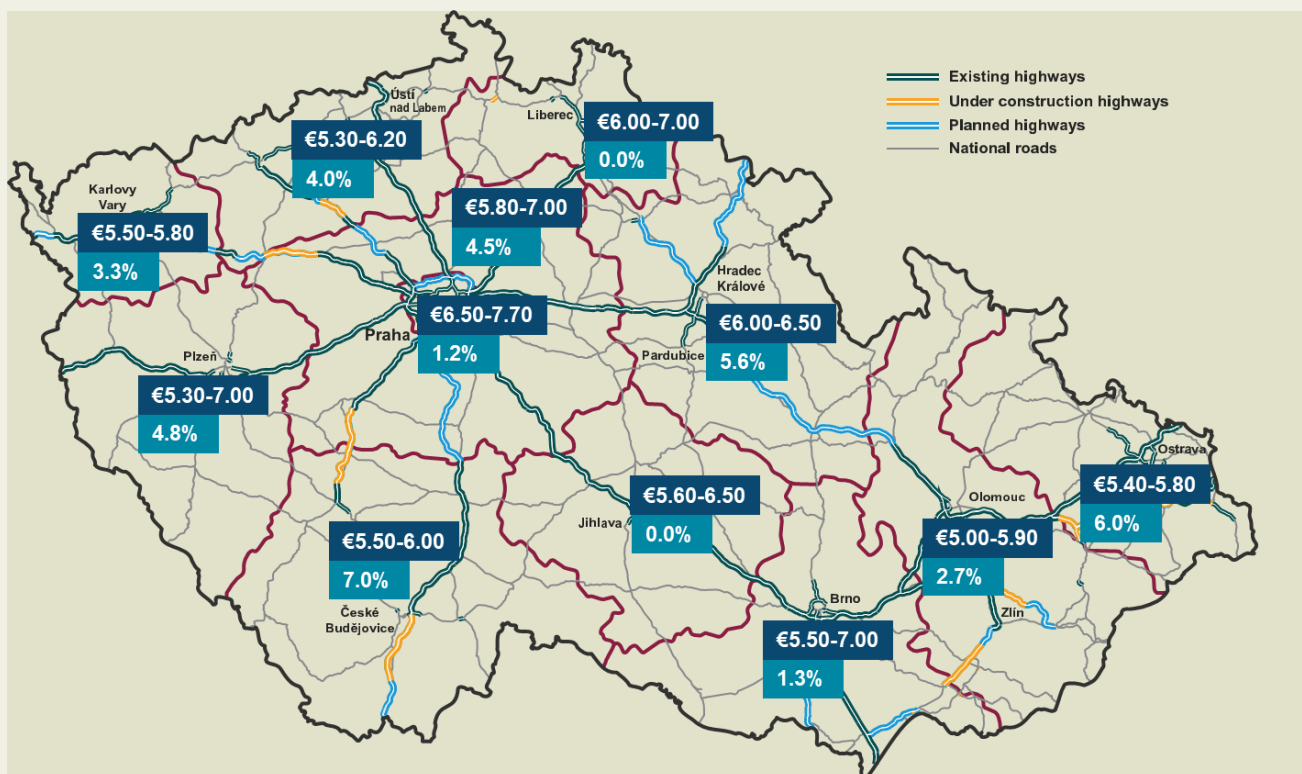
V průběhu celého roku 2023 a také v 1. čtvrtletí 2024 se výnosová míra pro prvotřídní skladové a průmyslové nemovitosti nezměnila a zůstala na 5,00 %. Ovšem do konce tohoto roku ještě můžeme očekávat mírné zvýšení. V 1. čtvrtletí 2024 představoval podíl logistických nemovitostí na celkovém objemu investic 4 %.



Výnosová míra pro prvotřídní skladové a průmyslové nemovitosti

5,00 %

MÍRA NEOBSAZENOSTI A AKTUÁLNÍ NÁJEMNÉ*



*Výše nájemného / cenové rozpětí nabízené v 1. čtvrtletí 2024 na trhu v prostorách třídy A s výměrou 4 000–5 000 m².

REALIZOVANÁ POPTÁVKA

V 1. čtvrtletí 2024 dosáhla hrubá realizovaná poptávka rekordně nízkého objemu 157 400 m². Jedná se o nejnižší poptávku od konce roku 2009.

Ve srovnání s předchozím čtvrtletím poklesla hrubá realizovaná poptávka o 61%. V meziročním srovnání poklesla o 54 %.

Podíl renegociací činil 35 %. Největší renegociace byla uzavřena se společností CzechPak Manufacturing v CTParku Teplice na 12 400 m², následovala renegociace se společností Barvy Laky v industriálním parku P3 Prague Horní Počernice na 10 500 m².

V 1. čtvrtletí 2024 se největší hrubá realizovaná poptávka uskutečnila na území osmi krajů, nejvíce pak v Praze a okolí (38 %), Jihočeském kraji (19 %) a Ústeckém kraji (18 %).

Čistá realizovaná poptávka poklesla v 1. čtvrtletí 2024 v meziročním srovnání o 62 % a dosáhla 102 500 m². Ve srovnání s předchozím čtvrtletím zaznamenala pokles o 55 %. Nejvíce se na čisté poptávce podílel kraj Jihomoravský (29 %) a Praha a okolí (26 %).

Hrubá realizovaná poptávka dle regionů

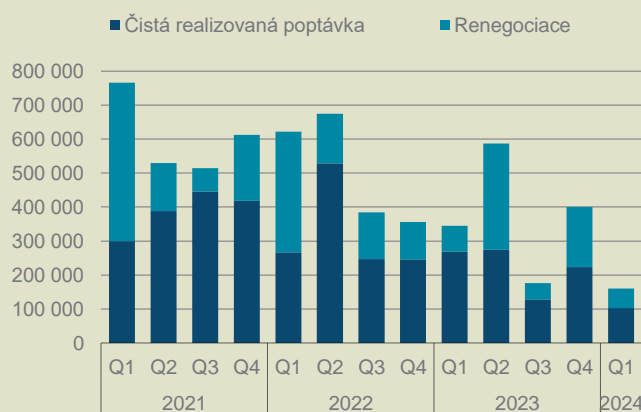
1. čtvrtletí 2024, %



Zdroj: Knight Frank Research

Kvartální realizovaná poptávka

m²



Zdroj: Knight Frank Research

POPTÁVKA		ZMĚNA	
1. čtvrtletí 2024		R/R	K/K
Hrubá	157 400 m ²	-54 %	-61 %
Čistá	102 500 m ²	-62 %	-55 %

NEJVÝZNAMNĚJŠÍ NOVÉ PRONÁJMY VE 1.ČTVRTLETÍ 2024

NEMOVITOST	NÁJEMCE	PLOCHA (m ²)	TYP NÁJMU
Garbe Park České Budějovice	Důvěrný	29 500	Předpronájem
Prologis Park Pilsen-Štěnovice	Důvěrný	11 800	Nový nájem
CTPark Prague North	Fulfillment	8 400	Předpronájem

NOVINKY Z TRHU

- ✓ Společnost 7R vstupuje v rámci své strategické expanze na český trh. Jedná se o první zahraniční projekt společnosti, která v posledních 15 letech zaznamenává rychlý růst na polském trhu. Společnost 7R se specializuje na výstavbu inovativních, ekologicky šetrných skladových a výrobních prostor přizpůsobených potřebám zákazníků. Pro svůj první projekt R7 Park Lavičky (26 000 m²) již získala stavební povolení.
- ✓ Společnosti VGP a Areim Pan-European Logistics Fund oznámily podepsání počáteční transakce mezi VGP a společným podnikem s názvem Saga. Transakce zahrnuje celkem 17 logistických budov v 10 parcích VGP. Uvedené parky a budovy se nacházejí v Německu (6 parků, 8 budov), České republice (3 parky, 5 budov) a na Slovensku (1 park, 4 budovy).
- ✓ Byl položen základní kámen nového logistického areálu AIR DEPO Tuchoměřice, developera KKIG Holding, který se nachází v bezprostřední blízkosti Letiště Václava Havla. Areál nabídne více než 40 000 m² pronajímatelné plochy v osmi budovách.
- ✓ P3 Logistic Parks jako vlastník a správce průmyslových nemovitostí nabídne trhu v příštím roce atypickou halu, která může pojmout celou vlakovou soupravu. P3 Lovosice Cargo (42 300 m²) byla navržena pro překládku mezi silniční a železniční přepravou, což v kontextu silného tlaku na snižování emisí v dodavatelských řetězcích představuje zajímavou příležitost. Nakládka a vykládka probíhá pod střechem jako ve kterémkoliv jiném cross docku.



PRAHA A OKOLÍ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

3,51 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2024

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

140 000 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

1,2 %

- 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 březnu 2024 byla míra nezaměstnanosti 2,9 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2024 činila 59 100 m², čistá z toho představovala 46 %.



Aktuální výše nájemného

6,50 – 7,70 EUR/m²/měsíc

STŘEDOČESKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

889 900 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2024

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

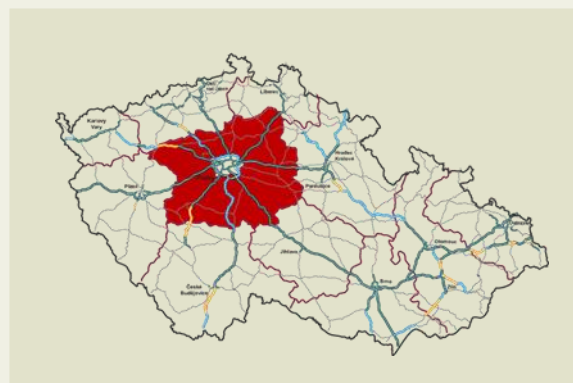
83 700 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

4,5 %

- 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. Své zastoupení v kraji má i vodní doprava.
- V březnu 2024 byla míra nezaměstnanosti 3,2 %.
- V 1. čtvrtletí 2024 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

5,80 – 7,00 EUR/m²/měsíc

JIHOČESKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

135 300 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2024

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

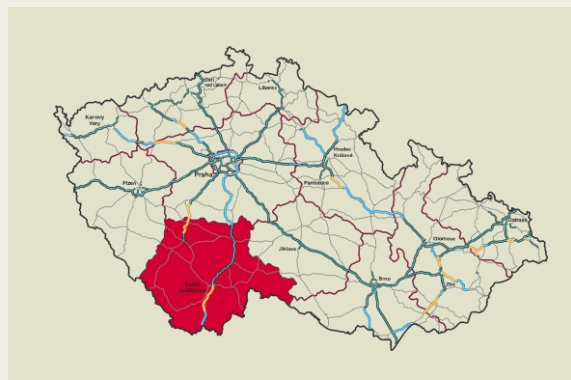
38 100 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

7,0 %

- 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 Středo-českém kraji do roku 2028.
- V březnu 2024 byla míra nezaměstnanosti 3,3 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2024 činila 29 500 m² v jediné nové smlouvě.



Aktuální výše nájemného

5,50 – 6,00 EUR/m²/měsíc

JIHOMORAVSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,39 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2024

35 700 m²



VE VÝSTAVBĚ

141 400 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

1,3 %

- 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 březnu 2024 byla míra nezaměstnanosti 4,4 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2024 činila 14 100 m², čistá z toho představovala 42 %.



Aktuální výše nájemného

5,50 – 7,00 EUR/m²/měsíc

KRÁLOVÉHRADECKÝ A PARDUBICKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

471 300 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2024

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

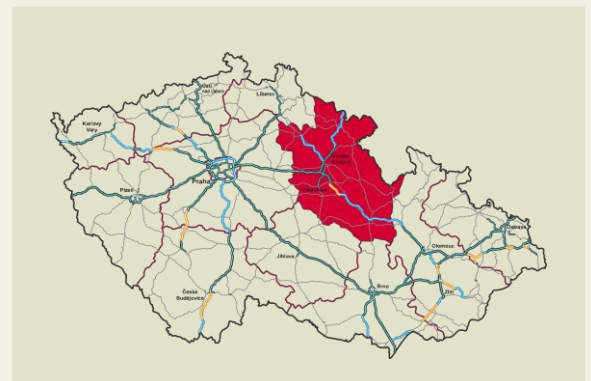
0 m²



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 březnu 2024 byla míra nezaměstnanosti v Pardubickém kraji 3,1 % a v Královéhradeckém 3,3 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2024 činila 2 300 m² v jediné nové smlouvě.



Aktuální výše nájemného

6,00 – 6,50 EUR/m²/měsíc

KARLOVARSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

455 900 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2024

60 900 m²



VE VÝSTAVBĚ

355 900 m²



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 březnu 2024 byla míra nezaměstnanosti 4,6 %.
- V 1. čtvrtletí 2024 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

5,50 – 5,80 EUR/m²/měsíc

LIBERECKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

398 000 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2024

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

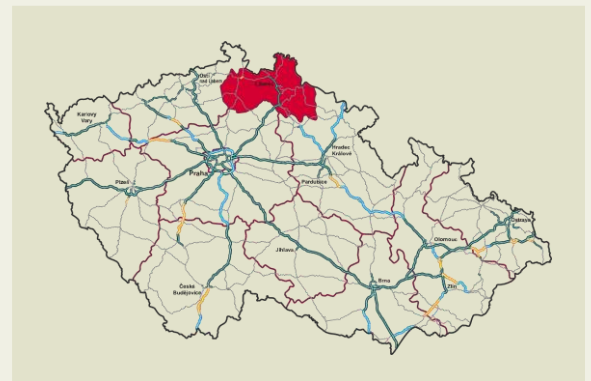
48 500 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,0 %

- 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 2024 byla míra nezaměstnanosti 4,2 %.
- V 1. čtvrtletí 2024 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

6,00 – 7,00 EUR/m²/měsíc

OLOMOUCKÝ A ZLÍNSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

678 900 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2024

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

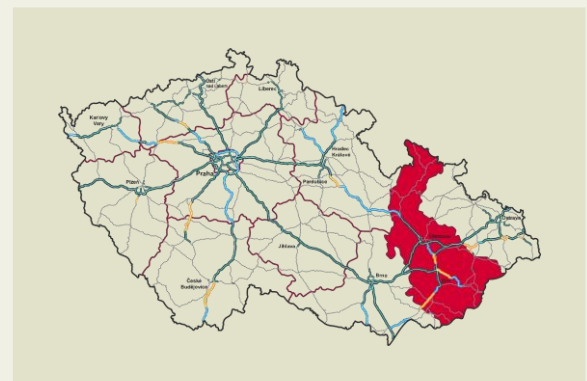
80 300 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

2,7 %

- 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 březnu 2024 byla míra nezaměstnanosti v Olomouckém kraji 4,1 % a ve Zlínském 3,1 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2024 činila 900 m², jednalo se pouze o nové smlouvy.



Aktuální výše nájemného

5,00 – 5,90 EUR/m²/měsíc

MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,25 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2024

21 600 m²



VE VÝSTAVBĚ

52 200 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

6,0 %

- 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 březnu 2024 byla míra nezaměstnanosti 5,4 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2024 činila 11 600 m², čistá z toho představovala 82 %.



Aktuální výše nájemného

5,40 – 5,80 EUR/m²/měsíc

PLZEŇSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,75 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2024

17 400 m²



VE VÝSTAVBĚ

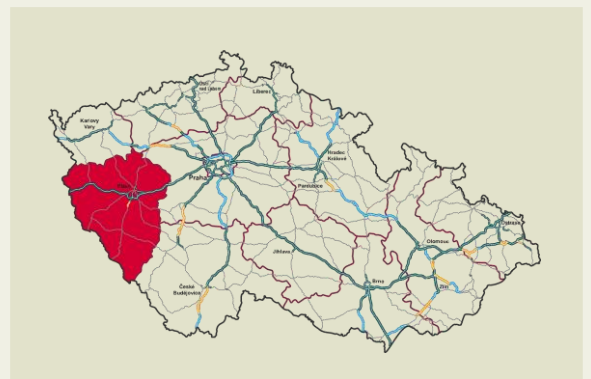
179 400 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

4,8 %

- 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 2024 byla míra nezaměstnanosti 3,1 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2024 činila 12 000 m² v jediné nové smlouvě.



Aktuální výše nájemného

5,30 – 7,00 EUR/m²/měsíc

ÚSTECKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

841 900 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2024

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

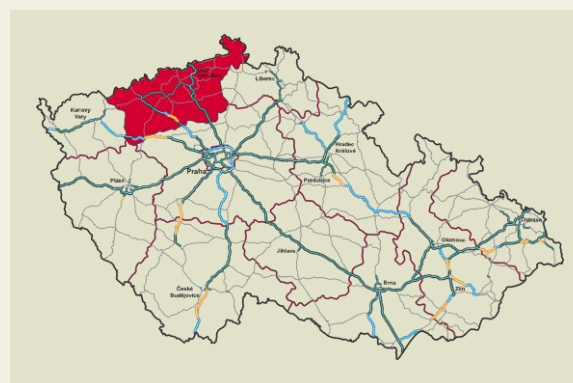
120 600 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

4,0 %

- 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 březnu 2024 byla míra nezaměstnanosti 6,0 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2024 činila 28 100 m², čistá z toho představovala 56 %.



Aktuální výše nájemného

5,30 – 6,20 EUR/m²/měsíc

KRAJ VYSOČINA



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

260 200 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2024

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

0 m²



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 2024 byla míra nezaměstnanosti 3,1 %.
- V 1. čtvrtletí 2024 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

5,60 – 6,50 EUR/m²/měsíc

DEFINICE

Pronajímatelná plocha celkem: Moderní skladové a výrobní prostory třídy A včetně kancelářských vestavek 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 m².

Míra nezaměstnanosti: Podíl nezaměstnaných osob (na obyvatelstvu ve věku 15-64 let).

Máme rádi otázky. 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



Lenka Šindelářová
Head of Research and Consultancy
+420 602 773 592
lenka.sindelarova@cz.knightfrank.com



Markéta Vrbasová
Director | Head of Industrial & Logistics
+420 724 325 331
marketa.vrbasova@cz.knightfrank.com