

Trh průmyslových nemovitostí v České republice

1. čtvrtletí 2023

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM11,13 mil. m²DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2023227 000 m²

VE VÝSTAVBĚ

1,3 mil. m²

MÍRA NEOBSAZENOSTI

1,4 %

Přehled trhu průmyslových nemovitostí – 1. čtvrtletí 2023



“Zatímco logistické společnosti kvůli cenám za pronájem a nákladům na pracovní sílu často relokují své projekty dále směrem do jihovýchodní Evropy, v ČR ze zvyšuje množství poptávek po výrobních prostorech spojených s výrobou navázanou na automobilový průmysl s vysokou mírou automatizace a robotizace. Nová výstavba je standardně podmíněna minimálně 10letou nájemní smlouvou a trvá 10-12 měsíců od jejího uzavření.

Ambice soukromých firem vlastnit prostory trskotají na náročných podmínkách financování. Kdo již historicky nevládní rozvojový pozemek, bude dnes hůře hledat cenově přijatelné řešení. Pronájem pak zůstává jedinou možnou cestou. V 1. čtvrtletí 2023 došlo ke stabilizaci cen průměrného nájemného na úrovni 6,00 – 7,50 EUR/m²/měsíc.

Ekologická řešení certifikované výstavby a provozu budov jsou dnes nutností u všech nově chystaných projektů. Nicméně ne vždy je pro jejich aplikaci jasně nastavená a připravená legislativa, zejména pokud mluvíme o instalaci fotovoltaických elektráren.“

MARKÉTA VRBASOVÁ

DIRECTOR, HEAD OF INDUSTRIAL & LOGISTICS

V 1. čtvrtletí 2023 přesáhla celková pronajimatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 11 milionů m².

Nově bylo dokončeno 227 000 m², nejvíce v Ústeckém kraji (31 %).

Ve výstavbě se nacházelo téměř 1,3 milionu m², v meziročním srovnání o 10 % více.

V 1. čtvrtletí 2023 se míra neobsazenosti zvýšila na 1,4 %, ovšem neobsazenost v regionu Praha a okolí zůstala na velmi nízké úrovni 0,8 %.

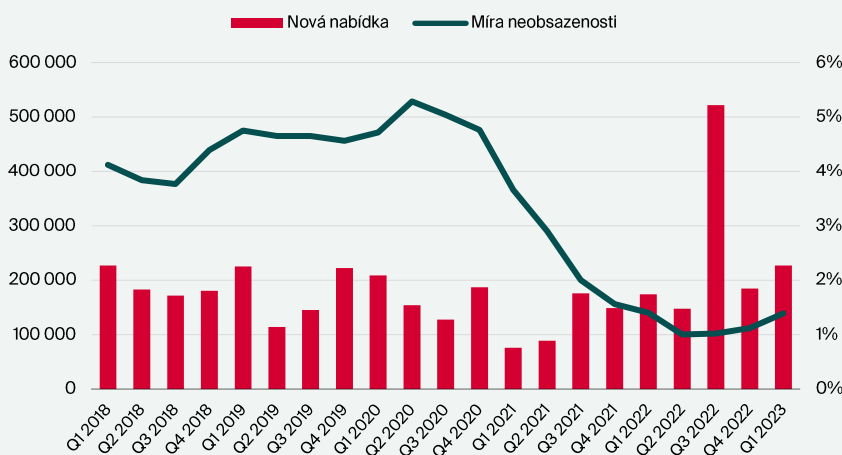
Nejvyšší dosahované nájemné za skladové a průmyslové prostory se v 1. čtvrtletí 2023 ustálilo na úrovni 6,50 – 7,50 EUR/m²/měsíc. Nájemné v regionu Praha a okolí bylo v některých případech stále nabízené na úrovni až 8,50 EUR/m²/měsíc.

Hrubá realizovaná poptávka dosáhla celkového objemu téměř 345 000 m², 22 % z toho činil podíl renegociací.

1,4 %

Míra neobsazenosti se v 1. čtvrtletí 2023 zvýšila na 1,4 %.

Nová nabídka a míra neobsazenosti
m²



Zdroj: Knight Frank Research

11 130 000 m²

V 1. čtvrtletí 2023 dosáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 11,13 milionu m².

PRÉHLED TRHU PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

- ✓ V 1. čtvrtletí 2023 dosáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 11,13 milionu m². Praha a okolí představovala 31 % z celkové nabídky a zůstává tak největším logistickým trhem. Následovaly kraje Plzeňský se 14 %, Jihomoravský s 12 % a Moravskoslezský s 10 %.
- ✓ V 1. čtvrtletí 2023 bylo nově dokončeno 227 000 m², o 31 % více než ve stejném období minulého roku. Ve srovnání s předchozím čtvrtletím to bylo o 23 % více. Nejvíce prostor se dokončilo na území Ústeckého kraje a to 31 % z celkového podílu. Následoval Karlovarský kraj s 25 % a Moravskoslezský kraj s 15 %.
- ✓ Největší dokončenou halou v 1. čtvrtletí 2023 byla hala o velikosti 42 500 m² v Panattoni Parku Cheb South pronajata společnosti Autodoc a dalšímu nezveřejněnému nájemci. Následovala hala o velikosti 39 500 m² v Panattoni parku Chomutov North, která byla stavěna na míru pro společnost Jungheinrich. Třetím největším dokončeným projektem se staly prostory o velikosti 24 900 m² v CTParku Ostrava Poruba, které si pronajímá několik nájemců.
- ✓ Na konci roku 2022 se ve výstavbě nacházelo téměř 1,3 milionu m² skladových a výrobních ploch. Ve srovnání se stejným obdobím minulého roku šlo o 10% nárůst. Nejvíce ploch ve výstavbě (25 %) se nacházelo na území Karlovarského kraje, kde ovšem v Panattoni Parku Cheb vyrůstá hala s největší pronajímatelnou plochou u nás (233 700 m²). Pokud bychom toto nebrali v potaz, zaujal by první příčku kraj Plzeňský následován krajem Jihomoravským.
- ✓ Neobsazenost se v 1. čtvrtletí 2023 zvýšila na 1,4 %, v předchozím čtvrtletí dosáhla 1,1 %. Neobsazenost v Praze a okolí zůstala na velmi nízké úrovni 0,8 %. Největší mezikvartální růst míry neobsazenosti zaznamenal kraj Ústecký (plus 3,2 procentního bodu), kraj Olomoucký (plus 1,5 procentního bodu) a kraj Karlovarský (plus 0,9 procentního bodu). Naopak největší pokles neobsazenosti byl zaznamenán v Moravskoslezském kraji (minus 0,8 procentního bodu). V ostatních krajích zůstala neobsazenost více méně nezměněna.

Přehled trhu průmyslových nemovitostí – 1. čtvrtletí 2023

NÁJEMNÉ

V 1. čtvrtletí 2023 se nejvyšší dosahované nájemné za skladové a průmyslové prostory ustálilo na 6,50 – 7,50 EUR/m²/měsíc. Nájemné v regionu Praha a okolí bylo v některých případech stále nabízené na úrovni až 8,50 EUR/m²/měsíc.

Průměrné aktuální nájemné vzrostlo v 1. čtvrtletí 2023 mezikvartálně ve většině krajů, vyjma krajů Středočeského, Karlovarského, Ústeckého a Hradeckého / Pardubického, kde nájemné kleslo v průměru o necelé 2 %. Nejvíce nájemné vzrostlo v Plzeňském kraji (21 %), Olomouckém kraji (20 %) a Kraji Vysočina (17 %). V Praze a okolí zůstala výše nájemného nezměněna.



Nejvyšší dosahované nájemné

6,50 – 7,50 EUR/m²/měsíc

INVESTICE

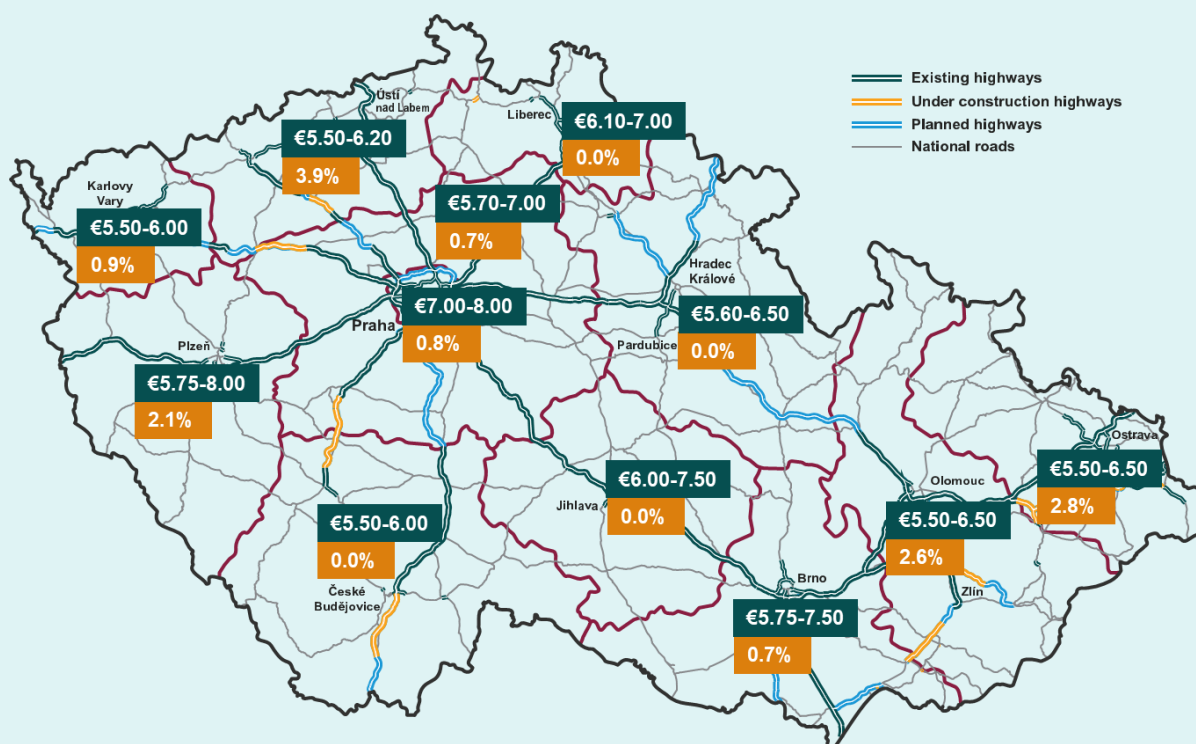
V 1. čtvrtletí 2023 představovaly logistické a výrobní nemovitosti 27 % z celkového objemu investic v ČR. Investoři se především soustředí na takový typ investic, které ve střednědobém nebo i krátkodobém časovém horizontu skýtají růstový nebo developerský potenciál. Jde tedy zejména o projekty, u nichž existují platná povolení pro rozšíření nebo přestavbu.



Výnosová míra pro prvotřídní skladové a průmyslové nemovitosti

5,00 %

MÍRA NEOBSAZENOSTI A AKTUÁLNÍ NÁJEMNÉ*



*Výše nájemného / cenové rozpětí nabízené v 1. čtvrtletí 2023 na trhu v prostorách třídy A s výměrou 4 000 – 5 000 m².

Přehled trhu průmyslových nemovitostí – 1. čtvrtletí 2023

REALIZOVANÁ POPTÁVKA

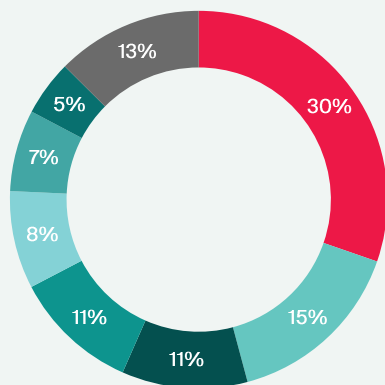
V 1. čtvrtletí 2023 dosáhla hrubá realizovaná poptávka celkového objemu 344 900 m², ve srovnání s předchozím čtvrtletím poklesla o pouhé 3 %, v meziročním srovnání zaznamenala pokles o 52 %. Podíl renegociací činil 22 %. Největší renegociace byla uzavřena s nezveřejněnou společností v industriálním parku Prologis Park Prague-Úžice na 14 100 m², následovala renegociace se společností Alimpex Food v parku P3 Prague Horní Počernice na 13 100 m².

Především díky níže zmíněnému předpronájmu se společností Inventec v CTParku Blučina a také nové smlouvě s nezveřejněnou společností v CTParku Brno Líšeň (15 800 m²) se 30 % hrubé realizované poptávky v 1. čtvrtletí 2023 uskutečnilo v Jihomoravském kraji. Následoval Plzeňský kraj s 15 %. Ústecký kraj a Praha a okolí dosáhly shodného podílu 11 %.

Čistá realizovaná poptávka vzrostla ve srovnání s předchozím čtvrtletím o 9 % a dosáhla 268 400 m². V meziročním porovnání však poklesla o 21 %. Trend zpomalení poptávky, který jsme zaznamenali v posledních dvou čtvrtletích minulého roku, byl patrný i v 1. čtvrtletí tohoto roku.

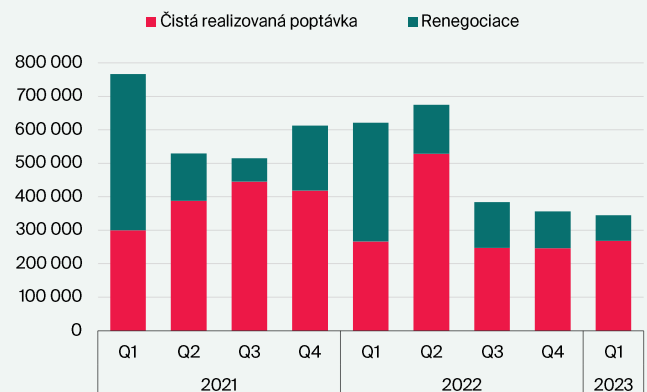
Hrubá realizovaná poptávka dle regionů
1. čtvrtletí 2023, %

- Jihomoravský kraj
- Plzeňský kraj
- Ústecký kraj
- Praha a okolí
- Liberecký kraj
- Středočeský kraj
- Moravskoslezský kraj
- Ostatní



Zdroj: Knight Frank Research

Kvartální realizovaná poptávka
m²



Zdroj: Knight Frank Research

POPTÁVKA	ZMĚNA		
1. čtvrtletí 2023		R/R	K/K
Hrubá	344 900 m ²	-52 %	-3 %
Čistá	268 400 m ²	-21 %	+9 %

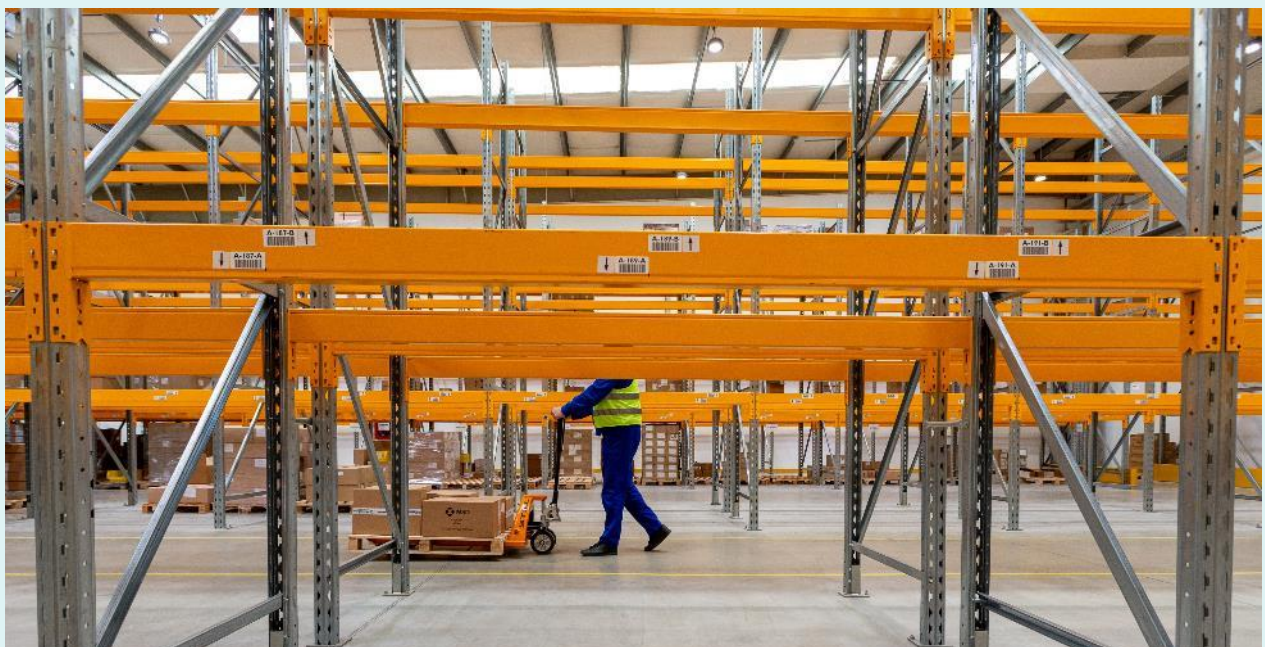
NEJVÝZNAMNĚJŠÍ NOVÉ PRONÁJMY V 1. ČTVRTLETÍ 2023

NEMOVITOST	NÁJEMCE	PLOCHA (m ²)	TYP NÁJMU
CTPark Blučina	Inventec	52 600	Předpronájem
CBPI Park Liberec	UCT Fluid Delivery Solutions	26 500	Předpronájem
Panattoni Park Pilsen West II	Panasonic	25 100	Předpronájem
CTPark Žatec	Confidential	18 700	Předpronájem

Přehled trhu průmyslových nemovitostí – 1. čtvrtletí 2023

NOVINKY Z TRHU

- ✓ Začátkem letošního roku koupila společnost CTP od společnosti Bluehouse Capital průmyslový areál na pozemku s celkovou rozlohou 330 000 m² v městské části Ostrava – Hrušov. Ke stávající první fázi o rozloze 18 000 m², na kterých jsou již tři nájemci, plánuje developer vybudovat dalších 76 000 m² průmyslově-logistických prostor. V revitalizovaném areálu po bývalých chemických závodech tak vyrostě hala o celkové rozloze 94 000 m² a stane se největší v českém portfoliu CTP.
- ✓ Developer průmyslových a industriálních parků P3 Logistic Parks se v letošním roce chystá masivně investovat do českého portfolia. Plánuje odkoupit pozemky i již fungující parky nacházející se v atraktivních lokalitách. V letošním roce rozšíří své portfolio o desítky tisíc metrů čtverečních ploch, které poslouží v budoucnu nájemcům z oblastí logistiky, lehké výroby, retailu nebo e-commerce.
- ✓ Společnost Logicor získala v České republice brownfield o rozloze cca 100 000 m². Areál se nachází dva kilometry od Turnova, na území obce Příšovice. Logicor se zavázal spolupracovat s obcí Příšovice a místní komunitou na redevelopmentu území tak, aby zde vznikly moderní nemovitosti splňující kritéria ESG. Díky tomu bude Logicor realizovat v rámci výstavby řadu dlouhodobě udržitelných opatření.
- ✓ Společnost CTP, která v roce 2022 rozšířila plochu portfolia v České republice o 300 000 m², chce intenzivně rozvíjet segment energetiky. V roce 2022 naplnila cíl v České republice nainstalovat fotovoltaické elektrárny na střeších budov v CTParcích o celkovém výkonu 15 MWp. Pro rok 2023 se cíl navyšuje na nově instalovaný výkon až 20 MWp. Instalace FVE je součástí dlouhodobé strategie zaměřené na přeměnu CTParků na ostrovy udržitelnosti, které budou energeticky soběstačné.
- ✓ Developerská společnost Panattoni předala společnosti Jungheinrich k užívání novou halu, která bude sloužit pro výrobu vysokozdvížných vozíků. Budova o pronajímatelné ploše 39 500 m² je součástí průmyslové zóny Panattoni Park Chomutov North a disponuje řadou moderních technologií. Investice do samotné budovy, kterou financuje investiční skupina RSJ, přesahuje 1,5 miliardy korun, čímž se řadí mezi největší v regionu.



PRAHA A OKOLÍ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

3,48 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2023

15 000 m²



VE VÝSTAVBĚ

70 000 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,8 %

- 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 31 % z celkové nabídky.
- V březnu 2023 byla míra nezaměstnanosti 3,1 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2023 činila 37 100 m², čistá z toho představovala 15 %.



Aktuální výše nájemného

7,00 – 8,00 EUR/m²/měsíc

STŘEDOČESKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

824 800 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2023

5 800 m²



VE VÝSTAVBĚ

62 000 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,7 %

- Středočeský kraj má kromě Prahy nejhustší, ale také nejpřetíženejší dopravní síť v republice. Přes území kraje vedou do hlavního města hlavní železniční i silniční tranzitní síť. Své zastoupení v kraji má i vodní doprava.
- V březnu 2023 byla míra nezaměstnanosti 3,3 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2023 činila 24 100 m², čistá z toho představovala 52 %.



Aktuální výše nájemného

5,70 – 7,00 EUR/m²/měsíc

JIHOČESKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

97 400 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2023

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

40 000 m²



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 2025 a dokončení ve Středočeském kraji do roku 2029.
- V březnu 2023 byla míra nezaměstnanosti 3,0 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2023 činila 14 000 m² v jediné nové smlouvě.



Aktuální výše nájemného

5,50 – 6,00 EUR/m²/měsíc

JIHOMORAVSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,30 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2023

4 300 m²



VE VÝSTAVBĚ

165 000 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,7 %

- 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, zcela hotova by měla být do roku 2030.
- Jihomoravský kraj je po Praze a Plzni třetím největším logistickým trhem v ČR.
- V březnu 2023 byla míra nezaměstnanosti 4,4 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2023 činila 104 600 m², čistá z toho představovala 81 %.



Aktuální výše nájemného

5,75 – 7,50 EUR/m²/měsíc

KRÁLOVÉHRADECKÝ A PARDUBICKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

392 600 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2023

9 600 m²



VE VÝSTAVBĚ

90 000 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,0 %

- Královéhradecký kraj spojuje s Prahou nedokončená dálnice D11, která po svém dokončení v roce 2027 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 2023 byla míra nezaměstnanosti v Pardubickém kraji 2,9 % a v Královéhradeckém 3,2 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2023 činila 15 000 m² v jediné nové smlouvě.



Aktuální výše nájemného

5,60 – 6,50 EUR/m²/měsíc

KARLOVARSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

372 600 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2023

56 800 m²



VE VÝSTAVBĚ

320 000 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,9 %

- Hlavní silniční tepnou Karlovarského kraje je rozestavěná dálnice D6 (Cheb – Sokolov – Karlovy Vary), která by měla být dokončena v roce 2027. Dálnice je nyní propojena s Německem silnicí I/6.
- Nejvíce stávajících skladových ploch se nachází v okolí Chebu, v blízkosti dálnice D6.
- V březnu 2023 byla míra nezaměstnanosti 4,3 %.
- V 1. čtvrtletí 2023 nebyla v kraji uskutečněna žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

5,50 – 6,00 EUR/m²/měsíc

LIBERECKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

363 500 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2023

30 200 m²



VE VÝSTAVBĚ

40 000 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 2023 byla míra nezaměstnanosti 4,0 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2023 činila 28 900 m², jednalo se pouze o nové smlouvy.



Aktuální výše nájemného

6,10 – 7,00 EUR/m²/měsíc

OLOMOUCKÝ A ZLÍNSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

644 300 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2023

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

77 000 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

2,6 %

- 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 2031 spojí Olomouc s Jihomoravským krajem přes území Zlínského kraje. Ve výstavbě je také dálnice D49, která spojí východní Moravu se západním Slovenskem.
- V březnu 2023 byla míra nezaměstnanosti v Olomouckém kraji 3,6 % a ve Zlínském 2,9 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2023 činila 14 200 m², jednalo se pouze o nové smlouvy.



Aktuální výše nájemného

5,50 – 6,50 EUR/m²/měsíc

MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,11 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2023

34 500 m²



VE VÝSTAVBĚ

68 000 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

2,8 %

- 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 2023 byla míra nezaměstnanosti 5,1 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2023 činila 16 400 m², čistá z toho představovala 58 %.



Aktuální výše nájemného

5,50 – 6,50 EUR/m²/měsíc

PLZEŇSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,60 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2023

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

220 000 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

2,1 %

- 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 březnu 2023 byla míra nezaměstnanosti 2,9 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2023 činila 53 500 m², jednalo se pouze o nové smlouvy.



Aktuální výše nájemného

5,75 – 8,00 EUR/m²/měsíc

ÚSTECKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

698 600 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2023

70 900 m²



VE VÝSTAVBĚ

120 000 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

3,9 %

- 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 2023 byla míra nezaměstnanosti 5,7 %.
- Celková poptávka v 1. čtvrtletí 2023 činila 37 100 m², čistá z toho představovala 83 %.



Aktuální výše nájemného

5,50 – 6,20 EUR/m²/měsíc

KRAJ VYSOČINA



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

254 000 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2023

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 2023 byla míra nezaměstnanosti 3,0 %.
- V 1. čtvrtletí 2023 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

6,00 – 7,50 EUR/m²/měsíc

Přehled trhu průmyslových nemovitostí – 1. čtvrtletí 2023

E K O N O M I K A

V první polovině roku 2022 rostla ekonomika navzdory nepříznivým okolnostem. Od druhé poloviny roku 2022 však prochází mírnou recesí. Dle zpřesněného odhadu ČSÚ vzrostl hrubý domácí produkt za celý rok 2022 o 2,4 %. Od 2. čtvrtletí 2023 se očekává oživení ekonomické aktivity.

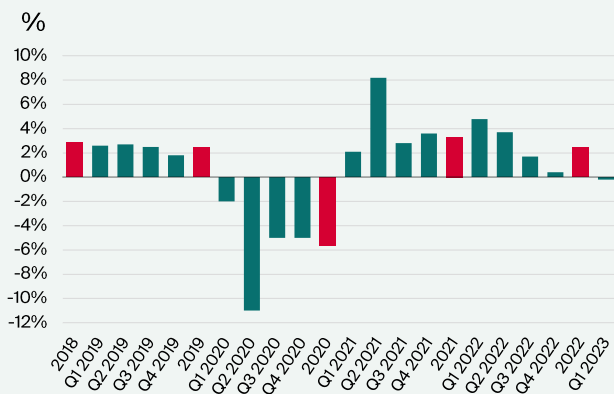
V roce 2023 by HDP mělo vzrůst o pouhé 0,1 %. Ekonomiku potáhne investiční aktivita a zahraniční obchod, naopak domácnosti budou nadále čelit dopadům vysoké inflace, a proto se předpokládá, že jejich reálná spotřeba by měla dále klesat.

Česká ekonomika čelí mimořádně silným inflačním tlakům, které způsobují plošný růst cen. Spotřebitelské ceny jsou tlačeny směrem vzhůru rostoucími náklady, které odrážejí domácí i zahraniční faktory včetně vyšších cen energií a růst marží domácích výrobců, maloobchodníků a poskytovatelů služeb. Průměrná míra inflace za rok 2022 dosáhla 15,1 %. V březnu 2023 zmírnily spotřebitelské ceny již podruhé za sebou svůj meziroční růst. Ten dosáhl 15,0 %, což byla nejnižší hodnota od loňského dubna. Meziměsíčně

vzrostly ceny v březnu o 0,1 %. Ceny zboží úhrnem vzrostly o 0,1 % a ceny služeb o 0,3 %.

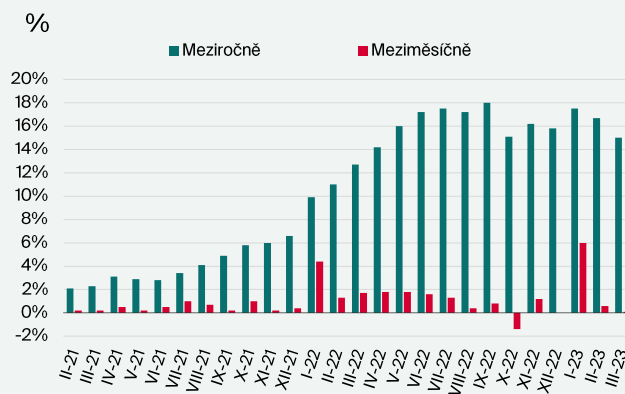
Na trhu práce přetrvává situace, kdy je v nabídce více pracovních míst, než je zájemců. V březnu 2023 dosáhla míra nezaměstnanosti 2,6 %. V roce 2023 by se míra nezaměstnanosti navzdory mírné recesi neměla výrazněji zvýšit, mohla by vzrůst na 3,0 %. V roce 2024 se očekává její pokles na 2,8 %. Přetrvávající napětí na trhu práce bude vytvářet tlak na růst mezd, který však bude zaostávat za inflací.

Meziroční růst HDP



Zdroj: Český statistický úřad

Inflace v ČR



Zdroj: Český statistický úřad

DEFINICE

Pronajimatelná 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.

Nejvyšší dosahované nájemné: Dosahované nájemné na nejkvalitnějších jednotkách vysoké technické specifikace o výměře 4 000 – 5 000 m² v nejatraktivnějších lokalitách. Efektivní nájemné představuje průměr nabízené ceny včetně zahrnutí nájemních prázdnin.

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).

Přehled trhu průmyslových nemovitostí – 1. čtvrtletí 2023

Prosím kontaktujte nás:

Knight Frank Czech Republic
Václavské náměstí 3
budova Diamant, 5. patro
Praha 1
110 00

Tel: +420 224 217 217

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

Ondřej Vlk
Head of Research
+420 602 940 066
ondrej.vlk@cz.knightfrank.com

Pavla Kubíková
Senior Researcher
+420 720 028 221
pavla.kubikova@cz.knightfrank.com

Knight Frank Research
Reporty naleznete zde
www.knightfrank.com/research