

Trh průmyslových nemovitostí v České republice



2. čtvrtletí 2024

Pravidelný čtvrtletní přehled trhu průmyslových nemovitostí v České republice

www.knightfrankprostory.cz/novinky-a-trendy

www.knightfrank.com/research



Pronajímatelná plocha celkem	12,2 mil. m ²
Dokončená výstavba 2. čtvrtletí 2024	131 100 m ²
Ve výstavbě	1,35 mil. m ²
Míra neobsazenosti	3,5 %

Ve 2. čtvrtletí 2024 dosáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 12,2 milionů m².

Nově dokončeno bylo 131 100 m², nejvíce ve Středočeském kraji (35 %) a v Praze a okolí (28 %).

Ve výstavbě se nacházelo 1,35 milionu m², největší výstavba probíhala na území Karlovarského kraje (29 %).

Míra neobsazenosti se ve 2. čtvrtletí 2024 opět zvýšila a dosáhla 3,5 %. Vzrostla také neobsazenost v Praze a okolí na 2,0 %.

Ve 2. čtvrtletí 2024 činil rozsah aktuálního nájemného v České republice 4,70 – 8,00 EUR/m²/měsíc.

Ve 2. čtvrtletí 2024 dosáhla hrubá realizovaná poptávka 436 500 m². Renegociace představovaly 33% podíl na celkové realizované poptávce.

„Míra neobsazenosti se od konce roku 2022 kontinuálně zvyšuje. Ve 2. čtvrtletí tohoto roku dosáhla úrovně 3,5 %, přičemž vyšší neobsazenost jsme naposledy zaznamenali v 1. čtvrtletí roku 2021.

Vzrůstá neobsazenost i v lokalitách s tradičně nízkou úrovní neobsazenosti – v Praze a jejím okolí, nebo v Jihomoravském kraji.

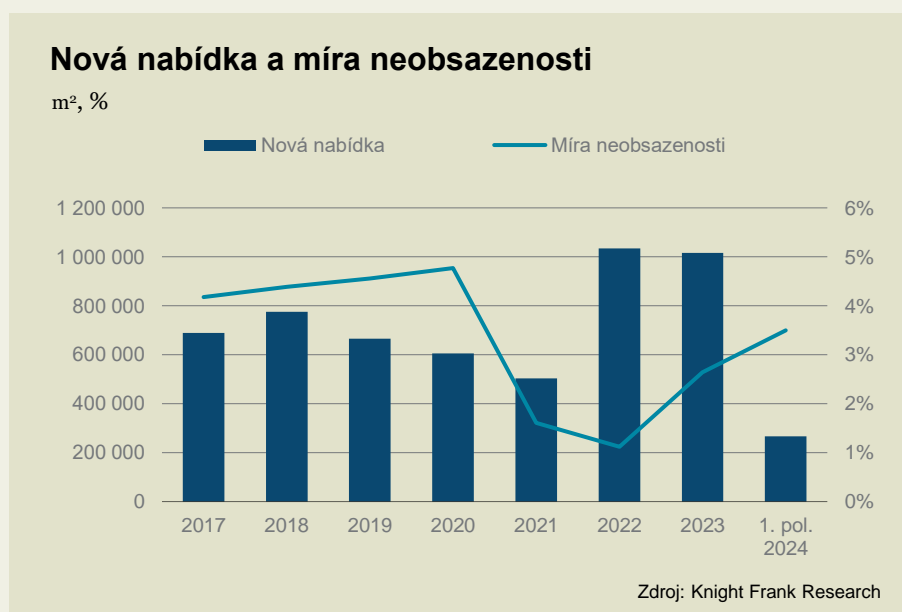
Nabídka prostor k pronájmu se zvyšuje, přibývá nových skladů ve stavu „shell & core“. Tyto tržní podmínky vytváří tlak na zatraktivnění nájemných podmínek. Nečekejme ale pokles o jednotky EUR, spíše se může jednat o navyšování pobídek ze strany developerů, zvýšení flexibility v rámci délky doby nájmu a dalších komerčních aspektů.

Začínají se opět rozevírat nůžky ve výši nájemného mezi regiony, tak jako tomu bylo před Covidem, kdy nedostatek prostor způsobil plošné zvýšení nájemného.

Je z čeho vybírat, proto velmi doporučuji revizi současných smluv.

Trh průmyslových nemovitostí tak po období Covidu prochází stabilizací a návratem ke zdravému konkurenčnímu prostředí.“

MARKÉTA VRBASOVÁ DIRECTOR, HEAD OF INDUSTRIAL & LOGISTICS



12 200 000 m²

Ve 2. čtvrtletí 2024 přesáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 12,2 milionů m².

PŘEHLED TRHU PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

- ▶ Ve 2. čtvrtletí 2024 přesáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 12,2 milionů m². Praha a okolí, která představovala 29 % z celkové nabídky, zůstala největším logistickým trhem. Druhou příčku obsadil kraj Plzeňský s 15 % a na třetím místě se umístil kraj Jihomoravský s 12 %. Následovaly kraje Moravskoslezský s 10 %, Středočeský s 8 % a Ústecký se 7 %.

Nově bylo dokončeno 131 100 m² v 10 průmyslových parcích, meziročně o 48 % méně. Ve srovnání s předchozím čtvrtletím to bylo o 3 % méně. Nové prostory byly dokončeny v šesti krajích, nejvíce v kraji Středočeském (35 %), v Praze a okolí (28 %) a kraji Plzeňském (19 %). Počet budov ve stavu shell & core se opět zvýšil.

Největšími dokončenými projekty ve 2. čtvrtletí 2024 byly dvě haly v CTParku Cerhovice o velikosti 19 800 m² a 18 300 m², v době dokončení plně pronajaty. Následovala hala v parku Smart Zone Mikulov s pronajímatelnou plochou 16 000 m², částečně pronajata nezveřejněné společnosti.

Na konci 2. čtvrtletí 2024 se ve výstavbě nacházelo 1,35 milionu m² skladových a výrobních ploch (včetně projektů ve stavu shell & core). Největší výstavba probíhala na území Karlovarského kraje (29 %), následovaly kraje Plzeňský (14 %) a Moravskoslezský (13 %), ve kterém během 2. čtvrtletí 2024 započala spekulativní výstavba čtyř nových hal (120 000 m²) v Ostrava Airport Multimodal Parku. Mezi další kraje s vyšším podílem výstavby patřil Ústecký kraj (10 %), Praha a okolí (8 %) a Jihomoravský kraj (7 %).

Míra neobsazenosti se ve 2. čtvrtletí 2024 opět zvýšila a dosáhla 3,5 %, v předchozím čtvrtletí to bylo 3,0 %. Vyšší neobsazenost jsme naposledy zaznamenali v 1. čtvrtletí 2021. Míra neobsazenosti pomalu roste od konce roku 2022. Vzrostla také neobsazenost v Praze a okolí na 2,0 %. Neobsazenost mezičtvrtletně nejvíce vzrostla v Jihomoravském kraji o 2,5 procentního bodu a v Praze a okolí o 0,8 procentního bodu. Dále mírně vzrostla v Moravskoslezském kraji o 0,5 procentního bodu a v Ústeckém kraji o 0,3 procentního bodu. Pouze v Jihočeském kraji neobsazenost poklesla, a to o 7 procentních bodů. V ostatních krajích zůstala neobsazenost víceméně nezměněna.

NÁJEMNÉ

Ve 2. čtvrtletí 2024 činil rozsah aktuálního nájemného v České republice 4,70 – 8,00 EUR/m²/měsíc.

Průměrné aktuální nájemné se ve 2. čtvrtletí 2024 meziročně snížilo o 3,8 %. K meziročnímu snížení došlo v osmi krajích, nejvíce v Olomouckém / Zlínském kraji o 13 %, v Kraji Vysočina o 12 % a v Plzeňském kraji o 6 %. Mezi regiony se tak opět začínají rozevírat nůžky ve výši nájemného, tak jako tomu bylo před pandemií Covidu, kdy nedostatek prostor způsobil plošné zvýšení nájemného. V žádném z krajů nedošlo k meziročnímu zvýšení. V ostatních krajích zůstalo aktuální nájemné stabilní.



Rozsah aktuálního nájemného v ČR

4,70 – 8,00 EUR/m²/měsíc

INVESTICE

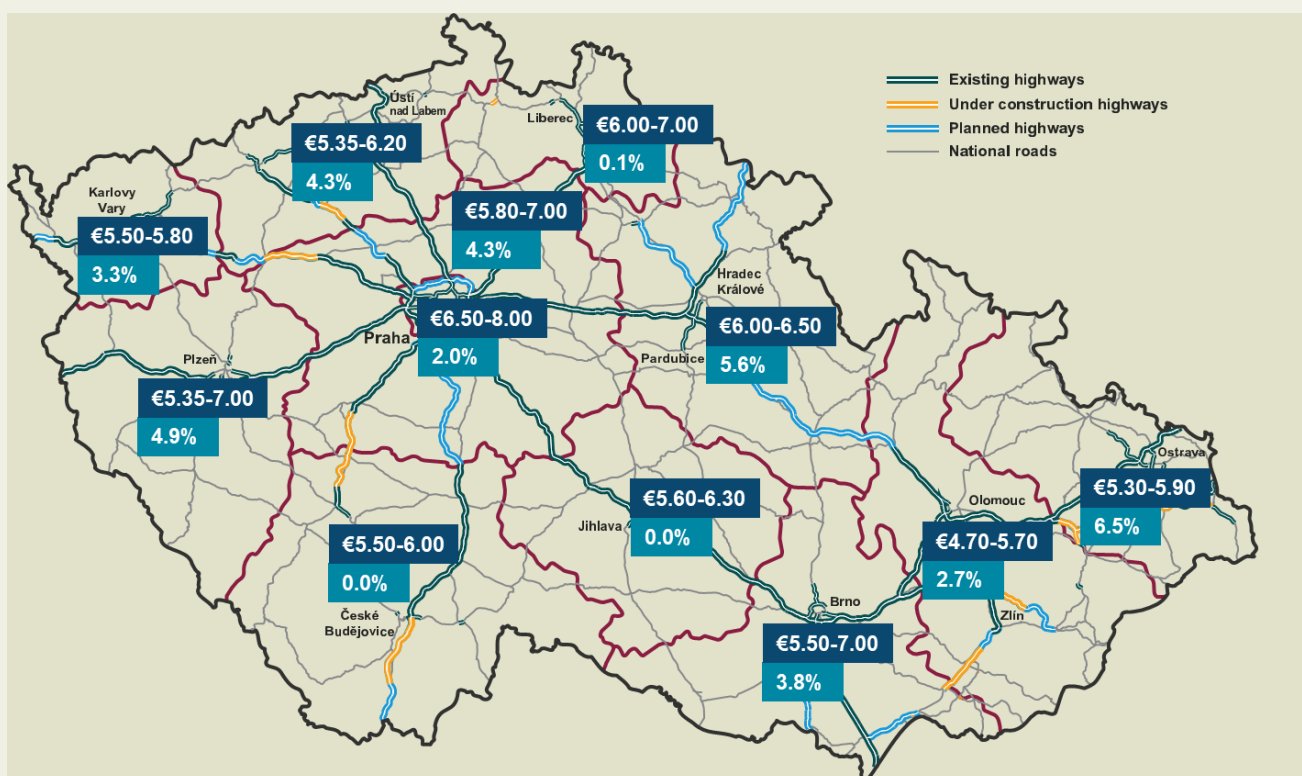
V první polovině tohoto roku se výnosová míra pro prvotřídní skladové a průmyslové nemovitosti nezměnila a zůstala na 5,00 %. Ve 2. čtvrtletí 2024 představoval podíl logistických nemovitostí na celkovém objemu investic 30 % v celkovém objemu přes 160 mil. EUR.



Výnosová míra pro prvotřídní skladové a průmyslové nemovitosti

5,00 %

MÍRA NEOBSAZENOSTI A AKTUÁLNÍ NÁJEMNÉ*



*Výše nájemného / cenové rozpětí nabízené ve 2. čtvrtletí 2024 na trhu v prostorách třídy A s výměrou 4 000 – 5 000 m² před započtením pobídek

REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Ve 2. čtvrtletí 2024 dosáhla hrubá realizovaná poptávka 436 500 m². Hrubou i čistou poptávku významně ovlivnil jeden důvěrný předpronájem v Moravskoslezském kraji na více než sto tisíc m².

Ve srovnání s předchozím čtvrtletím vzrostla hrubá realizovaná poptávka o 177 %. V meziročním srovnání však poklesla o 26 %.

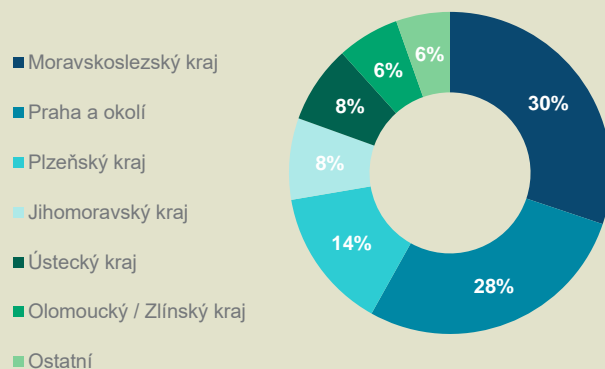
Podíl renegociací činil 33 %. Největší renegociace byla uzavřena s nezveřejněnou logistickou společností v průmyslovém parku P3 Prague D1 na 36 400 m², následovala renegociace s další nezveřejněnou výrobní společností v CTParku Bor na 23 600 m².

Ve 2. čtvrtletí 2024 se největší hrubá realizovaná poptávka uskutečnila na území osmi krajů. Nejvíce v Moravskoslezském kraji (30 %), právě díky výše zmíněnému důvěrnému předpronájmu, dále v Praze a okolí (28 %), kde převládal podíl renegociací a v Plzeňském kraji (14 %).

Čistá realizovaná poptávka vzrostla ve 2. čtvrtletí 2024 v meziročním srovnání o 7 % a dosáhla 294 600 m². Ve srovnání s předchozím čtvrtletím vzrostla o 188 %. Nejvíce se na čisté poptávce podílel Moravskoslezský kraj (45 %), Praha a okolí (14 %) a Ústecký kraj (12 %).

Hrubá realizovaná poptávka dle regionů

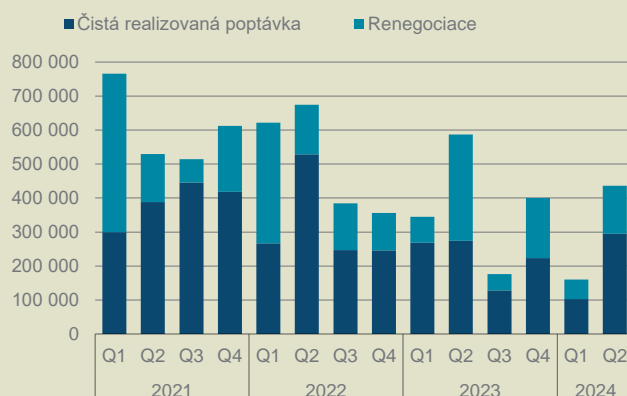
2. čtvrtletí 2024, %



Zdroj: Knight Frank Research

Kvartální realizovaná poptávka

m²



Zdroj: Knight Frank Research

POPTÁVKA	ZMĚNA		
2. čtvrtletí 2024		R/R	K/K
Hrubá	436 500 m ²	-26 %	+177 %
Čistá	294 600 m ²	+7 %	+188 %

NEJVÝZNAMNĚJŠÍ NOVÉ PRONÁJMY VE 2. ČTVRTLETÍ 2024

NEMOVITOST	NÁJEMCE	PLOCHA (m ²)	TYP NÁJMU
Důvěrná v Moravskoslezském kraji	Důvěrný	> 100 000	Předpronájem
Panattoni Park Chomutov North	Důvěrný	30 700	Předpronájem
P3 Prague D8	Důvěrný	26 600	Nový nájem

NOVINKY Z TRHU

- ✓ Největší investiční transakcí v segmentu industriálních byla joint venture transakce mezi VGP a Areim Pan-European Logistics Fund. 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).
- ✓ Nejvýznamnější transakcí jednotlivých industriálních prostor byla akvizice v rámci Panattoni Park Chomutov North, ve kterém sídlí firma Jungheinrich. Novým majitelem je Patria investiční společnost.
- ✓ Průmyslový developer P3 Logistic Parks oznámil akvizici samostatné budovy o rozloze 30 500 metrů čtverečních, která se nachází v bezprostřední blízkosti stávajícího parku P3 Prague D8, jedná se o prodej se zpětným pronájmem společnosti VF Corporation.
- ✓ Společnost VGP se spolu se svými nájemci zasazuje o udržitelnější a energeticky efektivnější projekty. Ideálním příkladem je právě zkolaudovaná fotovoltaická elektrárna na střeše nejnovější haly společnosti Drylock ve VGP Parku Hrádek nad Nisou o ploše 28 000 m² a výkonu 2 811,9 kWp. Její připojení do veřejné distribuční sítě proběhlo v květnu 2024. Udržitelnost a energetická soběstačnost budovaného portfolia patří mezi VGP hlavní cíle.



PRAHA A OKOLÍ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

3,54 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2024

37 000 m²



VE VÝSTAVBĚ

107 400 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

2,0 %

- 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 červnu 2024 byla míra nezaměstnanosti 2,7 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2024 činila 122 000 m², čistá z toho představovala 35 %.



Aktuální výše nájemného

6,50 – 8,00 EUR/m²/měsíc

STŘEDOČESKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

935 200 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2024

45 300 m²



VE VÝSTAVBĚ

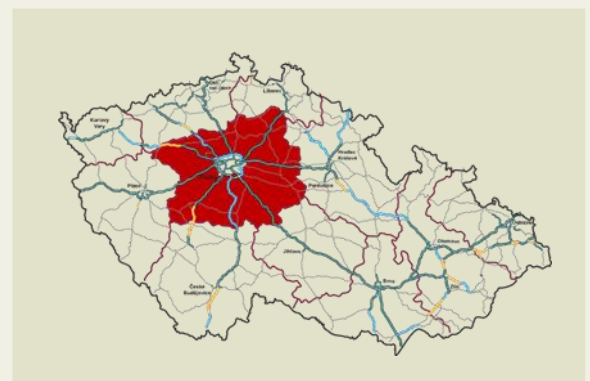
54 100 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

4,3 %

- 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 červnu 2024 byla míra nezaměstnanosti 3,0 %.
- Ve 2. 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
2. čtvrtletí 2024

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

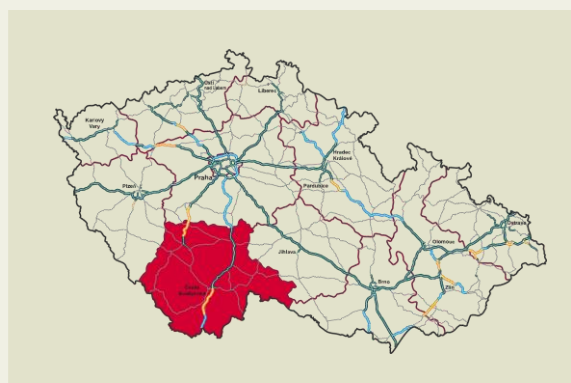
46 900 m²



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 2026 a dokončení ve Středočeském kraji do roku 2028.
- V červnu 2024 byla míra nezaměstnanosti 2,9 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2024 činila 14 600 m², jednalo se pouze o nové smlouvy.



Aktuální výše nájemného

5,50 – 6,00 EUR/m²/měsíc

JIHOMORAVSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,45 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2024

16 000 m²



VE VÝSTAVBĚ

96 100 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

3,8 %

- 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 červnu 2024 byla míra nezaměstnanosti 4,1 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2024 činila 35 700 m², čistá z toho představovala 10 %.



Aktuální výše nájemného

5,50 – 7,00 EUR/m²/měsíc

KRÁLOVÉHRADECKÝ A PARDUBICKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

471 300 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2024

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

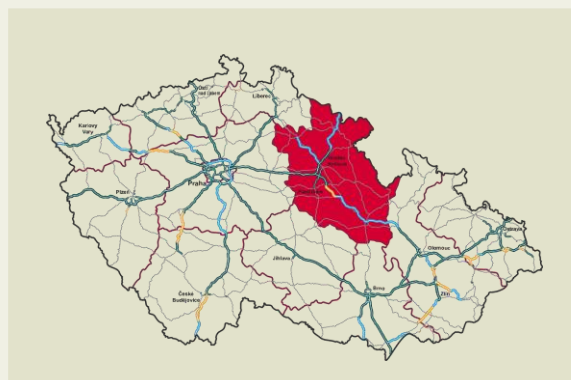
0 m²



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 červnu 2024 byla míra nezaměstnanosti v Pardubickém kraji 2,8 % a v Královéhradeckém 3,0 %.
- Ve 2. čtvrtletí 2024 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

6,00 – 6,50 EUR/m²/měsíc

KARLOVARSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

455 900 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2024

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

386 200 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 červnu 2024 byla míra nezaměstnanosti 4,3 %.
- Ve 2. 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
2. čtvrtletí 2024

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

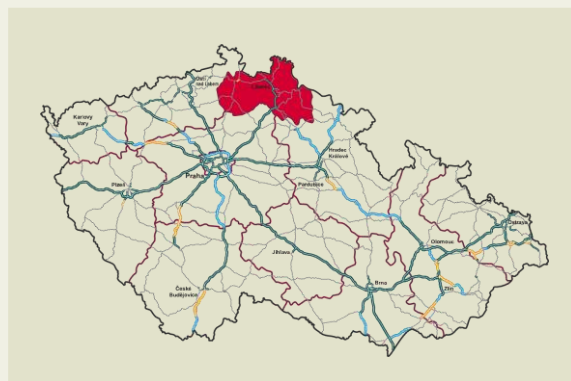
48 500 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,1 %

- 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 červnu 2024 byla míra nezaměstnanosti 3,9 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2024 činila 9 100 m² v jediné nové smlouvě.



Aktuální výše nájemného

6,00 – 7,00 EUR/m²/měsíc

OLOMOUCKÝ A ZLÍNSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

686 400 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2024

7 500 m²



VE VÝSTAVBĚ

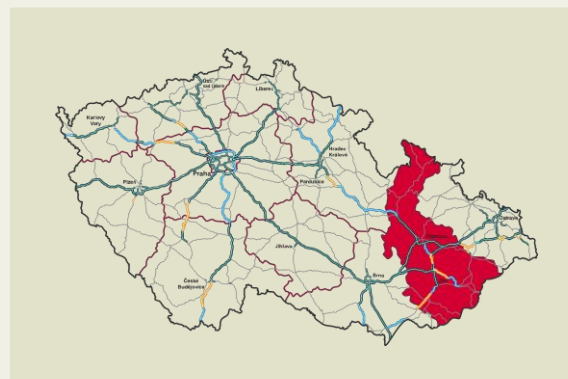
82 600 m²



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 červnu 2024 byla míra nezaměstnanosti v Olomouckém kraji 3,8 % a ve Zlínském 2,8 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2024 činila 27 300 m², jednalo se pouze o nové smlouvy.



Aktuální výše nájemného

4,70 – 5,70 EUR/m²/měsíc

MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,25 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2024

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

172 100 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

6,5 %

- 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 červnu 2024 byla míra nezaměstnanosti 5,2 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2024 činila 131 600 m², jednalo se pouze o nové smlouvy.



Aktuální výše nájemného

5,30 – 5,90 EUR/m²/měsíc

PLZEŇSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,75 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2024

25 400 m²



VE VÝSTAVBĚ

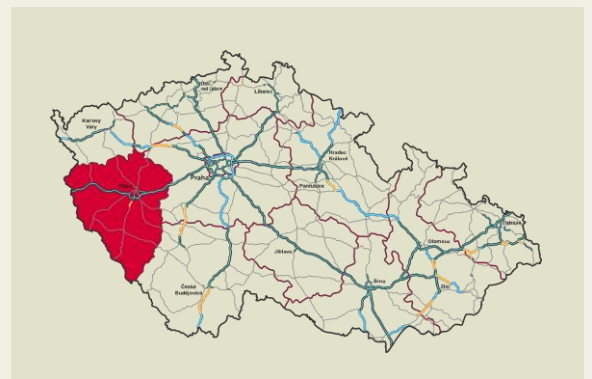
185 100 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

4,9 %

- 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 červnu 2024 byla míra nezaměstnanosti 2,8 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2024 činila 62 100 m², čistá z toho představovala 52 %.



Aktuální výše nájemného

5,35 – 7,00 EUR/m²/měsíc

ÚSTECKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

841 900 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2024

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

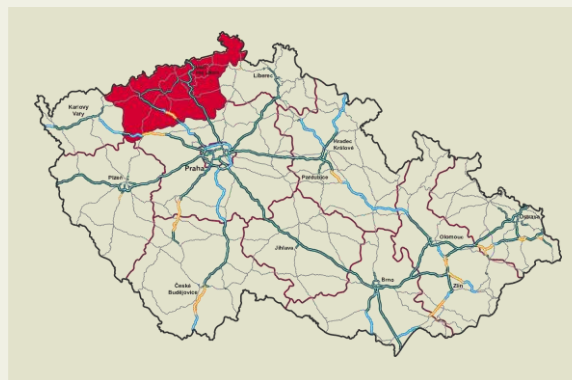
131 100 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

4,3 %

- 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 červnu 2024 byla míra nezaměstnanosti 5,9 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2024 činila 38 900 m², jednalo se pouze o nové smlouvy.



Aktuální výše nájemného

5,35 – 6,20 EUR/m²/měsíc

KRAJ VYSOČINA



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

260 200 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
2. čtvrtletí 2024

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

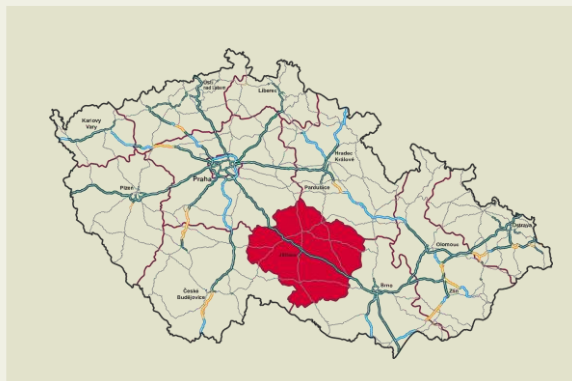
43 000 m²



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 červnu 2024 byla míra nezaměstnanosti 2,7 %.
- Ve 2. čtvrtletí 2024 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

5,60 – 6,30 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 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



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