

# Trh průmyslových nemovitostí v České republice

2. čtvrtletí 2023

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM11,4 mil. m<sup>2</sup>DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
2. čtvrtletí 2023240 100 m<sup>2</sup>

VE VÝSTAVBĚ

1,4 mil. m<sup>2</sup>

MÍRA NEOBSAZENOSTI

1,8 %

## Přehled trhu průmyslových nemovitostí – 2. čtvrtletí 2023



“Vlivem nově dokončených a dosud neobsazených prostor a také poklesem poptávky ze strany e-commerce dochází k růstu neobsazenosti.

Nevyužité skladové prostory firmy nabízejí k podnájmu za flexibilnějších obchodních podmínek. Při pronájmu mají šanci uspět projekty, které nabídnou stavební připravenost v požadované kvalitě, zejm. s ohledem na trvale udržitelný provoz s využitím energie z přírodních zdrojů – např. tepelná čerpadla, či osazení a současně možné zprovoznění využití solární energie. Z celkového poptávaného objemu poptávek ve 2. čtvrtletí 2023 tvořily 60 % výrobní společnosti.

Došlo ke stabilizaci a nárůstu rozpětí poptávaných cen nájemného v rámci celého regionu ČR mezi 5,20 – 7,75 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.“

**MARKÉTA VRBASOVÁ**

**DIRECTOR, HEAD OF INDUSTRIAL & LOGISTICS**

Ve 2. čtvrtletí 2023 přesáhla celková pronajimatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 11,4 milionu m<sup>2</sup>.

Nově bylo dokončeno 240 000 m<sup>2</sup>, nejvíce v Plzeňském (27 %) a Středočeském kraji (26 %).

Ve výstavbě se nacházelo 1,4 milionu m<sup>2</sup>, v meziročním srovnání o 10 % více.

Ve 2. čtvrtletí 2023 se míra neobsazenosti zvýšila na 1,8 %, k nárůstu neobsazenosti přispěly především nově dokončené prostory. Neobsazenost v regionu Praha a okolí zůstala na velmi nízké úrovni 0,7 %.

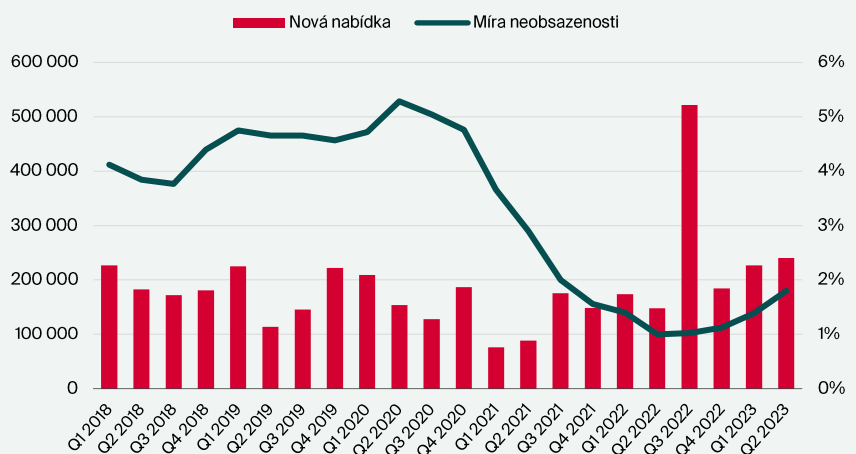
Nejvyšší dosahované nájemné za skladové a průmyslové prostory zůstalo ve 2. čtvrtletí 2023 nezměněno a činilo 6,50 – 7,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

Hrubá realizovaná poptávka dosáhla celkového objemu téměř 587 000 m<sup>2</sup>, 53 % z toho činil podíl renegociací.

# 1,8 %

Míra neobsazenosti se ve 2. čtvrtletí 2023 zvýšila na 1,8 %.

**Nová nabídka a míra neobsazenosti**  
m<sup>2</sup>



Zdroj: Knight Frank Research

# 11 400 000 m<sup>2</sup>

Ve 2. čtvrtletí 2023 dosáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 11,40 milionu m<sup>2</sup>.

## PŘEHLED TRHU PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

- ✓ Ve 2. čtvrtletí 2023 dosáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 11,40 milionu m<sup>2</sup>. Největším logistickým trhem zůstala Praha a okolí, která představovala 31 % z celkové nabídky. Následovaly kraje Plzeňský s 15 %, Jihomoravský s 12 %, Moravskoslezský s 10 % a Středočeský s 8 %.
- ✓ Nově dokončeno bylo 240 100 m<sup>2</sup>, o 6 % více než v předchozím čtvrtletí. Ve srovnání se stejným obdobím minulého roku to bylo o 57 % více. Celkem bylo na trh dodáno 24 hal v 19 průmyslových parcích. Nejvíce prostor se dokončilo v Plzeňském (27 %) a Středočeském kraji (26 %). Následoval kraj Ústecký s 13 % a Karlovarský s 9 %.
- ✓ Největší dokončenou halou ve 2. čtvrtletí 2023 byla hala o velikosti 36 500 m<sup>2</sup> v Panattoni Pilsen Parku West II pronajata společností Shape Corp. Následovala hala o velikosti 21 300 m<sup>2</sup> v Prologis Parku Prague D1 Ostředek, která v době dokončení zůstala neobsazená, stejně jako další dokončená hala v tomto parku, která nabízí dalších 12 600 m<sup>2</sup>.
- ✓ V 2. čtvrtletí 2023 se ve výstavbě nacházelo 1,4 milionu m<sup>2</sup> skladových a výrobních ploch. Ve srovnání se stejným obdobím minulého roku šlo o 10% nárůst. Nejvíce ploch ve výstavbě (22 %) se nacházelo na území Karlovarského kraje, následovaly kraje Jihomoravský s 15 %, Plzeňský se 14 %, Ústecký s 12 % a Moravskoslezský s 11 %.
- ✓ Neobsazenost se ve 2. čtvrtletí 2023 zvýšila již třetí čtvrtletí v řadě a dosáhla 1,8 %, v předchozím čtvrtletí to bylo 1,4 %. Neobsazenost v Praze a okolí však zůstala na velmi nízké úrovni 0,7 %. K nárůstu neobsazenosti přispěly především nově dokončené prostory, u kterých jsme evidovali 25% neobsazenost. Z tohoto důvodu zaznamenal největší mezičtvrtletní růst míry neobsazenosti Středočeský kraj (plus 3,7 procentního bodu) a Karlovarský kraj (plus 2,9 procentního bodu). Výraznější pokles neobsazenosti (minus 1,3 procentního bodu) byl zaznamenán pouze v Plzeňském kraji. V ostatních krajích zůstala neobsazenost nezměněna, nebo se zvýšila v průměru o 1,0 procentní bod.

## Přehled trhu průmyslových nemovitostí – 2. čtvrtletí 2023

### NÁJEMNÉ

Ve 2. čtvrtletí 2023 zůstalo nejvyšší dosahované nájemné za skladové a průmyslové prostory nezměněno a činilo 6,50 – 7,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

Průměrné aktuální nájemné mírně vzrostlo ve 2. čtvrtletí 2023 mezičtvrtletně pouze ve Středočeském kraji (4 %) a v Hradeckém / Pardubickém kraji (3 %). Došlo ke korekci nájemného u některých projektů, které byly spekulativně postaveny a nebyly ke dni dokončení dosud pronajaty. Díky nim máme širší rozpětí poptávaného nájemného v některých krajích.



#### Nejvyšší dosahované nájemné

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

### INVESTICE

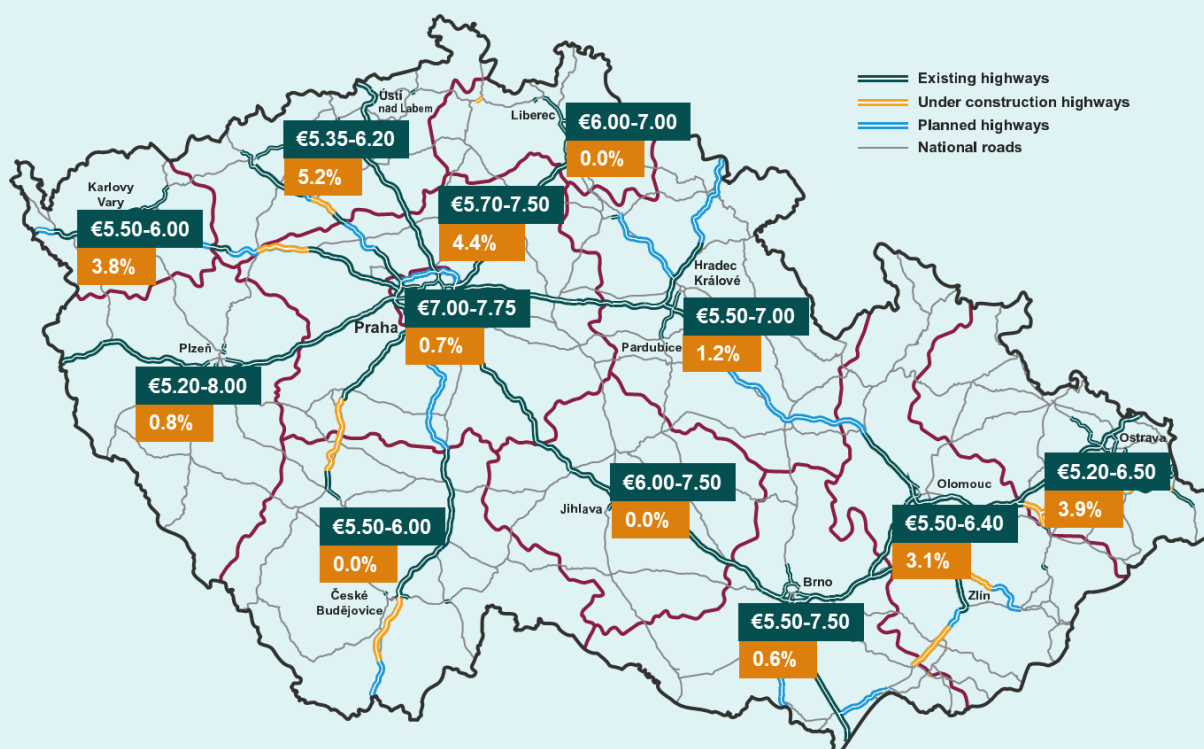
Výnosová míra pro prvotřídní skladové a průmyslové nemovitosti zůstala oproti minulému čtvrtletí nezměněna. Současné náklady na financování však naznačují, že výnosové míry budou muset nadále růst, aby přilákaly potenciální investory.



#### Výnosová míra pro prvotřídní skladové a průmyslové nemovitosti

**5,00 %**

### MÍRA NEOBSAZENOSTI A AKTUÁLNÍ NÁJEMNÉ\*



\*Výše nájemného / cenové rozpětí nabízené ve 2. čtvrtletí 2023 na trhu v prostorách třídy A s výměrou 4 000 – 5 000 m<sup>2</sup>.

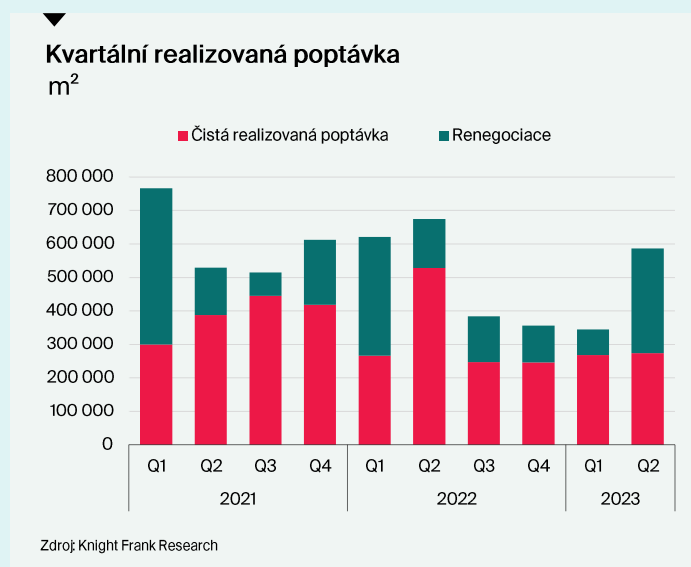
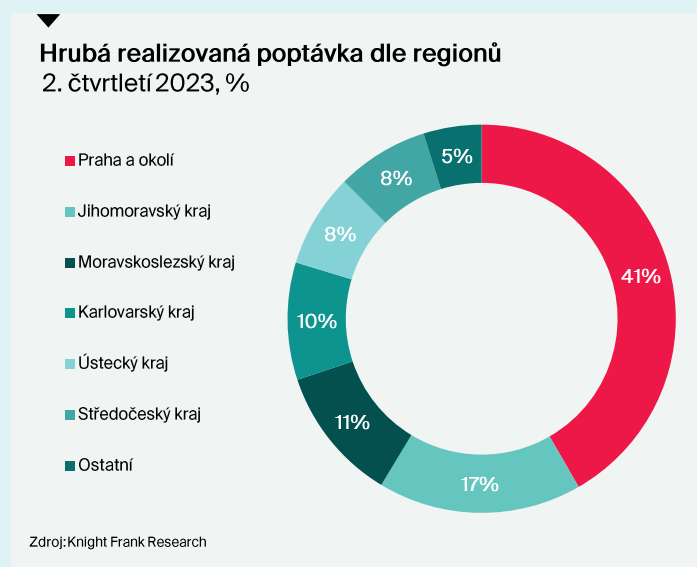
## Přehled trhu průmyslových nemovitostí – 2. čtvrtletí 2023

### REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Ve 2. čtvrtletí 2023 dosáhla hrubá realizovaná poptávka celkového objemu 587 000 m<sup>2</sup>. Ve srovnání s předchozím čtvrtletím se jedná o 70% nárůst způsobený především vysokým podílem renegociací, který činil 53 %. Největší renegociace byla uzavřena s nezveřejněnou logistickou společností v industriálním parku Prologis Park Prague-Jirny na 136 900 m<sup>2</sup>, následovala renegociace s další nezveřejněnou společností v CTParku Bor na 53 700 m<sup>2</sup>. V meziročním srovnání ovšem hrubá realizovaná poptávka zaznamenala pokles o 13 %.

Největší hrubá realizovaná poptávka (41 %) se ve 2. čtvrtletí 2023 uskutečnila v Praze a okolí, především díky vysokému podílu renegociací (94 %). Následoval Jihomoravský kraj se 17 %, kde podíl renegociací dosáhl 77 %.

Čistá realizovaná poptávka poklesla v meziročním srovnání o 48 % a dosáhla 274 300 m<sup>2</sup>, ovšem je nutno dodat, že srovnání je zavádějící, protože ve 2. čtvrtletí 2022 byla uzavřena historicky nejvyšší nájemní transakce u nás v Panattoni Parku Cheb na 233 700 m<sup>2</sup>. Ve srovnání s předchozím čtvrtletím vzrostla čistá poptávka pouze o 2 %. Za poslední rok byla tedy čistá poptávka více méně stabilní bez náznamu výraznějšího růstu, i přes zvyšující se nabídku. 80 % čisté poptávky bylo rovnoměrně rozloženo jen do čtyř krajů, a to Moravskoslezského, Karlovarského, Ústeckého a Středočeského.



POPTÁVKA		ZMĚNA	
2. čtvrtletí 2023		R/R	K/K
Hrubá	587 000 m <sup>2</sup>	-13 %	+70 %
Čistá	274 300 m <sup>2</sup>	-48 %	+2 %

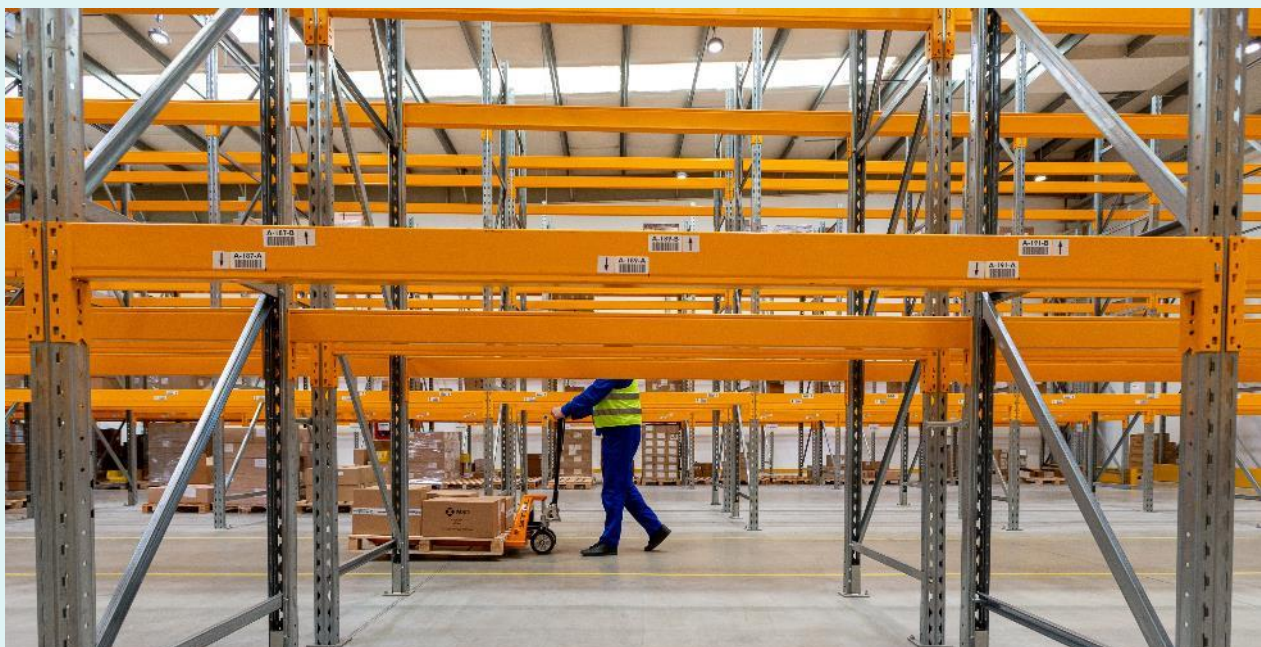
### NEJVÝZNAMNĚJŠÍ NOVÉ PRONÁJMY VE 2. ČTVRTLETÍ 2023

NEMOVITOST	NÁJEMCE	PLOCHA (m <sup>2</sup> )	TYP NÁJMU
Panattoni Park Ostrov North	Důvěrný	57 400	Předpronájem
CTPark Ostrava Hrušov	Důvěrný	26 400	Nový nájem
Panattoni Park Kladno South	Hanon	21 000	Předpronájem
CTPark Ostrava Poruba	Geis CZ	16 700	Nový nájem

## Přehled trhu průmyslových nemovitostí – 2. čtvrtletí 2023

### NOVINKY Z TRHU

- ✓ Developer a vlastník průmyslových nemovitostí CTP dokončil výstavbu 52 000 m<sup>2</sup> ve stavu shell & core v CTParku Prague North, který aspiruje na certifikaci BREEAM Outstanding a bude neekologičtější parkem nejen v Česku ale i celosvětově. Nabízí mimo jiné fotovoltaickou elektrárnu s výkonem 25MWp, šetrné hospodaření s vodou, nízkouhlíkové materiály a moderní technologická řešení včetně tepelných čerpadel v kancelářích.
- ✓ Skupina Accolade, která investuje do moderních průmyslových nemovitostí po celé Evropě, rozšířila své portfolio o areál Karlovarská Business Park. Po odkoupení majoritního podílu od českého realitního fondu Conseq Realitní se skupina stala jediným vlastníkem. Součástí areálu jsou čtyři budovy o celkové ploše 19 500 m<sup>2</sup>.
- ✓ Německá skupina GARBE Industrial Real Estate CEE a investor Progresus zahájili v dubnu stavební práce na nejnovějším společném projektu GARBE Parku Chomutov II, který bude mít celkovou pronajímatelnou plochu téměř 21 000 m<sup>2</sup>. Dokončení je naplánováno na poslední čtvrtletí letošního roku.
- ✓ Česká developerská společnost Logport Development zahajuje výstavbu na jednom z největších Kladenských brownfieldů, v areálu bývalých kladenských hutí Poldi. Revitalizuje pozemek o celkové rozloze 15 000 m<sup>2</sup>. Dokončení výstavby se plánuje na první čtvrtletí roku 2024.
- ✓ Na stejném brownfieldu v Kladně zahajují výstavbu i společnosti Panattoni a RSJ. Po dokončení náročných sanací zde Panattoni na pozemku ve vlastnictví investiční skupiny RSJ vybuduje dvě budovy o celkové velikosti 88 500 m<sup>2</sup>, které cílí na hodnocení Excellent dle certifikace BREEAM New Construction. Budoucím nájemcům bude možné moderní průmyslové prostory, budované na míru, předat již v průběhu roku 2025.
- ✓ Mezinárodní developer UDI Group na konci června slavnostně otevřel kompletně dokončený logistický areál Sázava Logistics Park na dálnici D1 u Ostředku. V areálu, který nabízí 50 000 m<sup>2</sup> ploch, se jako vůbec první v ČR přečišťuje dešťová voda na pitnou v nově vybudované úpravně.



## PRAHA A OKOLÍ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**3,48 mil. m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
2. čtvrtletí 2023

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



VE VÝSTAVBĚ

**127 500 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**0,7 %**

- 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 červnu 2023 byla míra nezaměstnanosti 3,0 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2023 činila 245 000 m<sup>2</sup>, čistá z toho představovala pouze 6 %.



Aktuální výše nájemného

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

## STŘEDOČESKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**888 100 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
2. čtvrtletí 2023

**63 300 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

**26 300 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**4,4 %**

- 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. Svě zastoupení v kraji má i vodní doprava.
- V červnu 2023 byla míra nezaměstnanosti 3,0 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2023 činila 45 100 m<sup>2</sup>, jednalo se pouze o nové smlouvy.



Aktuální výše nájemného

**5,70 – 7,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

### JIHOČESKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**97 400 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
2. čtvrtletí 2023

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



VE VÝSTAVBĚ

**37 900 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 2025 a dokončení ve Středočeském kraji do roku 2029.
- V červnu 2023 byla míra nezaměstnanosti 2,4 %.
- Ve 2. čtvrtletí 2023 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



**Aktuální výše nájemného**

**5,50 – 6,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

### JIHOMORAVSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**1,31 mil. m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
2. čtvrtletí 2023

**11 800 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

**206 000 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**0,6 %**

- 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 červnu 2023 byla míra nezaměstnanosti 4,0 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2023 činila 99 700 m<sup>2</sup>, čistá z toho představovala 23 %.



**Aktuální výše nájemného**

**5,50 – 7,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**



## KRÁLOVÉHRADECKÝ A PARDUBICKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**404 100 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
2. čtvrtletí 2023

**8 200 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

**79 400 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**1,2 %**

- 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 červnu 2023 byla míra nezaměstnanosti v Pardubickém kraji 2,5 % a v Královéhradeckém 2,9 %.
- Ve 2. čtvrtletí 2023 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



**Aktuální výše nájemného**

**5,50 – 7,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## KARLOVARSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**394 600 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
2. čtvrtletí 2023

**22 000 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

**313 400 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**3,8 %**

- 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 červnu 2023 byla míra nezaměstnanosti 4,0 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2023 činila 57 400 m<sup>2</sup> v jediné nové smlouvě.



**Aktuální výše nájemného**

**5,50 – 6,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## LIBERECKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**380 000 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
2. čtvrtletí 2023

**17 200 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

**17 900 m<sup>2</sup>**



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 červnu 2023 byla míra nezaměstnanosti 3,6 %.
- Ve 2. čtvrtletí 2023 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



**Aktuální výše nájemného**

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

## OLOMOUCKÝ A ZLÍNSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**657 300 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
2. čtvrtletí 2023

**13 000 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

**79 600 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**3,1 %**

- 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 červnu 2023 byla míra nezaměstnanosti v Olomouckém kraji 3,2 % a ve Zlínském 2,5 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2023 činila 10 500 m<sup>2</sup>, jednalo se pouze o nové smlouvy.



**Aktuální výše nájemného**

**5,50 – 6,40 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

1,12 mil. m<sup>2</sup>



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
2. čtvrtletí 2023

5 200 m<sup>2</sup>



VE VÝSTAVBĚ

148 900 m<sup>2</sup>



MÍRA NEOBSAZENOSTI

3,9 %

- 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 2023 byla míra nezaměstnanosti 4,7 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2023 činila 66 100 m<sup>2</sup>, čistá z toho představovala 92 %.



Aktuální výše nájemného

5,20 – 6,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc

## PLZEŇSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

1,65 mil. m<sup>2</sup>



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
2. čtvrtletí 2023

64 400 m<sup>2</sup>



VE VÝSTAVBĚ

189 300 m<sup>2</sup>



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,8 %

- Krajem prochází důležitá dálnice D5 z Prahy do Německa.
- Plzeňský kraj je po Praze druhým největším logis-tickým trhem v České republice, nejvíce skladových prostor je situováno v okolí regionálního města Plzeň.
- V červnu 2023 byla míra nezaměstnanosti 2,6 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2023 činila 18 000 m<sup>2</sup>, jednalo se pouze o nové smlouvy.



Aktuální výše nájemného

5,20 – 8,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc

## ÚSTECKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**752 200 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
2. čtvrtletí 2023

**32 000 m<sup>2</sup>**



VE VÝSTAVBĚ

**173 600 m<sup>2</sup>**



MÍRA NEOBSAZENOSTI

**5,2 %**

- 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 2023 byla míra nezaměstnanosti 5,3 %.
- Celková poptávka ve 2. čtvrtletí 2023 činila 45 800 m<sup>2</sup>, jednalo se pouze o nové smlouvy.



**Aktuální výše nájemného**

**5,35 – 6,20 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc**

## KRAJ VYSOČINA



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
CELKEM

**254 000 m<sup>2</sup>**



DOKONČENÁ VÝSTAVBA  
2. čtvrtletí 2023

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



VE VÝSTAVBĚ

**6 200 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 červnu 2023 byla míra nezaměstnanosti 2,5 %.
- Ve 2. čtvrtletí 2023 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



**Aktuální výše nájemného**

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

## Přehled trhu průmyslových nemovitostí – 2. čtvrtletí 2023

### E K O N O M I K A

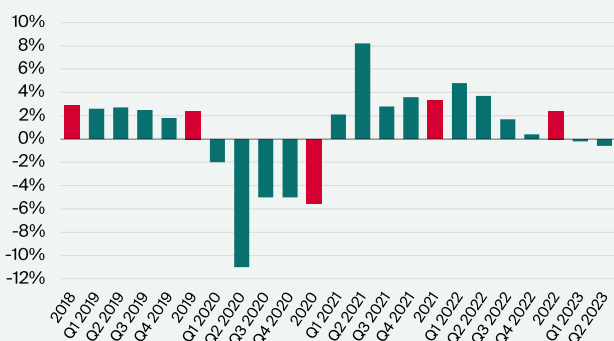
Dle předběžného odhadu ČSÚ klesl hrubý domácí produkt ve 2. čtvrtletí 2023 meziročně o 0,6 %. Vývoj HDP byl negativně ovlivněn nižšími výdaji na konečnou spotřebu domácností a nižší tvorbou hrubého kapitálu, naopak pozitivně působila opět zahraniční poptávka. Mezičtvrtletně vzrostlo HDP o 0,1 %, k růstu přispěla domácí poptávka, přičemž výdaje na konečnou spotřebu domácností stagnovaly. Dle ČNB by HDP mělo vzrůst o pouhé 0,1 % v roce 2023, v roce 2024 pak o 2,3 %.

Česká ekonomika čelí mimořádně silným inflačním tlakům, které způsobují plošný růst cen. V červnu 2023 spotřebitelské ceny již popáté zmírnily svůj růst, meziročně vzrostly o 9,7 %. Nižší růst cen byl naposledy zaznamenán v prosinci 2021, a to ve výši 6,6 %. Zpomalení růstu cen bylo ovlivněno zejména vývojem v oddíle potravin a nealkoholické nápoje a v oddíle bydlení. Ceny zboží úhrnem vzrostly o 10,7 % a ceny služeb o 7,9 %. V roce 2023 by celková inflace měla dosáhnout 11 %, v roce 2024 pak 2,1 %.

Průmyslová produkce v červnu 2023 meziročně reálně vzrostla o 0,9 %, meziměsíčně dosáhla stejné hodnoty. Tempo růstu průmyslové produkce se pozvolna snižuje. Ani nárůst výroby motorových vozidel a jejich dílů v červnu nepřevážil klesající trend v řadě jiných průmyslových odvětví. Hodnota nových zakázek meziročně klesla o 5,8 %, nové zakázky ze zahraničí se meziročně snížily o 7,6 %, tuzemské nové zakázky o 1,9 %.

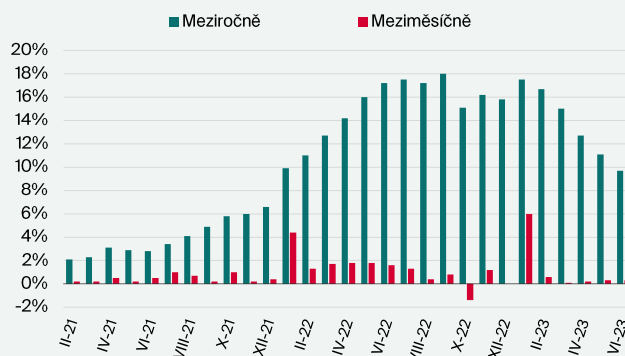
V červnu 2023 dosáhla obecná míra nezaměstnanosti 2,6 %.

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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

## Přehled trhu průmyslových nemovitostí – 2. 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 Vlček**  
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](http://www.knightfrank.com/research)