

Trh průmyslových nemovitostí v České republice

4. čtvrtletí 2022

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM**10,89 mil. m²**DOKONČENÁ VÝSTAVBA
4. čtvrtletí 2022**184 300 m²**

VE VÝSTAVBĚ

1,2 mil. m²

MÍRA NEOBSAZENOSTI

1,1 %

Přehled trhu průmyslových nemovitostí – 4. čtvrtletí 2022



“Poptávka po kvalitních průmyslových objektech v atraktivních lokalitách s dostupností pracovní síly na českém trhu stále převyšuje její nabídku. Majitelé starších objektů se relokují do provozně úsporných prostor, které jsou nabízeny za stejnou cenu jako starší objekty. Častějším trendem je forma podnájmu s flexibilitou nájemce pro získání nového byznysu. Finanční injekcí může být pro společnost prodej a následný pronájem vlastní nemovitosti – tzv. “sale & lease back”.

Na trhu průmyslových nemovitostí očekáváme stabilizaci současných cen mezi 6,00 – 8,50 EUR/m²/měsíc za pronájem stávajících i nově vybudovaných prostor s průměrnou velikostí 3 000 – 5 000 m².

Poptávku po menších jednotkách v Praze lze nyní těžko uspokojit. Sazba nájemného zde atakuje i 10 EUR/m²/měsíc.“

MARKÉTA VRBASOVÁ

DIRECTOR, HEAD OF INDUSTRIAL & LOGISTICS

Na konci roku 2022 dosáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 10,89 milionů m².

Od začátku roku 2022 bylo dokončeno rekordních 1,1 milionů m², z toho 184 300 m² ve 4. čtvrtletí.

Ve výstavbě se na konci roku 2022 nacházelo 1,2 milionu m², o 9 % více než na konci roku 2021.

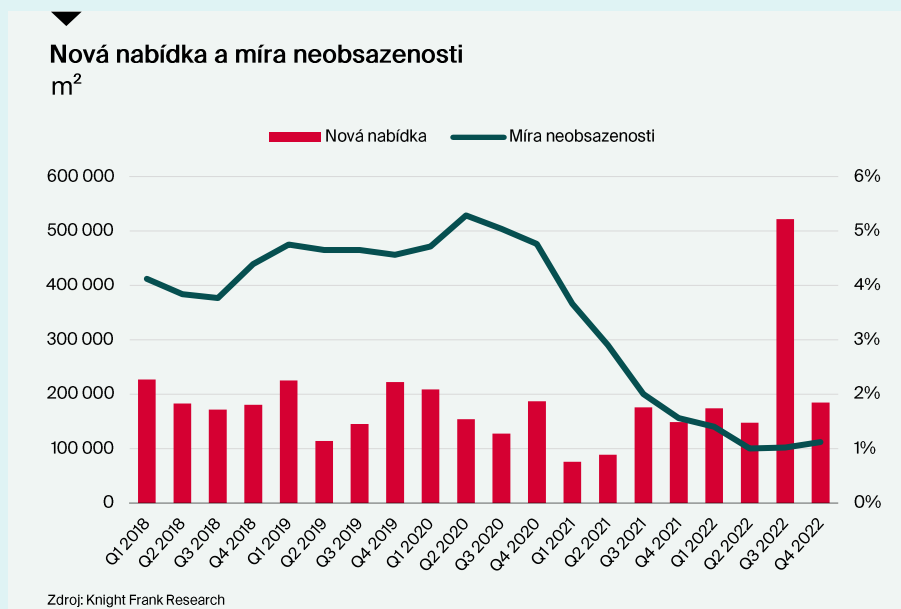
Ve 4. čtvrtletí 2022 se míra neobsazenosti nepatrně zvýšila na 1,1 %, neobsazenost v regionu Praha a okolí se nezměnila a zůstala na 0,7 %.

Nejvyšší dosahované nájemné za skladové a průmyslové prostory zůstalo ve 4. čtvrtletí 2022 nezměněno na úrovni 6,00 – 7,50 EUR/m²/měsíc. Nájemné v regionu Praha a okolí bylo v některých případech nabízeno na úrovni 8,50 EUR/m²/měsíc.

Hrubá realizovaná poptávka dosáhla celkového objemu 327 000 m², 34 % z toho činil podíl renegeciací.

1,1 %

Míra neobsazenosti se ve 4. čtvrtletí 2022 mírně zvýšila na 1,1 %. Celoroční průměrná míra neobsazenosti dosáhla stejné úrovně.



10 890 000 m²

Ve 4. čtvrtletí 2022 dosáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 10,89 milionů m².

PŘEHLED TRHU PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

- ✓ Na konci roku 2022 dosáhla celková pronajímatelná plocha moderních skladových a průmyslových prostor 10,89 milionů m². Praha a okolí představovala 32 % z celkové nabídky a zůstává tak největším logistickým trhem. Následují kraje Plzeňský s 15 %, Jihomoravský s 12 % a Moravskoslezský s téměř 10 %.
- ✓ Ve 4. čtvrtletí 2022 bylo nově dokončeno téměř 184 300 m², o 24 % více než ve stejném období minulého roku. Ve srovnání s předchozím čtvrtletím to bylo o 65 % méně, nicméně srovnání není zcela na místě, protože ve 3. čtvrtletí 2022 bylo dokončeno unikátní distribuční centrum pro Amazon o velikosti 186 800 m² v Kojetíně. V celém roce 2022 bylo na trh dodáno rekordních 1,1 milionů m², o 114 % více než v roce 2021. Nejvíce prostor bylo v celém roce 2022 dokončeno v Olomouckém kraji (26 %), následoval kraj Moravskoslezský (18 %) a kraj Plzeňský (13 %).
- ✓ Největší dokončenou halou v posledním čtvrtletí roku 2022 byla hala o velikosti 39 200 m² ve VGP parku Olomouc. Následovala hala o velikosti 22 000 m² v D2 Logistics Parku. Třetím největší dokončeným projektem byla hala o velikosti 16 700 m² v průmyslovém parku P3 Prague D6. Všechny tyto haly byly v době dokončení plně pronajaty. Největší dokončenou halou roku 2022 byly již výše zmíněné prostory pro společnost Amazon o velikosti 186 800 m² v Panattoni Parku Kojetín.
- ✓ Na konci roku 2022 se ve výstavbě nacházelo více než 1,2 milionů m² skladových a výrobních ploch. Ve srovnání s koncem minulého roku šlo o 9 % nárůst. Nejvíce ploch ve výstavbě (27 %) se nacházelo v Karlovarském kraji, kde probíhá výstavba haly s největší pronajímatelnou plochou u nás (233 700 m²) v Panattoni Parku Cheb. Následoval Plzeňský kraj s 15 %.
- ✓ Neobsazenost se ve 4. čtvrtletí 2022 mírně zvýšila z 1,0 % v předchozím čtvrtletí na 1,1 %. Neobsazenost v Praze a okolí zůstala oproti předchozímu čtvrtletí nezměněna na velmi nízké úrovni 0,7 %. Mezikvartální pokles míry neobsazenosti byl zaznamenán v Jihočeském kraji (minus 1,5 procentního bodu) a kraji Středočeském (minus 0,6 procentního bodu). Naopak nepatrný růst neobsazenosti (plus 0,5 procentního bodu v průměru) zaznamenal kraj Moravskoslezský, Jihomoravský a Olomoucký / Zlínský. Celoroční průměrná míra neobsazenosti dosáhla rekordně nízké úrovně 1,1 %.

Přehled trhu průmyslových nemovitostí – 4. čtvrtletí 2022

NÁJEMNÉ

Ve 4. čtvrtletí 2022 zůstalo nejvyšší dosahované nájemné za skladové a průmyslové prostory nezměněno a činilo 6,00 – 7,50 EUR/m²/měsíc. Nájemné v regionu Praha a okolí bylo v některých případech nabízené na úrovni 8,50 EUR/m²/měsíc.

Průměrné aktuální nájemné zůstalo ve 4. čtvrtletí 2022 mezikvartálně nezměněno pouze ve třech krajích - Plzeňském, Středočeském a Olomouckém / Zlínském. Ve všech ostatních krajích aktuální nájemné vzrostlo, nejvíce v Moravskoslezském kraji (13 %), Libereckém kraji (12 %), Kraji Vysočina (10 %) a Karlovarském kraji (9 %). V Praze a okolí vzrostlo nájemné o 3 %.

V průběhu roku 2022 vzrostlo aktuální nájemné v České republice průměrně o téměř 19 %. Nejvíce v Karlovarském kraji (34 %), Moravskoslezském kraji (32 %), Ústeckém kraji (27 %) a Hradeckém / Pardubickém kraji (26 %). Nejméně pak vzrostlo ve Středočeském kraji (1 %). V Praze a okolí nájemné vzrostlo o 11 %.



Nejvyšší dosahované nájemné

6,00 – 7,50 EUR/m²/měsíc

INVESTICE

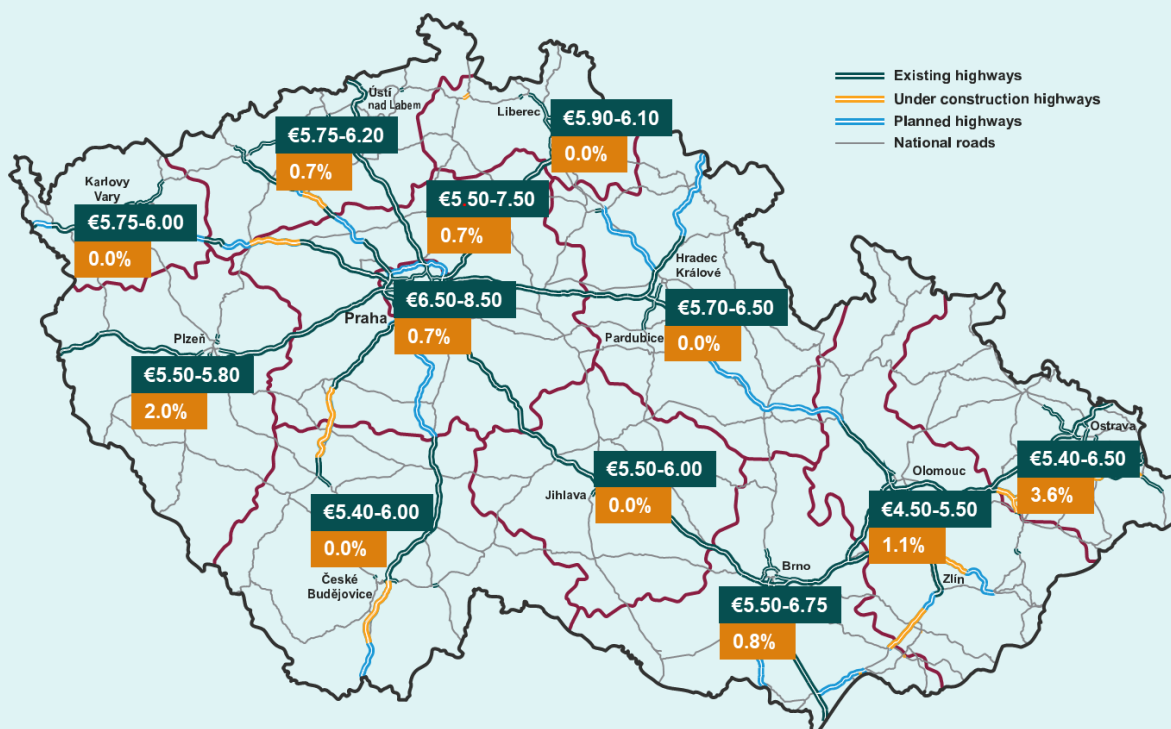
Ve 4. čtvrtletí 2022 dominovaly ze sektorového hlediska logistické a výrobní nemovitosti s podílem 60 % z celkového objemu investic v ČR, v celoročním srovnání pak dosáhly 22 %. Po logistických a výrobních nemovitostech je stále vysoká poptávka, ovšem dostupnost tohoto produktu na investičním trhu je velmi omezená, protože velká většina developerů staví za účelem dlouhodobého pronájmu bez záměru prodeje.



Výnosová míra pro prvotřídní skladové a průmyslové nemovitosti

4,50 %

MÍRA NEOBSAZENOSTI A AKTUÁLNÍ NÁJEMNÉ*



*Výše nájemného nabízené v daném období na trhu v prostorách třídy A s výměrou 4 000 – 5 000 m².

Přehled trhu průmyslových nemovitostí – 4. čtvrtletí 2022

REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Ve 4. čtvrtletí 2022 dosáhla hrubá realizovaná poptávka celkového objemu 327 000 m², ve srovnání s předchozím čtvrtletím poklesla o 14 %, v meziročním srovnání zaznamenala pokles o 47 %. Podíl renegociací činil 34 %. Největší renegociace byla uzavřena se společností FM Logistics v industriálním parku P3 Lovosice na 60 600 m².

Ve 4. čtvrtletí 2022 se největší poptávka uskutečnila Ústeckém kraji (23 %). Následoval Karlovarský kraj (19 %), Praha a okolí (14 %) a Plzeňský kraj (11 %).

Ve srovnání s předchozím čtvrtletím poklesla čistá poptávka o 10 %, meziročně pak o 48 %. Trend zpomalování poptávky, který jsme zaznamenali v předchozím čtvrtletí pokračoval a poptávka se dostala na úroveň začátku roku 2020.

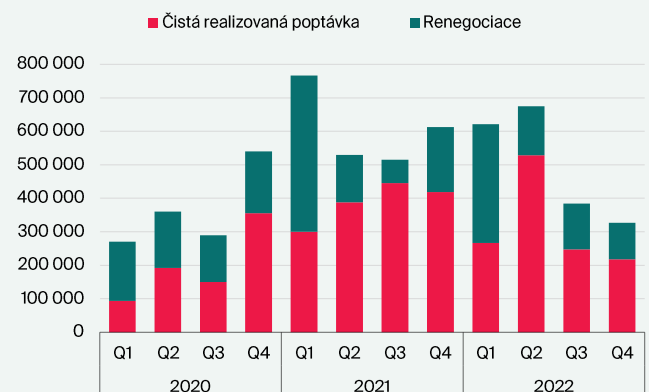
Celoroční poptávka poklesla oproti roku 2021 o 17 %. Největší hrubá realizovaná poptávka byla v roce 2022 uskutečněna v Praze a okolí (29 %).

Roční hrubá realizovaná poptávka dle regionů 2022, %



Zdroj: Knight Frank Research

Kvartální realizovaná poptávka m²



Zdroj: Knight Frank Research

POPTÁVKA	ZMĚNA		
4. čtvrtletí 2022		R/R	K/K
Hrubá	327 000 m ²	-47 %	-14 %
Čistá	217 300 m ²	-48 %	-10 %

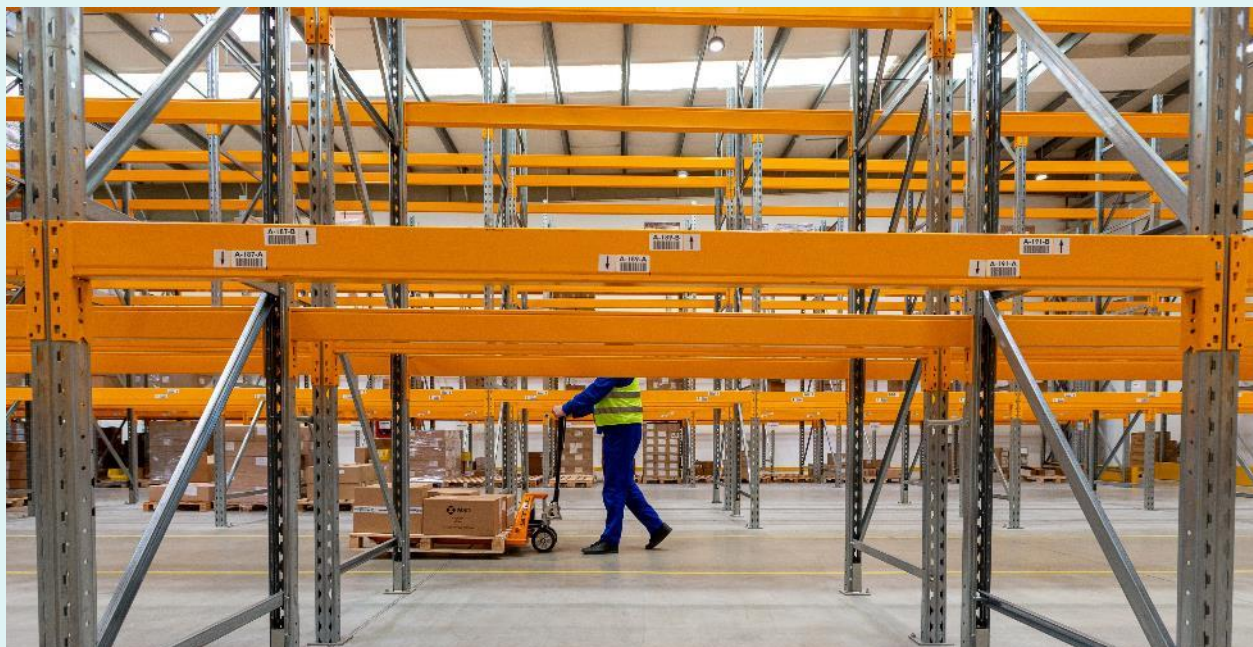
NEJVÝZNAMNĚJŠÍ NOVÉ PRONÁJMY VE 4. ČTVRTLETÍ 2022

NEMOVITOST	NÁJEMCE	PLOCHA (m ²)	TYP NÁJMU
Panattoni Park Cheb East	Důvěrný	60 600	Předpronájem
Industrial Park Pardubice - Rosice	Důvěrný	17 000	Nový nájem
CPI Park Mlýnec	Důvěrný	13 500	Nový nájem

Přehled trhu průmyslových nemovitostí – 4. čtvrtletí 2022

NOVINKY Z TRHU

- ✓ Příměstský průmyslový areál Urbanity Campus Tachov získal prestižní mezinárodní certifikaci BREEAM Communities. Tento typ komplexní certifikace hodnotí udržitelnost a kvalitu života ve významnějších urbanistických celcích a jejich přínos lokálním komunitám. Areál se tak stal vůbec prvním průmyslovým areálem s tímto oceněním v České republice a zároveň i dosud jediným certifikovaným průmyslovým kampusem s převažujícím výrobním zaměřením na světě.
- ✓ Stavitel průmyslových hal Panattoni potvrdil pozici lídra v oblasti udržitelného rozvoje a využívání moderních technologií. Jako první všechny své projekty cílí na úroveň Excellent v rámci certifikace BREEAM New Construction, která zaručuje vysokou ekologickou šetrnost budov. V roce 2022 získal 4 certifikáty v úrovni Excellent a dalších 15 průmyslových hal právě prochází procesem certifikace. Čtyři budovy dokonce cílí na úroveň certifikace Outstanding. V současnosti má Panattoni v Česku certifikované budovy dohromady o ploše přes 679 000 m².
- ✓ Průmyslový developer CTP zaznamenává rostoucí zájem o menší multifunkční prostory do 2 000 m². Odhaduje, že poptávka po tomto konceptu tzv. Small Business Units (SBU) poroste. Například v brněnském business parku Ponávka, který vlastní, je o malé prostory i přes jejich plnou obsazenost dlouhodobě velký zájem. Firma proto v revitalizovaném brownfieldu CTPark Brno Líšeň vybuodovala dvě budovy typu CTBox, ve kterých je možné pronajmout si multifunkční prostory již od 400 m² a stejný typ jednotek k dispozici v CTParku Hradec Králové.
- ✓ Vlastník, správce a developer průmyslových nemovitostí P3 Logistic Parks reaguje na aktuální nedostatek skladovacích a výrobních prostor tím, že staví spekulativně nové projekty, a sice v Lovosicích, Plzni–Myslince nebo Ostravě. Během příštího roku v těchto lokalitách nabídne k nastěhování téměř 70 000 m².
- ✓ Německý developer Garbe Real Estate se domluvil na dlouhodobé strategické spolupráci s investičními skupinami Progresus a Halcyon. V České republice spolu budou stavět průmyslové a logistické nemovitosti s vysokými standardy, přičemž prvním projektem bude logistická hala u Klášterce nad Ohří o celkové hodnotě téměř 730 milionů korun.



PRAHA A OKOLÍ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

3,47 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
4. čtvrtletí 2022

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

83 000 m²



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 32 % z celkové nabídky.
- V prosinci 2022 byla míra nezaměstnanosti 3,0 %.
- Celková poptávka ve 4. čtvrtletí 2022 činila 47 000 m², čistá z toho představovala 63 %.
- Celoroční celková poptávka dosáhla 586 000 m², podíl čisté poptávky byl 30 %.



Aktuální výše nájemného

6,50 – 8,50 EUR/m²/měsíc

STŘEDOČESKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

810 900 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
4. čtvrtletí 2022

29 300 m²



VE VÝSTAVBĚ

67 000 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,7 %

- 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 prosinci 2022 byla míra nezaměstnanosti 3,2 %.
- Celková poptávka ve 4. čtvrtletí 2022 činila 9 000 m² v jediné nové smlouvě.
- Celoroční celková poptávka dosáhla 62 000 m², jednalo se pouze o nové smlouvy.



Aktuální výše nájemného

5,50 – 7,50 EUR/m²/měsíc

JIHOČESKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

97 400 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
4. čtvrtletí 2022

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

2 200 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 prosinci 2022 byla míra nezaměstnanosti 3,0 %.
- Celková poptávka ve 4. čtvrtletí 2022 činila 11 800 m² a jednalo se pouze o nové smlouvy. Tato poptávka zároveň představovala i celoroční celkovou poptávku.



Aktuální výše nájemného

5,40 – 6,00 EUR/m²/měsíc

JIHOMORAVSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,30 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
4. čtvrtletí 2022

39 300 m²



VE VÝSTAVBĚ

153 100 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,8 %

- 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, zcela hotova by měla být do roku 2028.
- Jihomoravský kraj je po Praze a Plzni třetím největším logistickým trhem v ČR.
- V prosinci 2022 byla míra nezaměstnanosti 4,4 %.
- Celková poptávka ve 4. čtvrtletí 2022 činila 37 100 m², čistá z toho představovala 58 %.
- Celoroční celková poptávka dosáhla 240 200 m², podíl čisté poptávky byl 75 %.



Aktuální výše nájemného

5,50 – 6,75 EUR/m²/měsíc

KRÁLOVÉHRADECKÝ A PARDUBICKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

383 600 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
4. čtvrtletí 2022

15 400 m²



VE VÝSTAVBĚ

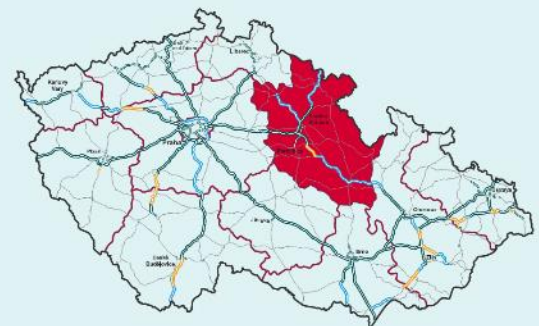
53 300 m²



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 prosinci 2022 byla míra nezaměstnanosti v Pardubickém kraji 2,9 % a v Královéhradeckém 3,1 %.
- Celková poptávka ve 4. čtvrtletí 2022 činila 27 300 m², jednalo se pouze o nové smlouvy.
- Celoroční celková poptávka dosáhla 65 200 m², podíl čisté poptávky byl 43 %.



Aktuální výše nájemného

5,70 – 6,50 EUR/m²/měsíc

KARLOVARSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

312 300 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
4. čtvrtletí 2022

4 700 m²



VE VÝSTAVBĚ

319 700 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,0 %

- Hlavní silniční tepnou Karlovarského kraje je dálnice D6 (Cheb – Sokolov – Karlovy Vary). V současnosti jsou v provozu tři úseky této dálnice, celá by měla být dostavěna v roce 2027. Dálnice je nyní propojena s Německem silnicí I/6.
- Nejvíce stávajících skladových ploch se nachází v okolí Chebu, v blízkosti dálnice D2.
- V prosinci 2022 byla míra nezaměstnanosti 4,2 %.
- Celková poptávka ve 4. čtvrtletí 2022 činila 60 600 m² v jediné nové smlouvě.
- Celoroční celková poptávka dosáhla 315 200 m², jednalo se pouze o nové smlouvy.



Aktuální výše nájemného

5,75 – 6,00 EUR/m²/měsíc

LIBERECKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

330 000 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
4. čtvrtletí 2022

0 m²



VE VÝSTAVBĚ

0 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 prosinci 2022 byla míra nezaměstnanosti 4,0 %.
- Celková poptávka ve 4. čtvrtletí 2022 činila pouhých 30 m², jednalo se o expanzi.
- Celoroční celková poptávka dosáhla 15 100 m², kromě výše zmíněné expanze šlo pouze o prodloužení stávajících nájmu.



Aktuální výše nájemného

5,90 – 6,10 EUR/m²/měsíc

OLOMOUCKÝ A ZLÍNSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

635 100 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
4. čtvrtletí 2022

39 200 m²



VE VÝSTAVBĚ

65 000 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

1,1 %

- 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 prosinci 2022 byla míra nezaměstnanosti v Olomouckém kraji 3,6 % a ve Zlínském 2,9 %.
- Ve 4. čtvrtletí 2022 nebyla v krajích uskutečněna žádná poptávka.
- Celoroční celková poptávka dosáhla 123 000 m², podíl čisté poptávky byl 47 %.



Aktuální výše nájemného

4,50 – 5,50 EUR/m²/měsíc

MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,07 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
4. čtvrtletí 2022

23 800 m²



VE VÝSTAVBĚ

95 200 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

3,6 %

- 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 prosinci 2022 byla míra nezaměstnanosti 5,1 %.
- Celková poptávka ve 4. čtvrtletí 2022 činila 23 700 m², čistá z toho představovala 66 %.
- Celoroční celková poptávka dosáhla 169 400 m², podíl čisté poptávky byl 87 %.



Aktuální výše nájemného

5,40 – 6,50 EUR/m²/měsíc

PLZEŇSKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

1,60 mil. m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
4. čtvrtletí 2022

15 700 m²



VE VÝSTAVBĚ

182 000 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

2,0 %

- Krajem prochází důležitá dálnice D5 z Prahy do Německa.
- Plzeňský kraj je po Praze druhým největším logistickým trhem České republiky, nejvíce skladových prostor je situováno v okolí regionálního města Plzeň.
- V prosinci 2022 byla míra nezaměstnanosti 2,9 %.
- Celková poptávka ve 4. čtvrtletí 2022 činila 37 100 m², čistá z toho představovala 78 %.
- Celoroční celková poptávka dosáhla 172 400 m², podíl čisté poptávky byl 82 %.



Aktuální výše nájemného

5,50 – 5,80 EUR/m²/měsíc

ÚSTECKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

626 400 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
4. čtvrtletí 2022

16 900 m²



VE VÝSTAVBĚ

172 000 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,7 %

- 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 prosinci 2022 byla míra nezaměstnanosti 5,5 %.
- Celková poptávka ve 4. čtvrtletí 2022 činila 73 600 m², čistá z toho představovala 18 %.
- Celoroční celková poptávka dosáhla 215 000 m², podíl čisté poptávky byl 70 %.



Aktuální výše nájemného

5,75 – 6,20 EUR/m²/měsíc

KRAJ VYSOČINA



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

254 000 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
4. čtvrtletí 2022

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 prosinci 2022 byla míra nezaměstnanosti 3,1 %.
- Ve 4. čtvrtletí 2022 nebyla realizována žádná poptávka.
- Celoroční celková poptávka dosáhla 39 000 m², jednalo se o prodloužení a expanzi v jediné smlouvě.



Aktuální výše nájemného

5,50 – 6,00 EUR/m²/měsíc

Přehled trhu průmyslových nemovitostí – 4. čtvrtletí 2022

E K O N O M I K A

Průměrná míra inflace za celý rok 2022 dosáhla 15,1 %, ceny zboží vzrostly úhrnem o 16,8 % a ceny služeb o 12,3 %. V průměru za celý rok 2022 v porovnání s rokem 2021 byly ceny stavebních prací vyšší o 12,3 %, ceny materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví vzrostly o 20,7 %. Inflace v prosinci zůstala oproti listopadu nezměněna, meziročně však vzrostla o 15,8 %, což bylo o 0,4 procentního bodu méně než v listopadu.

V Eurozóně byla inflace (dle předběžných údajů za prosinec) na úrovni 9,2 %. Inflace bude mít dopad na valorizaci nájemného, kde mnozí

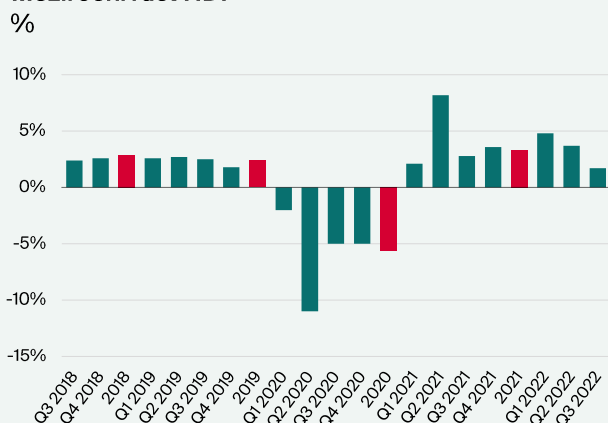
vlastníci doufají, že tento růst nájemného pomůže zmírnit dopad zvýšení výnosů.

V prosinci 2022 dosáhla nezaměstnanosti 2,2 %. Na trhu práce přetrvává situace, kdy je v nabídce více pracovních míst než je zájemců.

Podle průzkumu očekávání mezi manažery ve výrobě je patrný nárůst pesimismu, což se pravděpodobně projeví na dalším propouštění. U průmyslové výroby je pro rok 2023 očekávána stagnace, na trhu práce se projeví nárůstem nezaměstnanosti na 4,0 %.

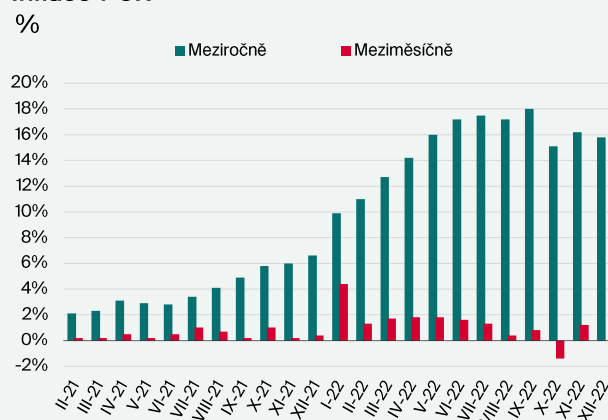
Výnosy z 10letých státních dluhopisů se vrátily v září a říjnu k růstu, aby v listopadu mírně snížily svůj výnos na 5,11 % a v prosinci na 4,71 %. Jelikož se ale výnosy v posledních devíti měsících pohybují nad 4 %, dá se očekávat další růst výnosů u nemovitostí, aby u nich byla zachována dostatečná výnosová prémie právě oproti státním dluhopisům. Dalším faktorem pro růst výnosů je i cena financování, základní úrokové míry u centrálních bank jsou na 7,0 % pro Kč a 2,5 % pro euro.

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 – 4. čtvrtletí 2022

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