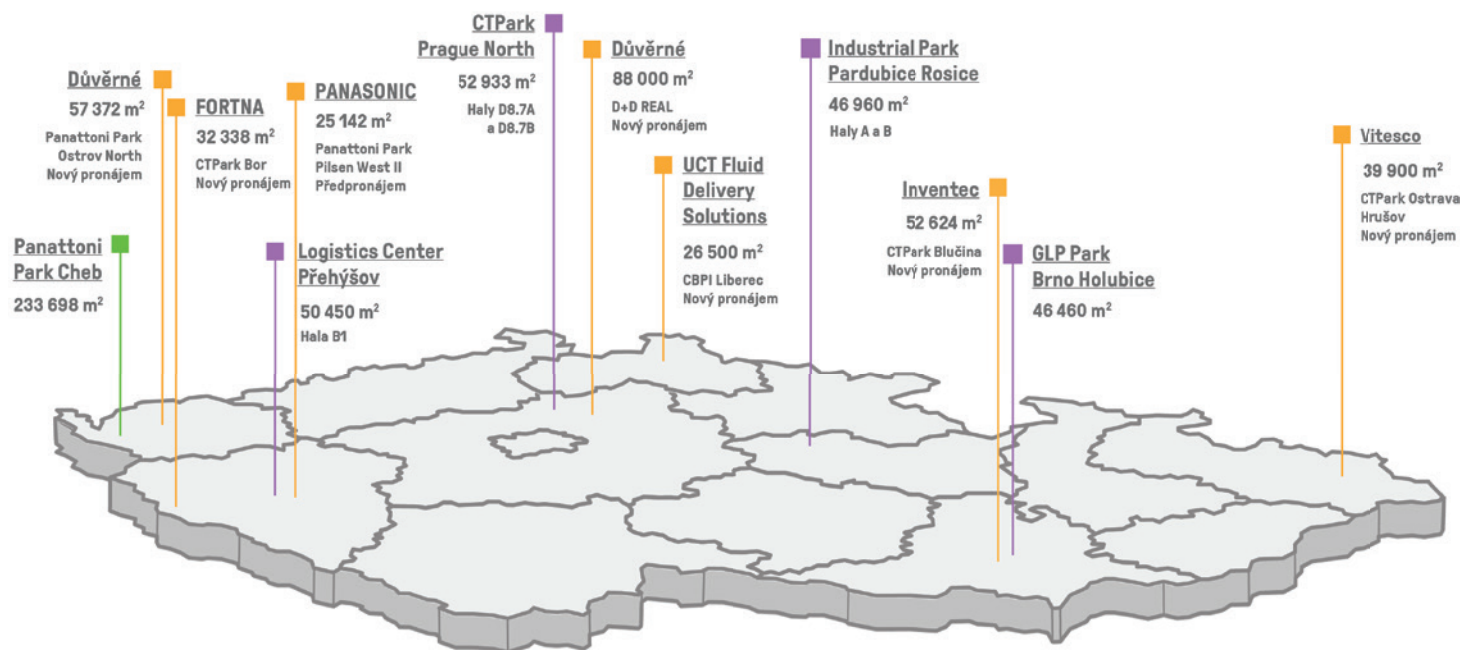


## VÝBĚR Z TRANSAKČÍ A VÝSTAVBY V ROCE 2023

■ významná transakce

■ ve výstavbě

■ dokončená výstavba



Výběr z nájemních transakcí realizovaných v roce 2023 a dokončené či probíhající výstavby na českém průmyslovém trhu ■ Zdroj: 108 Real Estate

## OBJEM průmyslových ploch na českém trhu se blíží k milníku 12 milionů m<sup>2</sup>

Na českém průmyslovém trhu bylo na přelomu roku ve stadiu výstavby více než 1,3 milionu m<sup>2</sup> výrobních a skladovacích prostor. Poradenská společnost 108 Real Estate očekává, že do konce prvního kvartálu 2024 prolomí celkový objem průmyslových ploch v Česku hranici 12 milionů m<sup>2</sup>. V průběhu loňska bylo dokončeno téměř 1 milionu m<sup>2</sup> nových ploch, což přispělo podle poradců CBRE k celkovému skóre více než 11,7 milionů m<sup>2</sup>. Zpomalení trhu během roku 2023 znamenalo meziroční pokles hrubé poptávky o bezmála třetinu (30 %). Čistý objem

pronájmů, který se blížil 1 milionu m<sup>2</sup>, klesl zhruba o 36 %. Novým fenoménem je také stále častější dokončování developerských projektů do fáze shell-and-core bez konkrétního nájemce. Ve 2. čtvrtletí 2024 se tak očekává nárůst míry neobsazenosti.

Zpomalení poptávky v průběhu roku 2023 bylo podle poradců způsobeno ekonomickými faktory, změnou potřeb na straně nájemců, včetně poklesu sektoru e-commerce, ale také neobvykle velkými nájemními transakcemi v roce 2022, z nichž největší byl pronájem H&M

s více než 230 000 m<sup>2</sup>. Jak zdůraznila Colliers, v průběhu roku čtvrtletní poptávka také kolísala více než obvykle, přičemž nejvyšší činila přibližně 550 000 m<sup>2</sup> ve 2. čtvrtletí a nejnižší méně než 200 000 m<sup>2</sup> ve 3. čtvrtletí. „Za celý rok 2023 čítala celková nájemní aktivita 1,539 milionu m<sup>2</sup>, přičemž čistá poptávka dosáhla 949 000 m<sup>2</sup>,“ uvedl Lukáš Šaling, Head of Industrial and Logistics společnosti CBRE.

### Největší transakce roku

Ve 4. kvartálu došlo na straně poptávky po citelném propadu v předchozím čtvrtletí k mírné-









Illustrative photo: Garbe Park České Budějovice



Illustrative Photo: CTPark Prague North • CTP was one of the most active developers in the last year with leasing activity exceeding 551,000 m<sup>2</sup> – including Inventec (52,600 m<sup>2</sup>) in CTPark Blučina or Vitesco Technologies (40,000 m<sup>2</sup>) in CTPark Ostrava Hrušov

leasing deals of Q4 included a new lease of **88,000 sqm** in a new park developed by **D+D Real**, signed with a manufacturing firm; a prelease of **30,318 sqm** in Panattoni Park Karlovy Vary by German manufacturer **Wacker**, and a prelease of 26,993 sqm by an automotive manufacturer in Panattoni Park Ostrov South. There was also a renegotiation in P3 Park D1 24,800 sqm by Yusen Logistics.

“Looking at **2023 as a whole** the largest transaction was a **renegotiation of DHL** in Prologis Park Prague-Jirny, exceeding **130,000 sqm**,” said Šaling, adding that other large deals of the year included a new prelease of 57,000 sqm in Panattoni Park Ostrov North by an undisclosed production company, and a prelease by a production company **Inventec** for **52,000 sqm** in CTPark Blučina.” Another large lease of 2023 was by **Vitesco Technologies** for **40,000 sqm** at CTPark Ostrava Hrušov.

According to Miroslav Kotek, Head of Industrial Agency at Colliers, sectors seeing most total leasing activity in 2023 were **logistics and production, together accounting for 68 %** of transactions, with **automotive and electronics the most important subsectors**. Bílý from 108 Real Estate concurs, pointing to a clear rise in manufacturing during 2023. According to Kotek, more activity can be expected in 2024 as there are many ongoing leads but negotia-

tions and final approvals are taking longer than before. “There are several ongoing 3PL tenders and many production companies (electronics, machinery, automotive) are looking for new space; nevertheless in case of newcomers on the market we are competing with other countries such as Poland, Germany, Hungary, Romania or even Portugal,” he added. “We expect the demand to be approximately the same as the previous quarter, possibly a little less. That means net take-up of around 250,000–300,000 sqm and gross take-up 350,000–450,000 sqm,” said Bílý. Looking ahead, the yearly net demand is expected to reach around 800,000 sqm, said Šaling; according to CBRE this corresponds to the average of the last ten years before the pandemic.

### Nearly 1 million sqm delivered

Some 930,000 sqm of space was completed in 2023, according to Šaling. The amount is **the second highest yearly supply** tracked by CBRE in the CR. Several large halls were delivered in Q4, the largest among them, according to 108 Real Estate, Logistics Center Přešýšov (50,450 sqm). Completions also took place at CTPark Brno (30,500 sqm, occupied by 3PL tenants and manufacturing, Arete Park Rokycany II (26,000 sqm) and Garbe Park Chomutov I (29,600 sqm), the IRF stated. Over **the year as a whole**, major completions were in **CTPark Prague North** (52,933 sqm) and **Industrial Park Pardubice Rosice** (46,960 sqm). A hall of 46,000 sqm occupied by multiple tenants was also completed at **GLP Park Brno Holubice**, Šaling pointed out.



Illustrative Photo: GLP Park Brno Holubice (finished and leased)





# PRONÁJEM PRŮMYSLOVÝCH A OBCHODNÍCH PROSTOR



EAST PARK OLOMOUC



Na území o rozloze cca 200 000 m<sup>2</sup>  
vyrostě 7 samostatných hal s výrobním  
či skladovacím provozem a zásobovacím dvorem.  
Součástí budou kancelářské prostory i showroomy.



jednotky k pronájmu  
800 – 10 000 m<sup>2</sup>



světlá výška hal  
10 m



přímé napojení  
na dálnici



lehká výroba  
logistika  
e-commerce

**K okamžitému nastěhování 20 000 m<sup>2</sup> pronajímatelných ploch.  
Dalších 18 000 m<sup>2</sup> k dispozici od Q3/2024.**

[WWW.EASTPARKOLOMOUC.CZ](http://WWW.EASTPARKOLOMOUC.CZ)







# Stavíme vaše vize jednoduše a transparentně

Zajišťujeme kompletní projektové řízení a stavební realizaci projektů v České Republice a na Slovensku.

**We build your visions**  
with simplicity and transparency

We provide complete project  
management and construction services  
in the Czech Republic and Slovakia.



info@unitrex.cz  
www.unitrex.cz

