

## Q2 2020: Dokončeno nejvíce industriálních nemovitostí od roku 2017, poptávka neklesá

*Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi ve 2. čtvrtletí 2020*

- **Covid-19 přibrzdil výstavbu nových industriálních nemovitostí, ale na poptávce se zatím neprojevil**
- **V druhém čtvrtletí bylo dostaveno nejvíce průmyslových prostor od konce roku 2017**
- **Třetina objemu aktuálně rozestavěných projektů se nachází v Moravskoslezském kraji**
- **Karanténní opatření se neprojevila, nových pronájmů bylo dokonce více než minulé čtvrtletí**
- **Rekordmani uzavřených smluv uplynulého čtvrtletí jsou všichni u dálnice D5**
- **Neobsazenost navzdory velkému množství dostavěných hal stoupla jen mírně**
- **Nejvyšší dosahované nájemné se drží na úrovni 4,70 eur za metr čtvereční**

### DOPAD COVID-19

Březnové uzavření státních hranic v rámci opatření proti šíření nového typu koronaviru COVID-19 zkomplikovalo dodavatelské řetězce. Řada výrobních podniků musela kvůli výpadku zásobování uzavřít své provozy. Z dat Českého statistického úřadu vyplývá, že průmyslová produkce se meziročně propadla v dubnu o 33,7 procenta a v květnu o 25,7 procenta. Postupné rozvolňování omezení sice s koncem druhého čtvrtletí přineslo v rámci Evropské unie obnovení volného pohybu osob a zboží, nicméně mezikontinentální přeprava má stále problémy. Mnoho firem se proto již poohlíží po bližších dodavatelích, kteří by mohli nahradit například výrobce z Číny. V konečném důsledku by tak mohla vzrůst poptávka i po tuzemských výrobních a skladovacích kapacitách.

Aktuální výsledky vývoje na českém trhu skladových a výrobních nemovitostí navzdory očekávání nenaznačují jakékoliv ochlazení. Ačkoliv karanténní opatření zkrájí druhé čtvrtletí znemožnila osobní schůzky, nové smlouvy se podepisovaly v míře, která je pro tuto část roku běžná. U poptávky však byl patrný větší zájem o krátkodobé nájemní smlouvy do jednoho roku a menší zájem o předpronájmy v ještě nepostavených nemovitostech. V souvislosti s poklesem spekulativní výstavby je tak řada projektů pozastavena do doby, než najde svého nájemce. Celkové zhodnocení dopadů pandemie na trh průmyslových nemovitostí bude nicméně možné nejdříve koncem roku.

### CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice vzrostla ve druhém čtvrtletí roku 2020 na 8,82 milionů m<sup>2</sup>. Dokončeno bylo celkem 219 600 m<sup>2</sup> skladových ploch v 17 průmyslových parcích na území České republiky, což je nejvíce od posledního čtvrtletí roku 2017. Ve srovnání se stejným obdobím loňského roku se jedná o 36% nárůst a mezičtvrtletně o 16% nárůst. Z nově dokončených ploch bylo již 88 % pronajato.

Největší dokončenou průmyslovou halou je budova o celkové velikosti 29 900 m<sup>2</sup>, která se nachází v industriálním parku Pannattoni Park Cheb II. Hala byla v době dokončení ze 100 % obsazena německým online prodejcem Real Digital, který zde spouští hlavní distribuční centrum pro německý trh. Druhá největší dokončená budova, která se nachází v parku Týniště nad Orlicí (22 000 m<sup>2</sup>), byla rovněž plně pronajata japonskému výrobci katalyzátorů Cataler. Třetí největší dokončený projekt ve druhém čtvrtletí 2020 představuje hala v Prologis Park Prague-Újice (21 300 m<sup>2</sup>), která byla od začátku stavěna spekulativně.

### PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci druhého čtvrtletí roku 2020 bylo ve výstavbě celkem 441 600 m<sup>2</sup> skladových a výrobních prostor, z nichž se téměř 33 % nachází v Moravskoslezském a 26 % v Plzeňském kraji. Zahájena byla výstavba hal o celkové rozloze 76 300 m<sup>2</sup>. Podíl industriálních prostor ve výstavbě bez předem zajištěného nájemce v druhém čtvrtletí 2020 stoupl na 42 %.

For further information and download our press releases please visit our website <https://www.industrialresearchforum.cz/>



## REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) v druhém čtvrtletí roku 2020 dosáhla celkově 360 500 m<sup>2</sup> a ve srovnání s předchozím čtvrtletím zaznamenala nárůst o 13 %. V porovnání s prvním čtvrtletím roku 2019 se realizovaná poptávka snížila o 14 %.

Podíl renegociací činil 47 % z hrubé realizované poptávky, což představuje mírný pokles v porovnání s předchozím čtvrtletím, kdy jejich podíl činil 66 %.

Čistá poptávka čítala v druhém čtvrtletí roku 2020 celkem 191 500 m<sup>2</sup> a zaznamenala tak významný nárůst o 76 % v porovnání s předchozím čtvrtletím, avšak 15% pokles oproti stejnému období v minulém roce. Hlavním tahounem nové poptávky byly v druhém čtvrtletí především společnosti zabývající se logistikou, které tvořily 28% podíl z celkového objemu, v těsném závěsu s výrobními společnostmi, které tvořily 27 %.

## VÝZNAMNÉ PRONÁJMY V RÁMCI POPTÁVKY

Největší novou transakcí v druhém čtvrtletí roku 2020 byl nový kontrakt v industriálním parku CTPark Bor, kde si nezveřejněná společnost předpronajala celkem 60 500 m<sup>2</sup>, což je zároveň zatím největší pronájem letošního roku. Druhou největší nájemní transakcí byl předpronájem o velikosti 14 500 m<sup>2</sup> v CTPark Prague West v Chrástanech, který uzavřela nezveřejněná logistická firma. Největší veřejná transakce byla uzavřena v Pilsen West Industrial Park, kde si výrobce automobilových sedadel Faurecia Plzeň předpronajal rozšíření své stávající výrobní haly o 12,400 m<sup>2</sup>. Tato firma se zároveň postarala o největší renegociaci uplynulého čtvrtletí, když si v parku Pilsen West Industrial Park znovu pronajala 24 800 m<sup>2</sup>.

## NEOBSAZENOST

Na konci druhého čtvrtletí roku 2020 dosáhla míra neobsazenosti 4,6 %, což vzhledem k dostavění velkého množství hal a hospodářskému útlumu ukazuje stabilitu a dobrou kondici průmyslového trhu v České republice. Pro porovnání, jde o velmi malý nárůst o 20 bazických bodů oproti předchozímu čtvrtletí, jehož neobsazenost jsme v rámci Industrial Research Forum revidovali na 4,4 %. Celkově je v současné době na trhu 404 800 m<sup>2</sup> moderních průmyslových prostor, které jsou připraveny k okamžitému nastěhování. Neobsazenost průmyslových prostor v Praze a jejím nejbližším okolí v druhém čtvrtletí 2020 dosahovala 2,3 %.

## NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice dosáhlo ve druhém čtvrtletí roku 2020 úrovně 4,70 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. Výše nájemného za kancelářské vestavky dosahuje 8,50 – 9,00 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. Obvyklá výše servisních poplatků se pohybuje mezi 0,50–0,65 eur/m<sup>2</sup>/měsíc.

## Industrial Research Forum

Industrial Research Forum bylo založeno v roce 2010 s cílem poskytovat co možná nejúplnější, nejpřesnější a nejtransparentnější data o vývoji českého trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi. Členové Industrial Research Fora, společnosti CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield a JLL, sdílejí základní informace o vývoji trhu a věří, že založení Industrial Research Fora přispěje ke zlepšení transparentnosti trhu.

---

For further information and download our press releases please visit our website <https://www.industrialresearchforum.cz/>



**Pro další informace kontaktujte členy Industrial Research Forum:**

**CBRE:**

Pavína Musilová  
+420 606 611 074

**Colliers:**

Katarína Karmažinová  
+420 730 156 873

**Cushman & Wakefield**

Michaela Šedlbauerová  
+420 737 419 055

**JLL**

Natália Vítková  
+420 724 879 065

**Definice:**

**Celková výměra a nová nabídka:**

Moderní skladové a výrobní prostory třídy A stavěné a vlastněné developerem nebo investorem za účelem pronájmu třetím stranám. Nezahrnuje nemovitosti vlastněné koncovým uživatelem. Nová nabídka zahrnuje výše zmíněné prostory dokončené v daném období, včetně kancelářských vestavek.

**Realizovaná poptávka:**

Realizovaná poptávka je celková plocha před/pronajatá za určité období. K realizování poptávky dochází v momentě, kdy je podepsána smlouva o pronájmu nebo smlouva o budoucím pronájmu. Započítávají jsou pouze dlouhodobější pronájmy (delší než jeden rok). Hrubá realizovaná poptávka zahrnuje i renegociace a prodloužení smluv. Čistá realizovaná poptávka oproti tomu počítá nově uzavřené smlouvy a rozšíření stávajících prostor v rámci existujících smluv, podnájem či předpronájmy.

**Nejvyšší dosahované nájemné:**

Představuje nejvyšší nájemné, které lze ke konci sledovaného čtvrtletí dosáhnout za skladové prostory nejvyšší kvality a technické specifikace v nejatraktivnější lokalitě na trhu. Nájemné je uváděno pro jednotku s 5 000 m<sup>2</sup> hrubých vnitřních ploch, se stropní výškou přesahující 8 metrů, využívanou primárně pro distribuci a skladování a s délkou pronájmu pět let.

**Míra neobsazenosti:**

Podíl fyzicky volných prostor v dokončených budovách z celkové výměry skladových a průmyslových prostor včetně kancelářských vestavek a zázemí.

**COPYRIGHT © INDUSTRIAL RESEARCH FORUM 2020**

Tato publikace je vlastnictvím Industrial Research Forum a nesmí být kopírována, reprodukována a dále šířena v jakékoliv podobě nebo jakýmikoliv prostředky, a to jako část nebo celek bez uvedení Industrial Research Forum jako zdroje informace. Informace obsažené v této tiskové zprávě jsou indikativní a byly získány ze zdrojů považovaných za důvěryhodné. Industrial Research Forum na sebe neváže odpovědnost za škodu nebo ztrátu způsobenou jakoukoliv neúmyslnou nepřesností v této zprávě.

---

For further information and download our press releases please visit our website <https://www.industrialresearchforum.cz/>

