

Q3 2020: Neobsazenost industriálních nemovitostí navzdory ekonomickým otřesům vyvolaných pandemií mírně poklesla

Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi ve 3. čtvrtletí 2020

- Covid-19 zpomalil výstavbu nových industriálních nemovitostí, developeři už na sebe nechtějí brát riziko spekulativní výstavby a staví převážně již předpronajaté budovy
- Celková nabídka českých moderních industriálních ploch atakuje hranici 9 milionů čtverečních metrů
- Téměř třetina objemu aktuálně rozestavěných projektů se nachází v Plzeňském kraji
- Množství pronajatých prostor bylo zhruba o 20 % menší než v předchozím čtvrtletí i oproti stejnému období loňského roku
- Neobsazenost ve srovnání s předchozím čtvrtletím mírně poklesla o 14 bazických bodů
- Nejvyšší dosahované nájemné se drží na úrovni 4,70 eur za metr čtvereční

DOPAD COVID-19

Situace na českém trhu s industriálními nemovitostmi navzdory všem očekáváním ve třetím čtvrtletí nezaznamenala zásadní ochlazení. Poptávka zůstává stabilní a v tuto chvíli se zdá, že jí výrazně neublíží ani ekonomické změny vyvolané pandemií koronaviru COVID-19, minimálně co se týče blízké budoucnosti.

V tomto čtvrtletí pokračoval růst zájmu o krátkodobé pronájmy (do jednoho roku včetně), nicméně předpronájmů ještě nepostavených hal bylo méně. Současně oproti předchozímu čtvrtletí mírně vzrostl podíl rozestavěných hal ve stavu shell&core, který umožňuje rychlé a flexibilní přizpůsobení vnitřních prostor budoucímu nájemci. Celkový dopad pandemie v tuto chvíli není možné hodnotit, avšak předpokládáme, že se bude dále projevovat i v příštích čtvrtletích.

CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice vzrostla ve třetím čtvrtletí roku 2020 na 8,99 milionů m². Dokončeno bylo celkem 145 700 m² skladových ploch v 11 průmyslových parcích na území České republiky, což je téměř o 30 tisíc m² méně, než je dlouhodobý pětiletý průměr. Ve srovnání se stejným obdobím loňského roku se jedná jen o nepatrný 1 % pokles, mezičtvrtletně je to sice o třetinu méně, ale při porovnání prvních třech čtvrtletí loňského a letošního roku (tzv. year-to-date), rok 2020 za prvních devět měsíců přinesl 547 tisíc nových industriálních ploch, což je o 12 % více než v roce předchozím. Z nově dokončených ploch ve třetím čtvrtletí 2020 mělo již 92 % svého nájemce.

Největší dokončenou průmyslovou halou je budova o celkové velikosti 27 700 m², která se nachází v industriálním parku Park Nošovice. Hala byla v době dokončení ze 100 % obsazena logistickou společností Hyundai Glovis. Druhá největší dokončená budova, která se nachází v parku Panattoni Park Stříbro (25 600 m²), byla rovněž v době dokončení plně pronajata, a to společností KION Group, která je součástí skupiny Linde Material Handling zabývající se výrobou manipulační techniky. Třetí největší dokončený projekt ve druhém čtvrtletí 2020 představuje hala v Logistika Park Pardubice (19 000 m²), již si pronajmul výrobce automobilových součástek Faurecia.

PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci třetího čtvrtletí roku 2020 bylo ve výstavbě celkem 372 600 m² skladových a výrobních prostor, z nichž se 29 % nachází v Plzeňském a 24 % v Moravskoslezském kraji. Zahájena byla výstavba hal o celkové rozloze 96 500 m². Podíl industriálních prostor ve spekulativní výstavbě (bez předem zajištěného nájemce) v třetím čtvrtletí 2020 klesl na 35 %. V příštím čtvrtletí by mohl být objem dokončených hal opět vyšší, kdy očekáváme, že se trh rozroste zhruba o dalších 200 tisíc m².

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



REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) v třetím čtvrtletí roku 2020 dosáhla 289 400 m² a ve srovnání s předchozím čtvrtletím zaznamenala pokles o 22 %. V porovnání s třetím čtvrtletím 2019 se hrubá realizovaná poptávka snížila o 21 %. Podíl renegociací činil 50 % z hrubé realizované poptávky, což představuje srovnatelný výsledek s předchozím čtvrtletím, kdy jejich podíl činil 49 %.

Čistá poptávka čítala v třetím čtvrtletí roku 2020 celkem 146 100 m² a zaznamenala tak pokles o 24 % v porovnání s předchozím čtvrtletím a 39 % pokles oproti stejnému období v minulém roce. Hlavním tahounem nové poptávky (bez důvěrných smluv) byly v třetím čtvrtletí neobvykle především společnosti zabývající se výrobou, které tvořily 73 % podíl z celkového objemu, s velkým odstupem následované společnostmi zabývajícími se distribucí, které tvořily 19 % z čisté realizované poptávky.

VÝZNAMNÉ PRONÁJMY V RÁMCI POPTÁVKY

Největší novou transakcí v třetím čtvrtletí roku 2020 byla renegociace v CTPark Aš o velikosti 33 000 m², kterou podepsala firma Petainer zabývající se výrobou plastových obalů. Druhou největší realizovanou transakcí byl nový pronájem v Prologis Park Prague Úžice o velikosti 21 300 m², jméno nájemníka nebylo doposud zveřejněno. Největší pronájem v rámci ještě nedostavěných projektů se odehrál v Prologis Park Prague Chrástany (14,500 m²), kde rovněž jméno nájemníka zatím nebylo zveřejněno.

NEOBSAZENOST

Na konci třetího čtvrtletí roku 2020 dosáhla míra neobsazenosti 4,4 %, což s ohledem na probíhající krizi naznačuje dosavadní odolnost českého průmyslového trhu. Pro srovnání jde o malý čtvrtletní pokles o 14 bazických bodů. Celkově je v současné době na trhu 398 300 m² moderních průmyslových prostor, které jsou připraveny k nastěhování. Neobsazenost průmyslových prostor v Praze a jejím nejbližším okolí v třetím čtvrtletí 2020 dosahovala 1,6 %.

NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice dosáhlo ve třetím čtvrtletí roku 2020 úrovně 4,70 eur/m²/měsíc. Výše nájemného za kancelářské vestavky dosahuje 8,50 – 9,00 eur/m²/měsíc. Obvyklá výše servisních poplatků se pohybuje mezi 0,50–0,65 eur/m²/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:

Renata Mrázová
+420 604 308 765

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 vestavků.

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, podnájmy 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 m² 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 vestavků a zázemí.

COPYRIGHT © INDUSTRIAL RESEARCH FORUM 2020

Tato publikace je vlastnictvím Industrial Research Fora a nesmí být kopírována, reprodukována a dále šířena v jakékoliv podobě nebo jakýmkoliv prostředky, a to jako část nebo celek bez uvedení Industrial Research Fora 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/>

