

## Q4 2020: **Rekordní poptávka po industriálních nemovitostech, největší objem uzavřených smluv, neobsazenost znovu poklesla**

*Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi ve 4. čtvrtletí 2020*

- **Covid-19 ve čtvrtém čtvrtletí výrazně neovlivnil industriální sektor, přispěl k rychlejšímu růstu e-commerce a zásilkových služeb**
- **Celková nabídka českých moderních industriálních ploch překonala hranici 9 milionů čtverečních metrů**
- **Téměř polovina aktuálně rozestavěných hal je v Plzeňském a Moravskoslezském kraji**
- **Ve čtvrtém čtvrtletí byly uzavřeny smlouvy na více než půl milionu metrů čtverečních industriálních ploch, dvě třetiny tvořily nové pronájmy**
- **Neobsazenost ve srovnání s předchozím čtvrtletím mírně poklesla o 42 bazických bodů a nachází se na podobné úrovni jako na konci roku 2019**
- **Nejvyšší dosahované nájemné se drží na úrovni 4,70 eur za metr čtvereční**

### DOPAD COVID-19

Přestože byla ve 4. čtvrtletí opět zavedena přísná protiepidemická opatření a počet zjištěných případů infikovaných nemocí COVID-19 byl mnohem vyšší než na jaře, český industriální trh zaznamenal úspěšné období. Může za to několik faktorů. Podle dat ČSÚ průmyslová produkce v říjnu a v listopadu oproti předchozímu roku dokonce nepatrně vzrostla, zejména díky automobilovému průmyslu. Opětovné uzavření většiny kamenných obchodů od 22. října do 2. prosince navíc v kombinaci s blížícími se Vánocemi zvýšila poptávku v rámci sektoru e-commerce, která se projevuje jak na větších nárocích na skladovací prostory distributorů, tak i na straně logistických firem, zejména pak zásilkových služeb.

Zatím se tak rozptýlují jakékoliv výrazné obavy z negativního dopadu pandemie. Změny se projevují hlavně ve větším zájmu o krátkodobé pronájmy, což lze považovat za společný jmenovatel roku 2020, a v nižší ochotě developerů stavět spekulativně, tedy bez zajištění pronájmu před začátkem stavby. S ohledem na výrazný pokles neobsazenosti ovšem může stavební aktivita v roce 2021 opět vzrůst. Až další čtvrtletí ale ukáží, zda jde jen o výkyvy trhu, či o nové trendy.

### CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice překonala hranici 9 milionů čtverečních metrů a vzrostla ve čtvrtém čtvrtletí roku 2020 na 9,10 milionů m<sup>2</sup>. Dokončeno bylo celkem 106 100 m<sup>2</sup> skladových ploch v 9 průmyslových parcích na území České republiky. Ve srovnání se stejným obdobím loňského roku se jedná o 33 % pokles, mezičtvrtletně se jedná o 31% pokles. Za celý rok 2020 bylo v České republice dokončeno téměř 670 000 m<sup>2</sup>, což je 10% nárůst oproti roku 2019. Téměř 83 % z tohoto celkového objemu nově dokončených prostor bylo v době dokončení předpronajato. Největší dokončenou průmyslovou halou je budova o celkové velikosti 50 000 m<sup>2</sup>, která se nachází v industriálním parku CTPark Ostrava. Hala byla v době dokončení z 93 % obsazená dvěma výrobními společnostmi, přičemž každá si pronajala necelou polovinu haly. Druhá největší dokončená budova se nachází v parku Archan Brandýs nad Labem (14 600 m<sup>2</sup>), hala byla v době dokončení částečně pronajata nezveřejněné společnosti. Třetí největší dokončený projekt ve čtvrtém čtvrtletí 2020 představuje hala v Pilsen West Industrial Park (12 500 m<sup>2</sup>), již si pronajmul výrobce automobilových součástek Faurecia.

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



Za celý rok 2020 byla největší dokončenou halou budova v industriálním parku P3 Lovosice (61 000 m<sup>2</sup>) tato hala byla v době dokončení částečně pronajata společností XLMX obchodní, která provozuje obchodní domy XXXLutz.

## PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci čtvrtého čtvrtletí roku 2020 bylo ve výstavbě celkem 344 600 m<sup>2</sup> skladových a výrobních prostor, což je 10 % méně než v předchozím čtvrtletí. Přibližně 27 % z nich se nachází v Plzeňském a 20 % v Praze a okolí Další 18 % se nachází v Moravskoslezském kraji. Zahájena byla výstavba hal o celkové rozloze 61 200 m<sup>2</sup>. Podíl industriálních prostor ve spekulativní výstavbě (bez předem zajištěného nájemce) ve čtvrtém čtvrtletí 2020 klesl na 31 %. V roce 2021 by mělo být dokončeno podobné množství prostor jako v roce 2020 (650 000 – 750 000 m<sup>2</sup>).

## REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) v posledním čtvrtletí roku 2020 dosáhla 540 200 m<sup>2</sup> a ve srovnání s předchozím čtvrtletím zaznamenala znatelný nárůst o 76 %. V porovnání s čtvrtým čtvrtletím roku 2019 se hrubá realizovaná poptávka navýšila o 24 %. Podíl renegociací činil 34 % z hrubé realizované poptávky, což představuje znatelný pokles oproti předchozímu čtvrtletí, kdy jejich podíl činil 50 %.

Čistá poptávka čítala ve čtvrtém čtvrtletí roku 2020 celkem 355 300 m<sup>2</sup> a zaznamenala tak masivní nárůst o 118 % v porovnání s předchozím čtvrtletím a malý nárůst 5 % oproti stejnému období v minulém roce. Hlavním tahounem nové poptávky (bez důvěrných smluv) byly ve čtvrtém čtvrtletí především společnosti zabývající se distribucí, tyto firmy tvořily 49 % podíl z celkového objemu, s velkým odstupem následované společnostmi zabývajícími se logistikou, které tvořily 24 % z čisté realizované poptávky, a těsně za nimi se nacházeli výrobní společnosti s 23 % podílem z celkového objemu. Čistá realizovaná poptávka ve čtvrtém kvartále roku 2020 je tou největší zaznamenanou na českém trhu od čtvrtého kvartálu 2014 kdy se nově pronajalo téměř 380 000 m<sup>2</sup>.

Za celý rok se úroveň hrubé poptávky dosáhla na úroveň 1,53 milionů m<sup>2</sup>, což představuje malý pokles o 6 % vůči roku 2019. Je důležité zdůraznit, že rok 2019 byl rekordním rokem, co se týče hrubé i čisté realizované poptávky. Proto byl vidět znatelný pokles čisté poptávky o 26 % oproti celému roku 2019.

## VÝZNAMNÉ PRONÁJMY V RÁMCI POPTÁVKY

Největší novou transakcí ve čtvrtém čtvrtletí roku 2020 byl předpronájem v Contera Parku Ostrava D1 o velikosti 74 000 m<sup>2</sup>, kterou podepsala nezveřejněná maloobchodní firma. Druhou největší realizovanou transakcí byl taktéž předpronájem v GLP Parku Praha Chráštany o velikosti 36 000 m<sup>2</sup>. Jméno nájemníka nebylo doposud zveřejněno, ale jedná se o firmu ze sektoru e-commerce. Třetím největším realizovaným novým pronájmem se stal opět předpronájem a to nové haly v Panattoni Parku Stříbro, kde si nezveřejněná výrobní společnost předpronajala halu o celkové velikosti 28 000 m<sup>2</sup>. Tyto předpronájmy ovlivní novou výstavbu v roce 2021, jelikož všechny zmíněné budovy by měly být dokončeny již v průběhu roku. Největší renegociace ve čtvrtém kvartálu byla uzavřena v industriálním parku P3 Liberec, kde společnost Knorr Bremse (výrobní společnost z automobilového sektoru) podepsala prodloužení své stávající smlouvy s P3.

## NEOBSAZENOST

Na konci čtvrtého čtvrtletí roku 2020 dosáhla míra neobsazenosti 4,2 %. S ohledem na probíhající krizi prokazuje odolnost českého průmyslového trhu. Pro srovnání jde o čtvrtletní pokles o 48 bazických bodů a malý meziroční nárůst o 11 bazických bodů. Celkově je v současné době na trhu 381 500 m<sup>2</sup> moderních průmyslových prostor, které jsou připraveny k nastěhování. Neobsazenost průmyslových prostor v Praze a jejím nejbližším okolí ve čtvrtém čtvrtletí 2020 dosahovala 2,2 %.

## NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice dosáhlo ve čtvrtém 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.

---

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



## 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.

### 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 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 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 jakýmikoliv 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/>

