

Q1 2021: Rekordní poptávka po industriálních nemovitostech, největší objem uzavřených smluv, neobsazenost znovu poklesla

Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi v 1. čtvrtletí 2021

- **Covid-19 v prvním čtvrtletí výrazně neovlivnil industriální sektor, naopak přispěl k rychlejšímu růstu e-commerce a zásilkových služeb**
- **Oproti průměru prvních kvartálů posledních pěti let klesla celková nabídka nově dokončených hal v letošním prvním čtvrtletí o 57 %**
- **Přibližně polovina objemu rozestavěných hal se nacházela v Praze a nejbližším okolí, v Plzeňském a Moravskoslezském kraji**
- **V prvním čtvrtletí byly uzavřeny smlouvy o rekordním objemu přesahujícím tři čtvrtě milionu metrů čtverečních moderních industriálních ploch, více než třetinu tvořily nové pronájmy**
- **Neobsazenost ve srovnání s předchozím čtvrtletím poklesla o 61 bazických bodů a nachází se na podobné úrovni jako na začátku roku 2019**
- **Nejvyšší dosahované nájemné mírně vzrostlo na novou úroveň € 4,80/m²/měsíc**

CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice vzrostla v prvním čtvrtletí roku 2021 na 9,17 milionů m². V prvním čtvrtletí roku 2021 bylo dokončeno celkem 68 000 m² skladových ploch v 5 průmyslových parcích na území České republiky. Ve srovnání se stejným obdobím předcházejícího roku se jedná o 65% pokles a mezi čtvrtletně o 45% pokles. V době dokončení projektů bylo přibližně 94 % již předpronajato.

Největší dokončenou průmyslovou halou je budova o celkové velikosti 28 200 m², která se nachází v industriálním parku CTPark Bor. Hala byla v době dokončení plně obsazena retailovou společností Primark. Druhá největší dokončená budova o velikosti 25,000 m², která se nachází v parku Logistics Park Nošovice byla plně pronajata logistické firmě Hyundai Glovis. Třetí největší dokončený projekt představovala hala v Panattoni Park Prague Airport II (8,000 m²), která byla v době dokončení v zřetelně předpronajata výrobní společnosti Lindab.

PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci prvního čtvrtletí roku 2021 bylo ve výstavbě celkem 557 500 m² skladových a výrobních prostor, což představuje významný nárůst o 83 % v porovnání s minulým čtvrtletím. Z celkového objemu ploch ve výstavbě se 21 % z nich nachází v Praze a nejbližším okolí, 20 % v Plzeňském kraji a 15 % v Moravskoslezském kraji. V prvním čtvrtletí roku 2021 byla zahájena výstavba hal o celkové rozloze 289 300 m². Podíl industriálních prostor ve výstavbě bez předem zajištěného nájemce znovu poklesl a na konci prvního čtvrtletí 2021 představoval 22 %.

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



REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) v prvním čtvrtletí roku 2021 dosáhla nového historického maxima a její celkový objem činil 765 600 m². V porovnání s předchozím čtvrtletím zaznamenala hrubá realizovaná poptávka nárůst o 44 % a oproti stejnému období předchozího roku zaznamenala významný nárůst o 147 %.

Podíl renegociací činil 61 % z hrubé realizované poptávky, což představuje znatelný nárůst oproti předchozímu čtvrtletí, kdy jejich podíl činil 38 %.

Čistá poptávka čítala v prvním čtvrtletí roku 2021 celkem 299 400 m² a zaznamenala malý čtvrtletní pokles o 10 %. V porovnání se stejným obdobím minulého roku došlo k významnému nárůstu o 185 %. Hlavním tahounem nové poptávky byly v prvním čtvrtletí 2021 společnosti zabývající se výrobou, které se na celkovém objemu podílely z 37 %, následovány distributory s 32% podílem.

VÝZNAMNÉ PRONÁJMY V RÁMCI POPTÁVKY

Největší celkovou transakcí v prvním čtvrtletí 2021 byla renegociace společně s expanzí, kterou podepsala online distribuční firma Tchibo v industriálním parku Panattoni Park Cheb o celkovém objemu 102,200 m². Obě části dealu byly v rámci prvního čtvrtletí 2021 zároveň největší novou transakcí i renegociací a společně tvoří historicky druhou největší transakci zaznamenanou na území České republiky. Druhou novou největší nájemní transakcí byl předpronájem o velikosti 28,000 m² v parku VGP Park Vyškov, kterou uzavřela nezveřejněná retailová firma. Třetím největším realizovaným novým pronájmem se stal opět předpronájem v parku VGP Park Olomouc, kde si nezveřejněná logistická společnost předpronajala halu o celkové velikosti 26 800 m².

NEOBSAZENOST

Na konci prvního čtvrtletí 2021 dosáhla míra neobsazenosti v České republice 3,6 %, což představovalo významný pokles o 61 bazických bodů oproti předchozímu čtvrtletí a pokles o 78 bazických bodů v porovnání se stejným obdobím minulého roku. Celkově bylo na trhu ke konci prvního čtvrtletí 2021 329 100 m² moderních průmyslových prostor, které byly připraveny k okamžitému nastěhování. Neobsazenost průmyslových prostor v Praze a nejbližším okolí v prvním čtvrtletí 2021 dosahovala 2,0 %.

NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice v průběhu prvního čtvrtletí roku 2021 mírně vzrostlo na novou úroveň 4,80 eur/m²/měsíc. Výše nájemného za kancelářské vestavky dosahovalo 8,50 – 9,00 eur/m²/měsíc. Obvyklá výše servisních poplatků se pohybovala 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 Mrázková
+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 2021

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/>

