

Q3 2021: Minimální neobsazenost, maximální nájemní a znovu rekordní úroveň poptávky.

Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi ve 3. čtvrtletí 2021

- **Nejvíce dokončených ploch od 2. čtvrtletí 2020. Nejvíce z toho v Praze a na Plzeňsku.**
- **Největší stavba byla zahájena v Olomouckém kraji. Jde o nový distribuční sklad Amazonu.**
- **Celková velikost ploch ve výstavbě aktuálně dosahuje téměř 900 tisíc m².**
- **Čistá realizovaná poptávka opět překonala rekord vytvořený v minulém čtvrtletí a zvýšila se na 447 800 m², což je nejvíce v historii měření IRF.**
- **Neobsazenost skladů a hal pokračovala v sestupném trendu, kdy se na konci třetího čtvrtletí dostala na průměrnou celostátní úroveň 2,5 %.**
- **Nejvyšší dosahované nájemné opět mírně vzrostlo. V Praze v současnosti dosahuje výše 5,50 EUR/m²/měsíc a očekává se, že se zde brzy dostane přes hranici 6,00 EUR.**

CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice vzrostla ve třetím čtvrtletí roku 2021 na 9,49 milionů m². Dokončeno bylo v Česku celkem 176 600 m² skladových ploch ve 12 průmyslových parcích. Ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku se jedná o 16% nárůst, mezičtvrtletně se dokončilo dokonce o 68 % více ploch. V době svého dokončení bylo přibližně 94 % projektů již předpronajato.

Největší nově otevřenou průmyslovou halou je budova o celkové velikosti 62 100 m², která se nachází v areálu CTPark Bor. Hala byla v době dokončení plně obsazena nezveřejněnou výrobní společností, stejně jako druhá i třetí největší dokončená budova: hala o velikosti 21 400 m² v areálu Prologis Park Prague – Úžice a hala o velikosti 16 300 m² v Panattoni Park Stříbro.

PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci třetího čtvrtletí roku 2021 bylo ve výstavbě téměř 897 300 m² skladových a výrobních prostor, což je o 33 % více v porovnání s minulým čtvrtletím. Z celkového objemu ploch ve výstavbě se 25 % nachází v Olomouckém kraji, 19 % v Moravskoslezském kraji a dalších 12 % v Jihomoravském kraji. Ve třetím čtvrtletí roku 2021 byla zahájena výstavba hal o celkové rozloze 344 900 m², z toho 186 700 m² v Olomouckém kraji, kde roste nové distribuční centrum společnosti Amazon. Podíl industriálních prostor ve výstavbě bez předem zajištěného nájemce, tedy podíl spekulativní výstavby, vzrostl ve třetím čtvrtletí na 26 %.

REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) činila ve třetím čtvrtletí roku 2021 celkem 495 500 m², což představuje 6,5% pokles oproti minulému čtvrtletí. V meziročním srovnání třetích čtvrtletí se jedná o významný nárůst o 60 %.

Podíl renegociací oproti minulému čtvrtletí klesl o 17 procentních bodů z 27 % na 10 %, v meziročním srovnání činil pokles 36 procentních bodů.

Pro další informace a pro stažení našich tiskových zpráv prosím využijte naše stránky <https://www.industrialresearchforum.cz/>



Čistá poptávka dosáhla ve třetím čtvrtletí roku 2021 úrovně 447 800 pronajatých m², a tak o 15 % překonala rekordní hodnotu z minulého čtvrtletí. V porovnání se stejným obdobím minulého roku došlo k nárůstu dokonce o 171 %. Hlavním tahounem nové poptávky byly ve třetím čtvrtletí 2021 distribuční společnosti (zejména z e-commerce odvětví), které se na objemu nově podepsaných smluv podílely ze 46 %, následované logistickými společnostmi s 21% podílem.

VÝZNAMNÉ PRONÁJMY V RÁMCI POPTÁVKY

Největší transakcí třetího čtvrtletí 2021 byl předpronájem haly pro distribuční centrum e-commerce giganta Amazon v Panattoni Parku Kojetín o celkové velikosti 186 700 m². Druhou největší nájemní transakcí byla renegociace o celkové velikosti 30 500 m² v parku Euroform Trmice, kterou uzavřela výrobní společnost StanleyBlack&Decker. Třetí největší realizovaný pronájem se realizoval v parku CTPark Cheb, kde se budoucím nájemcem stane logistická společnost DHL s velikostí 22 800 m².

NEOBSAZENOST

Ve třetím čtvrtletí 2021 míra neobsazenosti opět klesla a dostala se na průměrnou úroveň 2,5 %, což představovalo pokles o 37 bazických bodů oproti předchozímu čtvrtletí a pokles o 209 bazických bodů v porovnání se stejným obdobím minulého roku. Ke konci třetího čtvrtletí 2021 bylo na trhu celkem 234 800 m² moderních průmyslových prostor připravených k okamžitému nastěhování. Neobsazenost průmyslových prostor v Praze a nejbližším okolí stoupla o 64 bazických bodů na 2,0 %. Pokud bychom ovšem z neobsazenosti vyjmuli kancelářské prostory a také prostory pronajaté krátkodobě (do jednoho roku), míra neobsazenosti by byla nižší. V některých krajích jako např. v Praze velmi výrazně.

NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline rent) v České republice v průběhu třetího čtvrtletí roku 2021 opět vzrostlo na úroveň 5,20 EUR/m²/měsíc, v Praze a okolí až na 5,50 EUR/m²/měsíc. Výše nájemného za kancelářské vestavby dosahovala 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, 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 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:

Pro další informace a pro stažení našich tiskových zpráv prosím využijte naše stránky <https://www.industrialresearchforum.cz/>



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. Započítávány 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 nejméně atraktivní 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.

Pro další informace a pro stažení našich tiskových zpráv prosím využijte naše stránky <https://www.industrialresearchforum.cz/>

