

## Tisková zpráva

Praha 24. října 2022

### Q3 2022: *Rekordně nízká neobsazenost a rekordní růst - trh překročil 10,6 milionu m<sup>2</sup>*

*Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi za 3. čtvrtletí 2022*

- **Celkový objem nově dokončených prostor za 3. čtvrtletí 2022 překročil 500 000 m<sup>2</sup> a jde tak o největší číslo v historii. Nejvíce dokončených ploch bylo v Olomouckém a Moravskoslezském kraji.**
- **Největší projekt byl dokončen v Olomouckém kraji, nové distribuční centrum společnosti Amazon.**
- **V současné době je ve výstavbě téměř 1,2 milionu m<sup>2</sup> průmyslových ploch.**
- **Neobsazenost industriálních skladů a hal opět poklesla, na konci 3. čtvrtletí byla na 1 %.**
- **Nejvyšší dosahované nájemné na celém území České republiky zůstalo na €7,25 - €7,50 za m<sup>2</sup> měsíčně.**

## CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice vzrostla ve třetím čtvrtletí roku 2022 na 10,65 milionu m<sup>2</sup>. Dokončeno bylo celkem 511 100 m<sup>2</sup> skladových ploch v 18 průmyslových parcích. To představuje ohromující 244% nárůst oproti stejnému období loňského roku a 249% nárůst mezičtvrtletně. V době dokončení bylo přibližně 95 % projektů již předpronajato.

Největší dokončenou průmyslovou halou je budova o celkové velikosti 186 700 m<sup>2</sup>, která se nachází v Panattoni Parku Kojetín v Olomouckém kraji. Výstavba byla zahájena před rokem, kdy byla celá budova předpronajata společnosti Amazon pro nové distribuční centrum. Druhá největší dokončená budova o rozloze 60 000 m<sup>2</sup> se nachází v CTParku Bor a byla pronajata nezveřejněnému nájemci z logistického sektoru. Třetí největší dokončenou budovou byla hala v ostravském Airport Multimodal Parku (34 000 m<sup>2</sup>), která byla pronajata dvěma nájemcům, České poště a společnosti Geis.

## PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci třetího čtvrtletí roku 2022 bylo ve výstavbě více než 1 159 800 m<sup>2</sup> skladových a výrobních ploch, o 10 % méně než v předchozím čtvrtletí. Přibližně 27 % těchto ploch se nachází v Karlovarském kraji, 13 % v Jihomoravském kraji a dalších 12 % v Plzeňském kraji. V průběhu 3. čtvrtletí 2022 byla zahájena výstavba hal o celkové rozloze 361 900 m<sup>2</sup>. Do toho spadá i budova o rozloze 233 700 m<sup>2</sup> v Panattoni Parku Cheb, největší přepronájem 1. pololetí 2022 v Karlovarském kraji. Podíl průmyslových prostor ve spekulativní výstavbě (bez předem zajištěného nájemce) ve třetím čtvrtletí 2022 opět mírně vzrostl, a to na 34,5 %. Do konce roku 2022 očekáváme dokončení přibližně 340 000 m<sup>2</sup> skladových a výrobních ploch. V součtu s první polovinou roku by se jednalo o největší množství, které by za jeden kalendářní rok bylo doručeno na český trh v historii IRF. Na konci roku 2022 se trh s průmyslovými nemovitostmi přiblíží k hranici 11 mil. m<sup>2</sup>.

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



## REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) ve třetím čtvrtletí roku 2022 dosáhla 482 400 m<sup>2</sup>, což ve srovnání s předchozím čtvrtletím představuje pokles o 27 %. V meziročním srovnání se jedná o mírný pokles o 6 %. Podíl renegociací se oproti předchozímu čtvrtletí zvýšil o 5 procentních bodů, a činil tak 27 % z hrubé realizované poptávky. V meziročním srovnání šlo o nárůst o 11 procentních bodů.

Čistá poptávka dosáhla ve třetím čtvrtletí roku 2022 celkem 354 100 m<sup>2</sup>, což je zatím nejnižší čtvrtletní výsledek v tomto roce a nejnižší čtvrtletní výsledek od 1. čtvrtletí 2021. Toto číslo představuje pokles o 32 % oproti minulému čtvrtletí a o 18 % oproti stejnému období roku 2021. Je však třeba zmínit, že silný výsledek 2. čtvrtletí 2022 byl způsoben jedinou transakcí představující 233 700 m<sup>2</sup>. I proto se výsledky čisté poptávky ve 3. čtvrtletí výrazně neodchylují od výsledků za celé 1. pololetí. Kromě nezveřejněných transakcí tvořily největší podíl na čisté poptávce logistické společnosti, které se na celkovém objemu podílely 32 %, dále společnosti ze sektoru výroby (24 %) a distribuční společnosti (18 %).

## VÝZNAMNÉ PRONÁJMY V RÁMCI POPTÁVKY

Dvě největší nové transakce byly podepsány logistickými společnostmi. Největší novou transakcí byl ve 3. čtvrtletí 2022 předpronájem v GLP Park Brno Holubice o velikosti 31 400 m<sup>2</sup>, který podepsala společnost Fast ČR. Druhou největší novou transakcí byl nový pronájem o velikosti 31 400 m<sup>2</sup> v Panattoni Pilsen Park West pro společnost DHL Supply Chain. Teprve třetí největší nová transakce spadala mimo logistický sektor. Prodejce optiky Fielmann si předpronajal plochu o velikosti 29 100 m<sup>2</sup> v Garbe Parku Chomutov. Největší renegociace (36 600 m<sup>2</sup>) ve třetím čtvrtletí byla uzavřena v CTParku Hranice, kde nezveřejněná společnost z automobilového sektoru podepsala prodloužení své stávající smlouvy.

## NEOBSAZENOST

Ve třetím čtvrtletí roku 2022 se míra neobsazenosti opět snížila, a to na 1 %. Ve srovnání s předchozím čtvrtletím jde o pokles o 50 bazických bodů a o pokles o 43 bazických bodů v porovnání se stejným obdobím loňského roku. Celkově je na trhu v současné době pouze 105 900 m<sup>2</sup> moderních průmyslových prostor, které jsou připraveny k okamžitému nastěhování. Neobsazenost průmyslových prostor (mimo kancelářské prostory) v Praze a jejím nejbližším okolí je ještě omezenější než v celostátním měřítku, a to již více než rok. Od 2. čtvrtletí 2021 se pohybuje okolo 0 %.

## NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice se ve třetím čtvrtletí roku 2022 pohybovalo na úrovni mezi 7,25 – 7,50 €/m<sup>2</sup>/měsíc. Ve vybraných lokalitách mimo Prahu nyní roste nájemné v rychleji než dříve, a to výrazně nad 6,00 €/m<sup>2</sup>/měsíc. V některých projektech, zejména v Praze, se nájemné pohybuje již kolem 8,50 €/m<sup>2</sup>/měsíc. Výše nájemného za kancelářské vestavky dosahuje 9,50 – 12,50 €/m<sup>2</sup>/měsíc. Obvyklá výše servisních poplatků se pohybuje mezi 0,65–1,00 €/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. Jeho současnými členy jsou společnosti CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield a JLL.

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

**CBRE**

Renata Mrázová  
+420 604 308 765

**Colliers**

Aneta Ježková  
+420 724 331 782

**Cushman & Wakefield**

Michaela Šedlbauerová  
+420 737 419 055

**JLL**

Pavla Holá  
+420 732 641 465

**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. "Vybrané lokality mimo Prahu" představují největší mimopražské trhy, jako je Brno a Plzeň. 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 2022**

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/>

