

Q4 2022: Extrémně nízká obsazenost okolo 1 % přetrvává, podíl spekulativní výstavby narostl na 40 %.

Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi ve 4. čtvrtletí 2022

- Celková nabídka českých moderních industriálních ploch dosáhla téměř hranici 10,8 milionů čtverečních metrů
- Více jak polovina prostor v aktuálně rozestavěných halách se nachází v Karlovarském, Plzeňském a Jihomoravském kraji
- Z aktuálních 1,2 milionů metrů čtverečních ve výstavbě je zhruba 60 % již před pronajato
- Neobsazenost ve srovnání s předchozím čtvrtletím mírně vzrostla o 26 bazických bodů a ve srovnání se 4. čtvrtletím loňského roku došlo k poklesu o 10 bazických bodů.
- Průměrné nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze opět vzrostlo, na úroveň 7,65 EUR za m² měsíčně

CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice téměř dosáhla hranici 10,8 milionů čtverečních metrů a očekáváme, že do konce prvního čtvrtletí roku 2023 překoná 11 milionů čtverečních metrů. Toto čtvrtletí bylo dokončeno celkem 167 300 m² skladových ploch ve 12 průmyslových parcích na území České republiky. Ve srovnání se stejným obdobím loňského roku se jedná o 10% nárůst, mezičtvrtletně se jedná o 66% pokles. Tento znatelný pokles byl způsoben souhrou dvou událostí na trhu. První je, že minulý kvartál bylo dokončeno 187 000 m² distribučního centra Amazonu v Olomouckém kraji u Kojetína, což výrazně ovlivnilo mezičtvrtletní srovnání. Zároveň několik budov s původně plánovaným dokončením do konce roku 2022 posunulo data dokončení na první čtvrtletí roku 2023. Za celý rok 2022 bylo v České republice dokončeno přes 1 100 000 m², což představuje 121% nárůst oproti roku 2021. Toto množství představuje největší objem nově dokončených ploch na českém trhu s průmyslovými nemovitostmi v jednom kalendářním roce.

Největší dokončenou halou je budova o celkové velikosti 39 200 m², která se nachází v industriálním parku VGP Olomouc, která byla v době dokončení celá pronajata nezveřejněné společnosti ze sektoru logistiky. Druhá největší dokončená budova se nachází v D2 Logistics parku (22 000 m²), hala byla v době dokončení plně pronajata společností zaměřené na automobilový průmysl.

Za celý rok 2022 byla největší dokončená hala v Olomouckém regionu u města Kojetín, kde developer Panattoni postavil pro Amazon nové distribuční centrum (187 000 m²).

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



PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci čtvrtého čtvrtletí roku 2022 bylo ve výstavbě celkem 1 219 000 m² skladových a výrobních prostor, což je 4% nárůst oproti předchozímu čtvrtletí a malý nárůst o cca. 7 % ve srovnání se čtvrtým čtvrtletím roku 2021. Přibližně 26 % z nich se nachází v Karlovarském kraji, dalších 15 % se nachází v Plzeňském kraji a 12 % v Jihomoravském kraji. V posledním čtvrtletí byla zahájena nová výstavba hal o celkové rozloze 213 200 m². Podíl industriálních prostor ve spekulativní výstavbě (bez předem zajištěného nájemce) ve čtvrtém čtvrtletí 2022 vzrostl na 40 %. V roce 2023 očekáváme dokončení více než 1 milionu m² skladových a výrobních ploch, v takovém případě je možné, že do konce roku 2023 přesáhne celková velikost plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice hranici 12 milionu m².

REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) v posledním čtvrtletí roku 2022 dosáhla 354 000 m² a ve srovnání s předchozím čtvrtletím zaznamenala pokles o 27 %. V porovnání s čtvrtým čtvrtletím roku 2021 se hrubá realizovaná poptávka snížila o 45 %. Podíl renegociací činil 35 % z hrubé realizované poptávky, což představuje nárůst oproti předchozímu čtvrtletí, kdy jejich podíl činil 27 %.

Čistá poptávka čítala ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022 celkem 231 300 m² a zaznamenala tak znatelný pokles o 35 % v porovnání s předchozím čtvrtletím a ještě větší pokles o 48 % oproti stejnému období v minulém roce. Největší podíl na nové poptávce (bez důvěrných smluv) měly ve čtvrtém čtvrtletí především společnosti zabývající se výrobou, tyto firmy tvořily 59% podíl z celkového objemu, následované byli společnostmi zabývajícími se logistikou, které tvořily 31 % z čisté realizované poptávky, a na posledním místě byli firmy ze sektoru distribuce s pouhými 10% podílem na celkového objemu. Čistá realizovaná poptávka ve čtvrtém kvartále roku 2022 je tou nejmenší zaznamenanou hodnotou na českém trhu od třetího kvartálu roku 2020 kdy bylo nově pronajato pouze 165 600 m².

Za celý rok hrubá poptávka přesáhla úroveň 2,2 milionů m², což představuje pokles o 10 % vůči roku 2021, ale pořád představuje značný nárůst o 45 % ve srovnání s rokem 2020.

VÝZNAMNÉ PRONÁJMY V RÁMCI POPTÁVKY

Největší novou transakcí ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022 byl pronájem v Industrial Park Rosice o velikosti 17 000 m², který podepsala nezveřejněná firma. Druhou největší realizovanou transakcí byl před pronájem v Garbe České Budějovice kde si společnost Taconova Production vzala budovu o velikosti 10 500 m². Třetím největším realizovaným novým pronájemem se stal předpronájem na hale ve VGP Parku Ústí nad Labem, kde si společnost z automobilového sektoru pronajala halu o velikosti 10 200 m². Největší renegociace (60 600 m²) ve čtvrtém kvartálu byla uzavřena v industriálním parku P3 Lovosice, kde společnost FM Logistics podepsala prodloužení své stávající smlouvy s P3. Ve stejnou dobu se na trhu událo i několik větších transakcí, avšak tyto transakce jsou důvěrné a není možné sdílet bližší informace.

NEOBSAZENOST

Na konci čtvrtého čtvrtletí roku 2022 dosáhla míra neobsazenosti 1,18 %. S ohledem na probíhající krizi to prokazuje odolnost českého průmyslového trhu. Pro srovnání jde jen o malý čtvrtletní nárůst o 26 bazických bodů a malý meziroční pokles o 10 bazických bodů. Celkově je v současné době na trhu pouze 127 100 m² moderních průmyslových prostor, které jsou připraveny k okamžitému nastěhování. Neobsazenost průmyslových skladových prostor v regionu Prahy a okolí je ještě nižší než celostátní míra a od 2. čtvrtletí 2021 se drží na téměř nulové úrovni.

NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice dosáhlo ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022 úrovně 7,50 – 7,90 eur/m²/měsíc. Některé speciální nabídky, zejména v Praze, začínají na 8,50 eur/m²/měsíc. Ve vybraných lokalitách mimo Prahu nyní roste nájemné rychleji než dříve, a pohybují se okolo 6,00 €/m²/měsíc. Výše nájemného za kancelářské vestavky dosahuje 9,50 – 12,50 eur/m²/měsíc. Obvyklá výše servisních poplatků se pohybuje mezi 0,65-1,00 eur/m²/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:

Definice:

Cushman & Wakefield Michaela Šedlbauerová +420 737 419 055	JLL Blanka Vačková +420 602 180 460	Colliers: Klára Laudátová +420 607 841 941	CBRE: Renata Mrázová +420 604 308 765
---	--	---	--

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, podnájemů či předpronájemů.

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. Vybrané primární lokality mimo Prahu zahrnují 3 hlavní uzly (Plzeň, Brno a Ostrava)

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 2023

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/>

