

Q2 2021: Neobsazenost průmyslových hal klesla na historické minimum, nájem dále rostou

Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi ve 2. čtvrtletí 2021

- **Nová nabídka industriálních ploch roste, avšak plocha dokončená ve druhém čtvrtletí je stále pod pětiletým průměrem**
- **Nejvíce průmyslové plochy se začalo stavět v Moravskoslezském kraji**
- **Čistá čtvrtletní poptávka byla nejvyšší v historii na úrovni 387 700 m²**
- **Neobsazenost stále klesá a celorepublikový průměr jsou 3 %, v Praze a okolí se neobsazenost dále snížila na 1,4 %**
- **Nejvyšší dosahované nájemné opět mírně vzrostlo na 5 eur/m²/měsíc**

CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice vzrostla ve druhém čtvrtletí roku 2021 na 9,28 milionů m². Dokončeno bylo v Česku celkem 113 200 m² skladových ploch v 11 průmyslových parcích. Ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku se jedná o 46% pokles a mezičtvrtletně o 66% nárůst. V době svého dokončení bylo přibližně 89 % projektů již předpronajato.

Největší dokončenou průmyslovou halou je budova o celkové velikosti 19 000 m², která se nachází v areálu Ostrava Airport Multimodal Park. Hala byla v době dokončení plně obsazena výrobní společností Continental Barum. Druhá největší dokončená budova o velikosti 17 500 m², která se nachází v parku CSPP Planá Nad Lužnicí, byla plně pronajata logistické firmě C.S.Cargo. Třetí největší dokončený projekt představovala hala v CTParku Žatec (11 800 m²), kterou si pronajala výrobní společnost Nexen Tire Europe.

PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci druhého čtvrtletí roku 2021 bylo ve výstavbě téměř 690 000 m² skladových a výrobních prostor, což představuje nárůst o 21 % v porovnání s minulým čtvrtletím. Z celkového objemu ploch ve výstavbě se 22 % nachází v Plzeňském kraji, 21 % v Praze a nejbližším okolí a dalších 21% v Moravskoslezském kraji. Ve druhém čtvrtletí roku 2021 byla zahájena výstavba hal o celkové rozloze 226 700 m², z toho 98 000 m² v Moravskoslezském kraji. Podíl industriálních prostor ve výstavbě bez předem zajištěného nájemce, tedy podíl spekulativní výstavby, klesl během druhého čtvrtletí o jeden procentní bod na 24 %. Meziročně se jedná o pokles o 17 procentních bodů.

REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) činila ve druhém čtvrtletí roku 2021 celkem 529 300 m², což sice představuje 31% pokles oproti minulému rekordnímu čtvrtletí, ale v meziročním srovnání se jedná o 44% nárůst.

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



Podíl renegociací oproti minulému čtvrtletí klesl o 34 procentních bodů z 61 % na 27 %, v meziročním srovnání činil pokles 24 procentních bodů.

Čistá poptávka byla ve druhém čtvrtletí roku 2021 nejvyšší v historii a čítala celkem 387 700 m². Oproti minulému čtvrtletí jde o 29% nárůst, v porovnání se stejným obdobím minulého roku došlo k nárůstu o 107 %. Hlavním tahounem nové poptávky byly ve druhém čtvrtletí 2021 distribuční společnosti (zejména maloobchod a e-commerce), které se na objemu nově podepsaných smluv podílely ze 34 %, následované logistickými společnostmi s 31% podílem.

VÝZNAMNÉ PRONÁJMY V RÁMCI POPTÁVKY

Největší celkovou transakcí ve druhém čtvrtletí 2021 byla renegociace společně s expanzí, kterou podepsala logistická firma FM ČESKÁ v industriálním parku P3 Lovosice, o celkovém objemu 60 600 m². Druhou největší nájemní transakcí byla renegociace a expanze o celkové velikosti 35 000 m² v parku CTPark Brno, kterou uzavřela výrobní společnost Kompan Czech Republic s.r.o. Třetím největším realizovaným pronájmem se stal předpronájem v parku VGP Park Prostějov, kde si maloobchodní společnost OKAY předpronajala halu o celkové velikosti 25 000 m².

NEOBSAZENOST

Ve druhém čtvrtletí 2021 míra neobsazenosti opět klesla a dostala se na úroveň 3 %, což představovalo pokles o 53 bazických bodů oproti předchozímu čtvrtletí a pokles o 170 bazických bodů v porovnání se stejným obdobím minulého roku. Ke konci druhého čtvrtletí 2021 bylo na trhu celkem 280 200 m² moderních průmyslových prostor připravených k okamžitému nastěhování. Neobsazenost průmyslových prostor v Praze a nejbližším okolí klesla na 1,4 %.

NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline rent) v České republice v průběhu druhého čtvrtletí roku 2021 mírně vzrostlo na úroveň 5 eur/m²/měsíc, v Praze a okolí i na 5,20 eur/m²/měsíc. Výše nájemného za kancelářské vestavky dosahovala 8,50 –9 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.

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 vestavek.

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 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 vestavek 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/>

