

Q4 2021: Rekordní poptávka po industriálních nemovitostech, největší objem nově uzavřených smluv, neobsazenost znovu poklesla

Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi ve 4. čtvrtletí 2021

- Celková nabídka českých moderních industriálních ploch překonala hranici 9,6 milionů čtverečních metrů
- Polovina prostor v aktuálně rozestavěných halách se nachází v Olomouckém, Plzeňském a Moravskoslezském kraji
- Ke konci roku bylo na území České republiky ve výstavbě více než 1,1 milionů čtverečních metrů
- Ve čtvrtém čtvrtletí byly uzavřeny nové smlouvy na více než 478 500 metrů čtverečních industriálních ploch, čímž došlo k překonání rekordu z minulého čtvrtletí.
- Neobsazenost ve srovnání s předchozím čtvrtletím mírně poklesla o 36 bazických bodů a ve srovnání se 4. čtvrtletím loňského roku došlo k poklesu o 251 bazických bodů.
- Průměrné nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze opět vzrostlo na úroveň 6,00 EUR za m² měsíčně, přičemž několik speciálních nabídek začíná již na 7,00 EUR za m² měsíčně. Do budoucna se očekává další růst.

CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice překonala hranici 9,6 milionů čtverečních metrů a očekáváme, že do poloviny roku 2022 překoná 10 milionů čtverečních metrů. Dokončeno bylo celkem 149 000 m² skladových ploch v 10 průmyslových parcích na území České republiky. Ve srovnání se stejným obdobím loňského roku se jedná o 14% nárůst, mezičtvrtletně se jedná o 12% pokles. Toto bylo převážně způsobeno tím, že několik projektů, které měly plánované dokončení toto čtvrtletí byli odsunuty až na začátek letošního roku. Za celý rok 2021 bylo v České republice dokončeno téměř 492 000 m², což je 29% pokles oproti roku 2020.

Největší dokončenou průmyslovou halou je budova o celkové velikosti 29 400 m², která se nachází v industriálním Panattoni Parku Cheb a jakožto expanze pro společnost Tchibo byla hala v době dokončení kompletně obsazena. Druhá největší dokončená budova se nachází ve VGP Parku Vyškov (28 000 m²), hala byla v době dokončení plně pronajata společností OKAY. Třetí největší dokončený projekt ve čtvrtém čtvrtletí 2021 představuje první část budovy pro Alza.cz (23 700 m²), která se nachází v GLP Parku Chrášťany.

Za celý rok 2021 byla největší dokončenou halou budova v industriálním parku CTP Bor (62 100 m²) tato hala byla v době dokončení plně pronajata logistické společnosti Loxxess.

PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci čtvrtého čtvrtletí roku 2021 bylo ve výstavbě rekordní množství ploch, celkem jde o 1 110 000 m² skladových a výrobních prostor, což je 23% nárůst oproti předchozímu čtvrtletí a obrovský nárůst o cca. 240 % ve srovnání se čtvrtým čtvrtletí 2020. Přibližně 25 % z nich se nachází v Olomouckém kraji, dalších přibližně 15 % v Moravskoslezském kraji a dalších 11 % se nachází v Plzeňském kraji. Zahájena byla výstavba hal o celkové rozloze 333 500 m². Podíl industriálních prostor ve spekulativní výstavbě (bez předem

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



zajištěného nájemce) ve čtvrtém čtvrtletí 2021 klesl na 24 %. V roce 2022 očekáváme dokončení více než 1,5 milionu m² skladových a výrobních ploch. Jednalo by se tak o největší množství, které bylo za jeden kalendářní rok doručeno na český trh.

REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) v posledním čtvrtletí roku 2021 dosáhla 672 400 m² a ve srovnání s předchozím čtvrtletím zaznamenala znatelný nárůst o 37 %. V porovnání s čtvrtým čtvrtletím roku 2020 se hrubá realizovaná poptávka navýšila o 26 %. Podíl renegociací činil 29 % z hrubé realizované poptávky, což představuje nárůst oproti předchozímu čtvrtletí, kdy jejich podíl činil 17 %.

Čistá poptávka čítala ve čtvrtém čtvrtletí roku 2021 celkem 478 500 m² a zaznamenala tak nárůst o 17 % v porovnání s předchozím čtvrtletím a značný nárůst 44 % oproti stejnému období v minulém roce. Největší podíl na nové poptávce (bez důvěrných smluv) měly ve čtvrtém čtvrtletí především společnosti zabývající se distribucí, tyto firmy tvořily 38% podíl z celkového objemu, následované byli společnostmi zabývajícími se výrobou, které tvořily 33 % z čisté realizované poptávky, a těsně za nimi se nacházeli logistické společnosti s 29% podílem z celkového objemu. Čistá realizovaná poptávka ve čtvrtém kvartále roku 2021 je tou největší zaznamenanou na českém trhu a tím překonala rekord z minulého čtvrtletí (408 300 m²).

Za celý rok hrubá poptávka dosáhla úrovně 2,46 milionů m², což představuje značný nárůst o 62 % vůči roku 2020 a značný nárůst o 53 % ve srovnání s rokem 2019. Čistá realizovaná poptávka (bez renegociací) zaznamenala dvojnásobný nárůst o ve srovnání s rokem 2020 a i znatelný nárůst o 46 % ve srovnání s rokem 2019. Je důležité zdůraznit, že rok 2019 byl rekordním rokem, co se týče hrubé i čisté realizované poptávky.

VÝZNAMNÉ PRONÁJMY V RÁMCI POPTÁVKY

Největší novou transakcí ve čtvrtém čtvrtletí roku 2021 byl předpronájem v CTPark Bor o velikosti 60 000 m², který podepsala nezveřejněná logistická firma. Druhou největší realizovanou transakcí byla expanze v P3 Prague Horní Počernice o velikosti 40 300 m². Jméno nájemníka nebylo doposud zveřejněno, ale jedná se o firmu ze sektoru e-commerce. Třetím největším realizovaným novým pronájmem se stal předpronájem na hale v Panattoni Parku Chomutov North, kde si společnost Jungheinrich předpronajala halu o celkové velikosti 39 500 m². Největší renegociace (46 300 m²) ve čtvrtém kvartálu byla uzavřena v industriálním parku P3 Prague D1, kde společnost HOPI podepsala prodloužení své stávající smlouvy s P3.

NEOBSAZENOST

Od 4. čtvrtletí 2021 upravilo Industrial Research Forum všechny údaje tak, aby lépe reprezentovaly aktuální situaci neobsazenosti na trhu. Od konce roku již nejsou z míry neobsazenosti vyloučeny krátkodobé pronájmy (nájem kratší jak 1 rok). Dosud byly prostory pronajaté krátkodobě počítány jako volné prostory. Někteří pronajímatelé, zejména v Praze a blízkém okolí, dlouhodobě uzavírají ve větší míře i tento typ nájmu a tuto skutečnost je třeba reflektovat v dlouhodobém pohledu na trh. Z tohoto důvodu byly tyto budovy brány jakožto prázdné a tím ovlivňovaly míru neobsazenosti. S touto změnou tedy došlo k poklesu „míry neobsazenosti“ především v oblasti Prahy a okolí. Tato změna nemá vliv na objemy čisté ani hrubé realizované poptávky, protože krátkodobé nájem v nich nejsou zahrnuty.

Na konci čtvrtého čtvrtletí roku 2021 dosáhla míra neobsazenosti 1,6 %. S ohledem na probíhající krizi to prokazuje odolnost českého průmyslového trhu. Pro srovnání jde o čtvrtletní pokles o 36 bazických bodů a masivní meziroční pokles o 251 bazických bodů. Celkově je v současné době na trhu pouze 156 800 m² moderních průmyslových prostor, které jsou připraveny k okamžitému nastěhování. Neobsazenost průmyslových prostor v Praze a jejím nejbližším okolí ve čtvrtém čtvrtletí 2021 dosahovala pouhých 0,8 %. Pokud vyloučíme z neobsazených prostor volné kanceláře a zaměříme se pouze na prázdné skladové prostory, zjistíme v některých regionech, zejména v Praze a blízkém okolí, že míra neobsazenosti je o několik desítek bazických bodů nižší a je téměř nulová.

NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice dosáhlo ve čtvrtém čtvrtletí roku 2021 úrovně 6,00 eur/m²/měsíc. Některé speciální nabídky, zejména v Praze, začínají na 7,00 eur/m²/měsíc. Výše nájemného za kancelářské vestavky dosahuje 8,50 – 9,00 eur/m²/měsíc. Obvyklá výše servisních poplatků se pohybuje mezi 0,50–0,65 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:

Cushman & Wakefield Michaela Šedlbauerová +420 737 419 055	Colliers: Aneta Ježková +420 724 331 782	CBRE: Renata Mrázová +420 604 308 765	JLL Blanka Vačkova +420 602 180 460
---	---	--	--

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 pronájem nebo smlouva o budoucím pronájem. Započítávají se 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 2020

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/>

