

## Tisková zpráva

Praha 28. dubna 2022

### Q1 2022: Dokončeno nejvíce nových ploch v historii, celková nabídka moderních industriálních nemovitostí je těsně pod hranicí 10 milionů čtverečních metrů

Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi za 1. čtvrtletí 2022

- Celková nabídka českých moderních industriálních ploch překonala hranici 9,9 milionů čtverečních metrů
- Více než třetina z aktuálně rozestavěných prostor se nachází na Severní Moravě
- Ke konci Q1 2022 bylo na území České republiky ve výstavbě více než 1,1 milionů čtverečních metrů nových industriálních ploch
- Novou poptávku tentokrát táhly logistické firmy s 42% podílem
- Neobsazenost po téměř dvou letech klesání mírně vzrostla, stále se však drží abnormálně nízko na 1,8%
- Průměrné nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze opět vzrostlo na úroveň 6,40 EUR za m<sup>2</sup> měsíčně

## CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice téměř dosáhla hranice 10 milionů čtverečních metrů. Vzhledem k množství rozestavěných projektů může do roka překonat 11 milionů. Během prvního čtvrtletí 2022 bylo dokončeno celkem 307 000 m<sup>2</sup> skladových ploch v 20 průmyslových parcích na území České republiky. Ve srovnání se stejným obdobím loňského roku, kdy se nejvíce projevilo zpomalení stavební aktivity z roku 2020, se jedná o 309% nárůst. I mezičtvrtletně se jedná o nárůst 106%. Jde o nejvyšší výsledek v historii Industrial Research Fora. Podobné nebo i vyšší objemy dokončených projektů se očekávají i v následujících čtyřech čtvrtletích, ačkoliv jakékoliv predikce jsou obtížné zvláště v současné době nedostatku stavebních materiálů a příslušné pracovní síly.

Největší dokončenou průmyslovou halou je budova o celkové velikosti 42 300 m<sup>2</sup>, která se nachází v industriálním Contera Parku Ostrava D1, která byla v době dokončení kompletně obsazena. Druhá největší dokončená budova se nachází v CTParku Cheb (34 300 m<sup>2</sup>), hala byla v době dokončení plně pronajata logistickou společností DHL a výrobcem jízdních kol Cube Bikes. Třetí největší dokončený projekt - v prvním čtvrtletí 2022 představuje rozšíření budovy v CTParku Bor pro nespecifikovanou společnost z oblasti e-commerce (25 400 m<sup>2</sup>).

## PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci prvního čtvrtletí roku 2022 bylo ve výstavbě rekordní množství ploch, celkem jde o 1 130 000 m<sup>2</sup> skladových a výrobních prostor, což je 2% nárůst oproti předchozímu čtvrtletí a obrovský nárůst o 103% ve srovnání s prvním čtvrtletí 2021. Přibližně 23 % těchto ploch se nachází v Olomouckém kraji, dalších zhruba 14 % v Moravskoslezském kraji a dalších 13 % se nachází v Jihomoravském kraji. Zahájena byla výstavba hal o celkové rozloze 270 300 m<sup>2</sup>. Podíl industriálních prostor ve spekulativní

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



výstavbě (bez předem zajištěného nájemce) v prvním čtvrtletí 2022 mírně vzrostl na 25 %. Do konce roku 2022 očekáváme dokončení přibližně 1 milionu m<sup>2</sup> skladových a výrobních ploch. V součtu s prvním čtvrtletím by se jednalo o největší množství, které bylo za jeden kalendářní rok doručeno na český trh.

## REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) v prvním čtvrtletí roku 2022 dosáhla 724 300 m<sup>2</sup> a ve srovnání s předchozím čtvrtletím zaznamenala nárůst o 12 %. Jde o druhý nejvyšší objem po stále rekordním prvním čtvrtletí roku 2021, oproti kterému byla hrubá realizovaná poptávka nižší pouze o 5 %. Podíl renegociací činil 47 % z hrubé realizované poptávky, což představuje nárůst oproti předchozímu čtvrtletí, kdy jejich podíl činil 30 %.

Čistá poptávka čítala v prvním čtvrtletí roku 2022 celkem 384 100 m<sup>2</sup> a zaznamenala tak pokles oproti rovněž rekordnímu minulému čtvrtletí o 15 %, avšak zároveň nárůst o 28 % oproti stejnému období v minulém roce. Největší podíl na čisté poptávce (bez důvěrných smluv) měly v prvním čtvrtletí především společnosti zabývající se logistikou, tyto firmy tvořily 42% podíl z celkového objemu, následované byly společnostmi zabývajícími se výrobou, které tvořily 37 % z čisté realizované poptávky. S větším odstupem se za nimi nacházely společnosti ze sektoru distribuce s 19 % podílem z celkového objemu.

## VÝZNAMNÉ PRONÁJMY V RÁMCI POPTÁVKY

Největší novou transakcí v prvním čtvrtletí roku 2022 byl předpronájem v Panattoni Parku Pilsen West II o velikosti 36 400 m<sup>2</sup>, který podepsala nezveřejněná výrobní firma. Druhou největší realizovanou transakcí byl nový pronájem v Panattoni Pilsen Parku West o velikosti 30 500 m<sup>2</sup>. Jméno nájemníka nebylo doposud zveřejněno, ale jedná se o firmu ze sektoru logistiky. Třetím největším realizovaným pronájemem se stal nový pronájem na hale v Ostrava Airport Multimodal Parku, kde si společnost Česká Pošta předpronajala 28 000 m<sup>2</sup>. Největší renegociace (61 500 m<sup>2</sup>) v prvním kvartálu byla uzavřena v industriálním parku Prologis Parku Prague-Jirny, kde retailová společnost Globus podepsala prodloužení své stávající smlouvy s Prologis.

## NEOBSAZENOST

Na konci prvního čtvrtletí roku 2022 dosáhla míra neobsazenosti 1,8 %. Pro srovnání s předchozím čtvrtletím, kdy byla míra neobsazenosti revidována na 1,3% jde o nárůst o 47 bazických bodů. Po téměř dvou letech tak skončilo klesání míry neobsazenosti, na což poukazuje meziroční pokles o 133 bazických bodů, při dvouletém srovnání dokonce o 244 bazických bodů. Celkově je na trhu v současné době pouze 175 300 m<sup>2</sup> moderních průmyslových prostor, které jsou připraveny k okamžitému nastěhování. Neobsazenost průmyslových prostor v Praze a jejím nejbližším okolí v prvním čtvrtletí 2022 dosahovala pouhých 0,9 %. Pokud vyloučíme z neobsazených prostor volné kanceláře a zaměříme se pouze na prázdné skladové prostory, zjistíme, že v některých regionech, zejména v Praze a blízkém okolí je míra neobsazenosti několik desítek bazických bodů nižší a je téměř nulová.

## NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice dosáhlo v prvním čtvrtletí roku 2022 úrovně 6,40 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. Některé speciální nabídky, zejména v Praze, začínají na 8,00 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. Výše nájemného za kancelářské vestavky dosahuje 9,50 – 12,50 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. Obvyklá výše servisních poplatků se pohybuje mezi 0,65–1,00 eur/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 nejuplněnější, 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 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. 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 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 jakýmkoliv 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/>

