

## Tisková zpráva

Praha 26. července 2022

### Q2 2022: Plocha industriálních nemovitostí přesáhla 10 milionů metrů čtverečních

*Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi za 2. čtvrtletí 2022*

- Celková výměra českých moderních industriálních ploch dosáhla 10,1 milionů m<sup>2</sup>
- Čistá realizovaná poptávka opět překonala nedávný rekord v historii IRF – dosáhla 530 500 m<sup>2</sup>
- Uzavřena největší nájemní smlouva v historii IRF: předpronájem o velikosti 233 700 m<sup>2</sup>
- Neobsazenost industriálních skladů a hal opět poklesla, na konci 2. čtvrtletí byla na necelých 1,5 %
- Nejvyšší dosahované nájemné opět vzrostlo na celém území České republiky, nejvíce v Praze – až na 7,50 eur za m<sup>2</sup> měsíčně
- Ve výstavbě bylo ke konci čtvrtletí více než 1,2 milionu m<sup>2</sup> nových industriálních ploch, téměř 70 % z nich je již předpronajato

### CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice vzrostla ve druhém čtvrtletí roku 2022 na 10,14 milionů m<sup>2</sup>. Dokončeno bylo celkem 146 600 m<sup>2</sup> skladových ploch v 15 průmyslových parcích. Ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku se jedná o 16% nárůst a mezičtvrtletně o 51% pokles. V době svého dokončení bylo přibližně 90 % projektů již předpronajato.

Největší dokončenou průmyslovou halou je budova o celkové velikosti 26 800 m<sup>2</sup>, která se nachází v industriálním VGP Parku Olomouc a v době dokončení byla kompletně obsazena. Druhá největší dokončená budova je v Contera Parku Ostrava D1 (25 000 m<sup>2</sup>) a v době dokončení byla plně pronajata distribuční společností AT Computers. Třetí největší dokončený projekt je hala v Ostrava Airport Multimodal Parku, která byla taktéž v době dokončení plně obsazena, a to výrobní společností ABB (13 500 m<sup>2</sup>).

### PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci druhého čtvrtletí roku 2022 bylo ve výstavbě rekordní množství ploch. Jedná se o téměř 1 271 000 m<sup>2</sup> skladových a výrobních prostor, což je 11% nárůst oproti předchozímu čtvrtletí a nárůst o 93 % ve srovnání s druhým čtvrtletím 2021. Přibližně 19 % těchto ploch se nachází v Olomouckém kraji, zhruba 16 % v Plzeňském kraji a dalších 15 % v Moravskoslezském kraji. Zahájena byla výstavba hal o celkové rozloze zhruba 201 000 m<sup>2</sup>. Podíl industriálních prostor ve spekulativní výstavbě (bez předem zajištěného nájemce) ve druhém čtvrtletí 2022 opět mírně vzrostl, a to na 33 %. Do konce roku 2022 očekáváme dokončení přibližně 900 000 m<sup>2</sup> skladových a výrobních ploch. V součtu s první polovinou roku by se jednalo o největší množství v historii IRF, které bylo za jeden kalendářní rok doručeno na český trh.

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



## REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) ve druhém čtvrtletí roku 2022 dosáhla 670 700 m<sup>2</sup>, což ve srovnání s předchozím čtvrtletím představuje pokles o 10 %. V meziročním srovnání se jedná o nárůst o 26 %. Podíl renegociací oproti minulému čtvrtletí klesl o 25 procentních bodů, a činil tak 21 % z hrubé realizované poptávky. V meziročním srovnání činil pokles zhruba 6 procentních bodů.

Čistá poptávka dosáhla ve druhém čtvrtletí roku 2022 celkem 530 500 m<sup>2</sup>, což představuje nárůst o 31 % oproti minulému čtvrtletí a zároveň nárůst o 36 % oproti stejnému období v minulém roce. Největší podíl na čisté poptávce (bez nezveřejněných smluv) měly ve druhém čtvrtletí především společnosti zabývající se distribucí, které realizovaly 60 % z celkového objemu pronajaté plochy. To bylo způsobeno především největší nájemní transakcí v historii IRF, která se uskutečnila ve druhém čtvrtletí tohoto roku. Následovaly společnosti zabývající se logistikou, které tvořily 27 % čisté realizované poptávky. S větším odstupem se za nimi nacházely společnosti ze sektoru výroby s 13% podílem z celkového objemu.

## VÝZNAMNÉ PRONÁJMY V RÁMCI POPTÁVKY

Největší novou transakcí byl ve druhém čtvrtletí roku 2022 předpronájem v Panattoni Parku Cheb o velikosti téměř 233 700 m<sup>2</sup>, který podepsala nezveřejněná distribuční firma. Druhou největší realizovanou transakcí byl nový pronájem v Prologis Parku Prague-Rudná o velikosti 58 600 m<sup>2</sup>, kde si prostory pronajala logistická společnost DB Schenker. Třetím největším realizovaným novým pronájmem se stal předpronájem v hale v Panattoni Parku Chomutov North, kde si distribuční společnost Amazon pronajala prostory o velikosti 14 900 m<sup>2</sup>.

Největší renegociace (27 000 m<sup>2</sup>) ve druhém kvartálu byla uzavřena v Segro Logistics Parku Prague, kde nezveřejněná společnost podepsala prodloužení své stávající smlouvy.

## NEOBSAZENOST

Na konci druhého čtvrtletí roku 2022 dosáhla míra neobsazenosti 1,5 %. Ve srovnání s předchozím čtvrtletím, kdy byla míra neobsazenosti revidována na 1,7 %, jde o pokles o 17 bazických bodů. V porovnání se stejným obdobím minulého roku jde o pokles o 53 bazických bodů. Celkově je na trhu v současné době pouze 150 400 m<sup>2</sup> moderních průmyslových prostor, které jsou připraveny k okamžitému nastěhování. Neobsazenost průmyslových prostor v Praze a jejím nejbližším okolí dosahovala ve druhém čtvrtletí 2022 pouhých 0,5 % (což zahrnuje volné kanceláře a krátkodobě pronajaté prostory).

## NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice dosáhlo ve druhém čtvrtletí roku 2022 úrovně 7,25 – 7,50 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 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. 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/>

