Tisková zpráva

Praha 25. dubna 2023

Q1 2023: Přetrvává nízká neobsazenost, zatímco celková nabídka moderních industriálních nemovitostí dosáhla hranice 11 milionů čtverečních metrů.

Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi v 1. čtvrtletí 2023

- **Celková nabídka moderních industriálních ploch v České republice dosáhla hranice 11 milionů čtverečních metrů**
- **Více než polovina aktuálně rozestavěných prostor se nachází v Karlovarském, Plzeňském a Jihomoravském kraji**
- **Z téměř 1,3 milionů metrů čtverečních ve výstavbě je zhruba 68 % již před pronajato**
- **Neobsazenost se ve srovnání s předchozím čtvrtletím zvýšila o 43 bazických bodů, nicméně ve srovnání se stejným obdobím minulého roku poklesla o 23 bazických bodů**
- **Průměrné nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze mírně vzrostlo na úroveň 7,80 EUR za m² měsíčně**

KOMENTÁŘ

Robert Sgariboldi, Director v oddělení pronájmu průmyslových nemovitostí v JLL, komentuje:
„Vysoké nájemné je na jednu stranu dobrá zpráva pro vlastníky a investory do nemovitostí, na druhé straně může být problém jak pro nové zahraniční investory, tak pro stávající uživatele, kteří v tomto období obnovují svou nájemní smlouvu. Především v Praze a okolí se pro nájemce často jedná o navýšení o téměř 100% oproti jejich původním podmínkám, jednání jsou tedy často velmi dlouhá a komplikovaná. Dobrou zprávou pro trh je znovunalezená chuť developerů ke spekulativní výstavbě i v regionech jako je Plzeňsko, Brno nebo Ostrava, nájemci tedy zde stále mohou najít nové projekty za konkurenční ceny oproti ostatním trhům v okolí ČR.“

CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice dosáhla hranice 11 milionů čtverečních metrů. V prvním čtvrtletí bylo dokončeno celkem 217 900 m² skladových ploch v 18 průmyslových parcích napříč Českou republikou. Tento objem představuje 25% nárůst oproti předchozímu čtvrtletí. Ve srovnání se stejným obdobím loňského roku však došlo k poklesu o 26 %. V době dokončení bylo přibližně 83 % z těchto projektů již předpronajato.

Největším dokončeným projektem v 1. čtvrtletí 2023 byla nová budova v Panattoni Park Cheb South (42 500 m²), která byla v době dokončení plně pronajata společnosti Autodoc ze sektoru e-commerce a dalšímu nezveřejněnému nájemci. Druhá největší dokončená budova (39 500 m²) se nachází v Panattoni Park Chomutov North a je plně pronajata distribuční společnosti Jungheinrich. Třetí největší dokončená hala (21 900 m²) je součástí CTPark Ostrava Poruba a je téměř plně pronajatá vícero nájemci.

PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci prvního čtvrtletí roku 2023 bylo ve výstavbě celkem 1 287 400 m² skladových a výrobních prostor, což představuje 5% nárůst oproti předchozímu čtvrtletí a 9% nárůst ve srovnání se stejným obdobím loňského roku. Téměř 25 % z celkové plochy ve výstavbě se nachází v Karlovarském kraji, následuje Plzeňský kraj se 17% podílem a Jihomoravský kraj s 16% podílem. V posledním čtvrtletí byla zahájena nová výstavba celkem 171 500 m² skladových a výrobních ploch. Podíl prostor ve spekulativní výstavbě (bez předem zajištěného nájemce) během čtvrtletí činil 32 %. Do konce roku 2023 očekáváme dokončení přibližně 900 000 m² dalších

ploch, v takovém případě je možné, že ještě letos se celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice přiblíží hranici 12 milionu m^2.

REALIZOVANÁ POPTÁVKA

V prvním čtvrtletí roku 2023 dosáhla hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) 344 400 m^2, což představuje nepatrný nárůst o 1 % ve srovnání s předchozím čtvrtletím a pokles o 52 % ve srovnání se stejným obdobím loňského roku. Podíl renegociací se oproti předchozímu čtvrtletí snížil o 15 procentních bodů a představoval 21% podíl na hrubé realizované poptávce.

Čistá poptávka dosáhla v prvním čtvrtletí roku 2023 celkem 272 900 m^2, což představuje 24% nárůst oproti předchozímu čtvrtletí a pokles o 25 % oproti stejnému období v minulém roce.

VÝZNAMNÉ PRONÁJMY V RÁMCI POPTÁVKY

Největší novou transakcí v prvním čtvrtletí roku 2023 byl předpronájem CTPark Blučina o velikosti 52 600 m^2, který podepsala společnost Inventec. Druhou největší realizovanou transakcí byl předpronájem v CBPI Business Park, kde si společnost UCT Fluid Delivery Solutions předpronajala celkem 26 500 m^2. Třetí největší novou transakcí se stal předpronájem v Panattoni Park Pilsen West II, který podepsala společnost Panasonic na celkovou plochu 24 700 m^2. Největší renegociaci (14 100 m^2) v prvnímu kvartálu uzavřela nezveřejněná společnost v maloobchodního sektoru v industriálním areálu Prologis Park Prague-Úžice.

NEOBSAZENOST

Na konci prvního čtvrtletí roku 2023 dosáhla míra neobsazenosti v České republice 1,4 %, což představuje mezičtvrtletní nárůst o 43 bazických bodů. Ve srovnání s 1. čtvrtletím roku 2022 míra neobsazeosti poklesla o 23 bazických bodů. Celkově je na trhu v současné době pouze 150 000 m^2 moderních průmyslových prostor připravených 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 v prvním čtvrtletí roku 2023 úrovně 7,70 – 7,90 €/m^2/měsíc. Některé speciální nabídky, zejména v Praze, začínají na 8,50 €/m^2/měsíc. Ve vybraných lokalitách mimo Prahu se nyní nájemné pohybuje na úrovni okolo 5,75 – 6,50 €/m^2/měsíc. Výše nájemného za kancelářské vestavky dosahuje 9,50 – 12,50 eur/m^2/měsíc. Obvyklá výše servisních poplatků se pohybuje mezi 0,75-1,00 €/m^2/měsíc.

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	JLL:	Colliers:	CBRE:
Michaela Šedlbauerová	Natália Vítková	Klára Laudátová	Renata Mrázová
+420 737 419 055	+420 724 879 065	+420 607 841 941	+420 604 308 765

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. Započítávany jsou pouze dlouhodobější pronájmy (delší než jeden rok). Hrubá realizovaná poptávka zahrnuje i renegociace a podnájmy. Čistá realizovaná poptávka oproti tomu počítá nově uzavřené smlouvy a rozšíření stávajících prostor v rámci existujících smluv, 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. 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.