

Q2 2023: Rekordní množství industriálních prostor ve výstavbě, více než 60 % předpronajato

Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi ve 2. čtvrtletí 2023

- S více než 286 000 m² nových moderních průmyslových prostor dodaných na trh v Q2 2023 dosáhla jejich celková nabídka téměř 11,3 milionu m²
- Zahájena byla výstavba cca 397 700 m², což je mezičtvrtletní nárůst o 138 % a meziroční nárůst o 75 %
- Spekulativně budované průmyslové plochy tvořily 39 % z více než 1,3 milionu m², které jsou nyní ve výstavbě; tento podíl koresponduje s trendem několika posledních čtvrtletí
- Renegociace představovaly 52 % celkové hrubé poptávky
- Míra neobsazenosti se oproti předchozímu čtvrtletí zvýšila o 42 bazických bodů, i tak ale zůstala nízká: na úrovni 1,7 %
- Průměrné nejvyšší dosahované nájemné v Praze mírně kleslo a činilo přibližně 7,50 – 7,80 eur za m² měsíčně

KOMENTÁŘ

Jiří Kristek, partner a vedoucí pronájmu průmyslových ploch a nákupních parků, Cushman & Wakefield:

„Industriální trh stále vykazuje nízkou neobsazenost, což se ale pomalu mění a od Q3 2022 jsme svědky jejího konstantního nárůstu až na současných 1,70 %. Ukazuje to na převládající sentiment na trhu, kde vidíme spekulativní výstavbu i rekordně vysoké množství prostor ve výstavbě (1,3 milionu m²). Hlavním tahounem realizované poptávky jsou renegociace, které tvoří více než polovinu jejího objemu. Důležitou otázkou pak je úroveň nejvyššího dosahovaného nájemného, která je sice relativně stabilní, ale již se objevují náznaky, že by mohlo dojít ke změně – zvláště u nájemců, kteří pracují s nízkými maržemi. Ti se při renegociacích setkávají s obrovským nárůstem nájemného a jsou případně ochotni uvažovat o stěhování do lokalit, kde jsou podmínky příznivější.“

CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice dosáhla 11,29 milionu čtverečních metrů. V rámci 19 průmyslových parků po celé zemi bylo na trh dodáno celkem 286 600 m² nových skladových ploch. To je proti loňskému roku nárůst o 95 %, proti předchozímu čtvrtletí o 32 %. Přibližně 83 % projektů bylo v době dokončení již předpronajato.

Největším dokončeným projektem v letošním druhém čtvrtletí je nová budova v Panattoni Park Pilsen West II (36 400 m²), která byla v době dokončení plně pronajata automobilové společnosti Shape Corp. Druhý největší se nachází v CTPark Brno Líšeň (34 000 m²) a byl plně pronajat více nájemci. Třetím největším je budova o rozloze 21 300 m² v Prologis Park D1 Ostředek, která zůstala v době dokončení plně neobsazená.

PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci druhého čtvrtletí roku 2023 bylo ve výstavbě celkem 1 340 300 m² skladových a výrobních prostor, což představuje 9% nárůst oproti předchozímu čtvrtletí a 4% nárůst ve srovnání se stejným obdobím loni. Téměř 25 % z celkové plochy ve výstavbě se nachází v Karlovarském kraji, následuje Plzeňský kraj se 14% podílem a Jihomoravský kraj s 12% podílem.

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



Ve druhém čtvrtletí 2023 byla zahájena výstavba průmyslových budov o celkové ploše přibližně 397 700 m². Podíl industriálních prostor ve spekulativní výstavbě (bez předem zajištěného nájemce) se během čtvrtletí mírně zvýšil na 39 %. Očekáváme, že do konce roku 2023 se dokončí více než 600 000 m² skladových a výrobních ploch, čímž se celková nabídka moderních průmyslových prostor v České republice přiblíží k hranici 12 milionů m².

REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) dosáhla v uplynulém čtvrtletí 597 000 m², což je mezičtvrtletní nárůst o 73 % a meziroční pokles o 10 %. Podíl renegociací se oproti předchozímu čtvrtletí zvýšil o 31 procentních bodů a představoval 52 % hrubé realizované poptávky. Tu výrazně ovlivnila největší transakce druhého čtvrtletí, renegociace o velikosti 136 900 m².

Čistá poptávka činila ve druhém čtvrtletí roku 2023 celkem 278 800 m², což představuje 2% mezičtvrtletní nárůst a 47% meziroční pokles. Předpronájmy tvořily 34 % hrubé realizované poptávky a držely se tak pod tříletým průměrem.

VÝZNAMNÉ PRONÁJMY V RÁMCI POPTÁVKY

Největší transakcí druhého čtvrtletí 2023 byla renegociace 136 900 m² v Prologis Park Prague – Jirny, kterou podepsala nezveřejněná logistická společnost. Druhou největší transakcí byl předpronájem 57 200 m² podepsaný společností zabývající se výrobou v automobilovém průmyslu v Panattoni Park Ostrov – North. Třetí byla renegociace 53 300 m² v CTPark Bor, kterou podepsala společnost zabývající se distribucí elektroniky.

NEOBSAZENOST

Ve druhém čtvrtletí roku 2023 dosáhla míra neobsazenosti v České republice 1,7 %, což představuje mezičtvrtletní nárůst o 42 bazických bodů a meziroční nárůst o 43 bazických bodů. Na konci kvartálu bylo na trhu k dispozici celkem 192 400 m² moderních průmyslových prostor k okamžitému pronájmu. V Praze a okolí je neobsazenost ještě nižší než celostátní míra a od druhého čtvrtletí roku 2021 se drží na téměř nulové úrovni.

NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice se v druhém čtvrtletí roku 2023 mírně snížilo a dosáhlo úrovně 7,50–7,80 eur/m²/měsíc. Ve vybraných lokalitách mimo Prahu se nájemné stabilizovalo a pohybuje se na úrovni okolo 5,75–6,50 eur/m²/měsíc. Výše nájemného za kancelářské vestavky dosahuje 9,50–12,50 eur/m²/měsíc. Obvyklá výše servisních poplatků se pohybuje mezi 0,75–1,00 eur/m²/měsíc.

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



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, Cushman & Wakefield a iO Partners, sdílejí základní informace o vývoji trhu a věří, že založení Industrial Research Fora přispěje ke zlepšení transparentnosti trhu.

Společnost JLL uzavřela partnerskou smlouvu se společností iO Partners v České republice, a to k 1. červenci 2023. iO Partners garantuje kontinuitu v poskytování realitních služeb z pozice preferovaného partnera JLL v regionu střední a východní Evropy.

Pro další informace kontaktujte členy Industrial Research Forum:

CBRE

Ivana Procházková
+420 771 288 023

Colliers

Klára Laudátová
+420 607 841 941

Cushman & Wakefield

Michaela Šedlbauerová
+420 737 419 055

iO Partners

Natália Pekárová
+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 podnájem. 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 nejméně atraktivní 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 vestavek 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 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/>

