

Q3 2023: I přes zpomalující poptávku je ve výstavbě rekordní množství industriálních prostor

Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi ve 3. čtvrtletí 2023

- Celková nabídka moderních průmyslových prostor dosáhla téměř 11,5 milionu m².
- Ve Q3 2023 bylo na trh nově dodáno téměř 183 000 m²
- Poptávka po průmyslových prostorech v Q3 2023 zpomalila a dosáhla pouhých 181 700 m²
- Spekulativně budované průmyslové plochy tvořily 41 % z více než 1,4 milionu m², které jsou nyní ve výstavbě; tento podíl koresponduje s trendem posledních tří čtvrtletí
- Míra neobsazenosti se oproti předchozímu čtvrtletí snížila o 22 bazických bodů, a nadále zůstává na nízké úrovni 1,5 %
- Průměrné nejvyšší dosahované nájemné v Praze zůstalo stabilní a činilo přibližně 7,50 – 7,70 eur za m² měsíčně

KOMENTÁŘ

Miroslav Kotek, ředitel oddělení průmyslových nemovitostí, Colliers:

„I přes rekordně velké množství prostor ve výstavbě zůstává neobsazenost na českém trhu průmyslových nemovitostí stále velmi nízká a vše nasvědčuje tomu, že k žádným drastickým změnám nedojde. Navzdory nárůstu objemu spekulativní výstavby na trh nové volné prostory nepřichází. Strategii pronajímatelů je často stavbu zakonzervovat v pokročilé fázi výstavby, čímž si chystají půdu pro rychlejší uspokojení poptávky. Tím si zajistí, že termín finálního dodání nájemci nebude natolik ohrožen rizikem zdražování stavebních hmot či jejich nedostatku, se kterým se trh potýkal v nedávné době. Trh se tak v poslední době vyznačuje zvýšenou opatrností a snahou obmít se před externími faktory, které by měly negativní dopady. To lze pozorovat i v mírném ochlazení realizované poptávky způsobeném prodloužením rozhodovacích procesů klientů, vyčkáváním na zlepšení inflačních výhledů či nejistotou způsobenou ekonomickou situací.“

CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice dosáhla 11,44 milionu čtverečních metrů. V rámci 10 průmyslových parků po celé zemi bylo na trh dodáno celkem 182 800 m² nových skladových ploch. To je proti loňskému roku pokles o 62 %, proti předchozímu čtvrtletí o 28 %. Tento pokles vysvětluje i to, že ve třetím čtvrtletí roku 2022 velký objem dokončených ploch významně navýšilo dokončení jednoho konkrétního projektu. I tak jsou ale čtvrtletní výsledky nově dokončených ploch v letošním roce překvapivě nízké, vezmeme-li v úvahu rekordní objemy prostor ve výstavbě od konce roku 2021. Přibližně 80 % projektů bylo v době dokončení již předpronajato.

Největším dokončeným projektem ve třetím čtvrtletí letošního roku je nová budova v GLP Park Brno Holubice (45 500 m²), která byla v době dokončení pronajata více nájemci. Druhý největší projekt se nachází v Panattoni Park Pilsen West II (25 100 m²) a byl

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



plně pronajat společnosti Panasonic. Třetím největším je část budovy o rozloze 17 000 m² v Industrial Park Pardubice - Rosice, pronajatá společností 2VV.

PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci třetího čtvrtletí roku 2023 bylo ve výstavbě celkem 1 410 500 m² skladových a výrobních prostor, což představuje 3% nárůst oproti předchozímu čtvrtletí a 18% nárůst ve srovnání se stejným obdobím loni. Téměř 28 % z celkové plochy ve výstavbě se nachází v Karlovarském kraji, následuje Plzeňský kraj se 16% podílem a Jihomoravský kraj s 11% podílem.

Podíl spekulativní výstavby se od začátku roku 2023 postupně zvyšuje. V Q3 2023 tento trend pokračoval a podíl spekulativní výstavby dosáhl 41 %. Developeři zahájili výstavbu průmyslových budov o celkové ploše přibližně 259 500 m². Očekáváme, že do konce roku 2023 se dokončí více než 300 000 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 renegotiací) dosáhla v uplynulém čtvrtletí 181 700 m². Tento výsledek je nezvykle nízký a představuje mezičtvrtletní pokles o 69 %, meziroční pokles o 62 %. V porovnání s tříletým průměrem pak jde o 65% pokles. Podíl renegotiací se oproti předchozímu čtvrtletí snížil o 34 procentních bodů a představoval 19 % hrubé realizované poptávky. Čistá poptávka činila ve třetím čtvrtletí roku 2023 celkem 141 000 m², což představuje 48% mezičtvrtletní pokles a 60% meziroční pokles. Nové pronájmy tvořily 47 % hrubé realizované poptávky.

Celkově realizovaná poptávka během roku 2023 výrazně ochladla. Hrubá realizovaná poptávka za 1. - 3. čtvrtletí 2023 činí 1 115 200 m², o 20 % méně než pětiletý průměr. Tento výsledek je ale zkreslený obrovským nárůstem poptávky v letech 2021 a 2022 oproti předchozím letům.

VÝZNAMNÉ PRONÁJMY V RÁMCI POPTÁVKY

Největší transakcí třetího čtvrtletí 2023 byl nový pronájem 32 400 m² v CTPark Bor, kterou podepsala nezveřejněná logistická společnost. Druhou největší transakcí byl nový pronájem 21 300 m² podepsaný společností dm drogerie v projektu Prologis Park D1 Ostředek. Třetí byl předpronájem 9 700 m² v CTPark Brno, podepsaný společností MOL Logistics.

NEOBSAZENOST

Ve třetím čtvrtletí roku 2023 dosáhla míra neobsazenosti v České republice 1,5 %, což představuje mezičtvrtletní pokles o 22 bazických bodů a meziroční nárůst o 74 bazických bodů. Na konci kvartálu bylo na trhu k dispozici celkem 170 400 m² moderních průmyslových prostor k okamžitému pronájmu. To je při momentálních podmínkách na trhu stále poměrně málo. Vzhledem k vysokému množství projektů, které jsou momentálně ve výstavbě, může míra neobsazenosti při případných změnách termínů dokončení spekulativních projektů vykazovat výkyvy. 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 bylo ve třetím čtvrtletí roku 2023 stabilní a dosáhlo úrovně 7,50–7,70 eur/m²/měsíc. Ve vybraných lokalitách mimo Prahu nájemné následuje podobný vývoj, momentálně na úrovni okolo 5,70–6,50 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 předpronájem.

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 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 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/>

