

Pokles v objemu aktivní výstavby a nárůst prostorů ve stavu shell-and-core reflektuje aktuální situaci na trhu a možné překážky v blízké budoucnosti

Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi ve 4. čtvrtletí 2023

- Celková nabídka moderních průmyslových prostor dosáhla 11,7 milionu m²
- Ve Q4 2023 bylo na trh nově dodáno téměř 271 600 m²
- Poptávka po průmyslových prostorech v Q4 2023 vzrostla a dosáhla 397 000 m²
- Spekulativně budované průmyslové plochy poklesly na 30 % z téměř 1 milionu m², které jsou nyní ve výstavbě
- Míra neobsazenosti se oproti předchozímu čtvrtletí zvýšila o 34 bazických bodů, přesto i nadále zůstává na nízké úrovni 1,75 % s dodatečnými cca 300 000 m² neobsazených ploch ve stavu shell-and-core
- Průměrné nejvyšší dosahované nájemné v Praze zůstalo stabilní a činilo přibližně 7,50 – 7,70 eur za m² měsíčně

KOMENTÁŘ

Jan Hřivnacký, vedoucí pronájmů industriálních nemovitostí, CBRE:

„Aktuálně monitorujeme strukturální změnu v poptávce ze strany nájemců. Význam výrobních společností roste a dosáhl více než 40 % podílu na čisté poptávce mezi lety 2022–2023. Zpomalení poptávky ze strany e-commerce a 3PL je na celkových číslech patrné, ale ne překvapivé, jelikož jsou tyto dva sektory poměrně propojené. Nejvyšší dosahované nájemné (prime rent) je na stabilní úrovni a v případě nových pronájmů očekáváme pouze mírný růst spojený se změnou inflace v následujících letech. Renegociace probíhají v jiném nájemním rámci, a tak jeho výši v zásadě neovlivní. Zároveň jsou zde náznaky poklesu poptávky z důvodu delšího rozhodování ze strany nájemců v důsledku nejisté ekonomické situace.“

CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSL OVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice dosáhla 11,70 milionu čtverečních metrů. V rámci 15 průmyslových parků po celé zemi bylo na trh dodáno celkem 271 600 m² nových skladových ploch. To je proti loňskému roku nárůst o 56 % a oproti předchozímu čtvrtletí o 49 %. Přibližně 84 % projektů bylo v době dokončení již předpronajato.

Největším dokončeným projektem ve čtvrtém čtvrtletí letošního roku je nová budova v CTPark Brno (30 500 m²), která byla v době dokončení pronajata několika nájemcům z oblasti výroby a logistiky. Druhý největší projekt se nachází v Arete Park Rokycany II (29 500 m²) a byl plně pronajat společností Duvenbeck Logistik. Třetím největším nově dokončeným projektem je budova o rozloze 29 100 m² v Garbe Park Chomutov, pronajata německé optické společnosti Fielmann.

Největší nově dokončenou budovou za celý rok se stala budova „C“ o rozloze 45 500 m² v GLP Park Brno Holubice, která byla v době dokončení pronajata několika nájemcům.

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



PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci čtvrtého čtvrtletí roku 2023 bylo ve výstavbě celkem 981 200 m² skladových a výrobních prostor, což představuje 30% pokles oproti předchozímu čtvrtletí a 20% pokles ve srovnání se stejným obdobím loni. Jak již bylo zmíněno, v tomto čtvrtletí bylo na trh dodáno 271 600 m². Zhruba polovina plochy, která měla být dokončena, je důsledkem spekulativní výstavby, která začala v loňském a letošním roce. Téměř 200 000 m² s plánovaným datem dokončení ve čtvrtém čtvrtletí 2023 bylo namísto dokončení "zakonzervováno" těsně před dokončením. V tomto stavu (také zvaný shell-and-core), mohou developeři budovu nabízet k pronájmu v téměř finální podobě s možností úprav dle potřeb nájemců. Kromě těchto nových prostor bylo již více než 100 000 m² ve stavu shell-and-core koncem minulého kvartálu (budovy ve stavu shell-and-core neovlivňují současnou výstavbu, nově dokončené prostory ani neobsazenost).

Podíl spekulativní výstavby se od začátku roku 2023 postupně zvyšoval. V třetím čtvrtletí 2023 tento trend pokračoval a podíl spekulativní výstavby dosáhl 41 %, ve čtvrtém však došlo k propadu na 30 %. Developeři zároveň ve 4. čtvrtletí 2023 zahájili výstavbu poughých 130 500 m² moderních průmyslových prostor, z nichž více než 70 % je spekulativních.

REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) dosáhla v uplynulém čtvrtletí 396 900 m². Tento výsledek představuje mezičtvrtletní nárůst o 109 %, meziroční o 16 %. Podíl renegociací se oproti předchozímu čtvrtletí zvýšil o 17 procentních bodů a představoval téměř 40 % hrubé realizované poptávky. Čistá poptávka činila ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 celkem 242 600 m², což představuje 72 % mezičtvrtletní nárůst a zároveň i nárůst o 10 % v meziročním srovnání. Největší část poptávky tvořily předpronájmy s 47 % podílem na celkové poptávce. Celkově se jak hrubá, tak čistá poptávka během roku 2023 zpomalily, což se však očekávalo po předchozím silném období, které bylo podpořeno několika XXL transakcemi. Za celý rok dosáhla hrubá poptávka 1 520 600 m², což představuje pokles o 31 % oproti roku 2022 a pokles o 38 % oproti roku 2021.

VÝZNAMNÉ PRONÁJMY V RÁMCI POPTÁVKY

Dvě největší transakce tohoto čtvrtletí byly podepsány v Karlovarském kraji. První se odehrála v Panattoni Park Karlovy Vary, kde si výrobní společnost Wacker předpronajala halu o velikosti 30 000 m². Druhá transakce představovala taktéž předpronájem, a to v rámci Panattoni Park Ostrov South, kde si nezveřejněná společnost pronajala halu o velikosti 27 000 m². Třetí největší transakce tohoto čtvrtletí se udála v CTParku Cerhovice, kde si nezveřejněná společnost ze sektoru výroby předpronajala prostory o velikosti 21 000 m². Největší renegociace tohoto kvartálu byla uskutečněna společností Yusen Logistics v rámci P3 Prague D1, kde společnost renegociovala své prostory o velikosti 24 700 m².

NEOBSAZENOST

Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 dosáhla míra neobsazenosti v České republice 1,75 %, což představuje mezičtvrtletní nárůst o 34 bazických bodů a meziroční nárůst o 94 bazických bodů. Na konci kvartálu bylo na trhu k dispozici celkem 205 400 m² moderních průmyslových prostor k okamžitému pronájmu. Jedná se o největší objem prostor dostupný k okamžitému pronájmu od 1. čtvrtletí 2021, kdy bylo k dispozici téměř 270 000 m². Vzhledem k velkému objemu budov ve výstavbě je míra neobsazenosti zvláště náchylná na změny v dodávkách spekulativních projektů, které se v současnosti na trhu připravují. Míra neobsazenosti průmyslových hal v Praze a okolí je omezenější než celostátní průměr a od 2. čtvrtletí 2021 se pohybuje na úrovni blízké 0 %.

Navíc sledujeme velké množství prostor ve stavu shell-and-core bez plánované doby doručení. Aktuální množství volných ploch ve stavu shell-and-core převyšuje množství volných stávajících ploch, a to o více než 100 000 m². Ke konci 4. čtvrtletí 2023 bylo zhruba 300 000 m² volných prostor ve stavu shell-and-core, které čekaly na vhodného nájemce.

NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice bylo ve čtvrtém 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 5,70–6,60 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

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 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 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/>

