

Míra neobsazenosti mírně vzrostla, na trh doléhá zpomalující se poptávka

Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi v 1. čtvrtletí 2024

- Celková nabídka moderních průmyslových prostor dosáhla 11,87 milionu m²
- Poptávka po průmyslových prostorech v Q1 2024 zpomalila, hrubá realizovaná poptávka dosáhla pouze 160 400 m²
- Na konci Q1 2024 bylo v České republice ve výstavbě téměř 0,92 milionu m² průmyslových ploch
- Míra neobsazenosti se oproti předchozímu čtvrtletí zvýšila o 28 bazických bodů na úroveň 2,0 %
- Průměrné nejvyšší dosahované nájemné v Praze zůstalo stabilní a činilo přibližně 7,50 – 7,70 eur za m² měsíčně

KOMENTÁŘ

Robert Sgariboldi, vedoucí oddělení pronájmu průmyslových nemovitostí, iO Partners:

„Navzdory mírně se zvyšující míře neobsazenosti a nízkému objemu realizované poptávky v prvním čtvrtletí roku 2024, úroveň nájemného na hlavních trzích stále vykazuje odolnost a korekce směrem k předcovidovým úrovním se nekoná. První signály konkurenceschopnějších nájmu se na trhu objevují, ale zatím pouze u konkrétních obchodních případů v oblastech s celkově slabší poptávkou. Hlavní příčiny vysokého nájemného jsou většinou spojeny s vysokými úrokovými sazbami a očekávaným výnosy. Do budoucna předpokládáme, že neobsazenost bude postupně růst a, pokud se poptávka v průběhu roku 2024 nezvýší, můžeme očekávat mírnou korekci nákladů na nájemné, ale pravděpodobně ne ve výrazné míře.“

CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice dosáhla 11,87 milionu čtverečních metrů. Na trh bylo dodáno celkem 148 100 m² skladových ploch v 10 průmyslových parcích. To představuje 32% pokles ve srovnání se stejným obdobím loňského roku a pokles o 48 % ve srovnání s předchozím čtvrtletím. V době dokončení bylo přibližně 89 % projektů již předpronajato.

Největší dokončenou průmyslovou halou v prvním čtvrtletí roku 2024 byla nová budova v Panattoni Park Cheb East (60 600 m²), která byla v době dokončení plně pronajata nezveřejněné výrobní společnosti. Druhým největším dokončeným projektem bylo rozšíření Contera Park Ostrava D1 (21 600 m²), které bylo částečně pronajato maloobchodní společnosti Sportisimo. Třetí největší dokončený projekt se nachází v CTPark Ostrava Poruba (11 300 m²) a byl pronajatý distributorem léčivých přípravků ViaPharma.

PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci prvního čtvrtletí roku 2024 bylo ve výstavbě celkem 918 100 m² skladových a výrobních prostor, což představuje 3% pokles oproti předchozímu čtvrtletí a 26% pokles ve srovnání se stejným obdobím minulého roku. Téměř 35 % z celkové plochy ve výstavbě se nachází v Karlovarském kraji, následuje Praha a Středočeský kraj s podílem 18 % a Plzeňský kraj s podílem 11 %.

Podíl spekulativní výstavby klesl na 25 %. V průběhu 1. čtvrtletí 2024 byla zahájena výstavba 138 100 m² moderních průmyslových prostor, přičemž téměř 39 % těchto prostor je spekulativních.

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



REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) dosáhla v uplynulém čtvrtletí 160 400 m². To představuje významný pokles ve srovnání s předchozím čtvrtletím (- 62 %) i se stejným obdobím minulého roku (- 53 %). Podíl renegociací se oproti předchozímu čtvrtletí snížil o 3 procentní body, ale stále představoval největší podíl na celkové hrubé realizované poptávce (36 %).

Čistá poptávka činila v prvním čtvrtletí roku 2024 celkem 100 000 m², což představuje mezičtvrtletní pokles o 60 % a meziroční pokles o 63 %. Ve srovnání s pětiletým čtvrtletním průměrem je tento výsledek o 65 % nižší.

VÝZNAMNÉ PRONÁJMY V RÁMCI POPTÁVKY

Největší novou transakcí v prvním čtvrtletí roku 2024 byl předpronájem v Garbe Park České Budějovice o velikosti 29 500 m², který podepsala nezveřejněná společnost z automobilového průmyslu. Druhá největší nová realizovaná transakce byla podepsána v Prologis Park Pilsen-Štěnovice, kde si nezveřejněná logistická společnost pronajala celkem 11 800 m². Třetí největší novou transakcí se stal předpronájem v CTPark Prague North, který podepsala logistická společnost Fulfillment na celkovou plochu 8 400 m². Největší renegociací (12 400 m²) v prvním kvartálu uzavřela společnost CzechPak Manufacturing v industriálním areálu CTPark Teplice.

NEOBSAZENOST

Na konci prvního čtvrtletí roku 2024 dosáhla míra neobsazenosti v České republice 2,0 %, což představuje mezičtvrtletní nárůst o 28 bazických bodů. Ve srovnání s 1. čtvrtletím roku 2023 míra neobsazenosti vzrostla o 79 bazických bodů. Celkově je na trhu v současné době 241 000 m² moderních průmyslových prostor připravených k okamžitému nastěhování. Jedná se o největší objem od 1. čtvrtletí 2021, kdy bylo na trhu k dispozici téměř 270 000 m² prostor dostupných k okamžitému pronájmu. Neobsazenost průmyslových skladových prostor v Praze a Středočeském kraji je nižší než celostátní míra a na konci 1. čtvrtletí 2024 dosáhla 1,5 %.

NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice bylo v prvním čtvrtletí roku 2024 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 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 2024

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/>

