

Q2 2024: S více než 117 000 dokončenými m² dosáhla celková nabídka moderních průmyslových prostor milníku 12 milionů m²

Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi ve 2. čtvrtletí 2024

- Celkové množství projektů ve výstavbě se na konci 2. čtvrtletí 2024 zvýšilo na 969 800 metrů čtverečních, z čehož bylo přibližně 32 % již předpronajato
- Ve druhém čtvrtletí 2024 byla zahájena výstavba 209 700 m², z toho 57 % v Moravskoslezském kraji
- Poptávka po průmyslových prostorech se v tomto čtvrtletí zvýšila a dosáhla 462 900 m², což představuje nárůst o 191 % oproti předchozímu čtvrtletí
- Míra neobsazenosti se oproti předchozímu čtvrtletí zvýšila o 88 bazických bodů a dosáhla 2,9 %
- Průměrné nejvyšší dosahované nájemné v Praze mírně pokleslo a dosáhlo přibližně 7,00–7,50 eur za m² měsíčně

KOMENTÁŘ

Jiří Kristek, Head of Industrial and Retail Warehousing Team, Cushman & Wakefield:

„Ve druhém čtvrtletí roku 2024 dosáhl český průmyslový trh 12 milionů metrů čtverečních. Zároveň však pozorujeme postupný nárůst neobsazenosti, která nyní dosahuje téměř 3 %. To je dobrá zpráva pro nájemce, protože v některých regionech nebo lokalitách může být šance vyjednat s pronajímateli výhodnější podmínky pronájmu. Rozmezí nejvyššího nájemného v Praze a okolí se rozšířilo a nyní se pohybuje okolo 7,00–7,50 eur za metr čtvereční měsíčně, zatímco v ostatních českých regionech zůstává stabilní. Čistá poptávka se zvýšila, jak na mezičtvrtletní, tak i na meziroční bázi. Díky zvýšené aktivitě nájemců lze očekávat, že by se celý trh s nemovitostmi mohl stabilizovat a přinést větší jistotu pro všechny strany.“

CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice dosáhla 12,02 milionu čtverečních metrů. Na trh bylo dodáno celkem 117 500 m² skladových ploch v 11 průmyslových parcích. To představuje 53% pokles ve srovnání se stejným obdobím loňského roku a pokles o 21 % ve srovnání s předchozím čtvrtletím. V době dokončení bylo přibližně 57 % projektů již předpronajato.

Největší dokončenou průmyslovou halou v druhém čtvrtletí roku 2024 byla část nové budovy v CTParku Žatec (18 700 m²), která byla v době dokončení plně pronajata logistické společnosti Fiege. Druhým největším dokončeným projektem byla budova v SmartZone Mikulov (16 000 m²), která byla z části pronajata nezveřejněné společnosti. Třetí největší dokončený projekt se nachází v CTParku Pohořelice (11 800 m²) a byl plně pronajatý několika nezveřejněným nájemcům.

PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci druhého čtvrtletí roku 2024 bylo ve výstavbě celkem 969 800 m² skladových a výrobních prostor, což představuje 9% nárůst oproti předchozímu čtvrtletí a 30% pokles ve srovnání se stejným obdobím minulého roku. Téměř 36 % z celkové plochy ve výstavbě se nachází v Karlovarském kraji, následuje Moravskoslezský kraj s 20 % a Praha a Středočeský kraj s podílem 17 %.

Podíl spekulativní výstavby stoupl na 32 %. V průběhu 2. čtvrtletí 2024 byla zahájena výstavba 209 700 m² moderních průmyslových prostor, přičemž téměř 73 % 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 462 900 m². To představuje významný nárůst ve srovnání s předchozím čtvrtletím (191 %) a pokles se stejným obdobím minulého roku (minus 22 %). Podíl renegociací se oproti předchozímu čtvrtletí snížil o 4 procentní body, a mají tak druhý největší podíl na celkové hrubé realizované poptávce (33 %).

Čistá poptávka činila v druhém čtvrtletí roku 2024 celkem 311 800 m², což představuje mezičtvrtletní nárůst o 216 % a meziroční nárůst o 15 %. Největší podíl na celkové hrubé realizované poptávce měly předpronájmy, které dosáhly 45 %.

Industrial Research Forum nebude v tomto čtvrtletí sdílet výčet významných pronájmů v rámci poptávky, a to z důvodu velkého množství důvěrných informací.

NEOBSAZENOST

Na konci druhého čtvrtletí roku 2024 dosáhla míra neobsazenosti v České republice 2,9 %, což představuje mezičtvrtletní nárůst o 88 bazických bodů. Ve srovnání s 2. čtvrtletím roku 2023 míra neobsazenosti vzrostla o 129 bazických bodů. Celkově je na trhu v současné době 351 400 m² moderních průmyslových prostor připravených k okamžitému nastěhování. Jedná se o největší objem od 4. čtvrtletí 2020, kdy bylo na trhu k dispozici více než 326 000 m² prostor dostupných k okamžitému pronájmu. Neobsazenost průmyslových skladových prostor v Praze a Středočeském kraji je nižší než celostátní míra a na konci 2. čtvrtletí 2024 dosáhla 2,3 %.

NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice se v druhém čtvrtletí roku 2024 lehce snížilo a dosáhlo úrovně 7,00–7,50 eur/m²/měsíc. Ve vybraných lokalitách mimo Prahu nájemné zůstalo stabilní, drží se 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, nejpresnější 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.

Pro další informace kontaktujte členy Industrial Research Forum:

CBRE

Ivana Procházková
+420 771 288 023

Colliers

Klára Laudátová
+420 607 841 941

Cushman & Wakefield

Martina Pavlíková
+420 736 606 905

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 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. Započítávají 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 2024

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/>

