

## Q3 2024: Prostory ve výstavbě významně převyšují letos dodané plochy

Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi v 3. čtvrtletí 2024

- Celková nabídka moderních průmyslových prostor dosáhla téměř 12,2 milionu m<sup>2</sup>
- Ve Q3 2024 bylo na trh nově dodáno 163 500 m<sup>2</sup>
- Čistá realizovaná poptávka po průmyslových prostorách v Q3 2024 vzrostla a dosáhla 203 100 m<sup>2</sup>
- Spekulativně budované průmyslové plochy znovu rostou, z 1 milionu m<sup>2</sup> se jedná o 36 %
- Míra neobsazenosti se oproti předchozímu čtvrtletí zvýšila o 33 bazických bodů na 3,1 %
- Průměrné nejvyšší dosahované nájemné v Praze zůstalo stabilní a činilo přibližně 7,00 – 7,50 eur za m<sup>2</sup> měsíčně

### KOMENTÁŘ

Miroslav Kotek, Head of Industrial Agency, Colliers International:

“Navzdory velkému množství prostor ve výstavbě zůstává v porovnání se sousedními státy neobsazenost na českém trhu průmyslových nemovitostí stále nízká. I přes nárůst objemu spekulativní výstavby přichází nové volné prostory na trh pouze pomalu. Strategii pronajímatelů je i nadále zakonzervovat nové stavby v pokročilé fázi výstavby a vyčkávat na zájem nových klientů. V letošním roce lze ve velkém pozorovat i ochlazení realizované poptávky, což je způsobeno prodloužením rozhodovacích procesů klientů i globální nejistotou. Díky pomalu klesajícím cenám na českém trhu a nedostatku volných prostor, zvažuje mnoho klientů levnější alternativy na sousedních trzích.”

### CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice dosáhla téměř 12,2 milionu čtverečních metrů. Na trh bylo dodáno celkem 163 500 m<sup>2</sup> skladových ploch v 9 průmyslových parcích. To představuje 11% pokles ve srovnání se stejným obdobím loňského roku a nárůst o 64 % ve srovnání s předchozím čtvrtletím. V době dokončení bylo přibližně 76 % projektů již předpronajato.

Největší dokončenou průmyslovou halou v 3. čtvrtletí roku 2024 byla nová budova v CTParku Blučina (52 600 m<sup>2</sup>), která byla v době dokončení plně pronajata výrobní společností specializující se na elektroniku Inventec. Druhým největším byla budova v Panattoni Park Kladno South (21 000 m<sup>2</sup>), kterou má plně pronajatou výrobní společnost Hanon Systems. Třetím projektem je budova v parku P3 Lovosice (16 800 m<sup>2</sup>), která zatím nemá nájemce.

### PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci třetího čtvrtletí roku 2024 bylo ve výstavbě celkem 1 045 000 m<sup>2</sup> skladových a výrobních prostor, což představuje 5% nárůst oproti předchozímu čtvrtletí a 26% pokles ve srovnání se stejným obdobím minulého roku. Téměř 33 % z celkové plochy ve výstavbě se nachází v Karlovarském kraji, následuje Praha a Středočeský kraj s 19 % a Moravskoslezský kraj s podílem 17 %.

Podíl spekulativní výstavby stoupl na 36 %. V průběhu 3. čtvrtletí 2024 byla zahájena výstavba 204 900 m<sup>2</sup> moderních průmyslových prostor, přičemž téměř 53 % těchto prostor je spekulativních.

Další informace a tiskové zprávy ke stažení naleznete na stránkách <https://www.industrialresearchforum.cz/>



## REALIZOVANÁ POPTÁVKA

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) dosáhla v uplynulém čtvrtletí 335 100 m<sup>2</sup>. To představuje pokles oproti předchozímu čtvrtletí (-28 %) a podstatný nárůst vůči stejnému období minulého roku (61 %). Podíl renegociací se oproti předchozímu čtvrtletí zvýšil o 4 p. b., a mají tak druhý největší podíl na celkové hrubé realizované poptávce (37 %).

Čistá poptávka činila v 3. čtvrtletí roku 2024 celkem 203 100 m<sup>2</sup>, což představuje mezičtvrtletní pokles o 35 % a meziroční nárůst o 35 %. Největší podíl na celkové hrubé realizované poptávce měly předpronájmy, které dosáhly 49 %.

Největší transakce 3. čtvrtletí byly předpronájmy. Společnost ThermoFisher Scientific si pronajala 54 000 m<sup>2</sup> v DMC Parku Brno, v CTParku Žatec si nezveřejněná výrobní společnost ze sektoru automotive pronajala 39 500 m<sup>2</sup>. Třetí největší transakcí byl předpronájem 29 300 m<sup>2</sup> nezveřejněné distribuční společnosti v CTParku Blatnice.

## NEOBSAZENOST

Na konci 3. čtvrtletí roku 2024 dosáhla míra neobsazenosti v České republice 3,1 %, což představuje mezičtvrtletní nárůst o 33 bazických bodů. Ve srovnání s 3. čtvrtletím roku 2023 míra neobsazenosti vzrostla o 169 bazických bodů. Celkově je na trhu v současné době 377 900 m<sup>2</sup> moderních průmyslových prostor připravených k okamžitému nastěhování. Jedná se o největší objem za posledních 5 let. Neobsazenost průmyslových skladových prostor v Praze a Středočeském kraji je nižší než celostátní míra a na konci 3. čtvrtletí 2024 dosáhla 2,2 %.

## NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice se ve 3. čtvrtletí roku 2024 zůstalo stabilní na úrovni 7,00–7,50 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. Ve vybraných lokalitách mimo Prahu nájemné zůstalo stabilní, drží se na úrovni okolo 5,70–6,60 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. Výše nájemného za kancelářské vestavky dosahuje 9,50–12,50 eur/m<sup>2</sup>/měsíc. Obvyklá výše servisních poplatků se pohybuje mezi 0,75–1,00 eur/m<sup>2</sup>/měsíc.

---

Další informace a tiskové zprávy ke stažení naleznete na stránkách <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.

### Pro další informace kontaktujte členy Industrial Research Forum:

<b>CBRE</b> Ivana Procházková +420 771 288 023	<b>Colliers</b> Klára Laudátová +420 607 841 941	<b>Cushman &amp; Wakefield</b> Martina Pavlíková +420 736 606 905	<b>iO Partners</b> 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 třetí 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 m<sup>2</sup> 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.

---

Další informace a tiskové zprávy ke stažení naleznete na stránkách <https://www.industrialresearchforum.cz/>

