

Objem nově dokončených prostor klesl pod pětiletý průměr kvůli zpoždování výstavby a záměrnému oddalování dokončení projektů

Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi v 4. čtvrtletí 2024

- Celková nabídka moderních průmyslových prostor dosáhla téměř 12,3 milionu m²
- Ve Q4 2024 bylo na trh nově dodáno 106 700 m²
- Čistá realizovaná poptávka po průmyslových prostorech ve čtvrtém kvartálu 2024 vzrostla a dosáhla 217 700 m²
- Spekulativně budované průmyslové plochy poklesly poprvé od začátku roku, z 978 300 m² ve výstavbě se jedná o 31 %
- Míra neobsazenosti se oproti předchozímu čtvrtletí mírně zvýšila, a to o 3 bazické body na 3,13 %
- Průměrné nejvyšší dosahované nájemné v Praze zůstalo stabilní a činilo přibližně 7,00 – 7,50 eur za m² měsíčně

KOMENTÁŘ

Jan Hřivnacký, vedoucí pronájmů industriálních nemovitostí v CBRE:

„Navzdory očekávání se tahounem poptávky v roce 2024 staly automobilové společnosti. Momentálně pocítujeme oživení v oblasti E-commerce, což nemusí mít v tomto roce dopad do reálných transakcí, ale vnímáme to jako pozitivní signal pro trh.“

CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V ČR

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice dosáhla téměř 12,32 milionu m². Na trh bylo dodáno celkem 106 700 m² skladových ploch v 4 průmyslových parcích. To představuje 63 % pokles ve srovnání se stejným obdobím loňského roku a pokles o 35 % ve srovnání s předchozím čtvrtletím. V době dokončení byli veškeré prostory v projektech předpronajaty.

Největší dokončenou průmyslovou halou ve 4. čtvrtletí roku 2024 byla nová budova v CTParku Ostrava Hrušov (25 500 m²), která byla v době dokončení plně pronajata výrobní společností z automobilového sektoru Vitesco Technologies. Druhým největším projektem byla budova v CTParku Ostrava Poruba (23 600 m²), která byla plně pronajata společností Geis a Raben. Třetím projektem je budova v parku CTP Cerhovice (21 000 m²), budova byla v době dokončení plně obsazena firmou zaměřující se na automobilový průmysl.

Za celý rok 2024 byla největší nově dokončenou budovou hala v Panattoni Park Cheb East (60 600 m²) začátkem roku. Hala byla v době dokončení plně pronajata společností Goodyear.

PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ

Na konci 4. čtvrtletí roku 2024 bylo ve výstavbě celkem 978 300 m² skladových a výrobních prostor, což představuje 10 % pokles oproti předchozímu čtvrtletí, ale 3 % nárůst ve srovnání se stejným obdobím minulého roku. Necelých 602 000 m² má plánované doručení v prvním kvartále 2025 a zároveň jsou téměř ¼ těchto ploch již pronajaty (233 700 m² v rámci jedné haly).

Podíl spekulativní výstavby poklesl na 31 %. V průběhu 4. čtvrtletí 2024 byla zahájena výstavba pouze 69 200 m² moderních průmyslových prostor (nejnižší objem za poslední 3 roky), přičemž téměř 42 % 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 434 200 m². To představuje nárůst oproti předchozímu čtvrtletí (30 %) a pokles vůči stejnému období minulého roku (-9 %). Podíl renegociací se oproti předchozímu čtvrtletí zvýšil o 13 procentních bodů, a mají tak největší podíl na celkové hrubé realizované poptávce (50 %).

Čistá poptávka činila ve 4. čtvrtletí roku 2024 celkem 217 700 m², což představuje mezičtvrtletní nárůst o 7 % a meziroční pokles o 30 %. Předpronájem se na celkové hrubé realizované poptávce podíleli 26 %.

Největší transakcí ve 4. čtvrtletí byl předpronájem společností Hitachi Energy, která si pronajala 52 000 m² v CTParku Brno. Druhou největší transakcí byla renegociace nezveřejněnou logistickou firmou v rámci Prologis Park Prague D1 East (21 300 m²). Třetí největší transakcí tohoto kvartálu byla také renegociace nezveřejněné firmy, tentokrát z výrobního sektoru (21 300 m²) na Prologis Park Pilsen II.

Za celý rok 2024 dosáhla hrubá realizovaná poptávka 1 435 000 m². Toto představuje 12 % pokles vůči roku 2023 a zároveň 35 % pokles vůči roku 2022. Co se týče čisté realizované poptávky, zde došlo ve srovnání s rokem 2023 k 14 % poklesu a ve srovnání s rokem 2022 k poklesu o 40 %. Rok 2024 byl tažen předpronájemy, které reprezentovali 41 % z celkové hrubé realizované poptávky. Na druhém místě byli renegociace s 38 % podílem.

Čistá realizovaná poptávka (bez nezveřejněných nájemců) byla tažena výrobním sektorem, který se podílel 60 %, následovám byl logistickým sektorem s 21 %. V rámci celého roku byla největší nová transakce před pronájem 3 budov v Mošnově firmou BMW (127 700 m²).

NEOBSAZENOST

Na konci 4. čtvrtletí roku 2024 dosáhla míra neobsazenosti v České republice 3,13 %, což představuje mírný mezičtvrtletní nárůst o 3 bazické body. Ve srovnání s 4. čtvrtletím roku 2023 míra neobsazenosti vzrostla o 139 bazických bodů. Celkově je na trhu v současné době 384 700 m² 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 4. čtvrtletí 2024 dosáhla 2,6 %.

NÁJEMNÉ

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice ve 4. čtvrtletí roku 2024 zůstalo stabilní na úrovni 7,00–7,50 eur/m²/měsíc. Ve vybraných lokalitách mimo Prahu nájemné zůstalo rovněž 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.

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
Natálie Pekárová
+420 724 879 065

Definice:

Celková výměra a nová nabídka:

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



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 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 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/>

