

**Tisková zpráva**

Praha 26. ledna 2021

# Q4 2020: *Rekordní poptávka po industriálních nemovitostech, největší objem uzavřených smluv, neobsazenost znovu poklesla*

*Industrial Research Forum oznamuje údaje o trhu se skladovými a výrobními nemovitostmi ve 4. čtvrtletí 2020*

* **Covid-19 ve čtvrtém čtvrtletí výrazně neovlivnil industriální sektor, přispěl k rychlejšímu růstu e-commerce a zásilkových služeb**
* **Celková nabídka českých moderních industriálních ploch překonala hranici 9 milionů čtverečních metrů**
* **Téměř polovina aktuálně rozestavěných hal je v Plzeňském a Moravskoslezském kraji**
* **Ve čtvrtém čtvrtletí byly uzavřeny smlouvy na více než půl milionu metrů čtverečních industriálních ploch, dvě třetiny tvořily nové pronájmy**
* **Neobsazenost ve srovnání s předchozím čtvrtletím mírně poklesla o 42 bazických bodů a nachází se na podobné úrovni jako na konci roku 2019**
* **Nejvyšší dosahované nájemné se drží na úrovni 4,70 eur za metr čtvereční**

**DOPAD COVIDU-19**

Přestože byla ve 4. čtvrtletí opět zavedena přísná protiepidemická opatření a počet zjištěných případů infikovaných nemocí COVID-19 byl mnohem vyšší než na jaře, český industriální trh zaznamenal úspěšné období. Může za to několik faktorů. Podle dat ČSÚ průmyslová produkce v říjnu a v listopadu oproti předchozímu roku dokonce nepatrně vzrostla, zejména díky automobilovému průmyslu. Opětovné uzavření většiny kamenných obchodů od 22. října do 2. prosince navíc v kombinaci s blížícími se Vánocemi zvýšila poptávku v rámci sektoru e-commerce, která se projevuje jak na větších nárocích na skladovací prostory distributorů, tak i na straně logistických firem, zejména pak zásilkových služeb.

Zatím se tak rozptylují jakékoliv výrazné obavy z negativního dopadu pandemie. Změny se projevují hlavně ve větším zájmu o krátkodobé pronájmy, což lze považovat za společný jmenovatel roku 2020, a v nižší ochotě developerů stavět spekulativně, tedy bez zajištění pronájmu před začátkem stavby. S ohledem na výrazný pokles neobsazenosti ovšem může stavební aktivita v roce 2021 opět vzrůst. Až další čtvrtletí ale ukáží, zda jde jen o výkyvy trhu, či o nové trendy.

**CELKOVÁ NABÍDKA PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR V ČR**

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v České republice překonala hranici 9 milionů čtverečních metrů a vzrostla ve čtvrtém čtvrtletí roku 2020 na 9,1 milionů m2. Dokončeno bylo celkem 106 100 m2 skladových ploch v 9 průmyslových parcích na území České republiky. Ve srovnání se stejným obdobím loňského roku se jedná o 33% pokles, mezičtvrtletně se jedná o 31% pokles. Za celý rok 2020 bylo v České republice dokončeno téměř 670 000 m2, což je 10% nárůst oproti roku 2019. Téměř 83 % z tohoto celkového objemu nově dokončených prostor bylo v době dokončení předpronajato.

Největší dokončenou průmyslovou halou je budova o celkové velikosti 50 000 m2, která se nachází v industriálním parku CTPark Ostrava. Hala byla v době dokončení z 93 % obsazená dvěma výrobními společnostmi, přičemž každá si pronajala necelou polovinu haly. Druhá největší dokončená budova se nachází v parku Archan Brandýs nad Labem (14 600 m2), hala byla v době dokončení částečně pronajata nezveřejněné společnosti. Třetí největší dokončený projekt ve čtvrtém čtvrtletí 2020 představuje hala v Pilsen West Industrial Park (12 500 m2), již si pronajmul výrobce automobilových součástek Faurecia.

Za celý rok 2020 byla největší dokončenou halou budova v industriálním parku P3 Lovosice (61 000 m2) a v době dokončení byla částečně pronajata společností XLMX obchodní, která provozuje obchodní domy XXXLutz.

 **PROJEKTY VE VÝSTAVBĚ**

Na konci čtvrtého čtvrtletí roku 2020 bylo ve výstavbě celkem 344 600 m2 skladových a výrobních prostor, což je o 10 % méně než v předchozím čtvrtletí. Přibližně 27 % z nich se nachází v Plzeňském kraji a 20 % v Praze a okolí. Dalších 18 % se nachází v Moravskoslezském kraji. Zahájena byla výstavba hal o celkové rozloze 61 200 m2. Podíl industriálních prostor ve spekulativní výstavbě (bez předem zajištěného nájemce) ve čtvrtém čtvrtletí 2020 klesl na 31 %. V roce 2021 by mělo být dokončeno podobné množství prostor jako v roce 2020 (650 000 – 750 000 m2).

**REALIZOVANÁ POPTÁVKA**

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) v posledním čtvrtletí roku 2020 dosáhla 540 200 m2 a ve srovnání s předchozím čtvrtletím zaznamenala znatelný nárůst o 76 %. V porovnání s čtvrtým čtvrtletím roku 2019 se hrubá realizovaná poptávka navýšila o 24 %. Podíl renegociací činil 34 % z hrubé realizované poptávky, což představuje znatelný pokles oproti předchozímu čtvrtletí, kdy jejich podíl činil 50 %.

Čistá poptávka čítala ve čtvrtém čtvrtletí roku 2020 celkem 355 300 m2 a zaznamenala tak masivní nárůst o 118 % v porovnání s předchozím čtvrtletím a malý 5% nárůst oproti stejnému období v minulém roce. Hlavním tahounem nové poptávky (bez důvěrných smluv) byly ve čtvrtém čtvrtletí především společnosti zabývající se distribucí: tyto firmy tvořily 49% podíl z celkového objemu, s velkým odstupem následované společnostmi zabývajícími se logistikou, které tvořily 24 % z čisté realizované poptávky, a těsně za nimi se nacházely výrobní společnosti s 23% podílem z celkového objemu. Čistá realizovaná poptávka ve čtvrtém kvartále roku 2020 je tou největší zaznamenanou na českém trhu od čtvrtého kvartálu roku 2014, kdy se nově pronajalo téměř 380 000 m2.

Za celý rok se míra hrubé poptávky dostala na úroveň 1,53 milionů m2, což představuje malý pokles o 6 % vůči roku 2019. Je důležité zdůraznit, že rok 2019 byl rekordním rokem, co se hrubé i čisté realizované poptávky týče. Proto byl vidět znatelný pokles čisté poptávky o 26 % oproti celému roku 2019.

**VÝZNAMNÉ PRONÁJMY V RÁMCI POPTÁVKY**

Největší novou transakcí ve čtvrtém čtvrtletí roku 2020 byl předpronájem v Contera Parku Ostrava D1 o velikosti 74 000 m2, kterou podepsala nezveřejněná maloobchodní firma. Druhou největší realizovanou transakcí byl taktéž předpronájem v GLP Parku Praha Chrášťany o velikosti 36 000 m2. Jméno nájemníka nebylo doposud zveřejněno, ale jedná se o firmu ze sektoru e-commerce. Třetím největším realizovaným novým pronájmem se stal opět předpronájem, a to nové haly v Panattoni Parku Stříbro, kde si nezveřejněná výrobní společnost předpronajala halu o celkové velikosti 28 000 m2. Tyto předpronájmy ovlivní novou výstavbu v roce 2021, jelikož všechny zmíněné budovy by měly být dokončeny již v průběhu roku. Největší renegociace ve čtvrtém kvartálu byla uzavřena v industriálním parku P3 Liberec, kde společnost Knorr-Bremse (výrobní společnost z automobilového sektoru) podepsala prodloužení své stávající smlouvy s P3.

**NEOBSAZENOST**

Na konci čtvrtého čtvrtletí roku 2020 dosáhla míra neobsazenosti 4,2 %. S ohledem na probíhající krizi prokazuje český průmyslový trh odolnost. Pro srovnání jde o čtvrtletní pokles o 48 bazických bodů a malý meziroční nárůst o 11 bazických bodů. Celkově je v současné době na trhu 381 500 m2 moderních průmyslových prostor, které jsou připraveny k nastěhování. Neobsazenost průmyslových prostor v Praze a jejím nejbližším okolí ve čtvrtém čtvrtletí 2020 dosahovala 2,2 %.

**NÁJEMNÉ**

Nejvyšší dosahované nájemné průmyslových a logistických nemovitostí (tzv. prime headline) v České republice dosáhlo ve čtvrtém čtvrtletí roku 2020 úrovně 4,70 eur/m2/měsíc. Výše nájemného za kancelářské vestavky dosahuje 8,50 – 9,00 eur/m2/měsíc. Obvyklá výše servisních poplatků se pohybuje mezi 0,50 – 0,65 eur/m2/měsíc.

**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 International, Cushman & Wakefield a JLL, 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:**

**JLL**

Natália Vítková

+420 724 879 065

**Cushman & Wakefield**

Michaela Šedlbauerová

+420 737 419 055

**CBRE:**

Renata Mrázová

+420 604 308 765

**Colliers:**

Katarína Karmažinová

+420 730 156 873

**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. Započítávany jsou pouze dlouhodobější pronájmy (delší než jeden rok). Hrubá realizovaná poptávka zahrnuje i renegociace a prodloužení smluv. Čistá realizovaná poptávka oproti tomu počítá nově uzavřené smlouvy a rozšíření stávajících prostor v rámci existujících smluv, podnájmy 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.

**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 2020**

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.