

**Tisková zpráva**

Praha 28. ledna 2025

**Objem nově dokončených prostor klesl pod pětiletý průměr kvůli zpožďování 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 prostorách 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 pociťujeme 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 společnosti z automobilového sektoru Vitesco Technologies. Druhým největším projektem byla budova v CTParku Ostrava Poruba (23 600 m²), která byla plně pronajata společnostem 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 ¾ 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.

## 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 %. Předpronájmy 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 taktéž 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 předpronájmy, 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, držící 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, 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:**

**iO Partners**

Natália Pekárová

+420 724 879 065

**Cushman & Wakefield**

Martina Pavlíková

+420 736 606 905

**CBRE**

Ivana Procházková

+420 771 288 023

**Colliers**

Klára Laudátová

+420 607 841 941

**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. Započítávány 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.