

Rychlé ukazatele

Změna oproti 2. čtvrtletí 2011

	Širší okolí Prahy	Zbytek České republiky
Dokončeno	↑	↑
CRP	↓	↑
Neobsazenost	↓	↓
Nájemné	→	→

CRP - celková realizovaná poptávka

Zajímavosti – 3. čtvrtletí

- Míra neobsazenosti poklesla sedmde po sobě jdoucí čtvrtletí.
- Některé regiony postihuje nedostatek volných prostor.
- Podíl renegociací zůstává vysoký, přispěly 50% k CRP.
- Bylo dokončeno 104 700 m² zcela pronajatých prostor.

Názor specialisty

Filip Kozák, vedoucí oddělení pronájmů průmyslových nemovitostí: "Ve 3. čtvrtletí výrazně klesla míra neobsazenosti a některé regiony vykazují alarmující nedostatek volných prostor. Výstavba na spekulativní bázi je ale stále velmi omezená.

Klienti nadále důvěřují trhu; monitorujeme stabilní poptávku pro skladových prostorech a některé společnosti dokonce uvažují o expanzích."

První tři čtvrtletí v roce 2011 si zapamatujeme pro výrazný pokles volných prostor v moderních skladových halách, vysoký podíl renegociací v celkové realizované poptávce (CRP) a velké množství prostor ve výstavbě; stále ale převládá trend, že výstavba není zahájena bez předpronájmu.

CRP ve 3. čtvrtletí 2011 byla nejnižší od 4. čtvrtletí 2009. Bylo pronajato 109 700 m², což představovalo mezičtvrtletní pokles o 61% a meziroční o 49%. Ačkoliv poklesl podíl renegociací na CRP poklesl o 12% oproti minulému čtvrtletí, renegociace se stále podílely 50% na CRP.

Navzdory slabší CRP **byla čistá absorpce velmi silná** a přesáhla 165 000 m². Čistá absorpce byla tažena zejména zcela pronajatými halami doručenými na trh a novými pronájmů v existujících prostorech.

Díky silné čisté absorpci **míra neobsazenosti dále poklesla** na 6,9%, což představovalo čtvrtletní pokles o 1,7 procentního bodu a meziroční propad o 4,8 procentních bodů. Na konci 3. čtvrtletí 2011 bylo v celé republice okamžitě k dispozici 258 800 m² moderních skladových ploch. Bylo ale zaznamenáno pouze pět hal s volnými prostory nad 10,000 m².

Ve 3. čtvrtletí bylo dokončeno pět nových hal o celkové ploše cca 104 700 m² – 100% těchto prostor bylo předpronajato.

Byla **zahájena výstavba osmi nových hal o celkové velikosti 40 300 m²**. Tři z nich se stavěly na spekulativní bázi. Díky velkému objemu nově dokončených hal mezičtvrtletně pokleslo množství prostor ve výstavbě o 50 000 m². Na konci 3. čtvrtletí bylo ve výstavbě 198 000 m² ve 23 halách, z čehož bylo 25% prostor stále k dispozici pro pronájem.

Čisté efektivní nájemné v České republice se ve 3. čtvrtletí příliš neměnilo, jen v některých regionech s nízkou mírou neobsazenosti se mírně zvýšilo.

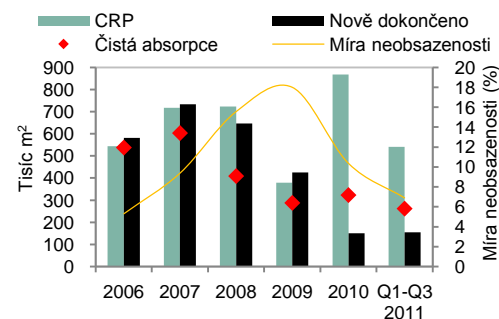
Ukazatele za 3. čtvrtletí 2011

	CELKEM	ŠIRŠÍ OKOLÍ PRAHY	ZBYTEK ČESKÉ REPUBLIKY
Množství skladových prostor (m ²)	3 757 200	1 580 800	2 176 400
Stávající prostory (m ²)	258 800	158 100	100 700
Míra neobsazenosti	6,9%	10%	4,6%
Celková realizovaná poptávka (m ²)	109 700	54 100	55 600
Čistá absorpce (m ²)	165 700	20 900	144 800
Nově dokončené plochy (m ²)	104 700	10 000	94 700
Prostory ve výstavbě (m ²)	198 800	61 600	137 200
Průměrné efektivní nájemné* (EUR/m ² /měsíc)	3,50-4,50	3,50-4,00	3,50-4,50
„Prime industrial yield“	8,25%		

Zdroj: CB Richard Ellis, 2011

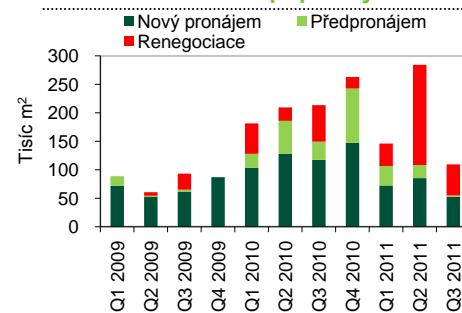
* Pro jednotku 2 000 – 5 000 m²

Vývoj trhu s průmyslovými prostory v ČR



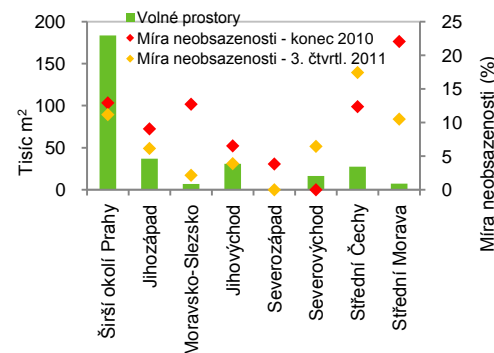
Zdroj: CBRE IRF

Mění se struktura poptávky



Zdroj: CBRE, IRF

Volné prostory v regionech



Zdroj: CBRE, IRF

ŠIRŠÍ OKOLÍ PRAHY

Ve 3. čtvrtletí 2011 bylo v širším okolí Prahy pronajato 54 000 m², což představovalo mezičtvrtletní pokles o 72% a meziroční pokles o 50%. CRP opět dominovaly renegociace, které tvořily 62%.

Bylo podepsáno pouze osm nových nájemních smluv o průměrné velikosti 2 600 m² – pokles o 900 m² oproti minulému čtvrtletí.

Navzdory slabší CRP dosáhla čistá absorpce téměř 21 000 m². Nízké množství nově doručených ploch přispělo k poklesu míry neobsazenosti po šesté v řadě na 10%. Vzrostly ale rozdíly mezi jednotlivými pražskými trhy.

Na konci 3. čtvrtletí bylo ve výstavbě 61 600 m². Zhruba 60% těchto prostor bylo již předpronajatých.

TRH V REGIONECH

Ve 3. čtvrtletí 2011 bylo v regionech pronajato 55 600 m², což představovalo mírný mezičtvrtletní nárůst o 4%. Ale oproti pražskému regionu CRP v regionech stále dominovaly nové nájemy, které tvořily 62%.

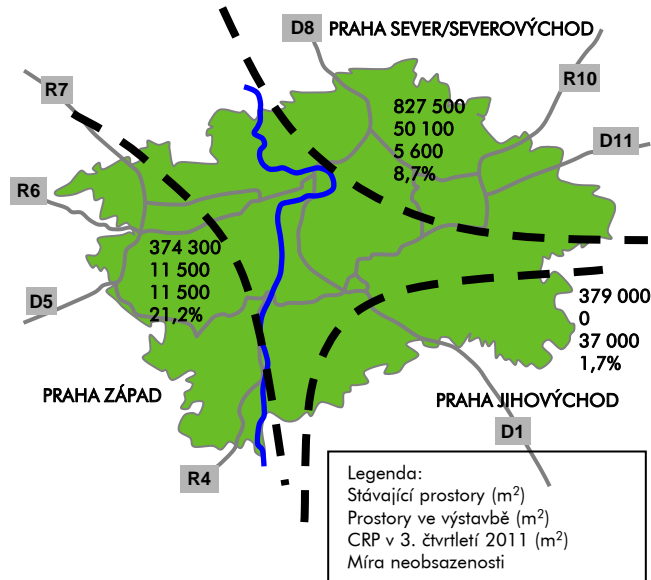
Bylo uzavřeno devět nových nájemních smluv o průměrné velikosti 3 800 m² (pokles o 100 m² oproti minulému čtvrtletí).

62% regionální CRP bylo realizováno v regionech Jihovýchod a Moravsko-Slezsko. Důsledkem toho míra neobsazenosti v těchto regionech výrazně poklesla. Na konci 3. čtvrtletí stála míra neobsazenosti v Moravsko-Slezsku pod 1%.

Regionální míra neobsazenosti ve 3. čtvrtletí dále klesala na 4,2% (pokles o 3 p.b. mezičtvrtletně). Pouze osm hal s více než 5 000 m² okamžitě k dispozici se nacházelo v regionech na konci 3. čtvrtletí.

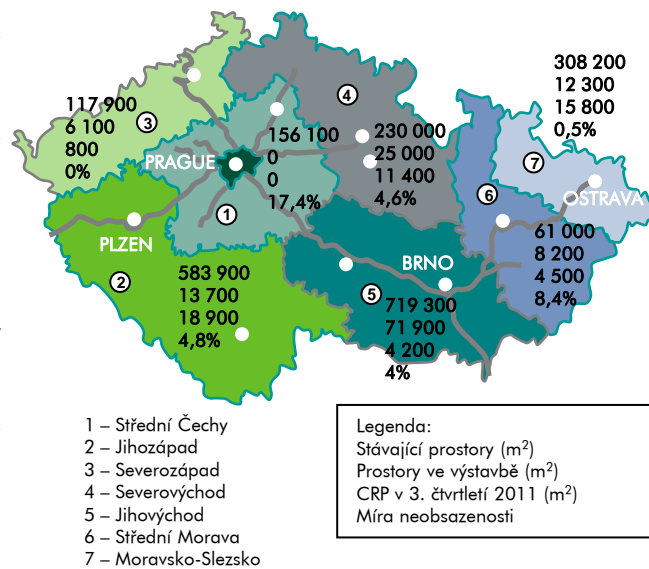
Ve stejném období bylo ve výstavbě 137 200 m² v šestnácti halách, přičemž 80% těchto prostor bylo již předpronajatých.

Trh v širším okolí Prahy



Zdroj: CBRE, IRF

Trh v regionech



Zdroj: CBRE, IRF

Výrazné nájemní transakce ve 3. čtvrtletí 2011

Nájemce	Plocha (m ²)	Projekt	Region	Typ transakce
Knorr Bremse	11 400	VGPark Liberec	Severovýchod	Nový nájem
Vamar	8 500	Airport Logistic Park	Širší okolí Prahy	Renegociace
MOL Logistics	7 400	CTP Park Plzen	Jihozápad	Renegociace
Gefco	6 800	Jažlovice Logistics Centre	Širší okolí Prahy	Nový nájem

DEFINICE

CELKOVÉ MNOŽSTVÍ PROSTOR - množství moderních skladovacích prostor třídy A v metrech čtverečních; jedná se o prostory, které developeri pronajímají

MÍRA NEOBSAZENOSTI - celkové množství volných skladovacích prostor vydělené celkovým množstvím skladovacích prostor

CELKOVÁ REALIZOVANÁ POPTÁVKA - celkové množství skladovacích prostor, které byly v daném období pronajaty (zahrnutý pronájem na dobu delší než 1 rok); rozhodujícím momentem je podpis právně závazného dokumentu jakým je smlouva o smlouvě budoucí/nájemní smlouva

ČISTÁ REALIZOVANÁ POPTÁVKA - celková realizovaná poptávka v daném období mínus podepsané nájemní smlouvy, díky kterým nájemce zůstává ve stejných prostorech (např. prodloužení stávající nájemní smlouvy).

VE VÝSTAVĚ - skladové prostory, které jsou určeny k pronájmu, nacházejí se v současné době ve výstavbě

ČISTÁ ABSORPCE - změna v obsazenosti skladovacích ploch z jednoho období na druhé; hlavními faktory, které způsobují rozdíl mezi realizovanou poptávkou a čistou absorpcí, jsou prodloužení stávajících nájemních smluv, předpronájem podepsané v minulém období, nájemci stěhující se v rámci stávajících prostor nebo nájemci, kteří zcela opouštějí český trh.

Disclaimer 2011 CB Richard Ellis

Information herein has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to independently confirm its accuracy and completeness. Any projections, opinions, assumptions or estimates used are for example only and do not represent the current or future performance of the market. This information is designed exclusively for use by CB Richard Ellis clients, and cannot be reproduced without prior written permission of CB Richard Ellis. © Copyright 2011 CB Richard Ellis

Pro více informací prosím kontaktujte:

ČESKÝ TÝM

Richard Curran
Managing Director
CB Richard Ellis
Palladium,
Nám. Republiky 1
110 00 Prague 1
t: +420 221 711 026
e: richard.curran@cbre.com

Jana Prokopová
Head of Research
CB Richard Ellis
Palladium,
Nám. Republiky 1
110 00 Prague 1
t: +420 221 711 056
e: jana.novotna@cbre.com

Filip Kozák
Head of Industrial Agency
CB Richard Ellis
Palladium,
Nám. Republiky 1
110 00 Prague 1
t: +420 221 711 096
e: filip.kozak@cbre.com