**Logistický a industriální report / Q3**

**Poptávka po skladech v ČR stále roste**

**Pokud bychom měli vývoj ekonomiky odvozovat od výkonu trhu průmyslových prostor, je jakékoliv zpomalení v nedohlednu. Naopak, ve 3. čtvrtletí se pronajalo o 17 % skladových a výrobních ploch více než ve stejném období vloni.**

Ta čísla jsou výjimečná (a výmluvná) pro celý region střední Evropy. **Od července do září** se v Česku pronajalo **407 600 m2 ploch** v průmyslových nemovitostech. **Nové pronájmy**, očištěné o přejednané pronájmy (renegotiations), přesáhly **266 000 m2**.

Takové výsledky nečekali ani velcí optimisté. I mezi developery. Ti totiž na trh ve 3. čtvrtletí dodali „pouhých“ 125 000 m2. Pravdou ale je, že dalších téměř **550 000 m2 se aktuálně staví**.

O záviděníhodné kondici tuzemského trhu průmyslových prostor svědčí mimo jiné to, že **3. čtvrtletí** znamená **druhý nejlepší výkon od jara 2016**. A zároveň je vidět **patrné oživení i v regionech**, které zůstávaly delší dobu mimo hledáček developerů i nájemců.

Dle očekávání je **nejvíce transakcí** realizováno **v okolí Prahy**, následně v Moravskoslezském a Plzeňském kraji. Rozdílům v jednotlivých regionech se obšírně věnujeme v nejaktuálnější studii [**At A Glance 3Q 2019**](https://www.realestate.bnpparibas.cz/bnppre/cs/vynosova-mira-pro-pikove-sklady-ve-tetim-tvrtleti-poklesla-p_1774372.html). Sledujeme a srovnáváme několik základních údajů pro každý kraj: celkovou nabídku, realizovanou výstavbu, míru neobsazenosti a nejvyšší dosahované nájemné.

Suverénně **nejnižší aktivitu** vykazuje **Jihočeský kraj**, kde zůstává dokončených cca 50 000 m2 skladů při 8,3% neobsazenosti. Velmi podobně je na tom s výstavbou **Kraj Vysočina**, kde přitom není volný ani jeden „logistický“ metr.

Z druhé strany ani **20% neobsazenost** není překážkou pro výstavbu dalších 66 000 m2 nových skladů **v Ústeckém kraji**. Tento údaj je ale ovlivněn zejména obřím projektem P3 Lovosice hala A o celkové ploše 60 450 m², který je momentálně ve výstavbě.

**Druhá nejvyšší neobsazenost** ke konci 3. čtvrtletí byla **v Karlovarském kraji** – 15 %. Jde však vlastně jen o nově dokončenou halu 1. fáze CTParku Cheb (33 270 m²). I přes vcelku skromnou poptávku developeři tomuto regionu věří a mají **rozestavěných téměř 40 000 m2** ploch v nových distribučních centrech.

Zvláštní pozornost si podle nás v [**BNP Paribas Real Estate**](https://www.realestate.bnpparibas.cz/) zaslouží **Pardubický** a **Královéhradecký kraj**, kde se i přes kvalitní makroekonomické výsledky, rozvinutý průmysl zejména v Pardubicích a nulovou neobsazenost nové výrobní ani skladové prostory zatím nestaví. Lze nicméně očekávat, že ke změně dojde s dokončením dálnice D11 v roce 2024. A zároveň D35 propojující Hradec Králové s Olomoucí, od které se očekává především odklon dopravy z D1.

**Celý report** si můžete stáhnout [**zde**](https://www.realestate.bnpparibas.cz/bnppre/cs/vynosova-mira-pro-pikove-sklady-ve-tetim-tvrtleti-poklesla-p_1774372.html).