

Jak si stojí MSK na trhu s komerčními nemovitostmi?

6.9.2024 - | Agentura pro regionální rozvoj

Kancelářský trh

Celková výměra kancelářských ploch v Ostravě dosáhla v červnu tohoto roku 250 300 m², ale je důležité zmínit, že 70 % těchto budov bylo postaveno nebo zrekonstruováno před více než deseti lety. Stav těchto prostor, často neodpovídá současným poptávkám, což vyvolává potřebu modernizace. Trh se servisovanými kancelářskými prostory představuje velký potenciál v regionálních městech a pomalu se rozvíjí také v Ostravě.

Jednou z nejvýznamnějších událostí na trhu s nemovitostmi od počátku tohoto roku bylo otevření rekonstruovaného bývalého obchodního domu Ostravica-Textilia pod značkou Boutique Business Inkubátor Ostravica. Tento moderní prostor nabízí prémiové flexibilní kancelářské prostory o celkové rozloze 6 800 m². Projekt tohoto druhu doplnil nabídku o to, co si trh v současnosti žádá, tedy servisované flexibilní kancelářské prostory s doplňkovými službami. Přerod tohoto původně obchodního centra přispívá k oživení a modernizaci historického centra Ostravy.

Mimo Boutique Business Inkubátor Ostravica, další významnou transakcí byl nový pronájem prostor v Organice společností Scott.Weber Workspace a pronájem kanceláří v IQ Ostrava společností Heimstaden Czech. Nejvyšší dosahované nájemné zůstalo stabilní na úrovni 14-14,50 EUR/m².

Míra neobsazenosti kancelářských prostor v Ostravě vzrostla meziročně na 11,9 %, ale ve srovnání s koncem roku 2023 se snížila o 4 procentní body, což ukazuje na rostoucí poptávku po kvalitních kancelářských prostorech. Pro srovnání, v Brně byla neobsazenost na úrovni 11,6 %.

Ostrava tak nadále zůstává důležitým centrem kancelářského trhu v regionu, s rostoucími příležitostmi pro investory a nájemce, kteří hledají moderní a flexibilní pracovní prostory.

Industriální trh

Moravskoslezský kraj se řadí mezi nejvýznamnější regiony v České republice z hlediska nabídky moderních průmyslových a skladových prostor. Ke konci 2. čtvrtletí 2024 zde bylo evidováno celkem 1 176 500 m² průmyslových ploch, což řadí kraj na čtvrté místo v ČR, za Prahu, Plzeňský a Jihomoravský kraj. V 1. čtvrtletí roku 2024 bylo dokončeno 35 100 m² nových prostor, zatímco ve 2. čtvrtletí nebyla dokončena žádná nová výstavba.

Míra neobsazenosti průmyslových prostor v Moravskoslezském kraji se v červnu 2024 zvýšila na 7,0 %. Tento nárůst je způsoben především dokončením nových prostor a jejich postupným uváděním na trh.

Ve 2. čtvrtletí roku 2024 zaznamenal Moravskoslezský kraj rekordní poptávku, která dosáhla historicky nejvyšší hodnoty 128 600 m², což tvoří 30 % celkové poptávky v celé ČR. Největší transakcí tohoto období byl předpronájem společnosti BMW v OSTRAVA AIRPORT MULTIMODAL PARK.

Na konci 2. čtvrtletí 2024 bylo v Moravskoslezském kraji ve výstavbě celkem 235 200 m² v šesti různých areálech, z čehož 20 % těchto prostor již bylo předpronajato. Stávající plochy jsou vlastněny 12 developerskými či investičními společnostmi, přičemž největší podíl vlastní CTP.

Základní nájemné pro nové moderní prostory třídy A o velikosti kolem 5 000 m² se pohybuje mezi 5,50 € a 6,50 € za m² měsíčně. Menší jednotky do 2 000 m² jsou nabízeny spíše za cenu kolem 7,00 € za m² měsíčně.

Retailový trh

Na konci června 2024 činila celková maloobchodní plocha v kraji, zahrnující nákupní centra, retail parky a outletry, 497 500 m². Největším nákupním centrem v regionu zůstává Avion Shopping Park Ostrava s celkovou plochou 65 900 m².

Retailovému trhu v posledních letech dominují retail parky. V první polovině roku 2024 byl dokončen pouze jeden nový retailový projekt – S1 Center Krnov o rozloze 5 100 m², který vybudoval developer Saller Group. Tento projekt tak dále rozšiřuje nabídku moderních nákupních prostor v menších městech kraje.

Developer Traxial má v současné době ve výstavbě nový retail park X Park Šenov o velikosti 2 200 m², jehož slavnostní otevření je naplánováno na konec roku 2024. Výhledově, v roce 2025, plánují developeři otevřít dalších zhruba 31 900 m² retailových ploch rozdělených do sedmi retailových parků. Mezi největší plánované projekty patří RP Pstruží s celkovou plochou 9 400 m² a RP Klenoska s plánovanou plochou 7 900 m².

<https://www.msic.cz/novinky/jak-si-stoji-msk-na-trhu-s-komerčními-nemovitostmi>