



108

REAL ESTATE
AGENCY

REPORT Q2/2020

TRHU PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

PŘEHLED TRHU Q2/2020

SHRNUTÍ - PROSTORY NEJVYŠŠÍHO STANDARDU "A"

8 938 841 m²
CELKEM PLOCHY

218 457 m²
DOKONČENÁ
VÝSTAVBA

382 926 m²
VE VÝSTAVBĚ

PRŮMĚRNÉ NÁJMY
4,20 - 4,60
EUR/m²/MĚSÍC

5,29 %
NEOBSAZENOST

5,75 %
YIELD

Celková plocha moderního průmyslového prostoru k pronájmu je přes 8,9 milionu metrů čtverečních. Ve druhém čtvrtletí roku 2020 bylo ve výstavbě celkem 382 926 m² moderních průmyslových prostor, což je pokles oproti předchozímu čtvrtletí. Míra neobsazenosti prémiových prostor však opět vzrostla na 5,29 % s 473 402 m² dostupnými k pronájmu.

V Praze a jejím okolí je stále nízká míra neobsazenosti a nabídka nedokáže uspokojit poptávku. Developeři nyní zaměřují své aktivity zejména na Moravskoslezský kraj a obecně na hranicích s Německem - v Karlovarském kraji, Ústeckém kraji a Plzeňském kraji.

Kvůli bezpečnostním opatřením v souvislosti s Covidem-19 přistoupilo mnoho společností k propouštění následkem čehož roste nezaměstnanost v těchto krajích. Tento nárůst potenciálních nových zaměstnanců může pomoci stimulovat trh a další růst.

„Po nedávné karanténě související s covid-19 se poptávka pomalu vrací na úroveň před krizí. Vzhledem k tomu, že sektor elektronického obchodu roste a sektor stavebnictví zůstává relativně silný, neočekáváme výrazné ochlazení trhu typické pro letní měsíce.

Současně můžeme pozorovat velké množství plánovaných průmyslových zón a v důsledku krize očekáváme další kultivaci konkurenčního prostředí. Po nucené karanténě jsme připraveni vyhovět potřebám našich klientů a těšíme se na jejich nové požadavky.“

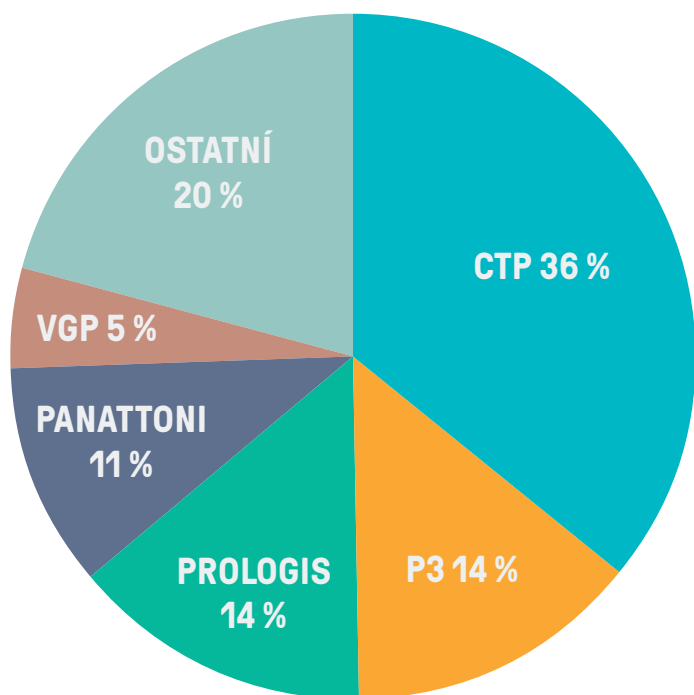
MATĚJ INDRA
Industrial Agency



PŘEHLED TRHU Q2/2020

PLOCHA CELKEM, VE VÝSTAVBĚ A PLÁNOVANÁ VÝSTAVBA

PLOCHA PRÉMIOVÝCH PROSTOR DLE DEVELOPERA



Největší podíl na trhu zaujímá CTP s 36 % a více než 3,2 miliony m² moderních průmyslových prostor, druhá je P3 s více než 1,2 milionu m² a třetí je Prologis s také více než 1,2 milionu m².

Zatímco CTP se nesoustřeďuje na jeden specifický region a staví průmyslové parky po celé zemi, P3 a Prologis se zaměřují na Středočeský kraj a Prahu.

Největší developeři podle podílu na trhu zaujímají dohromady 80 % celkových ploch v České republice. Tento poměr zůstává víceméně konstantní.

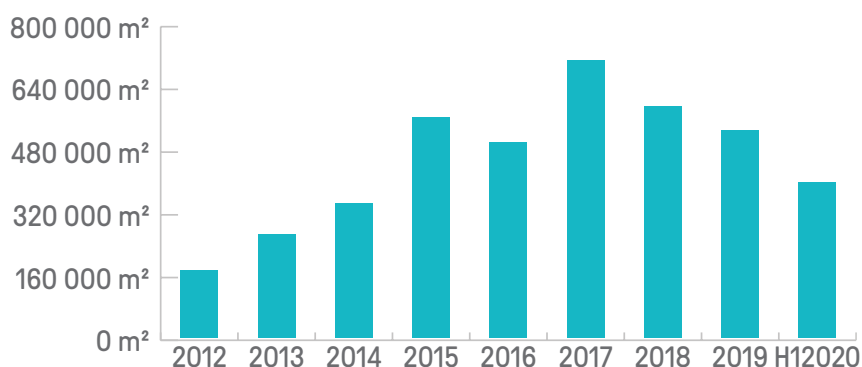
TOP 5 REGIONŮ PODLE PLOCHY

1. Středočeský kraj (3 120 192 m²)
2. Plzeňský kraj (1 464 455 m²)
3. Jihomoravský kraj (1 101 123 m²)
4. Moravskoslezský kraj (773 163 m²)
5. Praha (561 230 m²)

Ve Q2/2020 218 457 m² nových průmyslových prostor byly uvedeny na trh. Velký podíl těchto prostor byl dokončen CTP, například v CTParku Bor (62 108 m²) a v CTParku Blatnice (11 691 m² v shell and core).

Dokončená výstavba v roce 2020 dosáhla zatím 395 684 m² přičemž minulý rok bylo dokončeno 530 000 m² za celý rok. Očekáváme že trend klesající výstavby tento rok zlomí a bude dokončeno více prostor než v minulém roce navzdory pandemii covid-19.

DOKONČENÁ VÝSTAVBA



TOP REGIONY PODLE PLÁNOVANÉ VÝSTAVBY A PROJEKTŮ VE VÝSTAVBĚ

Hlavními regiony z hlediska nové výstavby jsou Moravskoslezský kraj (101 352 m²) s projekty jako Multimodální logistické centrum u letiště v Ostravě a Logistický park Nošovice. Druhý je Středočeský kraj (92 885 m²) s Panattoni Parkem Prague Airport II a P3 Prague D11 jako hlavními projekty, třetí je Jihomoravský region (44 722 m²) s projektem Panattoni Park Brno.

Prvním krajem v rámci plánovaných projektů je Karlovarský kraj (539 908 m²) následovaný Ústeckým krajem (500 128 m²) a Plzeňským krajem (484 913 m²). Kraje na hranicích s Německem nabízejí zaměstnavatelům nižší mzdy a zároveň velmi dobrou dostupnost rámci dodavatelských řetězců. CTPark Blatnice, CTPark Bor, Panattoni Park Cheb, Panattoni Park Pilsen Digital patří mezi významné připravované projekty v oblasti.

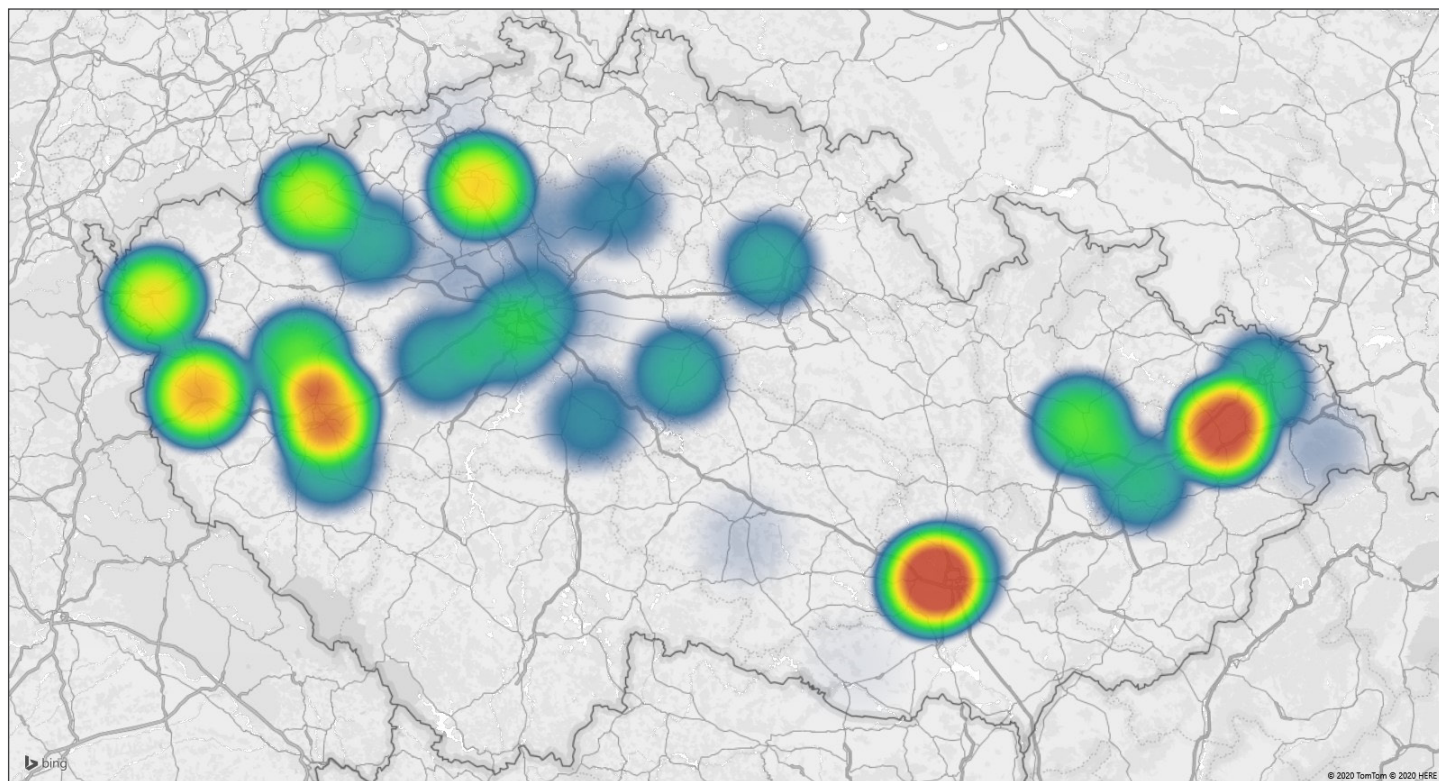
PŘEHLED TRHU Q2/2020

NEOBSAZENOST PRÉMIOVÝCH PROSTOR V ČESKÉ REPUBLICE

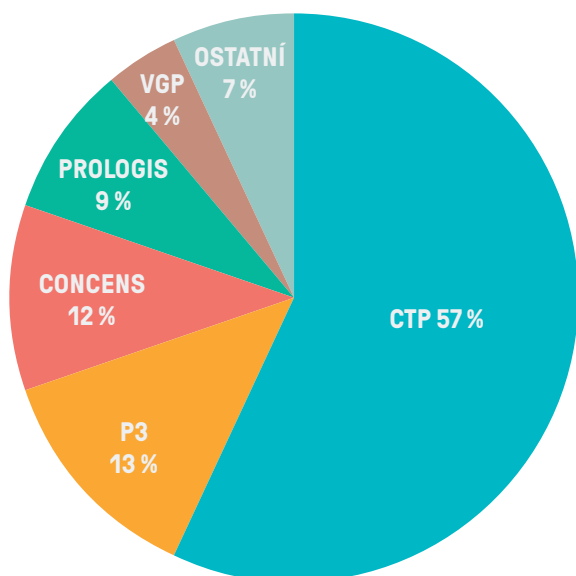
NEOBSAZENOST V ČESKÉ REPUBLICE PODLE REGIONŮ S HEATMAPOU

Ve druhém kvartálu 2020 byla nejvyšší neobsazenost v Plzeňském kraji (109 143 m²) s 23 % z celkové neobsazenosti v ČR a to díky CTParku Bor (40 366 m²), CTParku Plzeň (18 043 m²) a dalším projektům CTP. Druhým krajem byl Ústecký kraj (76 101 m²) s 16 % a projekty jako P3 Lovosice a CTPark Kadaň. Třetím byl Moravskoslezský kraj (70 895 m²) s 15 %.

Naopak Liberecký kraj, Pardubický, Jihočeský a Zlínský kraj neměly žádné prémiové prostory volné a v blízké budoucnosti neočekáváme výraznou změnu.

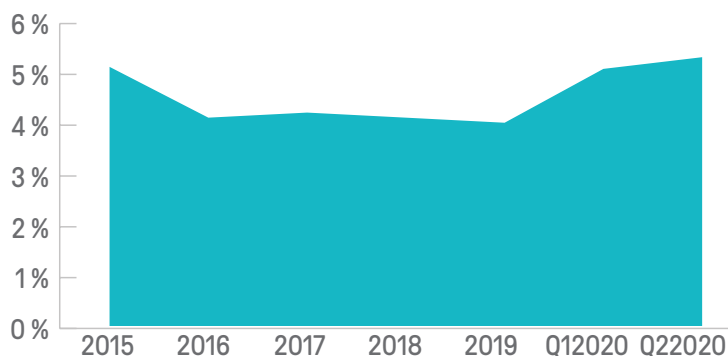


NEOBSAZENOST PODLE DEVELOPERA



NEOBSAZENOST DÁLE ROSTE - NYNÍ NA 5,29 %

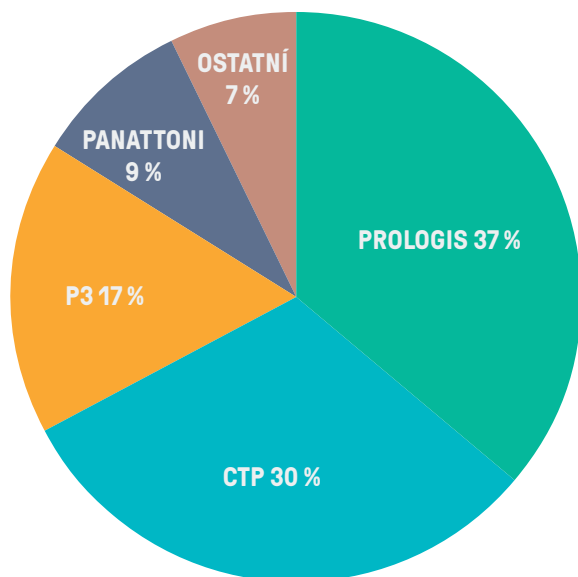
Neobsazenost prémiových prostor pokračuje ve svém růstu ve druhém kvartálu roku 2020 dosáhla 5,29 %, což je stále v rámci dlouhodobého průměru a stále daleko od rekordu 8,20 % z roku 2014. Současný trend rostoucí neobsazenosti je důsledkem silné spekulativní výstavby v minulosti. Mnoho projektů je stále ve fázi plánování, ale neočekáváme že by neobsazenost v blízké budoucnosti překročila 6 %.



PŘEHLED TRHU Q2/2020

VÝVOJ POPTÁVKY A VÝZNAMNÉ TRANSAKCE

HRUBÁ POPTÁVKA DLE DEVELOPERA



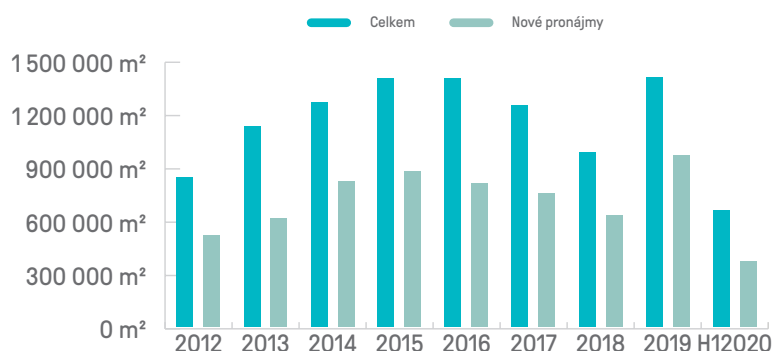
Prologis je na prvním místě v grafu hrubé poptávky s hodnotou transakcí přes 120 000 m², z nichž většina jsou rozšíření / obnovení smluv. Po Prologisu následuje CTP s více než 108 000 m² a P3 s více než 57 000 m². Tito tři zobchodovali 84 % transakcí ve Q2/2020.

Hrubá poptávka v České republice v Q2 dosáhla 343 928 m² a čistá poptávka (bez prolongací) 218 488 m² (Hrubá 655 179 m² a čistá 369 136 m² za první polovinu roku). Většina transakcí se týkala prostor ve Středočeském kraji (133 tisíc m²), Plzeňském kraji (122 tisíc m²) a v Jiho-moravském kraji (26 tisíc m²)

Z toho krátkodobé pronájmy činily 45 410 m² a týkaly se také především Středočeského a Plzeňského kraje. Poptávka přirozeně následuje silný zájem o kvalitní prostor v okolí Prahy a v regionech na hranicích s Německem. S projekty v současnosti ve výstavbě a s plánovanou výstavbou předpokládáme, že většina transakcí se bude koncentrovat právě v těchto krajích.

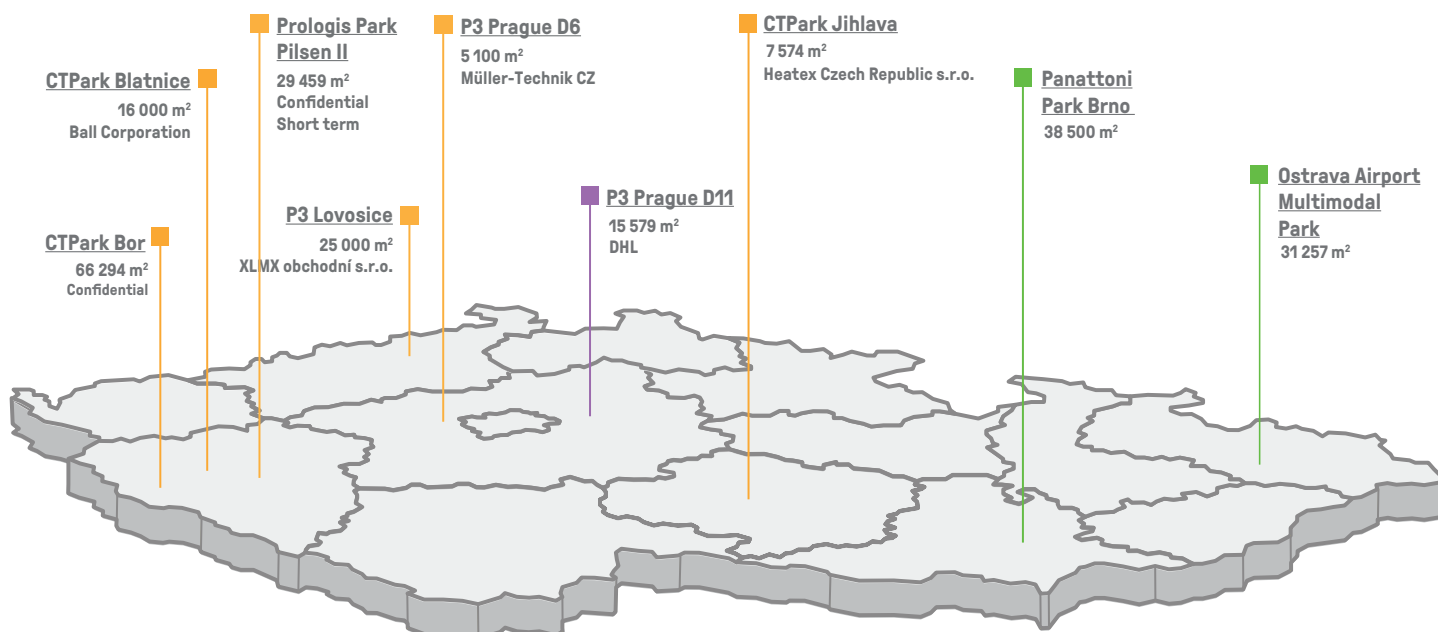
POPTÁVKA (2012 - H12020)

("Celkem" zahrnuje všechny transakce v segmentu prémiových prostor)



VÝBĚR Z TRANSAKČÍ A VÝSTAVBY

■ významná transakce ■ zahájená výstavba ■ dokončená výstavba



MAKROEKONOMIKA Q2/2020

SOUČASNÁ SITUACE A VÝHLED

Druhý kvartál roku 2020 byl významně ovlivněn pandemií covid-19 v jejímž důsledku došlo ke zvýšení nezaměstnanosti a inflace. Zahraniční obchod je stále významně zpomalen kvůli karanténím opatřením přičemž naděje na návrat k normálu je stále daleko. Český statistický úřad a Evropská komise předpokládají pokles českého HDP o -6,2 % v roce 2020 ve svém optimističtější scénáři. Mezinárodní měnový fond nezůstává se svým odhadem příliš pozadu a predikuje pokles o -6,5 %. Některé instituce predikují dokonce propad o jedenáct procent za celý rok. Jedná se o velký rozdíl oproti makroekonomické predikci MFČR z dubna, ve které se hovoří o -5,6 %. Nyní ve třetím kvartálu již z předběžných dat víme, že ve Q2 došlo k historickému poklesu HDP a sice o -10,7 % mezitím.

Podle Ministerstva financí budou veřejné finance v České republice letos v deficitu, který odpovídá 5,1 % hrubého domácího produktu. Minulý rok byly v plusu 0,3 % hrubého domácího produktu. Veřejný dluh vzroste na 37 % HDP z loňských 30,8 %.

3,67 %
NEZAMĚŠTNANOST
ČERVEN 2020

-10,7 %
HDP (r/r)
Q2/2020

3,1 %
INFLACE
ČERVEN 2020

MAKROEKONOMICKÉ PREDIKCE MINISTERSTVA FINANČÍ

Indikátor	2016	2017	2018	2019	2020 Predikce	2021 Predikce
Hrubý domácí produkt (růst v %, s.c.)	2,5	4,4	2,8	2,6	-5,6	3,1
Míra inflace (průměr v %)	0,7	2,5	2,1	2,8	3,2	1,6
Míra nezaměstnanosti (průměr v %)	4,0	2,9	2,2	2,0	3,3	3,5
Směnný kurz CZK/EUR	27,0	26,3	25,6	25,7	26,5	26,2

Zdroj: Ministerstvo financí České republiky, 2020

Poznámka: Průměrný směnný kurz v červnu 1 EUR = 26,680 CZK (Česká národní banka, 2020)

KONJUNKTURÁLNÍ PRŮZKUM - ČERVENEC 2020

Český statistický úřad na konci července oznámil, že celková důvěra v ekonomiku se výrazně zvýšila (avšak pouze meziměsíčně). Ve druhém kvartálu podnikatelé odhadují zajištění práce zakázkami na 12,1 měsíce, což je více než v předchozím čtvrtletí.

Nicméně uvedená omezení růstu produkce v průmyslu jako nedostatečná poptávka (vedeno 22 % respondentů), nedostatek zaměstnanců (uvedeno 37 % respondentů) nebo nedostatek surovin či vybavení, finanční omezení a další faktory jsou od dubna stále častější. Meziměsíčně důvěra v ekonomiku v rámci sektoru stavebnictví mírně vzrostla, nadále je však v meziročním srovnání výrazně nižší.

KONTAKTY

KONTAKTUJTE NÁS

108

REAL ESTATE
AGENCY

PRAHA:

Příběnická 939/20
130 00 Prague 3
Česká republika

+420 222 211 464
info@108agency.cz

BRNO:

Křenová 409/52
602 00 Brno
Česká republika

+420 773 108 155
brno@108agency.cz

BRATISLAVA:

Hodžovo námestie 1/a
811 06 Bratislava
Slovensko

+421 948 144 038
info@108agency.sk

BUDAPEŠŤ:

Ráth György utca 56
1122, Budapest
Maďarsko

+36 70 977 0021
info@108agency.hu

O 108 AGENCY

108 AGENCY je realitně-konzultantská společnost, která se od roku 2009 zaměřuje výhradně na komerční nemovitosti. Její takřka třicetičlenný tým si v průběhu let získal důvěru tuzemských i zahraničních klientů.

108 AGENCY je na trhu komerčních realit jedinou společností ve stoprocentně českých rukou. I díky absenci nadnárodní centrály se může společnost plně věnovat pilování svého osobitého přístupu ke klientům, který v sobě kombinuje odbornost a zkušenosti s férovostí a lidským přístupem.

Na českém a slovenském trhu od svého založení zobchodovala „Sto osmička“ více než pět milionů čtverečních metrů a vybudovala si silnou pozici. Klienti se na 108 AGENCY obrazejí ohledně zprostředkování pronájmu a prodeje, investičního poradenství i marketingu a správy developerských projektů. Mezi její klienty se nejčastěji řadí logistické, velkoobchodní a výrobní společnosti a e-commerce firmy.

JSME HRDÝMI ČLENY

