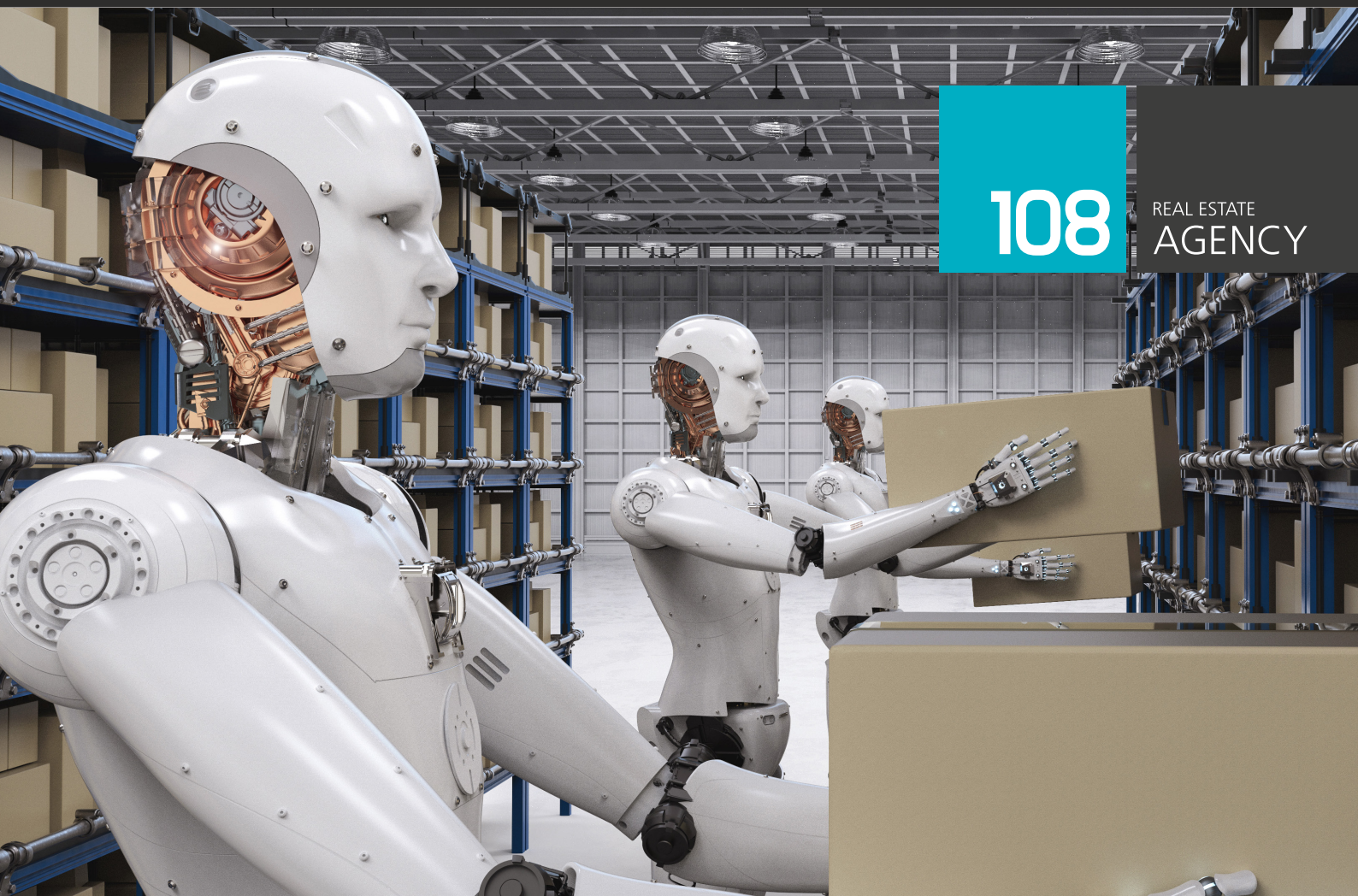




108

REAL ESTATE
AGENCY

TRH PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

REPORT Q3/2020

PŘEHLED TRHU Q3/2020

SHRNUTÍ - PROSTORY NEJVYŠŠÍHO STANDARDU "A"

9 045 120 m²
CELKEM PLOCHY

130 167 m²
DOKONČENÁ
VÝSTAVBA

387 500 m²
VE VÝSTAVBĚ

AVERAGE RENTS
4,05 - 4,65
EUR/m²/MĚSÍC

5,52 %
NEOBSAZENOST

5,50 %
YIELD

V rušném třetím čtvrtletí roku 2020 došlo k řadě dynamických zlomů, jako je vstup GLP a GARBE na český trh průmyslových nemovitostí, pokračující růst certifikačních systémů udržitelnosti budov, nové investice do automobilové výroby i logistických kapacit a mnoho dalších. Celkový stock moderních průmyslových prostor k pronájmu překonal 9,0 mil. metrů čtverečních. Řada projektů byla dokončena, mnoho přešlo do fáze developmentu, ale celkový stock prémiových prostor, které jsou v současné době ve výstavbě, zůstal relativně na stejné úrovni. Míra neobsazenosti opět mírně vzrostla a v současné době je na 5,52 %, přičemž ve třetím čtvrtletí je na trhu k dispozici 499 426 m². Polovina volných prostor patří společnosti CTP.

Situace v Praze a okolí zůstala relativně stejná. Trvající nízká míra neobsazenosti a limitované množství plánovaných projektů nedokáže v současnosti uspokojit budoucí poptávku danou růstovým potenciálem regionu. Věříme, že pokračující růst e-commerce, FCMG a maloobchodu bude stimulovat lepší spolupráci mezi firmami, místní samosprávou a dalšími vládními institucemi za účelem vytvoření dalších příležitostí pro průmyslový rozvoj v tomto důležitém regionu.

„Třetí čtvrtletí roku 2020 bylo charakteristické plošně zvýšenou aktivitou, když společnosti, stejně jako developeři a pronajímatelé doháněli situaci po lockdownu ve druhém čtvrtletí. Aktivita v rámci poptávek byla silná i v prázdninových měsících, což ukazuje, že podniky i přes současný pokles způsobený pandemií stále sledují své střednědobé cíle. Krátkodobá poptávka zůstala nadále silná, zejména v exponované oblasti Prahy a jejího okolí podél hlavních dálnic.

Zůstáváme opatrně optimističtí ohledně dalšího vývoje průmyslového sektoru v České republice a v plné síle a rychlosti se těšíme na čtvrtý kvartál, který může napovědět, jaké budou obchodní vzorce v roce 2021.”

ROBERT SGARIBOLDI
Head of Industrial Agency

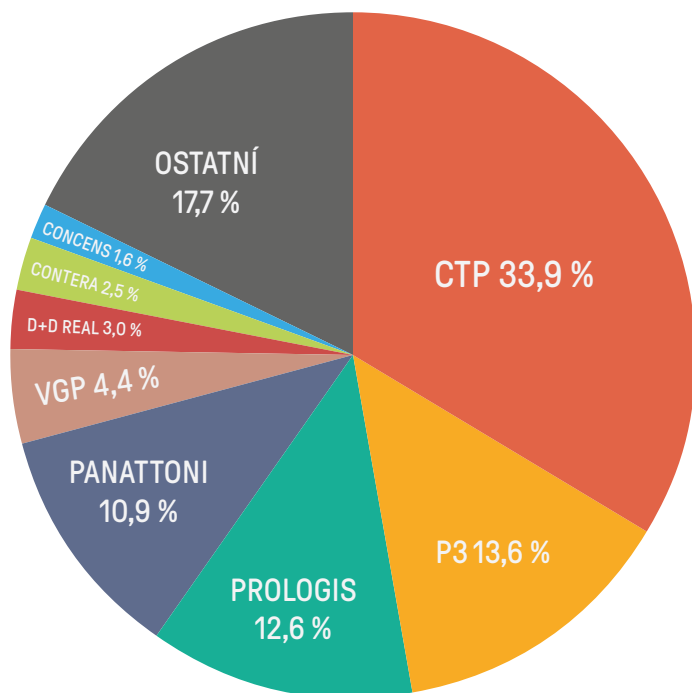


PŘEHLED TRHU Q3/2020

PLOCHA CELKEM, VE VÝSTAVBĚ A PLÁNOVANÁ VÝSTAVBA

PODÍL NA STOCKU "A" PROSTOR DLE DEVELOPERA

Kdo developoval budovy v aktuálním stocku prémiových prostor



Největší podíl na trhu průmyslových nemovitostí k pronájmu zaujímá společnost CTP s 33,8 % a více než 3,1 miliony m² moderních průmyslových prostor, druhá je P3 s více než 1,2 milionu m² a třetí je Prologis s více než 1,1 milionu m².

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

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

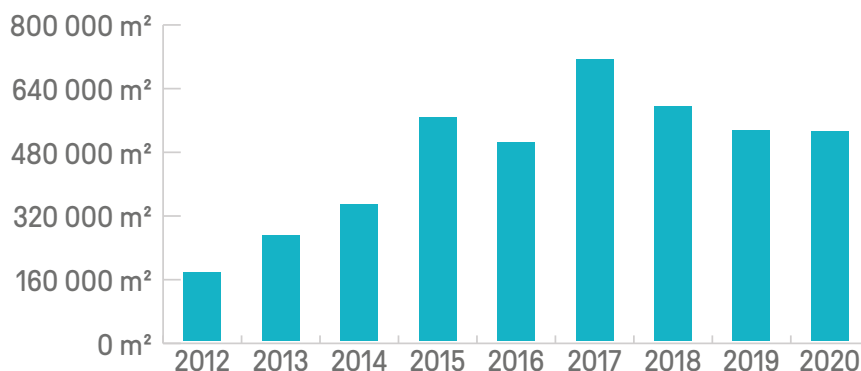
TOP 5 REGIONŮ DLE CELKOVÉ PLOCHY

1. Středočeský kraj (3,296,725 m²)
2. Plzeňský kraj (1,525,553 m²)
3. Jihomoravský kraj (1,128,867 m²)
4. Moravskoslezský kraj (814,883 m²)
5. Hlavní město Praha (579,594 m²)

Ve třetím kvartálu 2020 jsme zaznamenali významné zpomalení v dokončené výstavbě prémiových průmyslových nemovitostí s pouze 130 167 m² dokončených prostor. I přes toto zpomalení však dokončená výstavba v roce 2020 již dohnala celkový výsledek za 2019.

V roce 2019 bylo dokončeno celkem 530 tisíc m² prémiových průmyslových prostor zatímco ve třetím kvartálu 2020 dosáhla dokončená výstavba za 2020 již 525 tisíc m². Po několika letech klesajícího trendu tak očekáváme meziroční růst v období 2019/2020.

DOKONČENÁ VÝSTAVBA



TOP REGIONY PODLE PLÁNOVANÉ VÝSTAVBY A NOVÝCH PROJEKTŮ VE VÝSTAVBĚ

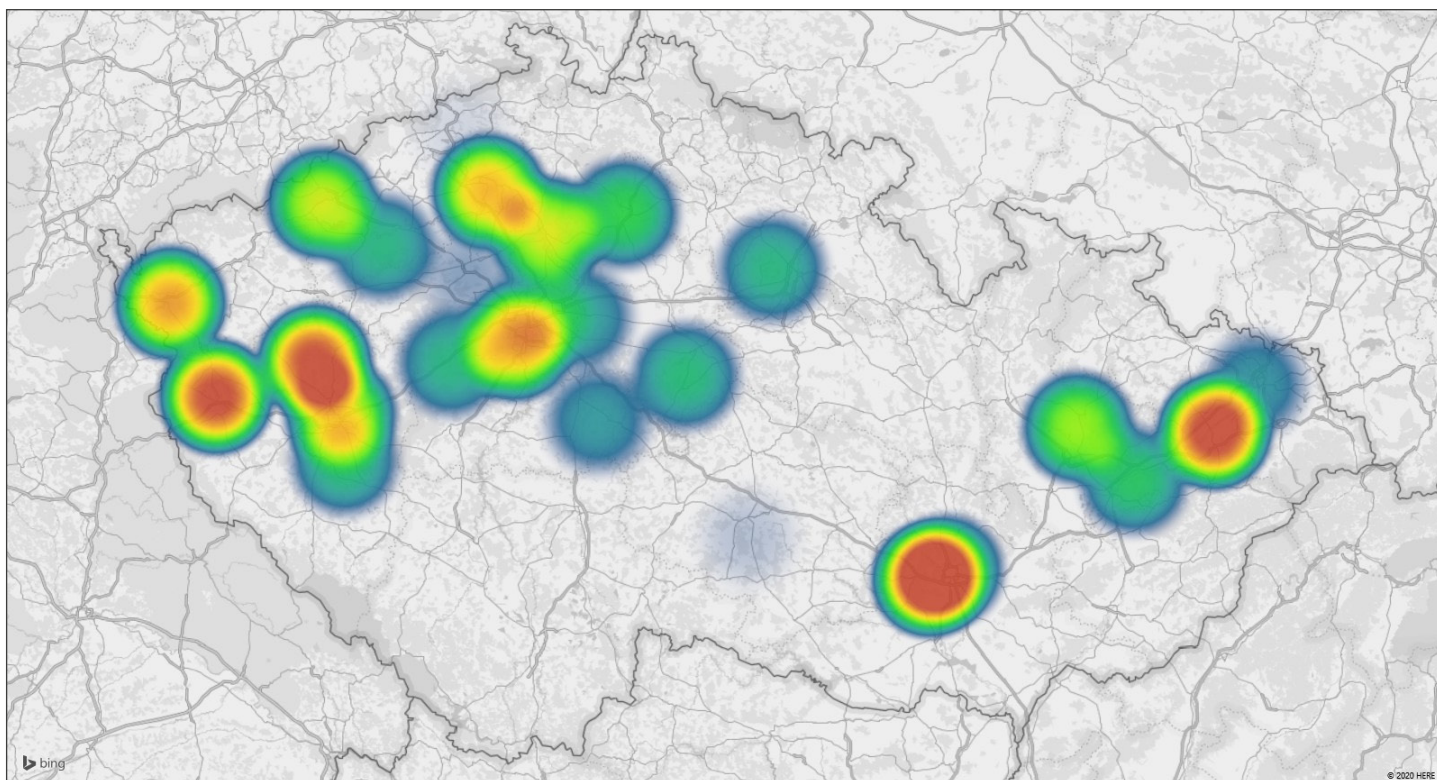
Moravskoslezský kraj se opět dostal do středu pozornosti po akvizici Goodmanu společností GLP a jejich projektem GLP Ostrava Hrušov, který nabídne přes 90 tisíc m² nových moderních průmyslových ploch. Společně s Multimodálním logistickým centrem v Ostravě od developera CONCENS (230 tisíc m² po dokončení) a dalšími projekty zejména od CTP dělají z Moravskoslezského kraje jeden z hlavních bodů průmyslové mapy České republiky. Mezi tyto klíčové body dále patří i Plzeňský kraj s více než 700 tisíci m² k budoucímu developmentu s mnoha projekty od vícero developerů, Karlovarský kraj s téměř 470 tisíci m² plánovaných prémiových průmyslových prostor většinou tvořenými projekty CTP a Panattoni-Accolade a Ústecký kraj s více než 450 tisíci m² se širším portfoliem developerů jako CPI, CTP, Garbe, P3 a další. Ačkoliv logistický sektor je dnes již považován za kritickou infrastrukturu a mnoho lidí na ní závisí, vidíme stále častěji překážky pro budoucí projekty a to ze všech stran - státu, samospráv a lidí žijících v blízkosti těchto projektů.

PŘEHLED TRHU Q3/2020

NEOBSAZENOST PRÉMIOVÝCH PROSTOR V ČESKÉ REPUBLICE

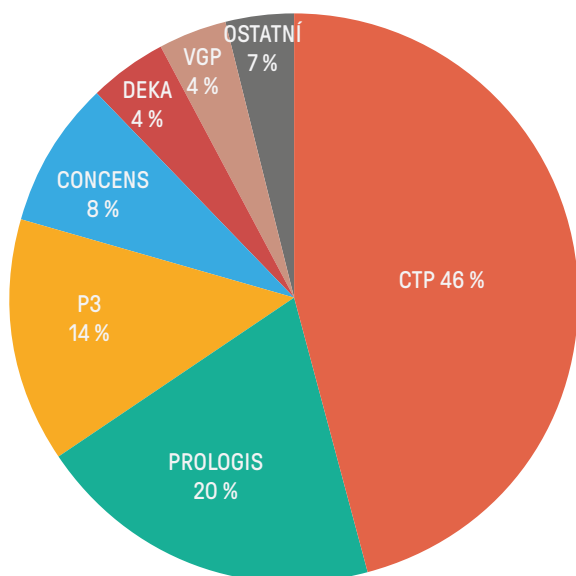
NEOBSAZENOST V ČESKÉ REPUBLICE PODLE REGIONŮ S HEATMAPOU

Ve třetím kvartálu 2020 byla neobsazenost nejvyšší v Plzeňském kraji s 120 623 m² dostupnými zejména kolem Plzně a Tachova. Na druhém místě je Středočeský kraj s 109 356 m² k pronájmu. Největší dostupné jednotky ve Q3 v tomto kraji patří Prologisu v Prologis Parku Praha Úžice a Prologis Park Praha Airport. Třetí je Ústecký kraj s 66 861 m² k pronájmu a to zejména díky P3 Lovosice a CTParku Kadaň. Tři největší dostupné prostory jsou v Multimodálním logistickém parku v Ostravě, CTParku Cheb a P3 Lovosicích. Očekáváme, že neobsazenost v rámci regionálního rozložení zůstane v blízké budoucnosti stejná. Celkový stock plochy k pronájmu vzrostl mezi kvartálně o 26 024 m² a očekáváme, že tento růst se brzy zastaví.



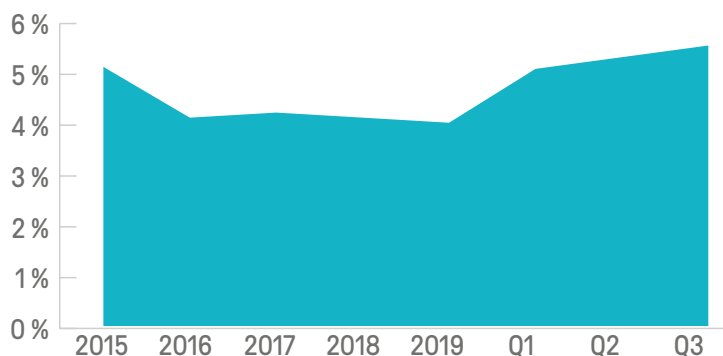
NEOBSAZENOST PODLE DEVELOPERA

Dle aktuálních vlastníků prostor



NEOBSAZENOST DÁLE ROSTE - NYNÍ NA 5,52 %

Neobsazenost áčkových prostor pokračuje ve svém růstu a ve Q3 dosáhla 5,52 % jak dokončená výstavba dohnala loňský celkový výsledek s jedním kvartálem v záloze. Spekulativní výstavba bude pokračovat i nadále ve Q4/2020, ale i tak očekáváme zpomalení růstu míry neobsazenosti možná i pokles. Mnoho projektů je ve fázi developmentu, ale ne-očekáváme, že by neobsazenost překonala v dohledné době hranici 6 %

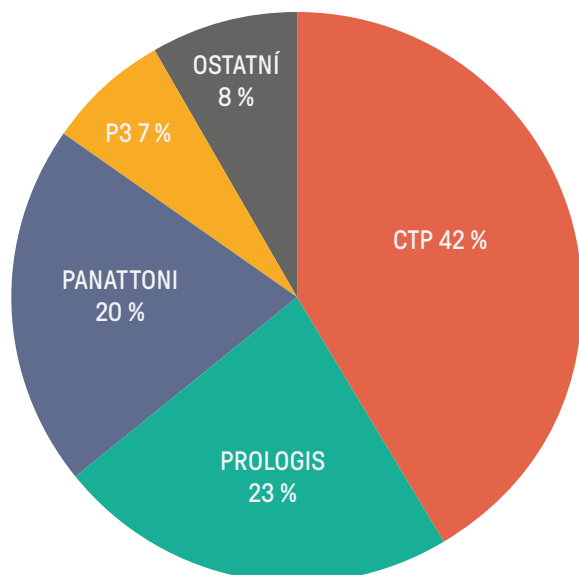


PŘEHLED TRHU Q3/2020

VÝVOJ POPTÁVKY A VÝZNAMNÉ TRANSAKCE

HRUBÁ POPTÁVKA DLE DEVELOPERA

Dle aktuálních vlastníků prostor



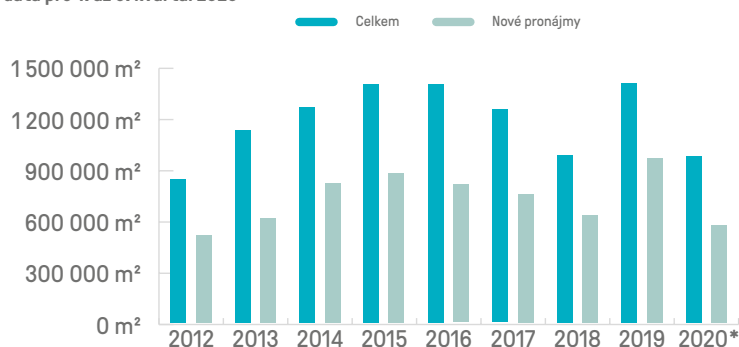
Největší podíl na hrubé poptávce patří CTP s transakcemi přes 130 tisíc m² z nichž většina jsou nové pronájmy. Za CTP následuje Prologis s více než 70 tisíci m² a po té Panattoni s více než 64 tisíci m². Tito tři developři zahrnují 85 % transakcí ve Q3/2020. Očekáváme, že poptávka ve 2020 nepřekoná čísla z roku 2019.

Hrubá poptávka dosáhla ve třetím kvartálu roku 2020 316 948 m² a čistá (bez prolongací) 199 806 m² (972 127 m² hrubá a 555 190 m² čistá za Q1-Q3 2020). Největší transakce se odehrály v Plzeňském kraji v prostorách Prologisu a Panattoni. Celkový podíl Plzeňského kraje na hrubé poptávce ve Q3 byl 87 tisíc m². Za Plzeňským krajem následuje co do objemu Jihomoravský kraj, Středočeský kraj a Karlovarský kraj. Short term pronájmy se podílely 43 tisíce m² a to zejména ve Středočeském kraji a Plzeňském kraji, tak jako v předchozím kvartálu. Poptávka přirozeně následuje silný zájem o Prahu, Středočeský kraj a kraje na hranicích s Německem. S projekty aktuálně ve výstavbě a developmen- tu se očekává, že většina transakcí se bude koncentrovat do regionů zmíněných výše.

POPTÁVKA (2012 - 2020)

(„Celkem“ zahrnuje všechny transakce v segmentu prémiových prostor)

*data pro 1. až 3. kvartál 2020

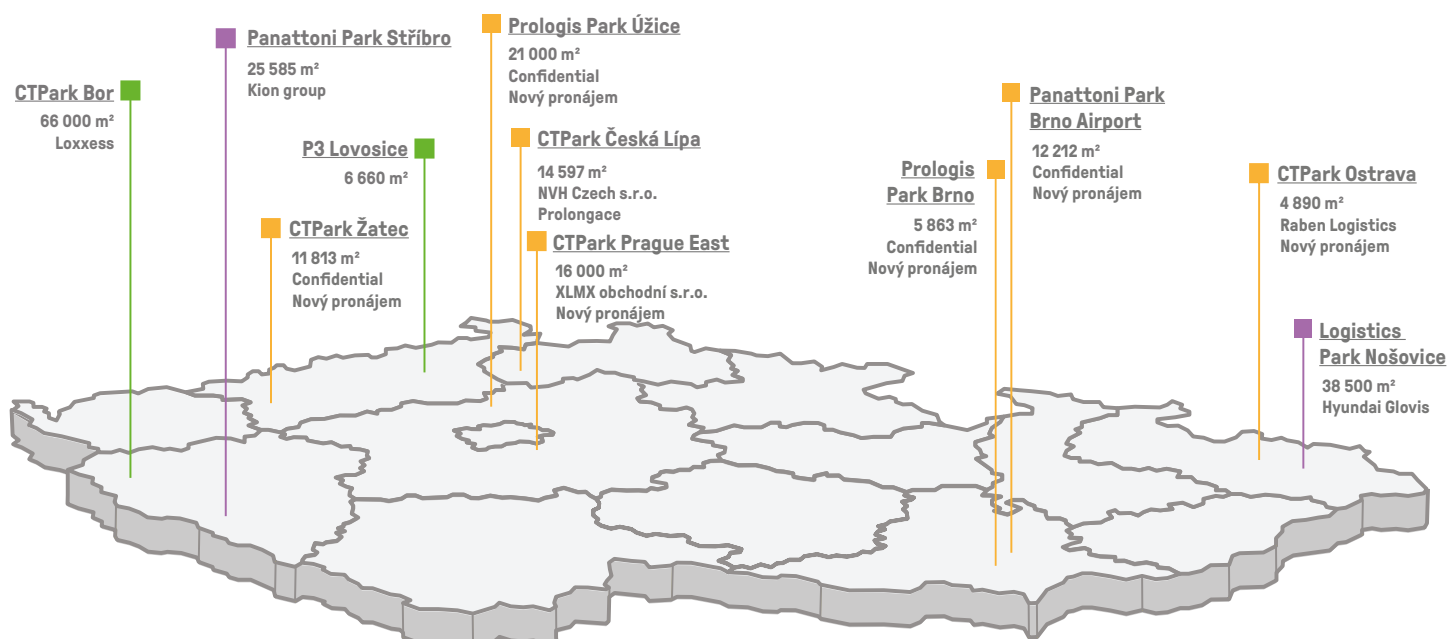


VÝBĚR Z TRANSAKČÍ A VÝSTAVBY

■ významná transakce

■ zahájená výstavba

■ dokončená výstavba



MAKROEKONOMIKA Q3/2020

SOUČASNÁ SITUACE A VÝHLED

Ekonomika i nadále trpí zhoršující se situací v souvislosti s pandemií COVIDU-19. Ačkoli logistický sektor odolává a během posledních let se stal kritickou infrastrukturou v každém státě, jiné sektory nemají takový statut a jsou aktuálním vývojem pomalu ale jistě zasaženy. Je nepravděpodobné, že by očekávaný jarní růst ekonomiky byl dostatečně silný na to, aby vyvážil ztráty tohoto roku. Jakékoliv predikce jsou silně ovlivněny vysokou mírou nejistoty. Pro tuto nejistotu je řada důvodů - vývoj na trhu práce a jeho flexibilita, jak současná situace změní produkční a dodavatelské řetězce, jaký bude vliv na produktivitu práce a restriktce v ostatních státech a jak ovlivní zahraniční obchod. To jsou hlavní proměnné této rovnice.

Ve Q2/2020 utrpěla Česká ekonomika nejhlubší pokles v ekonomickém výkonu v historii samostatné České republiky. Sezónně a kalendářně očištěný hrubý domácí produkt poklesl o 8,7 % mezikvartálně a o 11,0 % meziročně. V mezinárodním srovnání se jedná o relativně dobrý výsledek - HDP v eurozóně poklesl o 14,7 procent meziročně.

3,69 %
NEZAMĚSTNANOST
10/2020

-5,8 %
HDP (YoY)
Q3/2020

3,3 %
INFLACE
09/2020

MAKROEKONOMICKÁ PREDIKCE MINISTERSTVA FINANČÍ ZÁŘÍ 2020

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

Zdroj: Ministerstvo financí České republiky, 2020

Poznámka: Průměrný směnný kurz v září 1 EUR = 26,721 CZK (Česká národní banka, 2020)

STAVEBNICTVÍ VE TŘETÍM KVARTÁLU 2020

Stavební produkce ve 3. čtvrtletí 2020 byla reálně v porovnání s 2. čtvrtletím 2020 nižší o 2,3 %. Meziročně produkce klesla o 9,4 %. Produkce pozemního stavitelství se meziročně snížila o 10,2 % (příspěvek -7,2 p. b.) a inženýrské stavitelství zaznamenalo meziroční pokles o 7,6 % (příspěvek -2,2 p. b.).

Průměrný evidenční počet zaměstnanců ve stavebnictví se ve 3. čtvrtletí 2020 meziročně snížil o 1,7 %. Průměrná hrubá měsíční nominální mzda těchto zaměstnanců ve 3. čtvrtletí 2020 meziročně vzrostla o 4,8 %. Stavební úřady ve 3. čtvrtletí 2020 vydaly 22 452 stavebních povolení, počet zůstal na stejné úrovni jako v roce 2019. Orientační hodnota těchto staveb činila 95,9 mld. Kč a ve srovnání se stejným obdobím roku 2019 klesla o 4,1 %.

KONTAKT

KONTAKTUJTE NAŠE KANCELÁŘE

108

REAL ESTATE
AGENCY

PRAHA:

Příběnická 939/20
130 00 Praha 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, Budapešť
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 obracejí 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

