



108

REAL ESTATE
AGENCY

TRH PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

REPORT Q4/2020

PŘEHLED TRHU Q4/2020

SHRNUTÍ - PROSTORY NEJVYŠŠÍHO STANDARDU "A"

9 190 995 m²

CELKEM
PLOCHY

83 451 m²

DOKONČENÁ
VÝSTAVBA

342 857 m²

VE VÝSTAVBĚ

PRŮMĚRNÉ NÁJMY

4,07 - 4,76

EUR/m²/MĚSÍC

4,94 %

NEOBSAZENOST

5,25 %

YIELD

4. čtvrtletí 2020 bylo kvartálem oznámení velkých projektů v Moravskoslezském kraji a pokračujících COVID opatření. Výrazný pokles míry neobsazenosti jej nasměroval zpět pod 5 %, přičemž míra neobsazenosti nyní činí 4,94 % a je nyní k dispozici 454 575 m² moderních průmyslových prostor k nájmu. Dokončená výstavba dosáhla 83 451 m² a projekty momentálně ve výstavbě 342 857 m². Celková plocha prémiových průmyslových prostor k pronájmu dosáhla 9 190 995 m². Při započítání plánovaných projektů má celková plocha potenciál dosáhnout v budoucnu 14 mil. m². Ve 4. čtvrtletí se mírně zvýšilo nájemné a očekáváme, že v roce 2021 bude růst pokračovat.

Situace v Praze a okolí zůstala relativně stejná. Trvajících nízká míra neobsazenosti a limitované množství plánovaných projektů nedokáže v současnosti uspokojit budoucí poptávku danou růstovým potenciálem regionu. Věříme, že pokračující růst e-commerce, FMCG 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.

„Ve 4. čtvrtletí 2020 byl moravský region definován významnou developerskou aktivitou a vysokými očekáváními nájemců. K mnoha již oznámeným projektům se přidaly nové projekty společností P3 a Panattoni, díky nimž se Moravskoslezský region stal jedním z hotspotů na průmyslové mapě země. Množství dostupných prostor převyšuje poptávku a bude zajímavé sledovat vývoj cen. Přelom roku přinesl optimistický výhled díky extrémnímu nárůstu počtu dotazů a konzultací ze strany nájemců. Podobná příležitost k pronájmu za výhodných podmínek se v moravském regionu nebude opakovat. Z těchto důvodů si troufám říci, že rok 2021 bude pozitivní z pohledu nájemců i pro trh jako celek.“

MARTIN NENIČKA
Konzultant

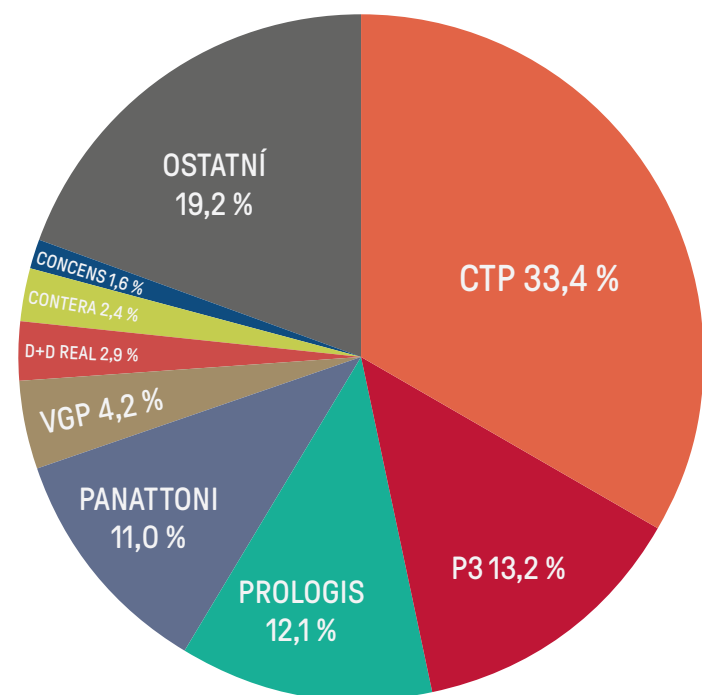


PŘEHLED TRHU Q4/2020

PLOCHA CELKEM, VE VÝSTAVBĚ A PLÁNOVANÁ VÝSTAVBA

PODÍL NA PLOŠE "A" PROSTOR DLE DEVELOPERA

Kdo developoval budovy v celkové ploše prémiových prostor



Největší podíl na trhu průmyslových nemovitostí k pronájmu zaujímá společnost CTP s 33,4 % a více než 3,2 miliony m² moderních průmyslových prostor. Druhá je P3 s více než 1,26 milionu m² a třetí je Prologis s více než 1,16 milionu m².

Zatímco CTP se nesoustřeďuje na jeden specifický region a staví průmyslové parky po celé České republice, ostatní developeři se více specializují na určité oblasti.

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

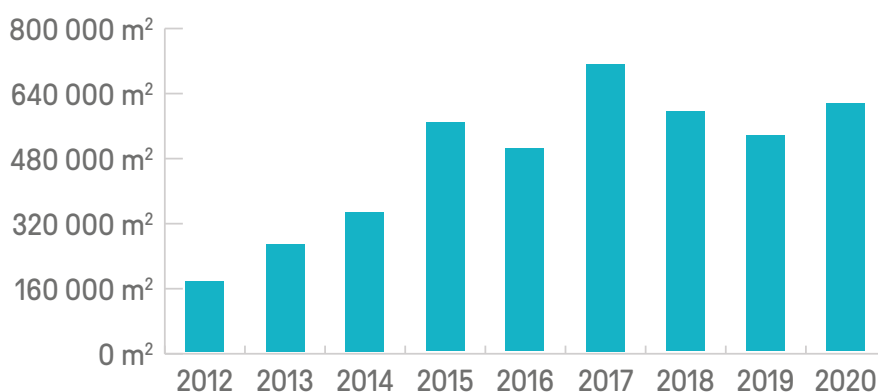
TOP 5 REGIONŮ DLE CELKOVÉ PLOCHY

1. Středočeský kraj (3 347 746 m²)
2. Plzeňský kraj (1 515 669 m²)
3. Jihomoravský kraj (1 156 754 m²)
4. Moravskoslezský kraj (848 365 m²)
5. Hlavní město Praha (583 094 m²)

Ve 4. čtvrtletí 2020 jsme zaznamenali další zpomalení dodání nových prémiových prostor na trh s dokončenými 83 451 m² moderních průmyslových prostor. Navzdory zpomalení překonala dokončená výstavba v roce 2020 rok 2019, a to i při zpomalení ekonomiky.

V roce 2019 bylo dodáno celkem 530 tis. m² prémiových průmyslových prostor, zatímco v roce 2020 bylo dodáno přes 609 tis. m² nových prostor. Po několika letech poklesu tedy segment dokončení výstavby zaznamenal meziroční růst v období 2019/2020.

DOKONČENÁ VÝSTAVBA



TOP REGIONY PODLE PLÁNOVANÉ VÝSTAVBY A NOVÝCH PROJEKTŮ VE VÝSTAVBĚ

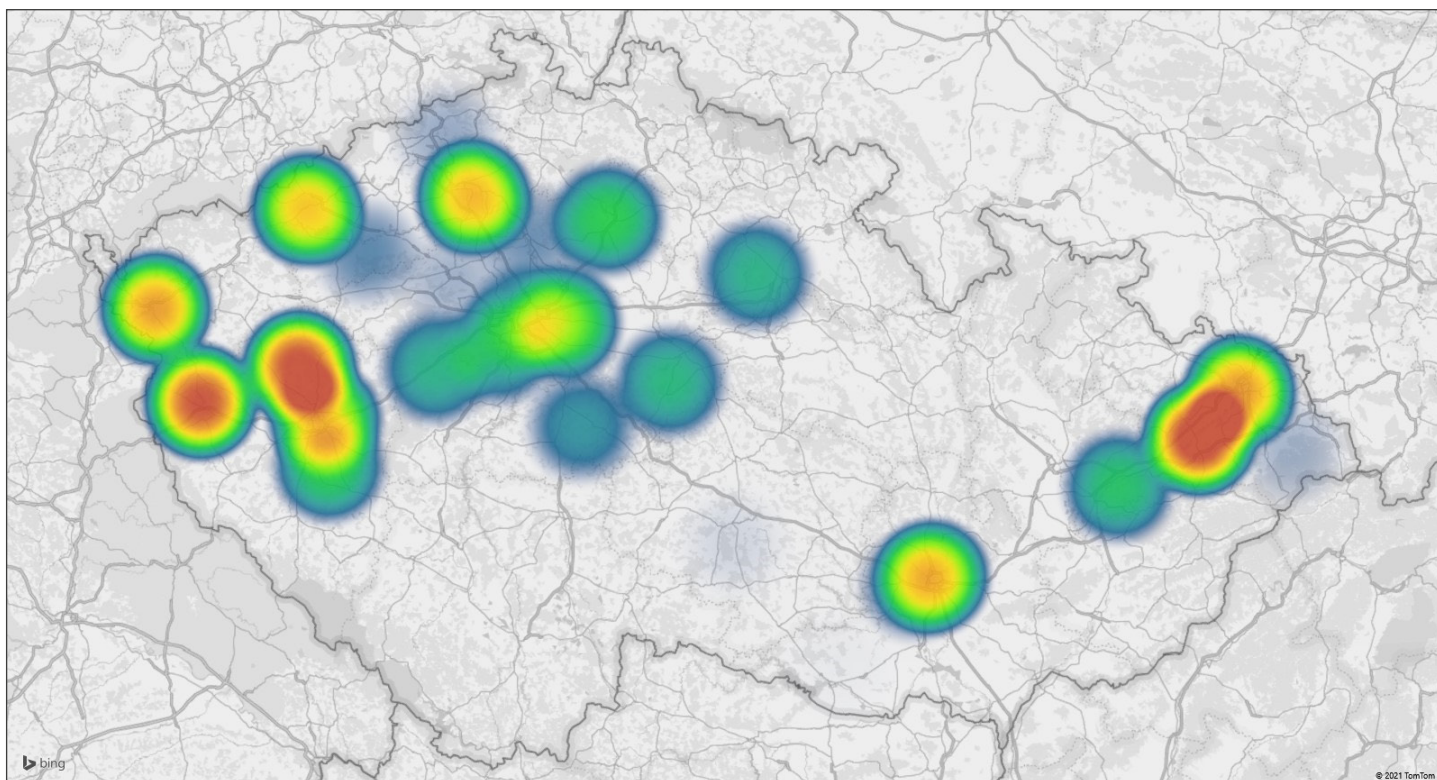
Moravskoslezský kraj zůstává v centru pozornosti s projekty ohlášenými na konci roku: P3 ve Vítkovicích a Panattoni v Mošnově. P3 Ostrava Vítkovice ohlášená ve Q4/2020 nabídne 160 000 m² pro logistiku, e-commerce, showroomy, lehkou výrobu a kancelářské účely. Zahájení výstavby se očekává na konci roku 2021 a úplné dokončení parku kolem roku 2025. Projekt Panattoni v Mošnově ohlášený na konci roku v prosinci nabídne v budoucnu více než 115 000 m² průmyslových prostor. V kombinaci s projekty GLP, CONCENSU, CONTERY a CTP je Moravskoslezský kraj jedním z ústředních bodů průmyslové mapy ČR. Mezi tyto klíčové body dále patří i Plzeňský kraj s více než 700 tis. m² k budoucímu developmentu, Karlovarský kraj s téměř 470 tis. m² plánovaných průmyslových prostor většinou tvořenými projekty CTP a Panattoni-Accolade a Ústecký kraj s více než 450 tis. 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 Q4/2020

NEOBSAZENOST PRÉMIOVÝCH PROSTOR V ČESKÉ REPUBLICĚ

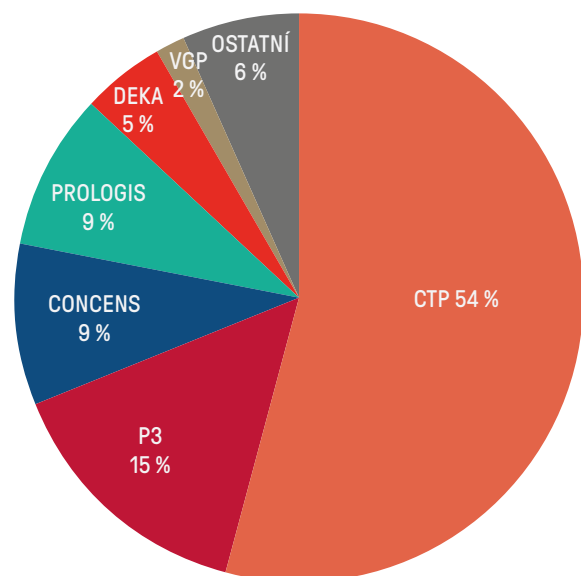
NEOBSAZENOST V ČESKÉ REPUBLICĚ PODLE REGIONŮ S HEATMAPOU

Ve 4. čtvrtletí 2020 je míra neobsazenosti stále nejvyšší v Plzeňském kraji, kde je k dispozici 122 345 m² hlavně v okolí Plzně a Tachova. Druhým je moravskoslezský kraj s dostupností 81 200 m². Největší dostupné jednotky v tomto regionu jsou v Multimodálním logistickém centru Ostrava a v CTParku Ostrava Poruba. Třetí je Středočeský kraj s 79 933 m² s největší rozmanitostí co do počtu a variability volných jednotek. Tři největší dostupné prostory jsou stále v Multimodálním logistickém centru Ostrava, CTParku Cheb a v P3 Lovosice. Očekáváme, že neobsazenost v rámci regionů zůstane v blízké budoucnosti téměř stejná. Celková absolutní míra neobsazenosti ve 4. čtvrtletí roku 2020 činila 454 575 m².



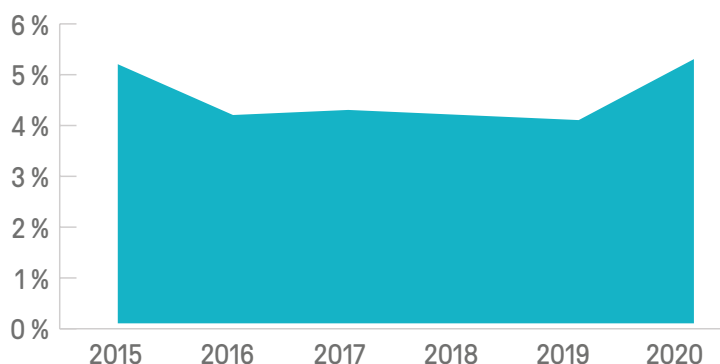
PODÍL NA NEOBSAZENOSTI DLE VLASTNÍKA

Podíl na míře neobsazenosti podle aktuálního vlastnictví developera



NEOBSAZENOST POKLESLA A NYNÍ JE NA 4,94 %

Neobsazenost prémiových prostor po několika měsících zastavuje svůj růst a ve Q4/2020 dosáhla pouze 4,94 %, protože nové prostory nacházejí své nájemce. Průměrná neobsazenost v roce 2020 byla 5,20 %, což je nad dlouhodobým průměrem. Očekáváme stagnaci kolem hranice 5 %. Stále je v přípravě mnoho projektů a neočekáváme, že by míra neobsazenosti v dohledné době překročila jakýkoliv významný milník.

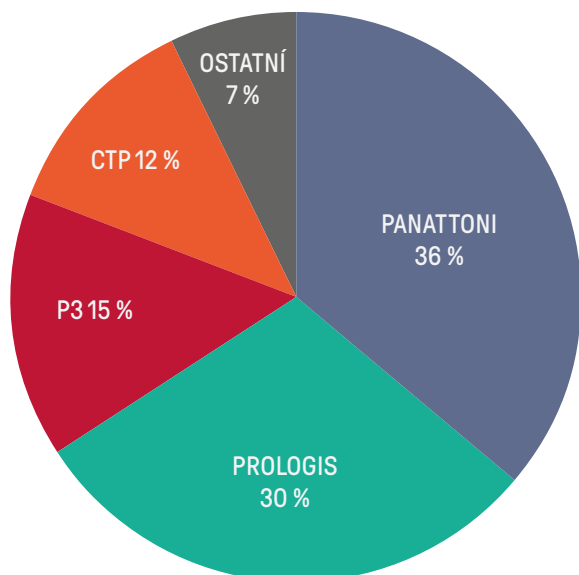


PŘEHLED TRHU Q4/2020

VÝVOJ POPTÁVKY A VÝZNAMNÉ TRANSAKCE

HRUBÁ POPTÁVKA DLE DEVELOPERA

Dle aktuálních vlastníků prostor

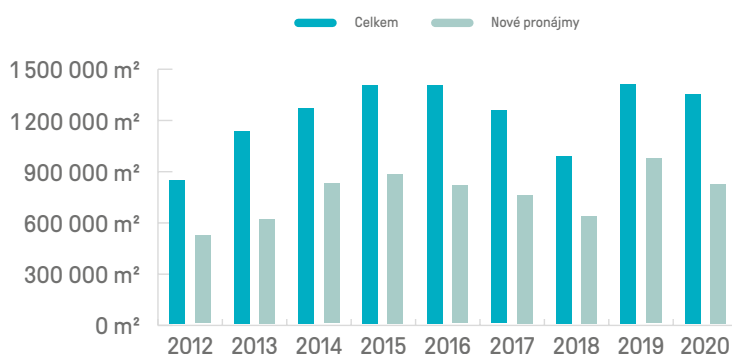


Panattoni je na prvním místě koláčového grafu hrubé poptávky s transakcemi přes 89 tis. m². Prologis je druhý s více než 73 tis. m² a třetí je P3 s více než 37 tis. m². Tito první tři se podíleli na 81 % transakcí ve Q4/2020. Hrubá poptávka v roce 2020 se téměř vyrovnala roku 2019 a navzdory pandemii překonala roky 2017 a 2018.

Hrubá poptávka v České republice ve Q4 dosáhla 409 082 m² a čistá poptávka (bez prolongací) 247 489 m² (1 345 099 m² hrubá a 815 173 m² čistá v roce 2020). Největší transakce proběhly v Plzeňském a Středočeském kraji v prostorách Panattoni a Prologisu. Celkový podíl Středočeského kraje na hrubé poptávce ve Q4 byl 114 tis. m². Za Středočeským krajem co do velikosti transakcí následuje Plzeňský kraj, Jihomoravský kraj a Liberecký kraj. Krátkodobé nájmy dosáhly 21 305 m² a směřovaly zejména do Středočeského kraje, Plzeňského kraje a Ústeckého kraje. Poptávka přirozeně následuje silný zájem o Prahu, Středočeský kraj a kraje na hranicích s Německem. S projekty aktuálně ve výstavbě a developmentu se očekává, že většina transakcí se bude koncentrovat do regionů zmíněných výše.

POPTÁVKA (2012 - 2020)

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

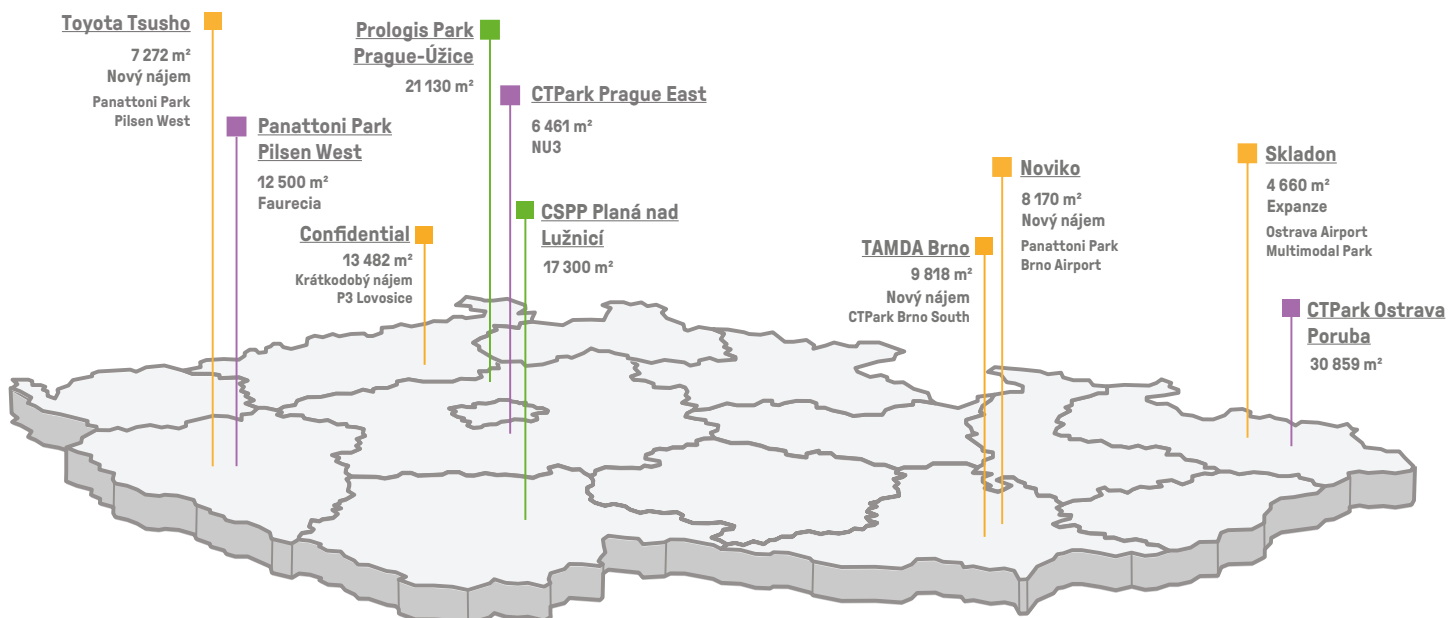


VÝBĚR Z TRANSAKČÍ A VÝSTAVBY

■ významná transakce

■ ve výstavbě

■ dokončená výstavba



MAKROEKONOMIKA Q4/2020

SOUČASNÁ SITUACE A VÝHLED

Podle makroekonomické predikce ministerstva financí byl propad ekonomického výkonu za celý rok 2020 6,1%. Nezaměstnanost se kontinuálně zvyšovala a ke konci prosince dosáhla 4,0%. Průměrná míra inflace za rok 2020 byla 3,2%. Sezónně očištěná průmyslová produkce ve Q4/2020 vzrostla ve srovnání s Q3/2020 o 3,8%. V meziročním srovnání se zvýšila o 0,8%. Hodnota nových objednávek ve vybraných průmyslových odvětvích CZ-NACE ve 4. čtvrtletí 2020 meziročně vzrostla o 5,5%. Nové zahraniční zakázky vzrostly o 6,6%, zatímco tuzemské nové objednávky vzrostly o 3,3%. Průměrný evidenční počet zaměstnanců v průmyslu se ve 4. čtvrtletí 2020 meziročně snížil o 3,8%. Jejich průměrná hrubá měsíční nominální mzda se ve 4. čtvrtletí 2020 meziročně zvýšila o 4,0%.

Díky předpokládanému zlepšení epidemické situace ve spojitosti s procesem očkování proti COVID-19 a očekávanému oživení v zahraničí by hospodářský růst v roce 2021 mohl dosáhnout 3,1%. Jakékoliv predikce jsou předmětem velké nejistoty v závislosti na opatřeních souvisejících s pandemií. Potenciální ekonomický růst a následné oživení ekonomiky bude záviset na tom, kdy přesně budou opatření zrušena.

4,01 %
NEZAMĚŠTNANOST
12/2020

-5,0 %
HDP (YoY)
Q4/2020

3,2 %
INFLACE
12/2020

MAKROEKONOMICKÁ PREDIKCE MINISTERSTVA FINANCÍ LEDEN 2021

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

Zdroj: Ministerstvo financí České republiky, 2021

Poznámka: Průměrný směnný kurz v prosinci 2020 1 EUR = 26,312 CZK (Česká národní banka, 2021)

STAVEBNICTVÍ VE ČTVRTÉM KVARTÁLU 2020

Stavební produkce ve 4. čtvrtletí 2020 byla reálně v porovnání s 3. čtvrtletím 2020 nižší o 1,9%. Meziročně produkce klesla o 10,3%. Produkce pozemního stavitelství se meziročně snížila o 13,7%. Průměrný evidenční počet zaměstnanců ve stavebnictví se ve 4. čtvrtletí 2020 meziročně snížil o 1,7%. Průměrná hrubá měsíční nominální mzda těchto zaměstnanců ve 4. čtvrtletí 2020 meziročně vzrostla o 4,9%.

Stavební úřady ve 4. čtvrtletí 2020 vydaly 21 577 stavebních povolení, meziročně o 1,2% méně. Orientační hodnota těchto staveb činila 103,3 mld. Kč a ve srovnání se stejným obdobím roku 2019 klesla o 10,8%.

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 namestie 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 více než třicetiletý 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, slovenském a maďarském trhu od svého založení zobchodovala „Sto osmička“ více než sedm 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

