



108

REAL ESTATE
AGENCY

TRH PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

REPORT Q1/2021

PŘEHLED TRHU Q1/2021

SHRNUTÍ - PROSTORY NEJVYŠŠÍHO STANDARDU "A"

9 287 324 m²

CELKEM
PLOCHY

47 046 m²

DOKONČENÁ
VÝSTAVBA

465 088 m²

VE VÝSTAVBĚ

PRŮMĚRNÉ NÁJMY
4,20 - 5,50
EUR/m²/MĚSÍC

4,07 %
NEOBSAZENOST

5,25 %
YIELD

V 1. čtvrtletí 2021 jsme byli svědky pokračujícího poklesu neobsazenosti způsobeného pomalým vyčerpáním trhu. Například v regionu širší Prahy bude v příštích dvou letech pouze omezený počet nově vybudovaných průmyslových prostor. Neobsazenost v této oblasti (včetně okresů Praha-západ a Praha-východ) dosáhla pouhých 0,55 % s 15 285 m², což je historický rekord. Celková aktuální plocha v širší Praze přesahuje 2,8 mil. čtverečních metrů a vzhledem k nabídce a poptávce potřebuje tento region přesně to, co Ostrava právě teď zažívá.

Dokončená výstavba dosáhla 47 046 m² a projekty v současnosti ve výstavbě dosáhly 465 088 m². Celková plocha moderních průmyslových prostor k pronájmu dosáhla na konci 1. čtvrtletí 2021 9 287 324 m². Ačkoli je ohlašováno mnoho projektů a zdá se, že trh je zdravý, stále ho trápí dlouhé povoloovací procesy, neochota veřejnosti a nedostatek nových možností v oblastech s nejvyšší poptávkou. To je v rozporu se situací v sousedních státech, zejména v Polsku.

„Moderní průmyslové prostory byly v prvním čtvrtletí v Praze a okolních částech posunuty na hranici svých možností, aby vyhověly potřebám nájemců. Nedostatek nového developmentu v oblasti má za následek raketový nárůst cen. Rostoucí odvětví jako e-commerce nebo fulfilment centra nemají dostatek prostoru pro růst vzhledem k nedostatku možností. Roztříštěný přístup obcí k průmyslovému developmentu vytváří mezi regiony nerovnováhu. Naposledy mezi žádaným středočeským krajem a moravskoslezským krajem. Nájemníci musí hledat své prostory roky dopředu, aby mohli zahájit provoz dle plánu. Tento problém je jednou z mnoha brzd, které nepřímo brání rychlejšímu hospodářskému oživení.“

JAKUB HOLEC
CEO

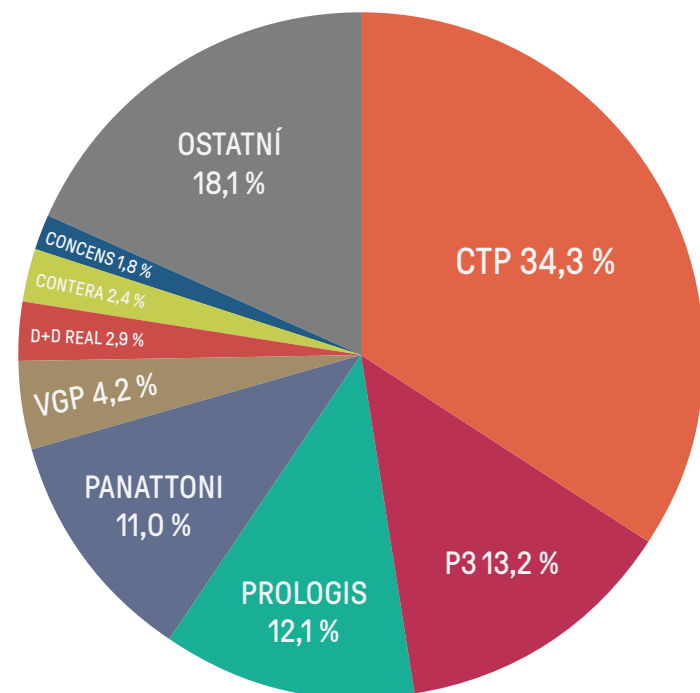


PŘEHLED TRHU Q1/2021

PLOCHA, 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 dle developmentu zaujímá společnost CTP s 34,3 % 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.

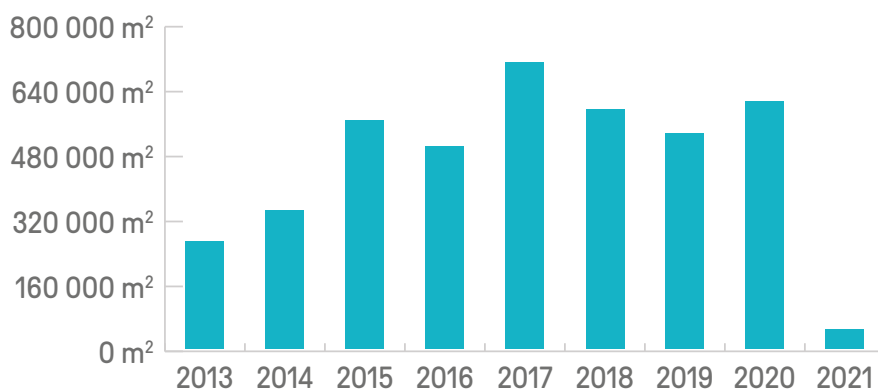
Zatímco CTP se nesoustřeďuje na jeden specifický region a staví průmyslové parky po celé České republice, ostatní developéři se více specializují na určité oblasti. Největší developéři podle podílu na trhu tvoří dohromady cca 80 % celkové plochy v České republice. Tento poměr zůstává víceméně konstantní.

TOP 5 REGIONŮ DLE CELKOVÉ PLOCHY

1. Středočeský kraj (3 347 641 m²)
2. Plzeňský kraj (1 611 867 m²)
3. Jihomoravský kraj (1 152 835 m²)
4. Moravskoslezský kraj (870 741 m²)
5. Praha (583 094 m²)

V 1. čtvrtletí 2021 bylo dokončeno výrazně méně prostor oproti stejnému období minulý rok. Na trh bylo dodáno pouze 47 046 m² nových prémiových prostor. Nepříznivá zima v kombinaci se špatným vývojem pandemie koronaviru v prvních třech měsících roku 2021 patří zřejmě mezi hlavní faktory. Navzdory tomu řada projektů zahájila zemní práce a očekává se, že stavební aktivita se výrazně zvýší v průběhu roku.

DOKONČENÁ VÝSTAVBA (2013 - 1. čtvrtletí 2021)



TOP REGIONY PODLE PLÁNOVANÉ VÝSTAVBY A NOVÝCH PROJEKTŮ VE VÝSTAVBĚ

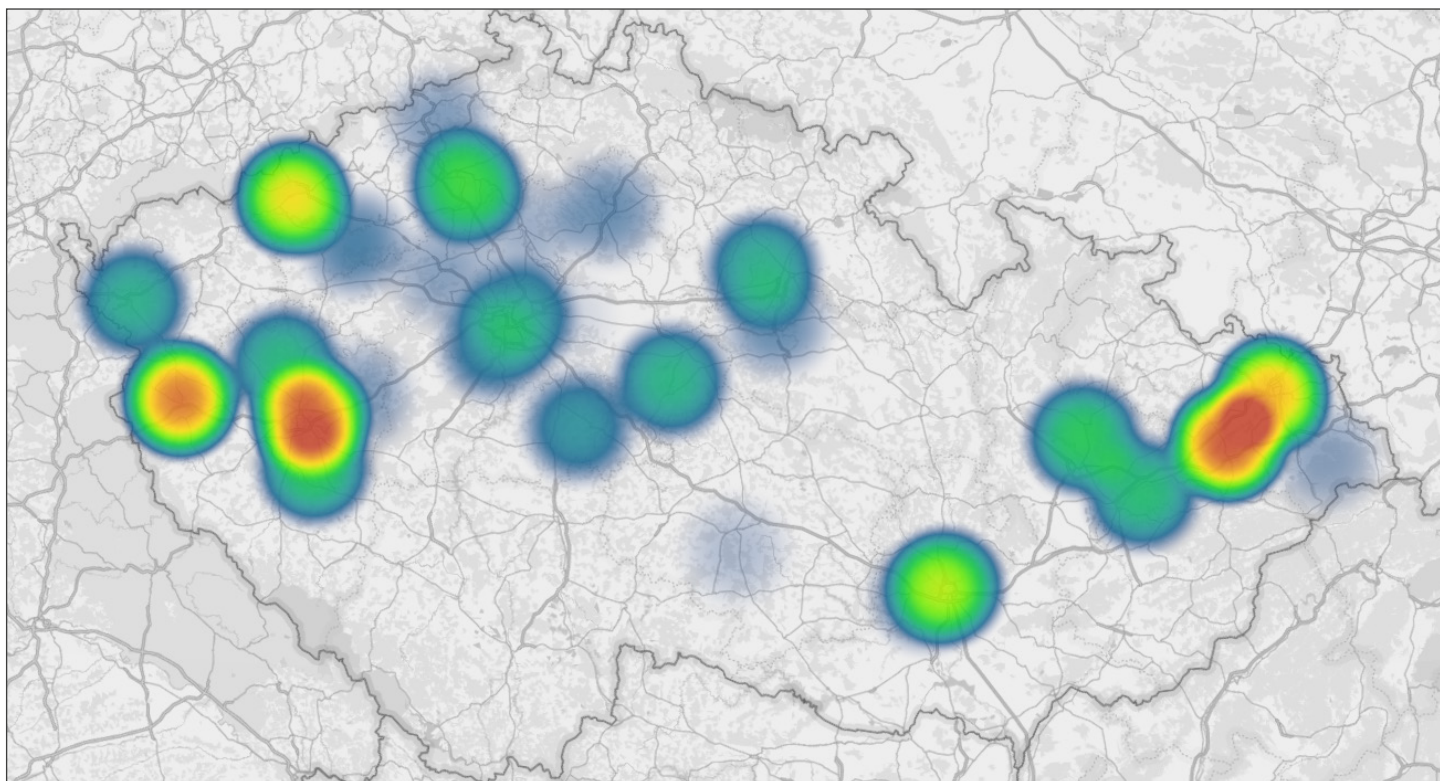
Moravskoslezský kraj se opět dostal do středu pozornosti zahájením výstavby v Contera Park Ostrava D1. Sportisimo, jeden z největších maloobchodníků v České republice přesune svoji logistickou základnu z okraje Prahy do Ostravy. Sklad s rozlohou 90 000 metrů čtverečních a výškou až 23 m bude po dokončení v červenci 2022 jedním z největších v zemi. V širší Praze je v současné době 327 890 m² plánovaných prostor (v různém stádiu povolování), což je opět v silném kontrastu s ostatními regiony, pokud jde o nabídku a poptávku. Přestože je širší Praha jedním z nejdůležitějších trhů, v současné době je zde ve výstavbě pouze 32 444 metrů čtverečních, z nichž některé jsou již obsazeny. Situace v regionech zůstává stejná, přičemž největší počet plánovaných budoucích projektů má Plzeňský, Karlovarský a Ústecký kraj.

PŘEHLED TRHU Q1/2021

NEOBSAZENOST PRÉMIOVÝCH PROSTOR V ČESKÉ REPUBLICE

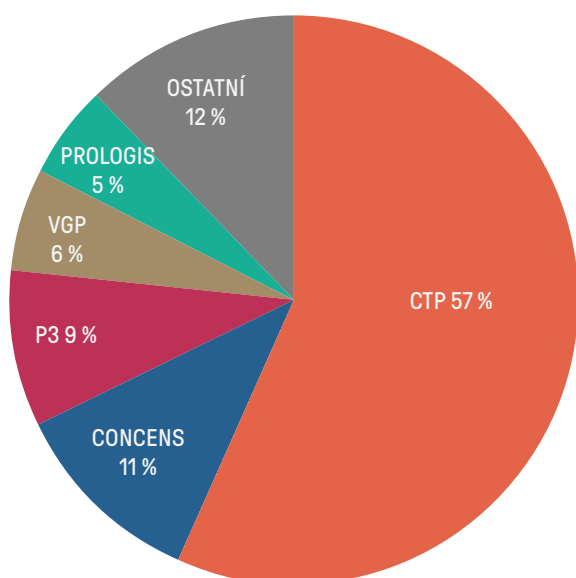
NEOBSAZENOST V ČESKÉ REPUBLICE DLE KRAJŮ S HEATMAPOU

Regionální rozdíly jsou stále více zvýrazňovány snižujícím se počtem dostupných prostor, zvyšováním nájemného a dalšími faktory. Neobsazenost v České republice dosáhla v 1. čtvrtletí 2021 4,07 % (378 378 m²) při zahrnutí budov ve stavu shell and core. Míra neobsazenosti bez shell and core budov dosáhla v celé České republice pouze 3,03 % (281 796 m²). Nejvíce volných ploch k pronájmu je v Plzeňském kraji s 110 012 m², dále pak v Moravskoslezském kraji s 81 200 m² a Ústeckém kraji s 54 241 m². Hlavní město Praha, které patří mezi nejlukrativnější trhy, mohlo nabídnout k pronájmu pouze méně než 20 tisíc m² dokončených prostor.



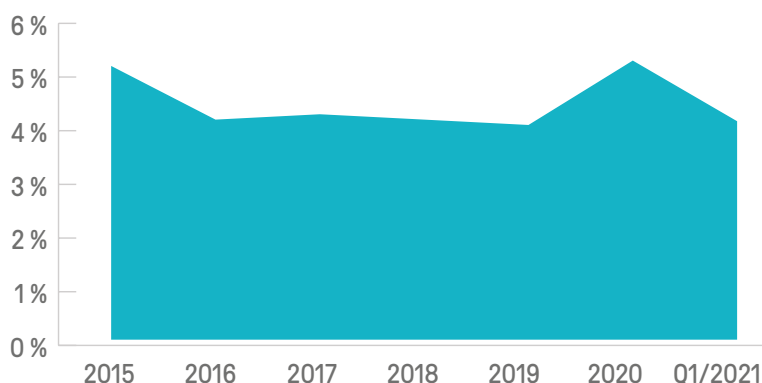
PODÍL NA NEOBSAZENOSTI DLE VLASTNÍKA

Podíl na celkové neobsazenosti dle aktuálního vlastníka



MÍRA NEOBSAZENOSTI OPĚT KLESLA A NYNÍ JE NA 4,07 %

Neobsazenost prémiových průmyslových prostor v prvním čtvrtletí opět poklesla na pouhých 4,07 % díky zájmu nájemců. Vzhledem k současnému stavu trhu očekáváme, že míra neobsazenosti bude dále klesat. Prostory jsou často pronajaty dříve, než jsou postaveny, což znamená, že po dokončení nepřispějí k celkové míře neobsazenosti.

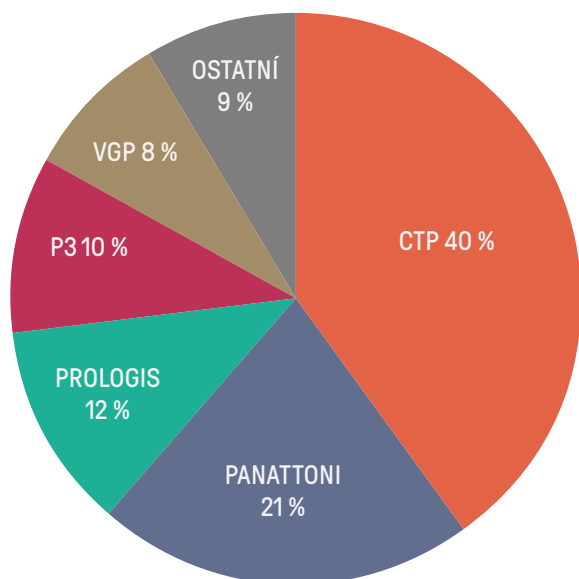


PŘEHLED TRHU Q1/2021

VÝVOJ POPTÁVKY A VÝZNAMNÉ TRANSAKCE

HRUBÁ POPTÁVKA DLE DEVELOPERA

Dle aktuálního vlastníka prostor k 1. čtvrtletí 2021



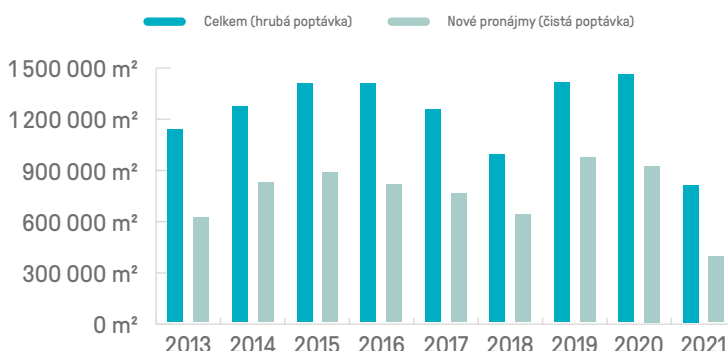
CTP je na prvním místě koláčového grafu hrubé poptávky s transakcemi přes 320 tis. m². Panattoni je druhé s více než 171 tis. m² a třetí je Prologis s více než 94 tis. m². Tito první tři se podíleli na 73 % transakcí. Hrubá poptávka v 1. čtvrtletí se téměř vyrovnala čisté poptávce z roku 2020.

Hrubá poptávka v České republice dosáhla v 1. čtvrtletí 802 731 m² a čistá poptávka (bez prolongací) 383 646 m². Největší transakce proběhla v Panattoni Park Chebu, kde společnost Tchibo obnovila svůj nájem a také expandovala. Dohromady tyto transakce měly přes 100 tisíc m² moderních průmyslových ploch.

Nejvíce transakcí bylo podepsáno v Jihomoravském kraji s 228 240 m². Druhý je Středočeský kraj se 143 753 m² a třetí je Plzeňský kraj s 134 749 m². Krátkodobé pronájmy představovaly pouze 19 438 m² a jsou stále méně využívány a jejich podíl se od 2. čtvrtletí 2020 s každým čtvrtletím snižuje.

POPTÁVKA (2013 - 1. čtvrtletí 2021)

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

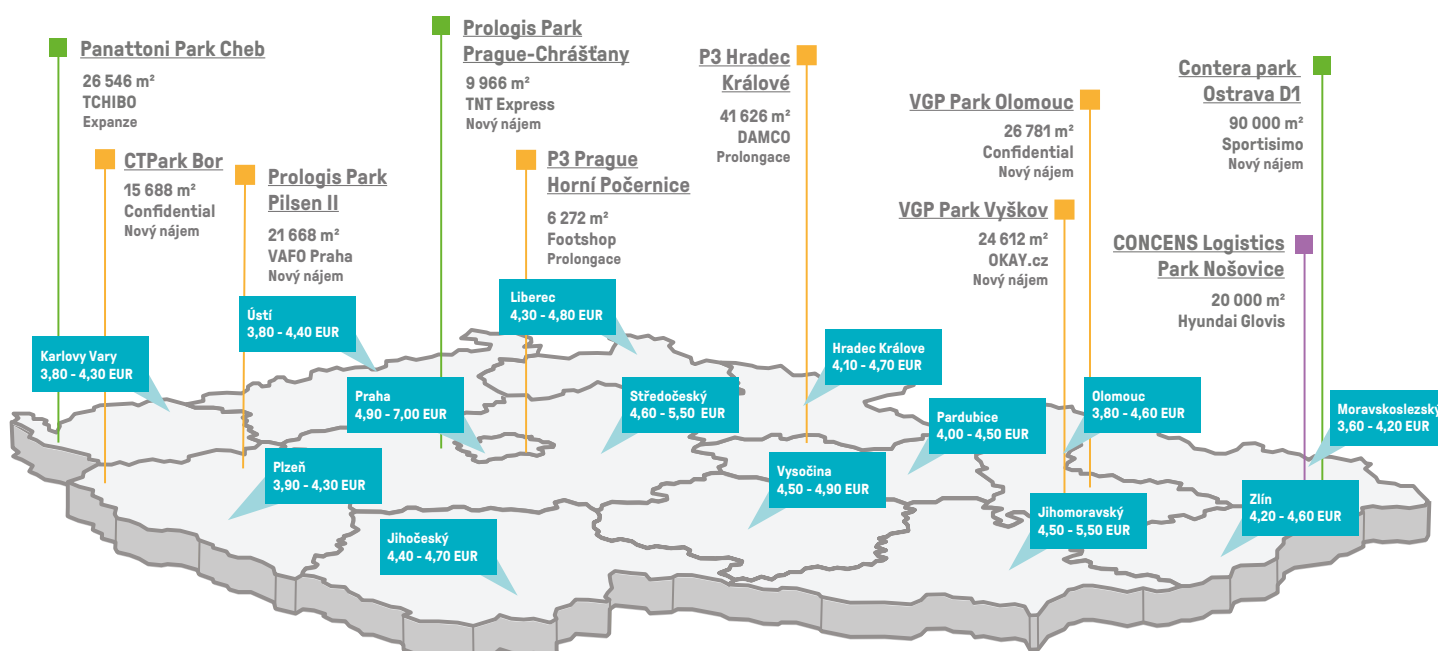


VÝBĚR Z TRANSAKČÍ A PRŮMĚRNÉ NÁJMY

významná transakce

ve výstavbě

dokončená výstavba



MAKROEKONOMIKA Q1/2021

SOUČASNÁ SITUACE A PREDIKCE

Ačkoli se počáteční předpoklad hospodářského propadu -6,1 % ukázal jako příliš pesimistický, stále dosáhl -4,8 % (Český statistický úřad a ministerstvo financí uvádějí různá čísla) a stal se historicky nejvyšším. Hospodářská krize v roce 2009 zaostává pouze o desetinu procenta s -4,7 %. Budoucnost ekonomiky bude záviset na pandemii koronaviru a na tom, jak rychle a efektivně bude vláda schopna situaci vyřešit. Očekávaný nárůst ekonomického výkonu o 3,1 % v letošním roce by měl být tažen tvorbou hrubého fixního kapitálu, obnovením zásob a spotřebou sektoru vládních institucí. Díky oživení v zahraničí by mělo pozitivně působit i saldo zahraničního obchodu. Naopak spotřeba domácností by měla víceméně stagnovat. Hospodářský růst by v roce 2022 mohl především díky oživení soukromé spotřeby zrychlit na 3,7 %. Kritickými faktory budou rychlost a účinnost procesu očkování a účinnost vakcín tváří v tvář novým mutacím koronaviru.

4,23 %
NEZAMĚSTNANOST
03/2021

-2,1 %
HDP (YoY)
Q1/2021

2,8 %
INFLACE
03/2021

MAKROEKONOMICKÁ PREDIKCE MINISTERSTVA FINANCÍ DUBEN 2021

Indikátor	2017	2018	2019	2020	2021 Predikce	2022 Predikce
Hrubý domácí produkt (růst v %, s.c.)	5,2	3,2	2,3	-5,6	3,1	3,7
Míra inflace (průměr v %)	2,5	2,1	2,8	3,2	2,5	2,3
Míra nezaměstnanosti (průměr v %)	2,9	2,2	2,0	2,6	3,6	3,7
Směnný kurz CZK/EUR	26,3	25,6	25,7	26,4	25,9	25,5

Zdroj: Ministerstvo financí České republiky, 2021

Poznámka: Průměrný směnný kurz v březnu 2021, 1 EUR = 26.179 Kč (Česká národní banka, 2021)

STAVEBNICTVÍ V 1. ČTVRTLETÍ 2021

Stavební produkce v únoru reálně meziročně klesla o 11,0 % (v lednu 2021 klesla meziročně stavební produkce o 5,2 %). Meziměsíčně byla nižší o 3,0 %. Průměrný evidenční počet zaměstnanců ve stavebnictví se v únoru 2021 meziročně snížil o 1,8 %. Jejich průměrná hrubá měsíční nominální mzda se v únoru 2021 meziročně zvýšila o 3,5 %. Stavební úřady v únoru 2021 vydaly 6 144 stavebních povolení, což bylo meziročně o 3,3 % méně. Stavební úřady vydaly v únoru meziročně méně stavebních povolení, ale orientační hodnota vzrostla o třetinu, když bylo povoleno několik větších staveb dopravní infrastruktury.

METODOLOGIE

SMĚRNICE PRO SBĚR A VYHODNOCENÍ DAT

Vždy se snažíme o to, aby naše zprávy byly co nejpřesnější. Snažíme se také splnit všechna kritéria stanovená touto metodikou. V některých ohledech jsme však omezeni různými přístupy/metodikami developerů a dalších subjektů, od kterých shromažďujeme naše data. Prosíme vždy věnujte pozornost tomu, na který graf se díváte – za jaké časové období (aktuální stav či historický pohled), kritéria (developer/vlastník) a podobné.

V případě dotazů týkajících se naší metodiky nás kontaktujte na e-mailové adrese michal.bily@108agency.cz.

A+		- Světlá výška 12 m a víc - Musí splňovat kritéria BREEAM alespoň "Very Good" - Přímý vjezd a hydraulické můstky - Nosnost podlahy 5 tun/m² - Postavené po roce 2010 - Musí být vytápěná
AI (A-Logistics)		- Světlá výška 10 m a víc - Nosnost podlahy 5 tun/m² - Postavené po roce 2000 - Musí být vytápěná
Ao (A-Others)		- Světlá výška pod 10 metrů - Postavené po roce 1995 - Musí být vytápěná
B		- Na světlé výšce nezáleží - Postavené před rokem 1995 - Musí být vytápěná
C		- Na světlé výšce nezáleží - Postavené před rokem 1995 - Bez vytápění

Standardizační tabulka vlevo stanoví v našich statistikách pravidla pro přiřazení určitého standardu průmyslové budově. Třída „A“ je dále segmentována, pro lepší orientaci ve statistikách a určování trendů na trhu. Přestože máme toto rozřazení, uvádíme pouze data pro celý standard třídy „A“. Máte-li zájem o podrobnější údaje, kontaktujte nás.

Pravidelně shromažďujeme data přímo od developerů. Kombinujeme tvrdá data s postřehy a zkušenostmi našich konzultantů tak, abychom dosáhli optimální rovnováhy mezi prostou interpretací čísel a přenosem zkušeností z oboru.

OBECNÉ SMĚRNICE

- Nová výstavba se vyznačuje postavením prvního sloupu a končí kolaudací.
- Časování transakce je vždy založeno na čtvrtletí, ve kterém byla podepsána, nikoliv oznámena veřejnosti (pokud lze určit). Všechny transakce jsou zahrnuty v následujících kategoriích: 1. Výroba, 2. Logistika/Skladování, 3. Maloobchod/E-commerce a 4. Ostatní. V případě, že je transakce označena developerem jako důvěrná, je zařazena do kategorie 4. Ostatní.
- Míra neobsazenosti se počítá z dostupných prostorů v dokončených a shell and core budovách (volné místo bez shell and core budov je uvedeno samostatně) na základě kvartálních reportů obdržných od developerů. Tepelná mapa na straně 4 je odvozena z údajů založených na okresech.
- Všechny makroekonomické údaje jsou převzaty z Českého statistického úřadu a Ministerstva financí České republiky.
- Prostory standardu B a C nejsou aktuálně sledovány a nejsou zahrnuty ve statistikách, uvažujeme o jejich přidání v budoucnu.

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

+420 778 505 108
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 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



108

SHAPING THE FUTURE
OF REAL ESTATE