

108

REAL ESTATE
AGENCY

TRH PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

REPORT Q2/2021

PŘEHLED TRHU Q2/2021

SHRNUTÍ - PROSTORY NEJVYŠŠÍHO STANDARDU "A"

9 332 118 m²

CELKEM
PLOCHY

71 748 m²

DOKONČENÁ
VÝSTAVBA

549 446 m²

VE
VÝSTAVBĚ

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

2,72 %
NEOBSAZENOST

4,75 %
YIELD

Ve druhém čtvrtletí roku 2021 dosáhla celková plocha průmyslových prostor k pronájmu 9 332 118 m². 549 446 m² bylo ve výstavbě a 71 748 m² bylo dodáno na trh. Na základě všech developery oznámených projektů by celková plocha prémiových prostor mohla v budoucnu přesáhnout 15,6 mil. m². Většina tohoto potenciálu je soustředěna v Plzeňském, Ústeckém a Středočeském kraji. Rostoucí rozdíly mezi regiony jsou stále více vidět, pokud jde o ceny, objem ploch dostupných k pronájmu, nabídku a poptávku.

Neobsazenost dosáhla svého historického minima, přičemž k dispozici bylo pouze 2,72 % prostor při započtení shell a core prostor. To představuje 254 105 m² v celé České republice. Nové prostory, které jsou v současné době ve výstavbě, se většinou nestaví spekulativně, takže se očekává, že tento nedostatek volných prostor bude nějakou dobu trvat. Bez shell a core prostor dosáhla neobsazenost pouze 2,01 % a region širší Prahy pouze 0,04 %.

„Zvýšená aktivita na průmyslovém trhu ovlivňuje všechny aspekty rozhodovacího procesu nájemců. Faktory, jako je rekordní hrubá poptávka v první polovině roku, pokračující růst cen stavebních materiálů, prodloužení procesu předání a dokončení budovy a extrémně nízká neobsazenost průmyslových prostor k pronájmu posouvá trh ke stále více konkurenčnímu prostředí mezi nájemci. Rychlé a rozhodné rozhodování je pro úspěšné zahájení provozu stále důležitější. I když developeři reagují na tuto situaci velkým nárůstem projektů ve výstavbě, hlavní trhy jako Praha a Brno mají stále velmi omezenou nabídku nových možností pro nájemce.“

MICHAL BÍLÝ
Analytik

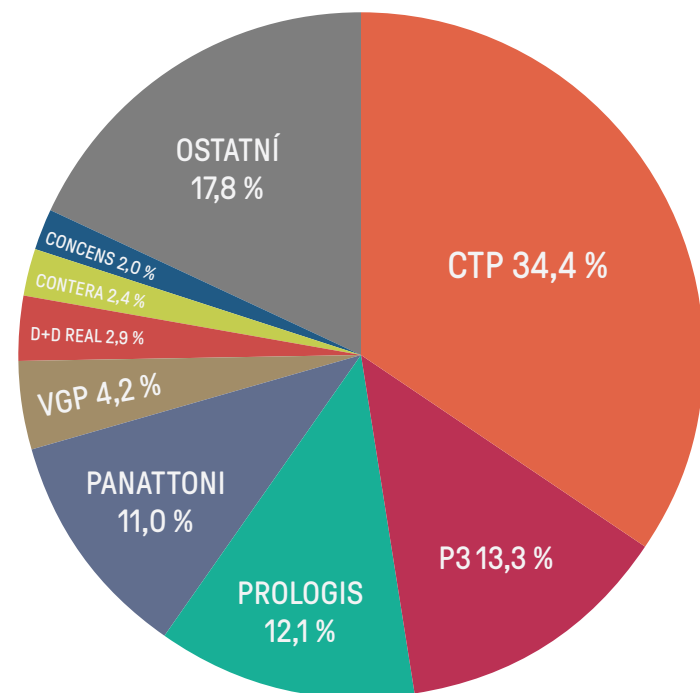


PŘEHLED TRHU Q2/2021

PLOCHA, VE VÝSTAVBĚ A PLÁNOVANÁ VÝSTAVBA

PODÍL NA PLOŠE "A" PROSTOR DLE DEVELOPERA

Kdo developoval budovy v aktuální celkové ploše prémiových prostor k pronájmu



Největší podíl na trhu průmyslových nemovitostí k pronájmu dle developmentu zaujímá společnost CTP s 34,3 % a více než 3,3 miliony m² moderních průmyslových prostor. Druhá je P3 s více než 1,27 milionu m² a třetí je Prologis s více než 1,16 milionu m².

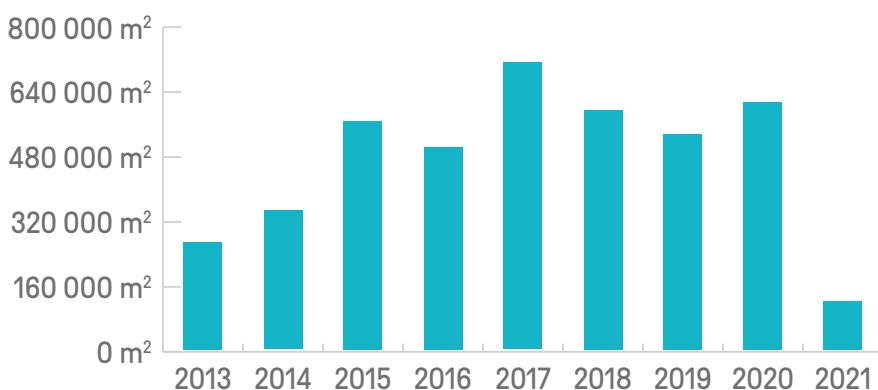
Zatímco CTP se nesoustřeďuje na jeden specifický region a staví průmyslové parky po celé České republice, ostatní developéři se více specializují na určité oblasti. Největší developéři podle podílu na trhu tvoří dohromady cca 80 % celkové plochy v České republice. Tento poměr zůstává víceméně konstantní.

TOP 5 REGIONŮ DLE CELKOVÉ PLOCHY

1. Středočeský kraj (3 351 411 m²)
2. Plzeňský kraj (1 615 196 m²)
3. Jihomoravský kraj (1 151 246 m²)
4. Moravskoslezský kraj (893 844 m²)
5. Praha (551 430 m²)

Ve 2. čtvrtletí 2021 se stavební činnost mírně zvýšila a na trh bylo dodáno 71 748 m². I když se jedná o nárůst ve srovnání s Q1/2021, stále jde o pokles ve srovnání se stejným obdobím loňského roku. Loňský rok byl však ovlivněn smlouvami podepsanými před pandemií covid-19. První dvě čtvrtletí roku 2021 jsou z hlediska prostor dodaných na trh podprůměrná, ale to se může změnit od příštího čtvrtletí, protože pozorujeme výrazný nárůst stavební činnosti.

DOKONČENÁ VÝSTAVBA (2013 - 1. pololetí 2021)



TOP REGIONY PODLE PLÁNOVANÉ VÝSTAVBY A NOVÝCH PROJEKTŮ VE VÝSTAVBĚ

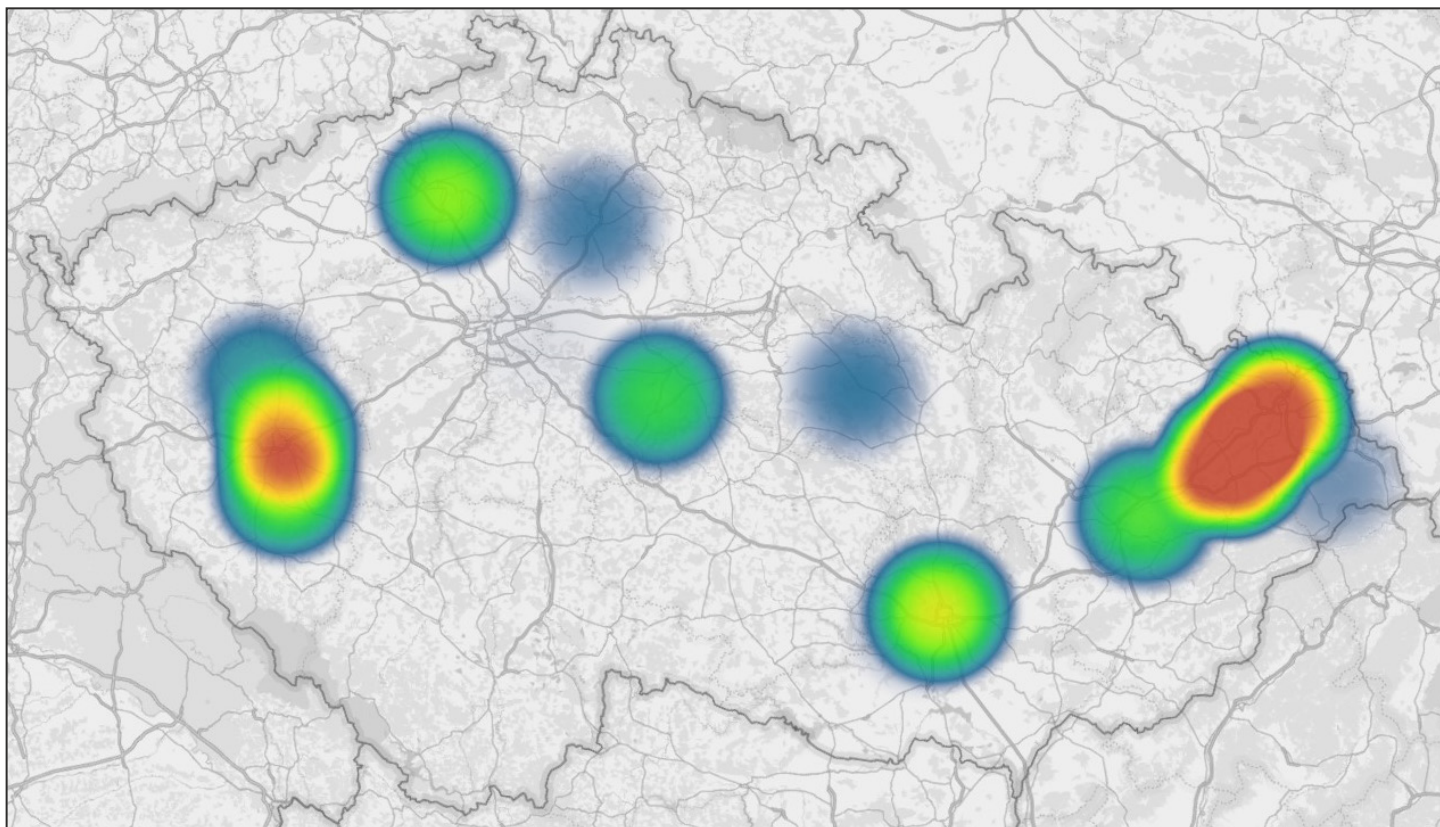
Nejvíce plánovaných projektů se nachází v Plzeňském kraji s 919 tis. m², druhým je Ústecký kraj s více než 818 tis. m², třetím je Středočeský kraj s více než 720 tis. m². V regionu Širší Prahy je plánováno přibližně 250 000 m² plánovaných projektů a 64 000 m² je ve výstavbě, což je nárůst od prvního čtvrtletí. Prostory jsou ale většinou pronajaty již před dokončením. Většina projektů ve výstavbě byla ve Středočeském kraji s 156 tis. m², dále v Moravskoslezském kraji s 102 tis. m² a Jihomoravském kraji s 93 tis. m². Nejméně ohlášených průmyslových projektů je dlouhodobě v Pardubickém kraji, Královéhradeckém kraji, Zlínském kraji a na Vysočině. Regionální rozdíly jsou stále více zvýrazňovány snižujícím se počtem dostupných prostor. Tyto prostory nejsou dostatečně rychle nahrazovány novými projekty.

PŘEHLED TRHU Q2/2021

NEOBSAZENOST PRÉMIOVÝCH PROSTOR V ČESKÉ REPUBLICE

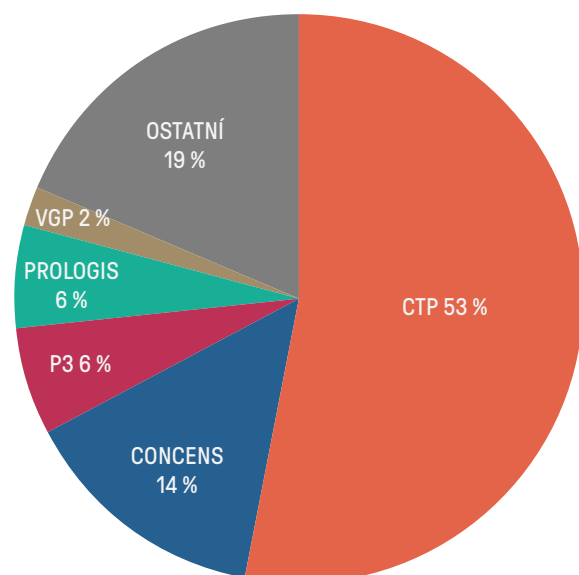
NEOBSAZENOST V ČESKÉ REPUBLICE DLE KRAJŮ S HEATMAPOU

Ve 2. čtvrtletí 2021 byly rozdíly mezi regiony ještě více umocněny, jelikož v současné době není k dispozici mnoho volných prostor díky enormnímu zájmu ze strany nájemců. Neobsazenost v České republice dosáhla 2,72 % (254 105 m²) včetně shell and core prostorů. Bez nich neobsazenost dosáhla v celé České republice pouze 2,01 % (188 246 m²). Tři regiony s nejvíce volnými plochami jsou Plzeňský kraj se 74 867 m², Moravskoslezský kraj s 71 954 m² a Ústecký kraj s 48 882 m². Hlavní město Praha prakticky nemá žádné dostupné prostory.



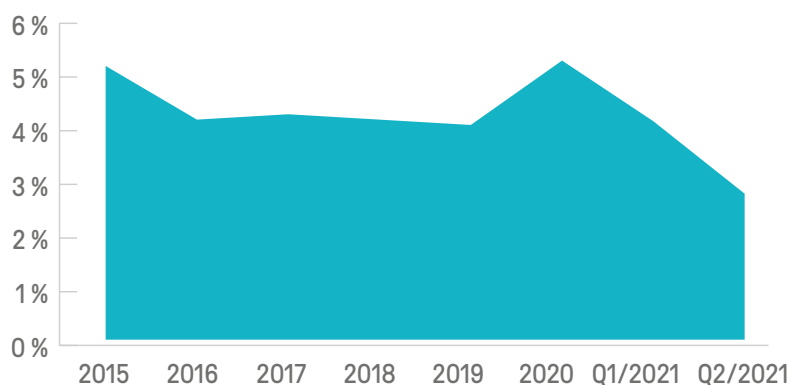
PODÍL NA NEOBSAZENOSTI DLE VLASTNÍKA

Podíl na celkové neobsazenosti v ČR dle aktuálního vlastníka



MÍRA NEOBSAZENOSTI VÝRAZNĚ KLESNA NA 2,72 %

Neobsazenost prémiových prostor opět klesla a ve Q2/2021 dosáhlo pouze 2,72 % díky enormní poptávce ze strany nájemců. Vzhledem k aktuálnímu stavu trhu očekáváme, že neobsazenost nějakou dobu neporooste. Připravuje se mnoho projektů a některé jsou ve výstavbě, ale neobsazenost bude stagnovat ještě nejméně jedno či dvě čtvrtletí.

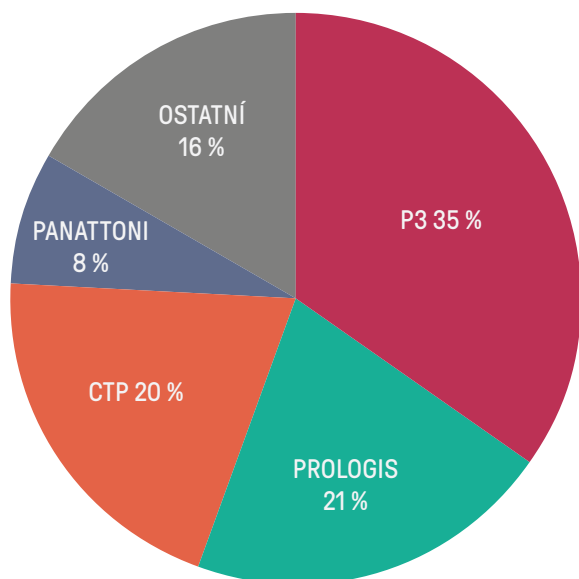


PŘEHLED TRHU Q2/2021

VÝVOJ POPTÁVKY A VÝZNAMNÉ TRANSAKCE

HRUBÁ POPTÁVKA DLE DEVELOPERA

Dle aktuálního vlastnictví prostor k 2. čtvrtletí 2021



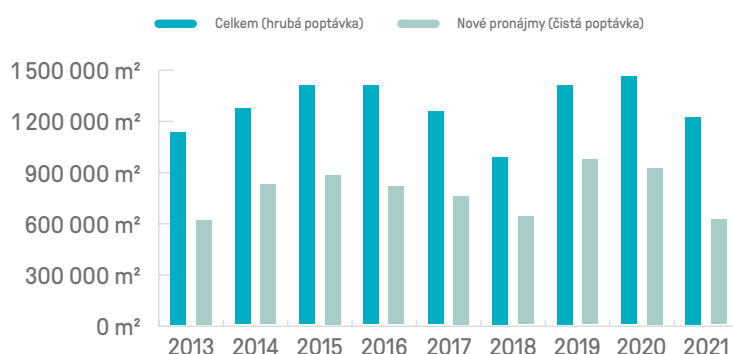
P3 je na prvním místě statistiky transakcí s více než 143 tis. m². Prologis je druhý s více než 85 ts. m² a třetí je CTP s více než 83 tis. m². První tři tvoří 76% transakcí ve 2. čtvrtletí 2021. Hrubá poptávka pak v roce 2021 směřuje k rekordu.

Hrubá poptávka v České republice ve 2. čtvrtletí dosáhla 412 037 m² a čistá poptávka (bez prolongací) 285 122 m². Dvě největší transakce proběhly v parku P3 Lovosice, kde společnost FM ČESKÁ s.r.o. obnovila nájem a také expandovala. Dohromady tyto transakce představují více než 60 tisíc m² prémiových průmyslových prostor.

Nejvíce transakcí bylo podepsáno ve Středočeském kraji s 137 280 m². Druhý je Ústecký kraj se 77 569 m² a třetí Plzeňský kraj s 69 395 m². Krátkodobé pronájmy představovaly pouze 32 612 m². Krátkodobé pronájmy se využívají stále méně a méně a jejich podíl se s postupně snižuje.

POPTÁVKA (2013 - 1. pololetí 2021)

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

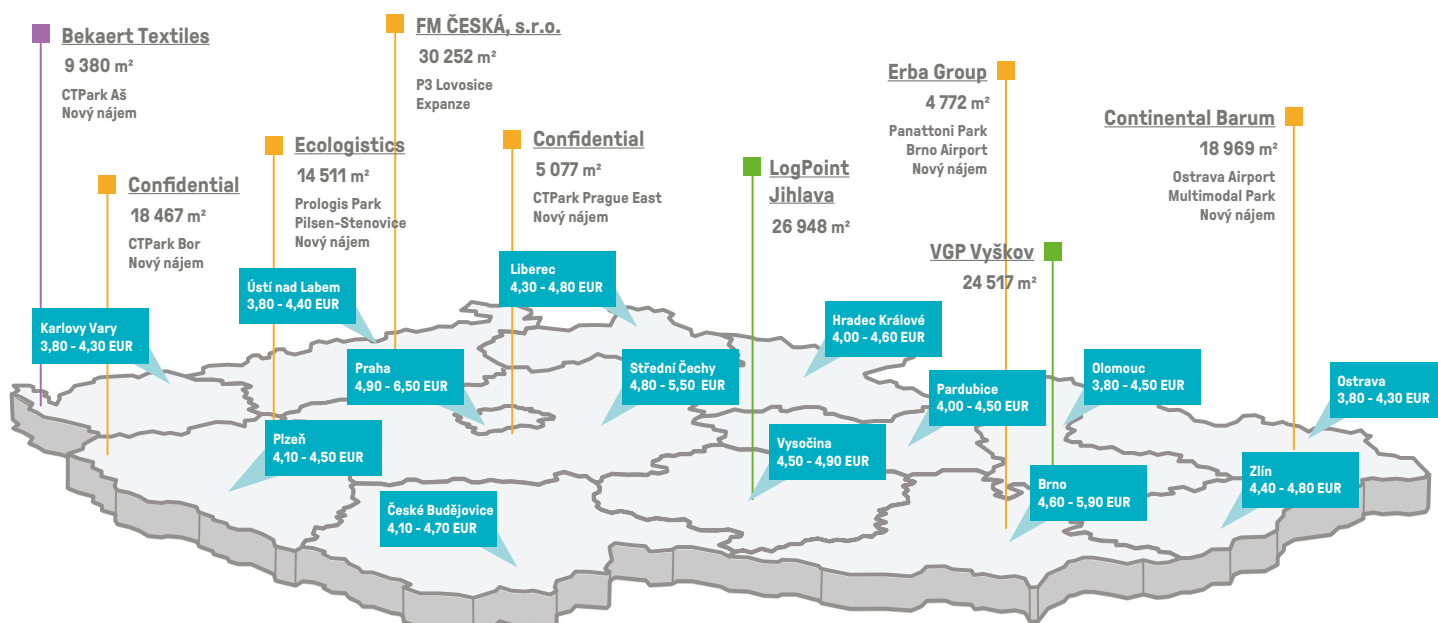


VÝBĚR Z TRANSAKČÍ A PRŮMĚRNÉ NÁJMY

významná transakce

ve výstavbě

dokončená výstavba



MAKROEKONOMIKA Q2/2021

SOUČASNÁ SITUACE A PREDIKCE

Jak očkování proti COVID-19 postupuje, dostává prognóza Ministerstva financí České republiky, že ekonomika by se měla začít zotavovat z omezení souvisejících s covid-19 někdy ve třetím čtvrtletí reálnější obrysy. 3,1 % prognóza ekonomického růstu pro letošní rok by měla být tažena tvorbou hrubého fixního kapitálu, obnovou zásob a spotřebou vlády. Kladné by mělo být i saldo zahraničního obchodu. Ekonomický růst by se mohl v roce 2022 zrychlit na 3,7 %, a to zejména na základě silného oživení soukromé spotřeby. Meziroční inflace by měla zůstat v horní polovině tolerančního pásma inflačního cíle. Pro rok 2021 očekáváme průměrnou míru inflace 2,5 %. Tento nárůst je podpořen zejména vyššími cenami ropy a potravin. V roce 2022 by při absenci podstatnějších inflačních faktorů - kromě oživení spotřeby domácností - mohla míra inflace klesnout na 2,3 %.

3,72 %
NEZAMĚSTNANOST
06/2021

-2,4 %
HDP (YoY)
Q1/2021

2,8 %
INFLACE
06/2021

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 červnu 2021, 1 EUR = 25.454 Kč (Česká národní banka, 2021)

STAVEBNICTVÍ V KVĚTNU 2021

V květnu 2021 se stavební produkce meziročně reálně zvýšila o 5,8 %. Měziměsíčně byla vyšší o 3,0 %. Stavební úřady udělily o 15,1 % více stavebních povolení meziročně. Orientační hodnota povolených staveb se meziročně zvýšila o 1,2 %. Průměrný evidenční počet zaměstnanců ve stavebnictví se v květnu 2021 meziročně snížil o 0,2 %. Jejich průměrná hrubá měsíční nominální mzda se v květnu 2021 meziročně zvýšila o 8,7 %. Stavební úřady vydaly v květnu 2021 8 777 stavebních povolení. Přibližná hodnota povolené stavby dosáhly 36,6 miliardy Kč a ve srovnání se stejným obdobím roku 2020 se zvýšily o 1,2 %.

METODOLOGIE

SMĚRNICE PRO SBĚR A VYHODNOCENÍ DAT

Vždy se snažíme o to, aby zprávy byly co nejpřesnější, a snažíme se splnit všechna kritéria stanovená touto metodikou, ale v některých ohledech jsme 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 kontaktujte nás na e-mailovou adresu **micchal.bily@108agency.cz**.

A+		- Světla 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-Logistika)		- Světla výška 10 m a víc - Nosnost podlahy 5 tun/m² - Postavené po roce 2000 - Musí být vytápěná
Ao (A-Ostatní)		- Světla výška pod 10 metrů - Postavené po roce 1995 - Musí být vytápěná
B		- Na světle výšce nezáleží - Postavené před rokem 1995 - Musí být vytápěná
C		- Na světle 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.

OBEČNÉ 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

+420 773 108 155
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 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 7,7 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