

108

REAL ESTATE  
AGENCY



# REPORT Q3/2021

Trh průmyslových nemovitostí

# PŘEHLED TRHU Q3/2021

SHRNUTÍ

9 633 798 m<sup>2</sup>

CELKEM  
PLOCHY

130 035 m<sup>2</sup>

DOKONČENÁ  
VÝSTAVBA

621 424 m<sup>2</sup>

VE  
VÝSTAVBĚ

PRŮMĚRNÉ NÁJMY  
4,30 - 5,50  
EUR/m<sup>2</sup>/MĚSÍC

2,46 %  
NEOBSAZENOST

4,15 %  
YIELD

- Plocha áčkových průmyslových prostor k pronájmu dosáhla 9 633 798 m<sup>2</sup> a při současném tempu developmentu očekáváme, že hranice 10 mil. m<sup>2</sup> bude překročena příští rok. Na trh bylo dodáno 130 035 m<sup>2</sup>. Množství dokončených prostor je zatím ve srovnání s minulým rokem podprůměrné a poslední čtvrtletí roku pravděpodobně tuto ztrátu nedožene.
- Aktuálně je ve výstavbě 621 424 m<sup>2</sup>, ale pokud počítáme projekty s probíhajícími zemními pracemi, je číslo ještě vyšší. Největším aktuálně budovaným projektem je Panattoni park Kojetín pro Amazon.
- Míra neobsazenosti klesla již páté čtvrtletí v řadě na 2,46 % kvůli extrémní poptávce ze strany nájemců. Nepočítáme-li shell and core prostory, míra neobsazenosti dosahuje dokonce pouze 1,49 %!
- Řada společností z oblasti logistiky, e-commerce a fullfilmentu jako Rohlik group, Zásilkovna, Linde Material Handling nebo Amazon implementuje automatizační řešení pro zvýšení produktivity.

*„Nearshoring dodavatelských řetězců pohání poptávku nájemců a způsobuje trvalý pokles míry neobsazenosti. Developeři na tuto situaci reagují zvýšenou stavební aktivitou většinou na míru klientovi podepsanému ještě před zahájením stavby. Spekulativní výstavba nedosahuje dostatečné úrovně, aby uspokojila primární trhy. Průmyslový trh jako celek je dále ovlivňován nedostatkem zaměstnanců, nedostatkem různých komodit jako AdBlue nebo stavebních materiálů, rostoucími cenami a dalšími. Všechny tyto faktory věští firmám bez dostatečného kapitálu špatné časy. Automatizace a další strategie pro zajištění produktivity práce budou hrát v budoucnu ústřední roli.“*

MICHAL BÍLÝ  
Analytik

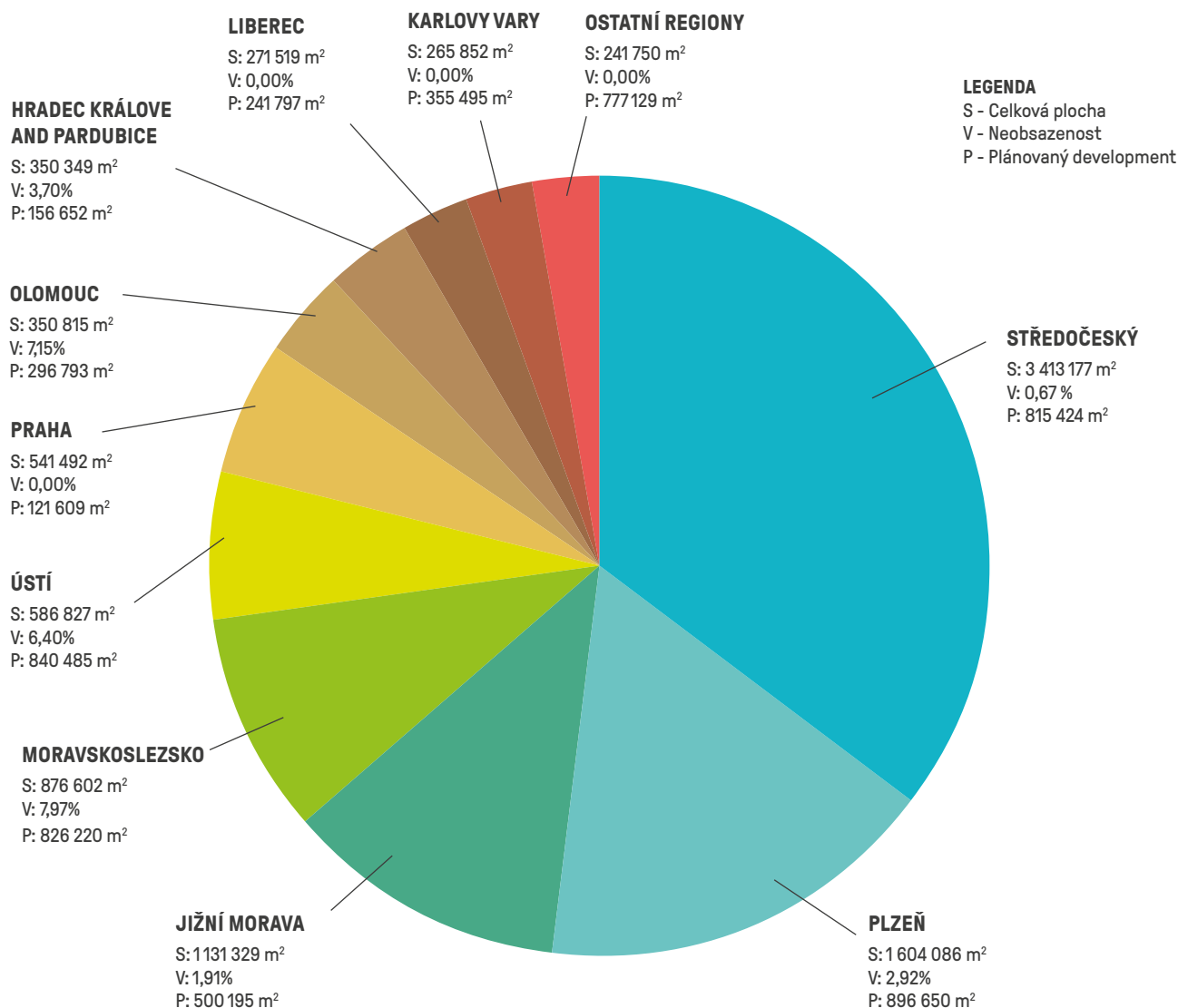


# PŘEHLED TRHU Q3/2021

## REGIONÁLNÍ PŘEHLED

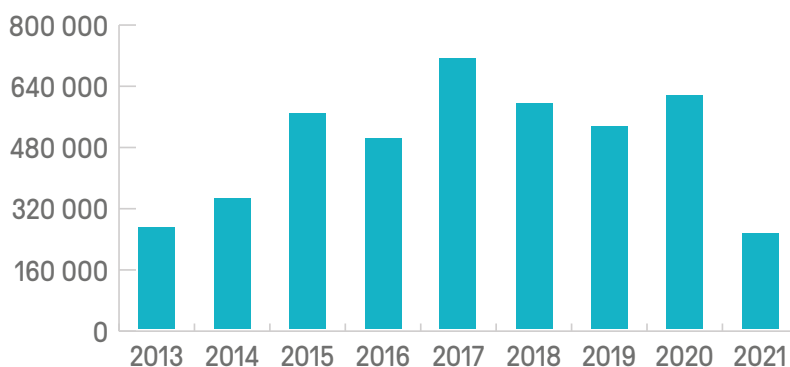
### PLOCHA ÁČKOVÝCH PROSTOR K PRONÁJMU V ČESKÉ REPUBLICE DLE REGIONU

Největší plocha průmyslových prostor k pronájmu je ve Středočeském kraji, následovaný Plzeňským krajem a Jihomoravským krajem. Největší developeři z hlediska velikosti portfolia v m<sup>2</sup> jsou CTP, P3, Prologis a Panattoni. Kraje s nejnižším podílem na celkové ploše jsou sloučeny v kategorii Ostatní kraje (Jihočeský kraj, Zlínský kraj a Kraj Vysočina).



Ve 3. čtvrtletí 2021 stavební činnost mírně vzrostla, na trh bylo dodáno 130 035 m<sup>2</sup>. Celkově je rok 2021 ve srovnání s rokem 2020 slabší. Řada projektů se však začala stavět, takže příští rok letošní pokles vynahradí. Primární trhy potřebují více spekulativních projektů, aby uspokojily poptávku nájemců. Stále zásadnější je získávání pozemků pro další development.

### DOKONČENÁ VÝSTAVBA V M<sup>2</sup> (2013 - 2021)

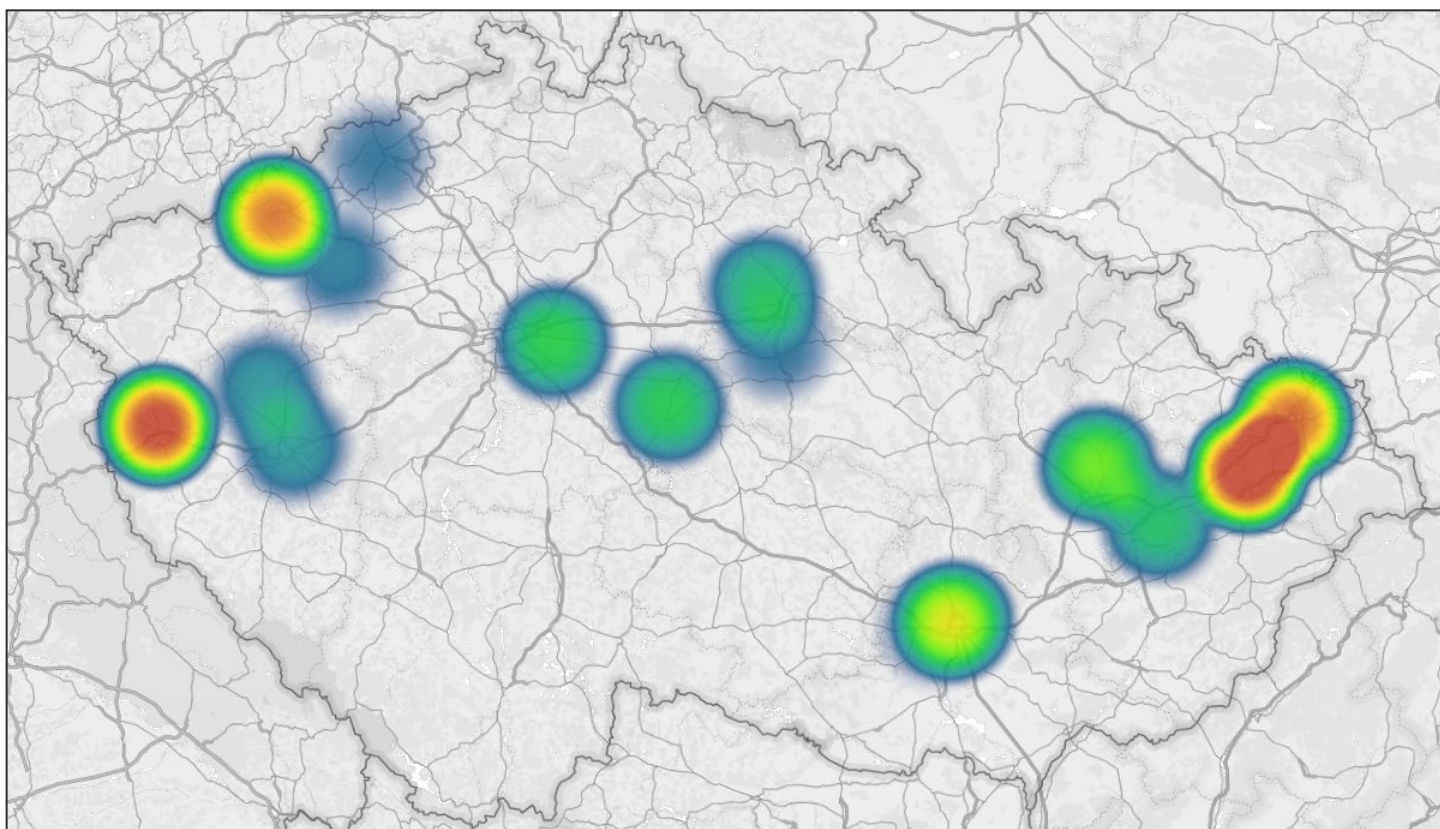


# PŘEHLED TRHU Q3/2021

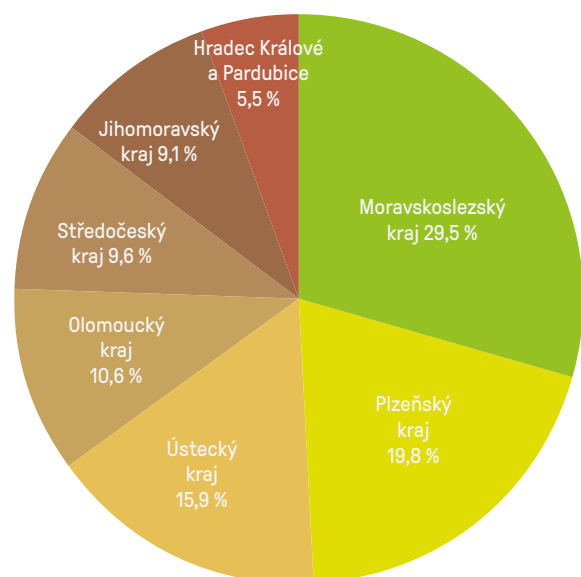
## MÍRA NEOBSAZENOSTI V ČESKÉ REPUBLICE

### NEOBSAZENOST V ČESKÉ REPUBLICE S HEATMAPOU

Ve 3. čtvrtletí 2021 se rozdíl mezi regiony ještě více prohloubily, protože řada prostor je v současné době nedostupná a plně pronajatá. Neobsazenost v České republice dosáhla 2,46 % (236 683 m<sup>2</sup>) při započtení prostor ve stavu shell and core. Bez nich dosáhla neobsazenost pouze 1,49 % (143 453 m<sup>2</sup>) v celé ČR. Nejvíce volných prostor je v Moravskoslezském kraji s 69 859 m<sup>2</sup>, dále v Plzeňském kraji s 46 802 m<sup>2</sup> a Ústeckém kraji s 37 582 m<sup>2</sup>. V hlavním městě Praze nejsou k dispozici žádné áčkové haly k okamžitému pronájmu.

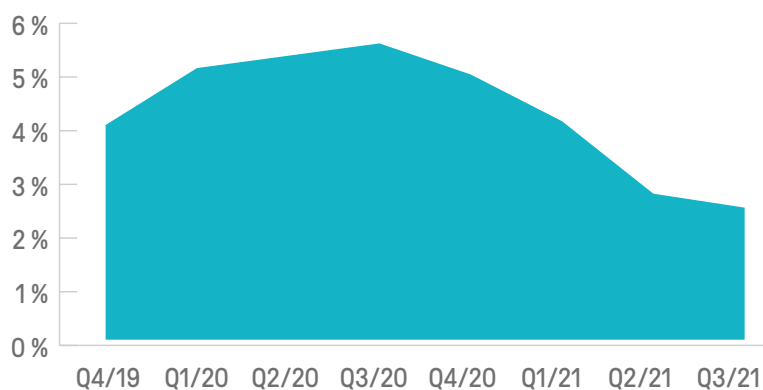


### PODÍL NA NEOBSAZENOSTI DLE REGIONU



### MÍRA NEOBSAZENOSTI KLESLA PO PÁTÉ V ŘADĚ

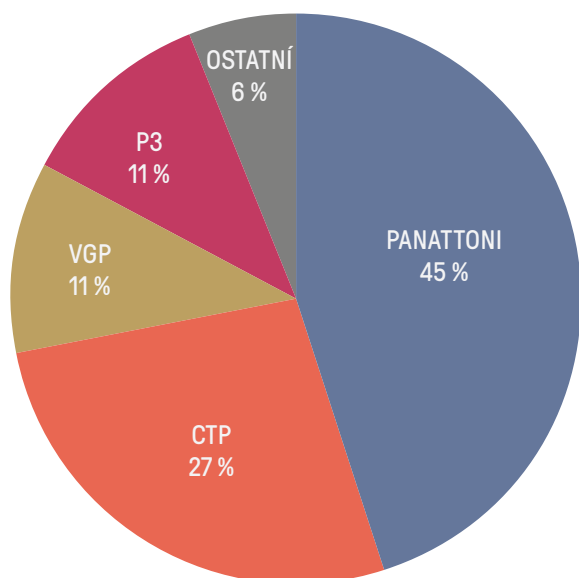
Neobsazenost áčkových prostor opět klesla a ve 3. čtvrtletí 2021 dosáhla pouze 2,46 % jak prostory nacházejí své nájemce. Vzhledem k současné situaci na trhu očekáváme, že se situace v dohledné době nezlepší. V současné době je velké množství prostor ve výstavbě, ale většina z těchto prostor je pronajata ještě před dokončením.



# PŘEHLED TRHU Q3/2021

## POPTÁVKA, VÝZNAMNÉ TRANSAKCE A PRŮMĚRNÉ NÁJMY

### PODÍL NA HRUBÉ POPTÁVCE DLE DEVELOPERA



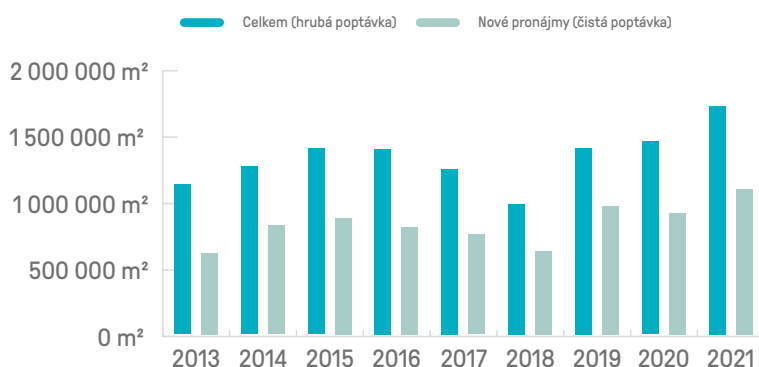
Panattoni vede žebříček s transakcemi s více než 226 000 m<sup>2</sup> ve Q3/2021. CTP je 2. s více než 135 000 m<sup>2</sup> a 3. je VGP s více než 56 000 m<sup>2</sup>. První tři představují 83 % transakcí na trhu ve 3. čtvrtletí 2021. Z hlediska hrubé poptávky směřuje rok 2021 k rekordu.

Hrubá poptávka v ČR ve 3. čtvrtletí dosáhla 505 194 m<sup>2</sup> a čistá poptávka (bez prolongací) 483 051 m<sup>2</sup>. Největší transakce proběhla v Panattoni Parku Kojetín, kde si společnost Amazon pronajala přes 186 tisíc m<sup>2</sup> průmyslových prostor. Druhou největší transakcí je nový pronájem 60 000 m<sup>2</sup> společností XPO Logistics v CTParku Bor. Třetím je nový pronájem 29 tisíc m<sup>2</sup> od společnosti Drylock Technologies ve VGParku Hrádek nad Nisou.

Nejvíce transakcí bylo podepsáno v Olomouckém kraji s 197 259 m<sup>2</sup>. Druhý je Plzeňský kraj s 95 812 m<sup>2</sup> a třetí Středočeský kraj s 58 993 m<sup>2</sup>.

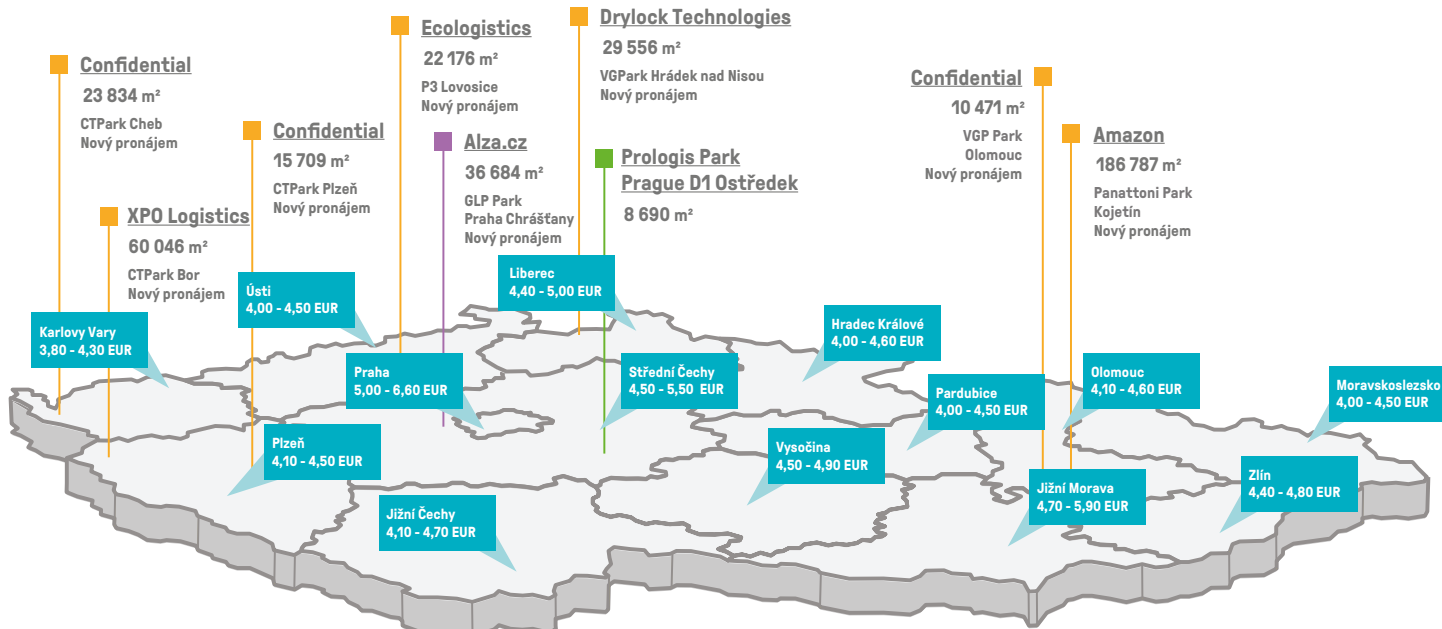
### POPTÁVKA (2013 - Q3/2021)

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



### VÝBĚR Z TRANSAKČÍ A PRŮMĚRNÉ NÁJMY

■ významná transakce ■ ve výstavbě ■ dokončená výstavba





# MAKROEKONOMIKA Q3/2021

## SOUČASNÁ SITUACE A PREDIKCE

**3,54 %**  
**NEZAMĚSTNANOST**  
**09/2021**

**2,8 %**  
**HDP (YoY)**  
**Q3/2021**

**3,0 %**  
**INFLACE**  
**09/2021**

### MAKROEKONOMICKÁ PREDIKCE MINISTERSTVA FINANČÍ SRPEN 2021

Indikátor	2017	2018	2019	2020	2021 predikce	2022 predikce
<b>HDP</b> (reálný růst v %)	5,2	3,2	3,0	-5,8	3,2	4,2
<b>Míra inflace</b> (průměr v %)	2,5	2,1	2,8	3,2	3,2	3,5
<b>Míra nezaměstnanosti</b> (průměr v %)	2,9	2,2	2,0	2,6	3,0	2,7
<b>Směnný kurz CZK/EUR</b>	26,3	25,6	25,7	26,4	25,7	25,3

Zdroj: Ministerstvo financí České republiky, 2021

Poznámka: průměrný směnný kurz v červnu 2021, 1 EUR = 25,485 CZK (Česká národní banka, 2021)

### MAKROEKONOMIKA V Q3/2021

Podle předběžného odhadu vzrostl hrubý domácí produkt ve 3. čtvrtletí mezičtvrtletně o 1,4 % a meziročně o 2,8 %. Hrubý domácí produkt (HDP) očištěný o cenové vlivy a sezónnost byl ve 3. čtvrtletí podle předběžného odhadu o 1,4 % vyšší než v předchozím čtvrtletí a v porovnání se stejným čtvrtletím předchozího roku vzrostl o 2,8 %.

K růstu HDP přispěla pozitivně výhradně domácí poptávka, zejména výdaje na konečnou spotřebu domácností a tvorba hrubého kapitálu. Rostly rovněž výdaje na konečnou spotřebu vládních institucí. Naopak pokles nastal ve vývozu zboží. Celkový útlum zahraniční poptávky tak výrazně negativně ovlivnil růst HDP.

Růst hrubé přidané hodnoty (HPH) byl nejvíce ovlivněn vývojem ve skupině odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství. Dařilo se také stavebnictví i většině odvětví služeb. Negativní vliv na mezičtvrtletní vývoj HPH měl zpracovatelský průmysl.

Zaměstnanost mezičtvrtletně vzrostla o 0,2 % a oproti stejnému čtvrtletí loňského roku vzrostla o 0,6 %.

Zdroj: Český statistický úřad, 2021

# 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 [michal.bily@108agency.cz](mailto:michal.bily@108agency.cz).

<b>A+</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Světlá výška 12 m a víc</li> <li>- Musí splňovat kritéria BREEAM alespoň "Very Good"</li> <li>- Přímý vjezd a hydraulické můstky</li> <li>- Nosnost podlahy 5 tun/m<sup>2</sup></li> <li>- Postavené po roce 2010</li> <li>- Musí být vytápěná</li> </ul>
<b>AI</b> (A-Logistika)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Světlá výška 10 m a víc</li> <li>- Nosnost podlahy 5 tun/m<sup>2</sup></li> <li>- Postavené po roce 2000</li> <li>- Musí být vytápěná</li> </ul>
<b>Ao</b> (A-Ostatní)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Světlá výška pod 10 metrů</li> <li>- Postavené po roce 1995</li> <li>- Musí být vytápěná</li> </ul>
<b>B</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Na světlé výšce nezáleží</li> <li>- Postavené před rokem 1995</li> <li>- Musí být vytápěná</li> </ul>
<b>C</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Na světlé výšce nezáleží</li> <li>- Postavené před rokem 1995</li> <li>- Bez vytápění</li> </ul>

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

KONTAKTUJE 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 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 7,8 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