

108

REAL ESTATE
AGENCY

An alliance member of



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



REPORT Q4/2021

Trh průmyslových nemovitostí

PŘEHLED TRHU Q4/2021

SHRNUTÍ

9 780 667 m²

CELKEM
PLOCHY

142 130 m²

DOKONČENÁ
VÝSTAVBA

803 087 m²

VE
VÝSTAVBĚ

PRŮMĚRNÉ NÁJMY
4,40 – 5,50
EUR/m²/MĚSÍC

1,63 %
NEOBSAZENOST

4,15 %
YIELD

- Celková plocha prémiových průmyslových ploch k pronájmu dosáhla 9 780 667 m² a se současnými projekty v přípravě očekáváme, že 10 milionová hranice bude překročena někdy ve 2. čtvrtletí 2022. 142 130 m² bylo dodáno na trh, čímž se 4. stalo v tomto ohledu nejlepším. Celkově však rok 2021 zaostává v porovnání s rokem 2020.
- Momentálně je ve výstavbě 803 087 m². S každým kvartálem se počet projektů ve výstavbě zvyšuje, jak se nabídka snaží uspokojit poptávku. Největším aktuálně rozestavěným projektem je Panattoni Park Kojetín pro Amazon.
- Míra neobsazenosti klesla na historické minimum 1,63 % s pouze 159 415 m² dostupných na trhu. Téměř dvě třetiny se nacházejí v Moravskoslezském kraji. Pokud nepočítáme prostory ve stavu shell and core, dosáhla neobsazenost pouze 0,7 %!
- Vzrůstající nájemné, téměř žádné volné prostory a vzrůstající konkurenční prostředí umocněné pandemií a následným bojem o zákazníky v kombinaci s vytrvalým nedostatkem zaměstnanců definují současné podnikatelské klima v průmyslu v České republice.

„S opětovným poklesem dosáhla míra neobsazenosti rekordní hodnoty, což naznačuje problémy pro mnoho společností, které budou potřebovat nové prostory v první polovině roku 2022. Nicméně očekáváme, že nárůst podílu spekulativní výstavby pomůže částečně vyřešit tento problém v druhé polovině roku 2022. Silná poptávka klientů bude pravděpodobně pokračovat v průběhu celého roku, což podtrhuje potřebu rychlého schválení a implementace nového stavebního zákona. Bez rychlejšího procesu schvalování, nebude možné uspokojit poptávku vzhledem k situaci na trhu. I přesto že současná legislativa vše ztěžuje, developři dělají maximum pro to, aby jejich klienti mohli nadále růst.“

MICHAL BÍLÝ
Research Analyst

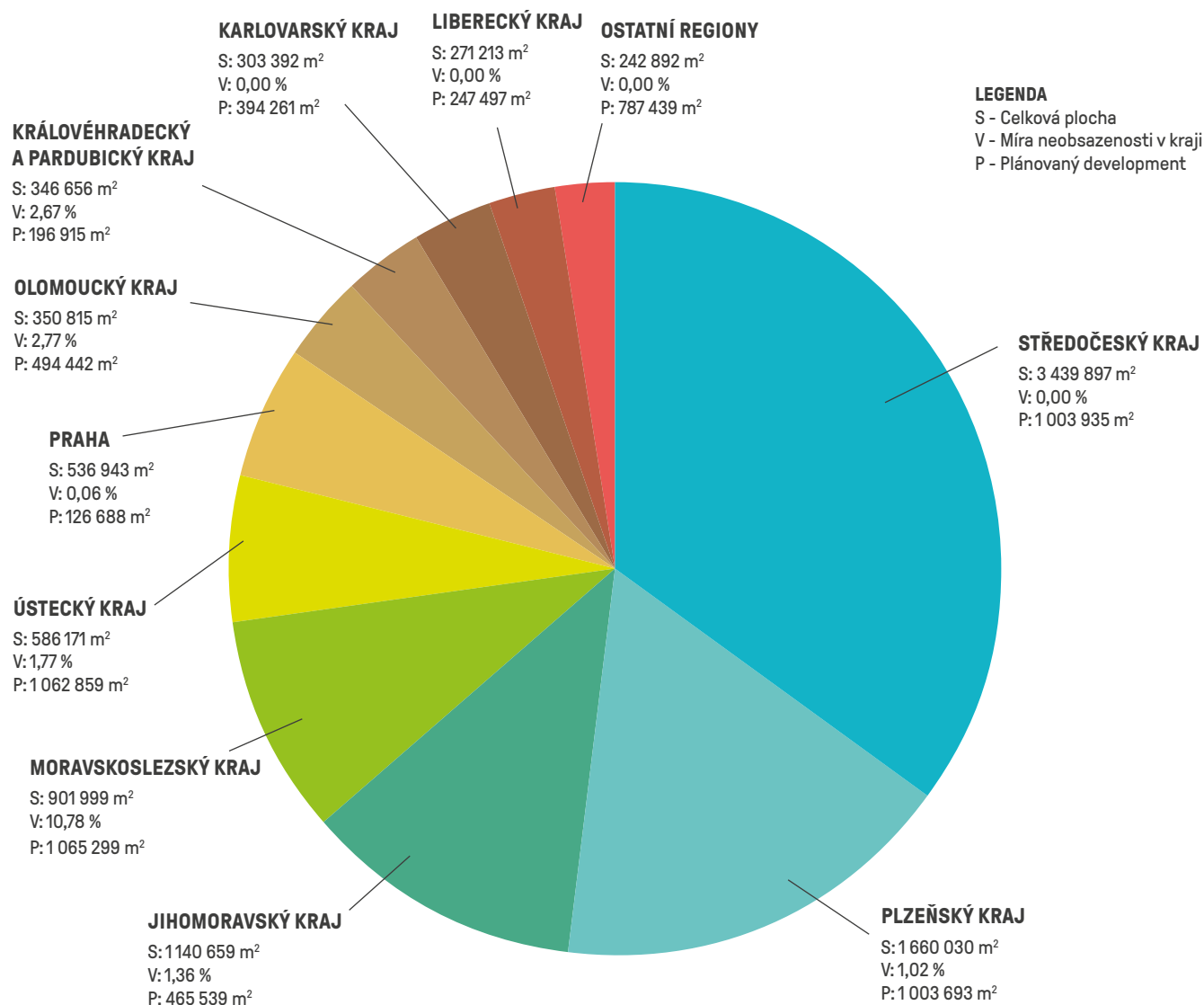


PŘEHLED TRHU Q4/2021

REGIONÁLNÍ PŘEHLED

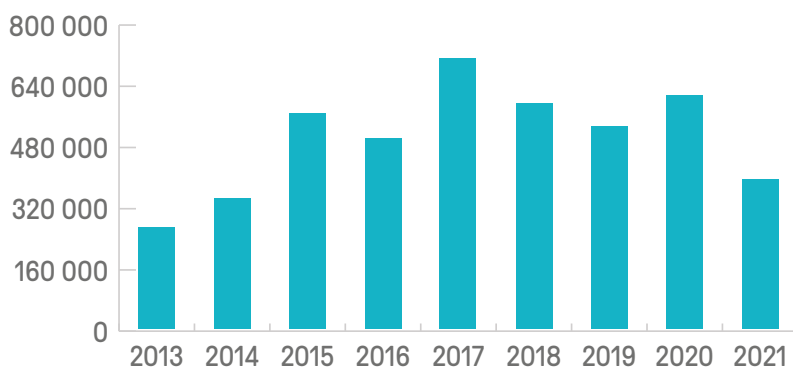
PLOCHA ÁČKOVÝCH PROSTOR K PRONÁJMU V ČESKÉ REPUBLICE DLE REGIONU

Největší plocha průmyslových prostor k pronájmu je ve Středočeském kraji následovaném Plzeňským krajem a Jihomoravským krajem. Největší developeři z hlediska velikosti portfolia v m² 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 Q4/2021 se stavební aktivita zvýšila, když bylo na trh dodáno 142 130 m² nových prostor. Celkově rok 2021 zaostává za rokem 2020. Celkem bylo v roce 2021 dodáno 390 959 m², což je nejslabší roční přírůstek za posledních 6 let. Jak spekulativní výstavba nabírá na tempu, tak by se tato statistika měla zlepšit v tomto roce. Loni developeři získali mnoho pozemků pro výstavbu dalších průmyslových parků, což je rovněž pozitivní signál.

DOKONČENÁ VÝSTAVBA V M² (2013 - 2021)

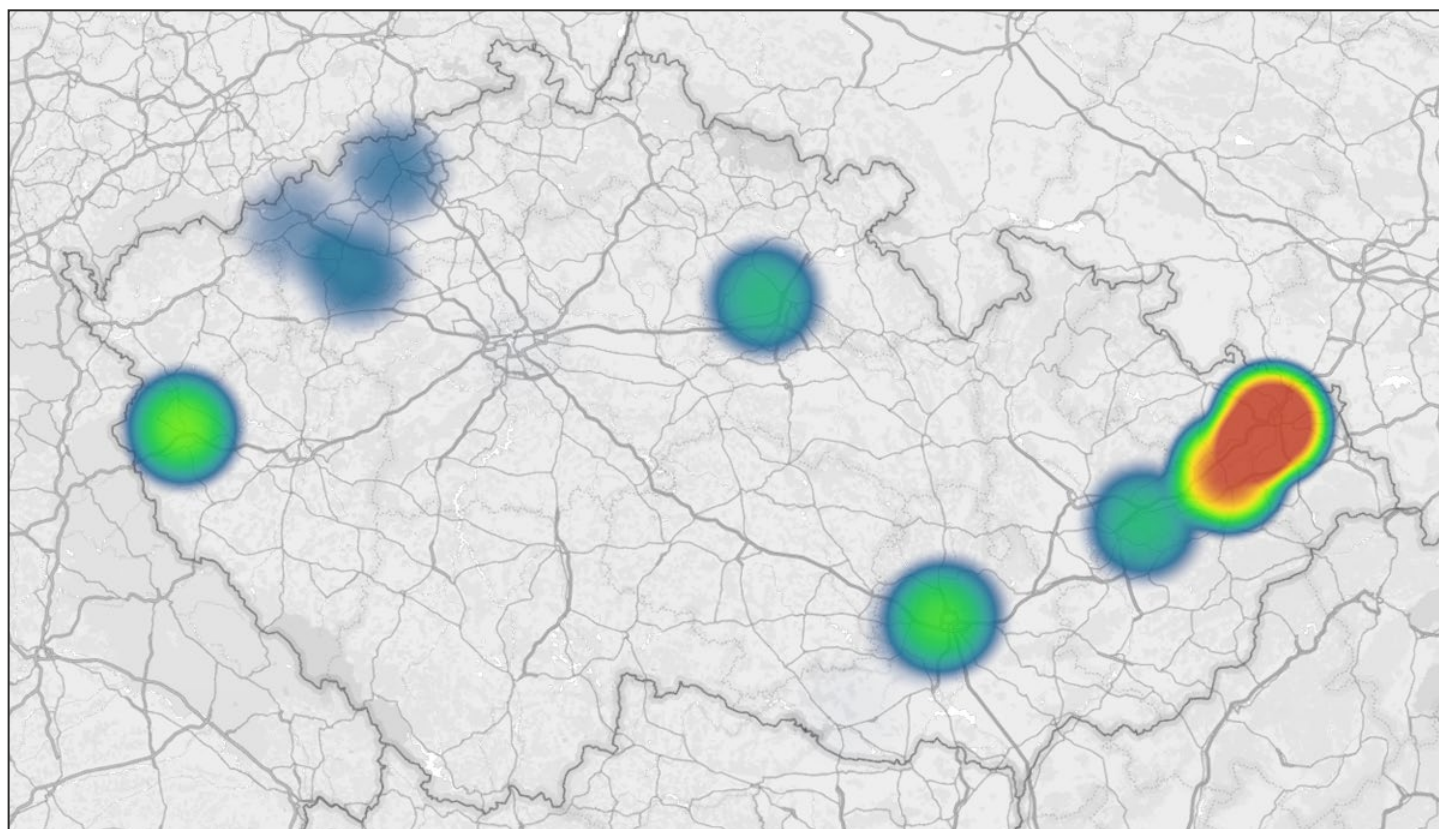


PŘEHLED TRHU Q4/2021

MÍRA NEOBSAZENOSTI V ČESKÉ REPUBLICE

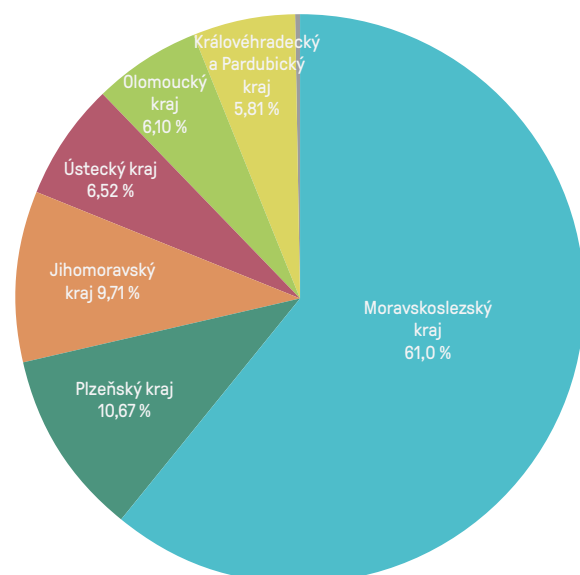
NEOBSAZENOST V ČESKÉ REPUBLICE S HEATMAPOU

Ve 4. čtvrtletí 2021 se rozdíly mezi regiony dále prohlubovaly. Nyní má region aspoň nějaké volné plochy nebo nemá absolutně žádné. Neobsazenost v České republice dosáhla 1,63 % (159 415 m²) včetně prostor ve stavu shell and core. Bez nich dosáhla pouhých 0,7 % (68 223 m²) v celé České republice. Top 3 regiony s neobsazeným prostorem jsou Moravskoslezský kraj s 97 238 m², Plzeňský kraj s 17 002 m² a Jihomoravský kraj s 15 475 m² dostupnými k pronájmu. V Praze nejsou prakticky žádné volné dokončené průmyslové prostory k pronájmu!



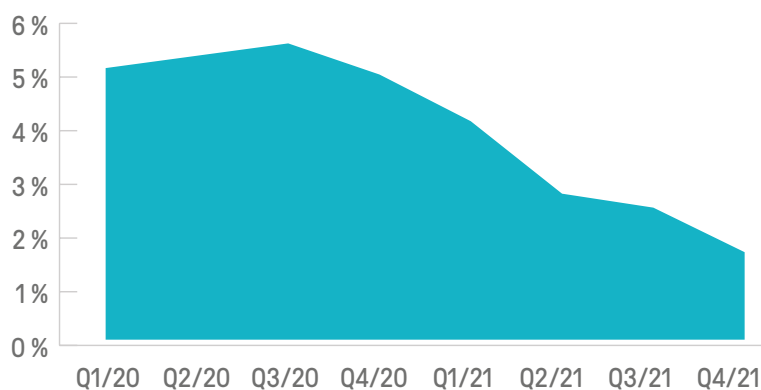
PODÍL NA NEOBSAZENOSTI DLE REGIONU

Za Q4/2021, Poslední region Praha dosahuje hodnoty pouze 0.20%



MÍRA NEOBSAZENOSTI DOSÁHLA HISTORICKÉHO MINIMA

Neobsazenost prémiových průmyslových prostor opět klesla, ve Q4/2021 dosáhla pouze 1,63 %, což je historický rekord. Jak spekulativní výstavba nabírá na tempu, předpokládáme, že se tato situacelepší ve druhé polovině roku 2022. Momentálně je ve výstavbě signifikantní počet nových ploch a s každým kvartálem toto množství roste.

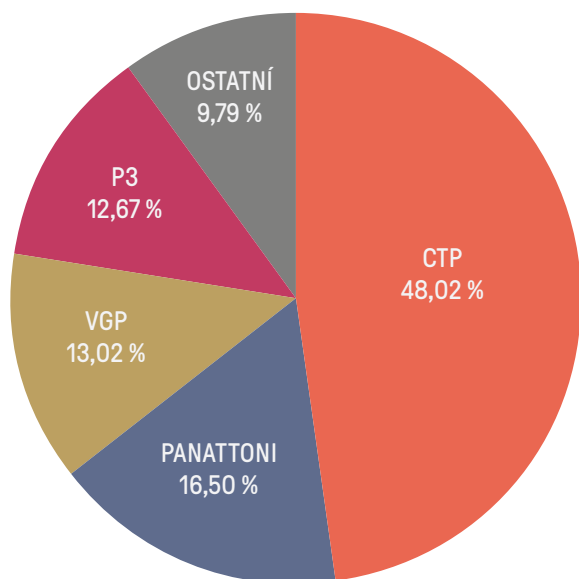


PŘEHLED TRHU Q4/2021

POPTÁVKA, VÝZNAMNÉ TRANSAKCE A PRŮMĚRNÉ NÁJMY

ČISTÁ POPTÁVKA DLE DEVELOPERA Q4/2021

Dle aktuálního vlastnictví prostor



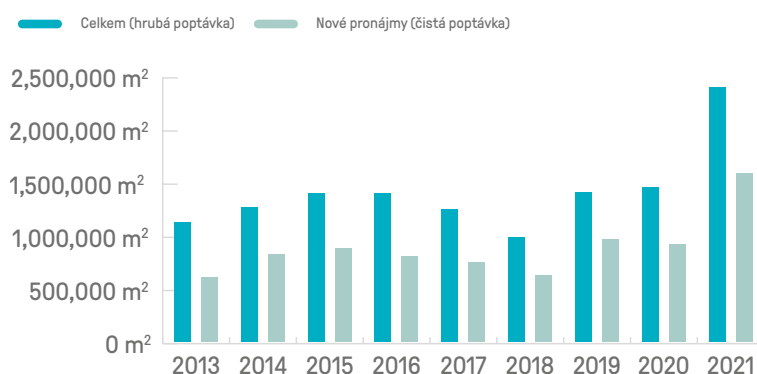
CTP vede žebříček s transakcemi s více než 206 tisíc m² ve Q4/2021. Panattoni je 2. s více než 70 tisíci m² a 3. je VGP s více než 55 tisíci m². První tři představují 77 % transakcí na trhu ve 4. čtvrtletí 2021. Z hlediska čisté poptávky byl rok 2021 rekordní s 1 582 012 m².

Hrubá poptávka dosáhla ve Q4 618 826 m² a čistá poptávka (bez prodloužení) 430 145 m². Největší novou transakcí byl pronájem 69 tisíc m² blíže nespecifikované výrobní společnosti v parku CTPark Brno Líšeň. Druhá byla expanze o 40 tisíc m² nespecifikovanou společností v parku P3 Horní Počernice. Třetí největší industriální transakcí byl pronájem 39 tisíc m² společností Jungheinrich v Panattoni Park Chomutov North.

Nejvíce nových transakcí bylo podepsáno v Jihomoravském kraji a sice 135 tisíc m². Následované Ústeckým krajem s 76 tisíci m² a Olomouckým krajem s 47 tisíci m².

POPTÁVKA (2013 - 2021)

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

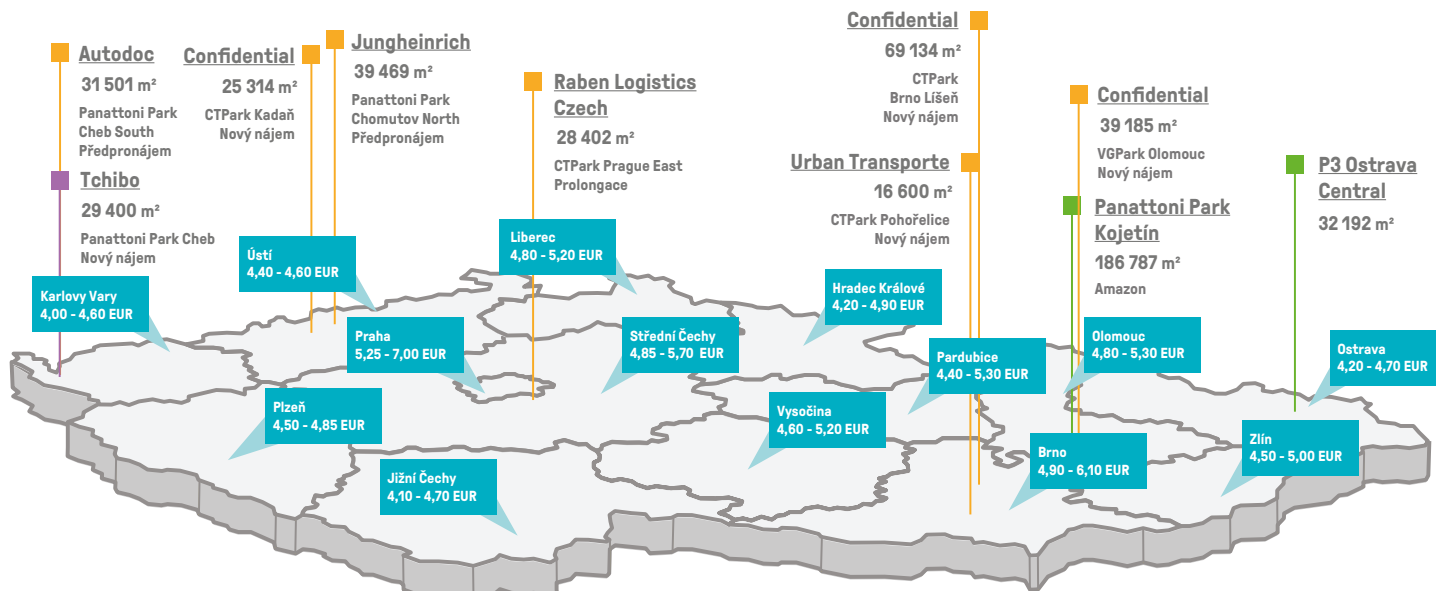


VÝBĚR Z TRANSAKČÍ A PRŮMĚRNÉ NÁJMY

významná transakce

ve výstavbě

dokončená výstavba



MAKROEKONOMIKA Q4/2021

SOUČASNÁ SITUACE A PREDIKCE

3,48 %
NEZAMĚSTNANOST
12/2021

3,3 %
HDP (YoY)
Q3/2021

3,8 %
INFLACE
12/2021

MAKROEKONOMICKÁ PREDIKCE MINISTERSTVA FINANČÍ LEDEN 2022

Indikátor	2017	2018	2019	2020	2021 predikce	2022 predikce
HDP (reálný růst v %)	5,2	3,2	3,0	-5,8	2,9	3,1
Míra inflace (průměr v %)	2,5	2,1	2,8	3,2	3,8	8,5
Míra nezaměstnanosti (průměr v %)	2,9	2,2	2,0	2,6	2,8	2,3
Směnný kurz CZK/EUR	26,3	25,6	25,7	26,4	25,6	24,4

Zdroj: Ministerstvo financí České republiky, 2022

Poznámka: průměrný směnný kurz v Prosinci 2021, 1 EUR = 25,257 CZK (Česká národní banka, 2022)

VÝHLED MAKROEKONOMICKÉ SITUACE V ROCE 2022

Pro rok 2022 pracujeme v predikci se scénářem, že se zhoršující epidemickou situaci podaří zvládnout bez nutnosti přijímat makroekonomicky významná protiepidemická omezení. Současné očekáváme, že by ještě v první polovině letošního roku měly přetrvávat nepříznivé efekty růstu cen vstupů a narušení výrobních řetězců. Růst ekonomiky o 3,1 % by pak měl být tažen investičními výdaji soukromého sektoru i veřejných institucí. Významným prorůstovým faktorem by nadále měla být spotřeba domácností. Bude ji však tlumit razantní nárůst životních nákladů, zejména cen energií. Pozitivní příspěvek by mělo vykázat i saldo zahraničního obchodu.

K inflaci by letos měl významně přispět nárůst cen elektřiny a zemního plynu. Frikce v zásobování nejspíše budou přetrvávat i v 1. polovině roku. Protiinflačně by se naopak mělo projevit posilování české koruny k euru, ke kterému vedlo zvyšování měnově-politických sazeb. Na trhu práce se po krátké pauze opět projevují nerovnováhy, které jej charakterizovaly před propuknutím epidemie. Nedostatek pracovníků přetrvává prakticky ve všech odvětvích ekonomiky. Díky pokračujícímu růstu ekonomiky se nezaměstnanost dále snižuje. Sezónně očištěná míra nezaměstnanosti v listopadu 2021 klesla na 2,3 %, což je nejnižší hodnota od dubna 2020. Odhadujeme, že míra nezaměstnanosti v roce 2021 v průměru dosáhla 2,8 % a v roce 2022 dále klesne až na 2,3 %. Výpadky v dodavatelských řetězcích a nucené odstávky výroby v průmyslu vedly k výraznému poklesu přebytku běžného účtu platební bilance. Zhoršení kladného salda rovněž ovlivnila silná dynamika dovozu zboží. Nedostatek komponent by spolu s růstem cen výrobních vstupů a energií měl obchodní bilanci negativně ovlivňovat i letos. Odhadujeme proto, že běžný účet dosáhl v roce 2021 schodku ve výši 1,0 % HDP, který by se v roce 2022 mohl prohloubit na 1,3 % HDP.

Zdroj: Ministerstvo financí České republiky, 2022

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.

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-Logistika)		- Světlá výška 10 m a víc - Nosnost podlahy 5 tun/m² - Postavené po roce 2000 - Musí být vytápěná
Ao (A-Ostatní)		- 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.

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 obdrženy 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

Ovocný trh 1096/8
110 00 Praha 1
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

ABOUT 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 8.3 milionů čtverečních metrů a vybudovala si silnou pozici. Klienti se na 108 AGENCY obrazejí ohledně zprostředkování pronájmu a prodeje, investičního poradenství i marketingu a správy developerských projektů.



JSME HRDÝMI ČLENY



108

SHAPING THE FUTURE
OF REAL ESTATE