

108

REAL ESTATE  
AGENCY

An alliance member of



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE



# REPORT Q1/2022

Trh průmyslových nemovitostí

# PŘEHLED TRHU Q1/2022

SHRNUTÍ

9 864 518 m<sup>2</sup>

CELKEM  
PLOCHY

86 254 m<sup>2</sup>

DOKONČENÁ  
VÝSTAVBA

1 034 346 m<sup>2</sup>

VE  
VÝSTAVBĚ

PRŮMĚRNÉ NÁJMY

4,50 - 5,70

EUR/m<sup>2</sup>/MĚSÍC

1,51 %

NEOBSAZENOST

4,00 %

YIELD

- V 1. čtvrtletí 2022 dosáhla celková plocha prémiových průmyslových prostor k pronájmu 9 864 518 m<sup>2</sup>. 86 254 m<sup>2</sup> bylo dodáno na trh. Při současném množství realizovaných projektů očekáváme překročení hranice 10 mil. m<sup>2</sup> někdy ve 2. či 3. čtvrtletí 2022.
- V současnosti se staví celkem 1 034 346 m<sup>2</sup> nových průmyslových ploch z nichž většina je předem pronajata. Spekulativní výstavba zpomaluje v důsledku velké nejistoty na trhu stavebních materiálů.
- Míra neobsazenosti opět klesla na historické minimum 1,51 % s 148 674 m<sup>2</sup> dostupnými na trhu. Pokud nezapočteme prostory ve stavu shell and core, tak je míra neobsazenosti dokonce pouze 1,28 %. V porovnání s minulými kvartály je signifikantní pokles volných ploch v Moravskoslezském kraji.
- Válka mezi Ruskem a Ukrajinou v budoucnu ovlivní produkci potravin, což se promítne do cen všech ostatních komodit. Konflikt ohrožuje globální dodávky pšenice, protože Rusko a Ukrajina patří k jejich největším producentům na světě. To dále nepřímo ovlivní již tak vysokou míru inflace v ČR.

„Prohlubující se rozdíly mezi zeměmi vedly k obchodním válkám a v poslední době ke skutečné válce a způsobily chaos na mnoha trzích. Všechno od jídla přes vzácné kovy po stavební materiály je stále dražší a těžší sehnat. Exportní a importní procesy se komplikují. Skutečným testem odolnosti projde evropský a český průmyslový trh v průběhu roku 2022. V 1. čtvrtletí vykázal český průmyslový trh dobré výsledky a navázal na značný úspěch loňského roku. Na obzoru je však energetická krize a bude důležité snížování provozních nákladů pro udržení konkurenční výhody. Například implementací vysoce efektivních solárních panelů a dalších moderních technologií.“

MICHAL BÍLÝ  
Research Analyst

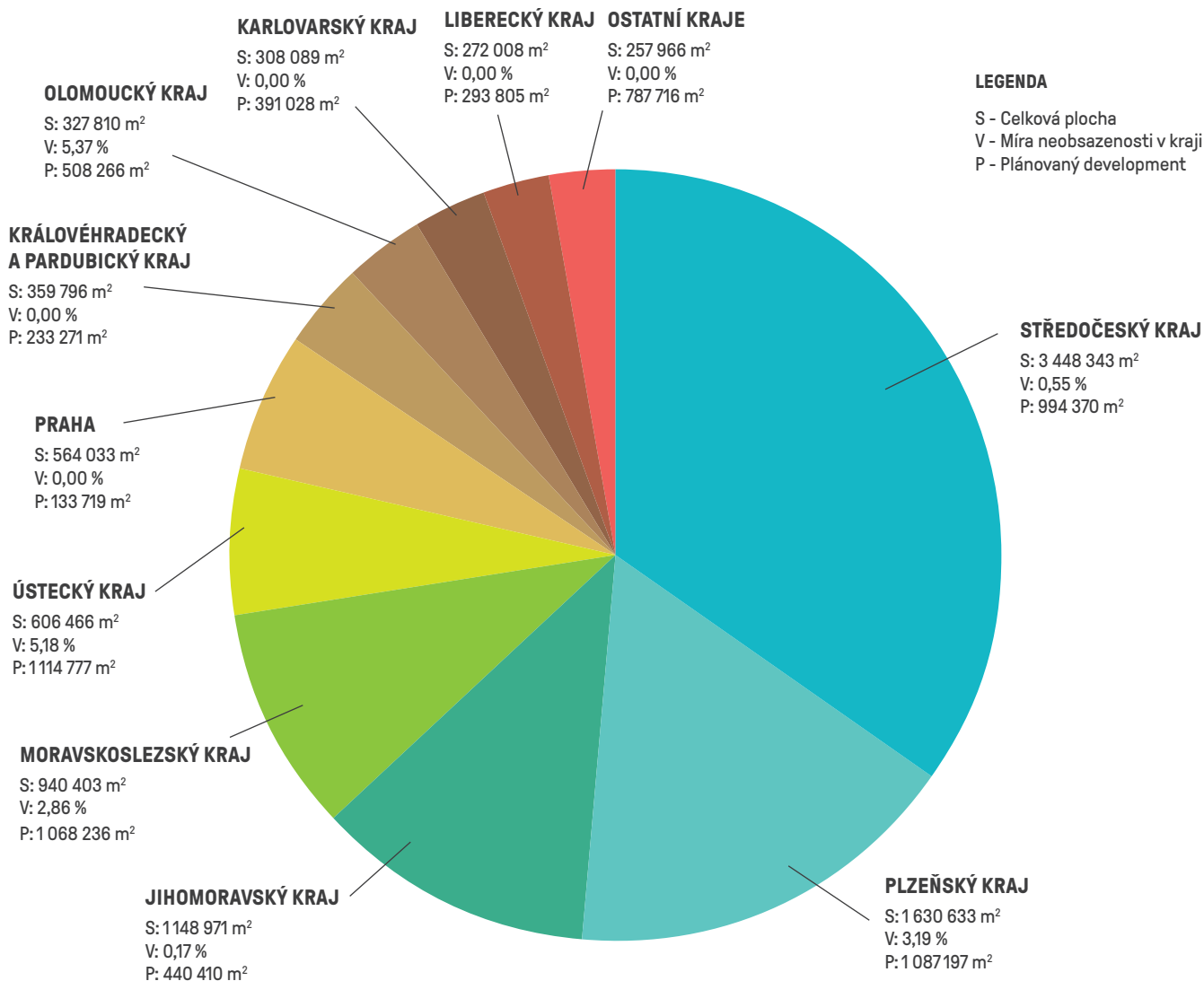


# PŘEHLED TRHU Q1/2022

## REGIONÁLNÍ PŘEHLED

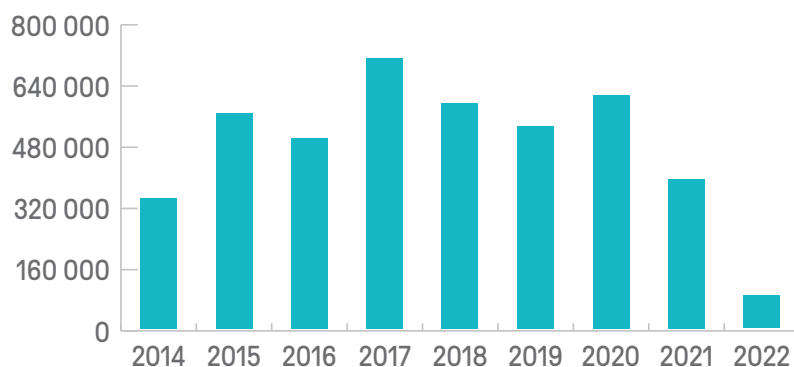
### PLOCHA PRÉMIOVÝCH PROSTOR K PRONÁJMU V ČESKÉ REPUBLICE DLE REGIONU

Největší plocha průmyslových prostor k pronájmu je ve Středočeském kraji následovaném Plzeňským krajem a Jihomoravským krajem. Největší developeři z hlediska velikosti portfolia v 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 Q1/2022 se stavební aktivita snížila, když bylo na trh dodáno q-o-q 86 254 m<sup>2</sup> nových prostor. To je stále významné zlepšení oproti Q1/2021, kdy bylo na trh dodáno pouze 47 046 m<sup>2</sup>. Po rychlém zvýšení spekulativní výstavby ve Q4/2021 je tento trend však opět na ústupu z důvodu negativního vývoje na trhu se stavebním materiálem. V roce 2022 a dále bude pro růst klíčové zajištění dostatečného množství pozemků pro průmyslový development a spolehliví partneři.

### DOKONČENÁ VÝSTAVBA V M<sup>2</sup> (2013 - Q1/2022)

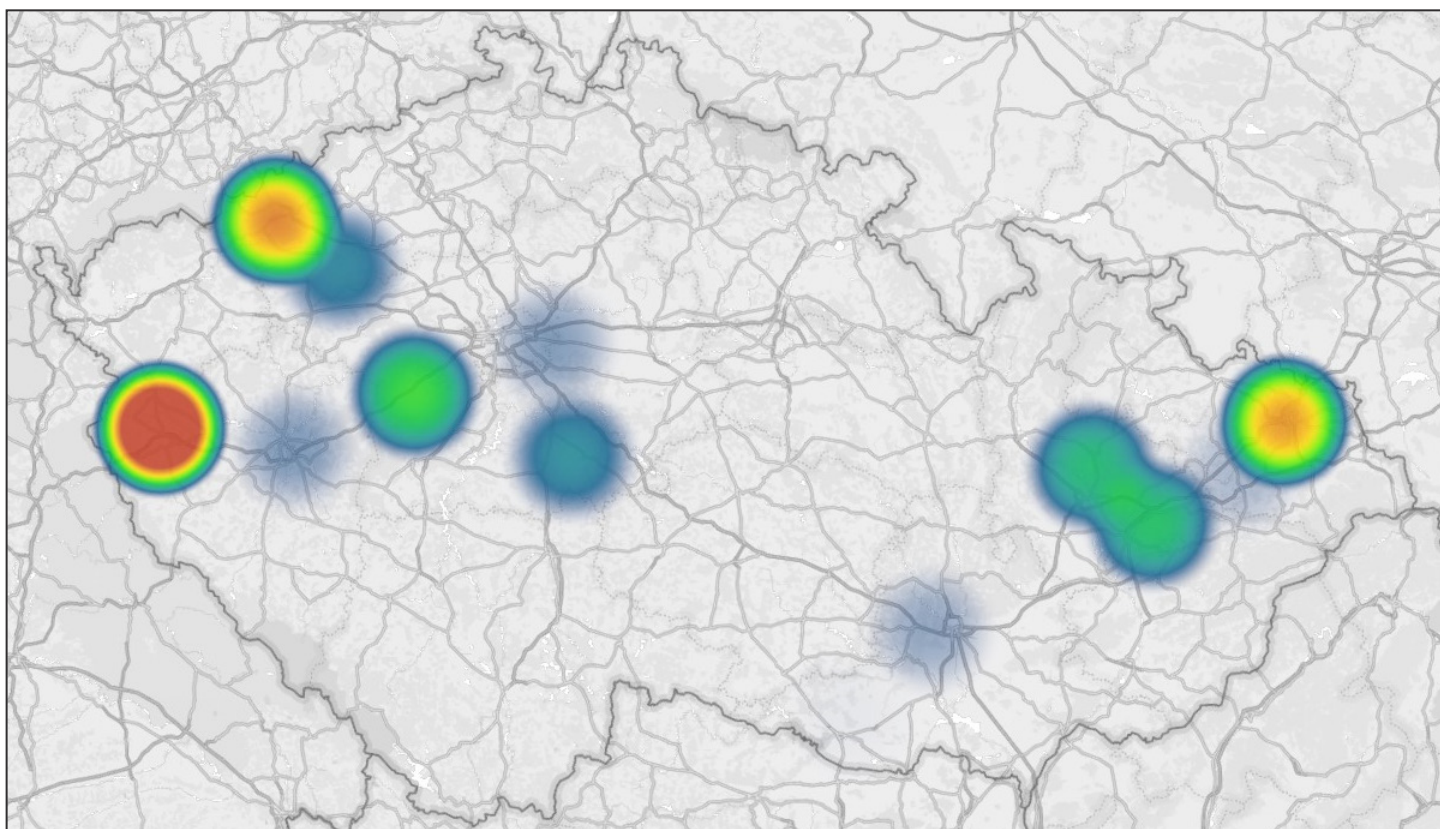


# PŘEHLED TRHU Q1/2022

## MÍRA NEOBSAZENOSTI V ČESKÉ REPUBLICE

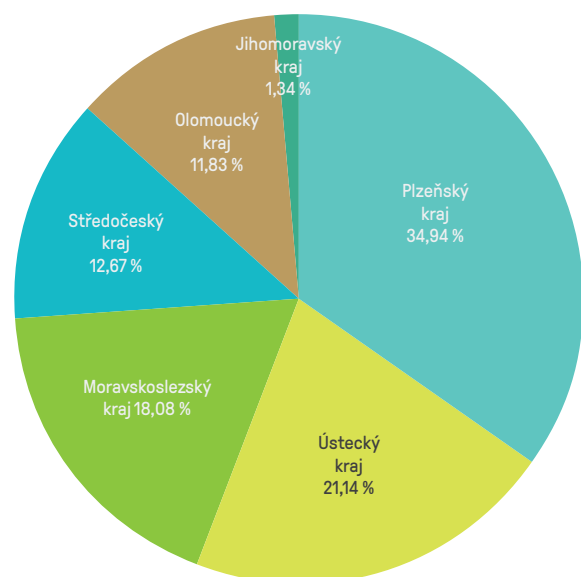
### NEOBSAZENOST V ČESKÉ REPUBLICE S HEATMAPOU

V1. čtvrtletí 2022 rozdíl mezi regiony rostly. Nyní má region buď mnoho volných ploch, nebo nemá absolutně žádné. Neobsazenost v České republice dosáhla 1,51 % (148 674 m<sup>2</sup>) včetně prostor ve stavu shell and core. Bez nich dosáhla pouhých 1,28 % (125 085 m<sup>2</sup>) v celé České republice. Top 3 regiony z hlediska dostupných průmyslových prostor jsou Plzeňský kraj s 51 tis. m<sup>2</sup>, Ústecký kraj s 31 tis. m<sup>2</sup> a Moravskoslezský kraj s 26 tis. m<sup>2</sup> dostupnými k pronájmu. Po značném dlouhodobém zájmu nájemců zůstaly dvě největší města v České republice prakticky bez volných prostor.



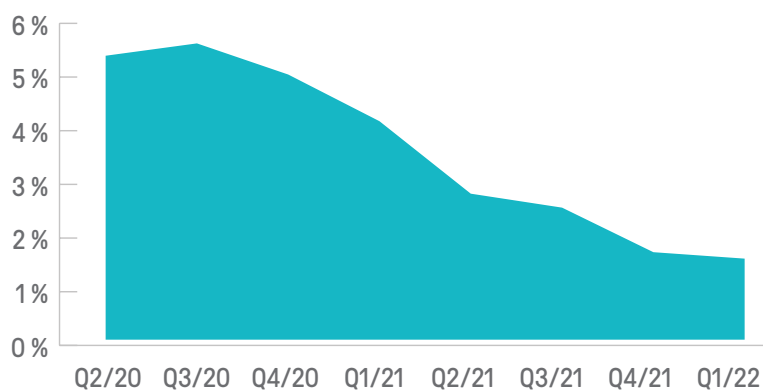
### PODÍL NA NEOBSAZENOSTI DLE REGIONU

Podíl na celkové neobsazenosti v ČR



### MÍRA NEOBSAZENOSTI DOSÁHLA HISTORICKÉHO MINIMA!

Neobsazenost prémiových průmyslových prostor opět klesla, a ve Q1/2022 dosáhla pouze 1,51 %, což je historický rekord. Momentálně je ve výstavbě významné množství nových projektů a s každým kvartálem toto množství roste. V průběhu roku očekáváme, že míra neobsazenosti mírně vzroste v důsledku rostoucích nájmu.

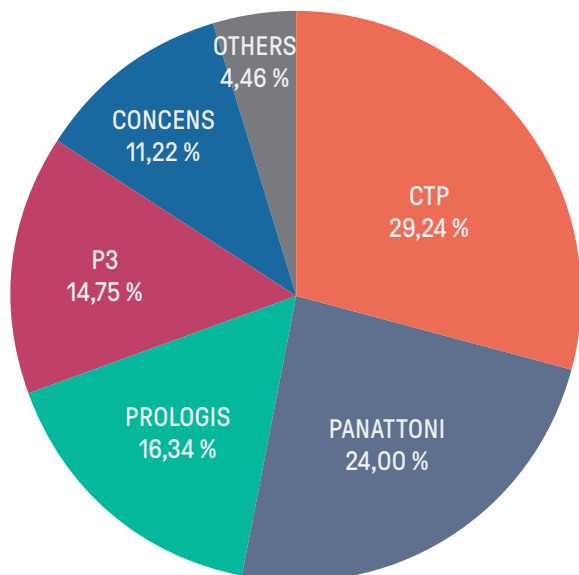


# PŘEHLED TRHU Q1/2022

## POPTÁVKA, VÝZNAMNÉ TRANSAKCE A PRŮMĚRNÉ NÁJMY

### ČISTÁ POPTÁVKA DLE DEVELOPERA Q1/2022

Dle aktuálního vlastníka prostor

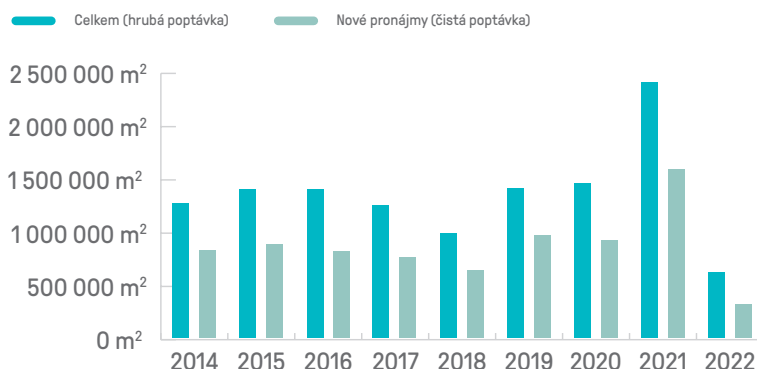


CTP vede žebříček s transakcemi s 91 tisíci m<sup>2</sup>. 2. s více než 74 tisíci m<sup>2</sup> je Panattoni a 3. je VGP s více než 50 tisíci m<sup>2</sup>. První tři představují 69 % transakcí na trhu v 1. čtvrtletí 2022. Z hlediska čisté poptávky byl první kvartál opět úspěšný v návaznosti na 4. čtvrtletí 2021.

Hrubá poptávka dosáhla ve Q1 613 344 m<sup>2</sup> a čistá poptávka (bez prolongací) 311 953 m<sup>2</sup>. Největší nová transakce se uskutečnila v Panattoni Parku Pilsen West II, kde si nspecifikovaná výrobní společnost pronajala 36 tis. m<sup>2</sup>. Musíme rovněž zmínit expanzi / prolongaci společnosti BJS Czech v CTParku Humpolec, která dosáhla 46 tis. m<sup>2</sup>. Druhým největším novým pronájmem je 28 tis. m<sup>2</sup> pronajmutých Českou Poštou v Multimodálním logistickém centru Ostrava. Třetí je potom pronájem 14,5 tis. m<sup>2</sup> společností DAMCO v Panattoni Parku Teplice. Nejvíce nových transakcí bylo podepsáno v Plzeňském kraji s 84 tis. m<sup>2</sup>, potom v Moravskoslezském kraji s 51 tis. m<sup>2</sup> a Středočeském kraji s 48 tis. m<sup>2</sup>.

### POPTÁVKA (2013 - Q1/2022)

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

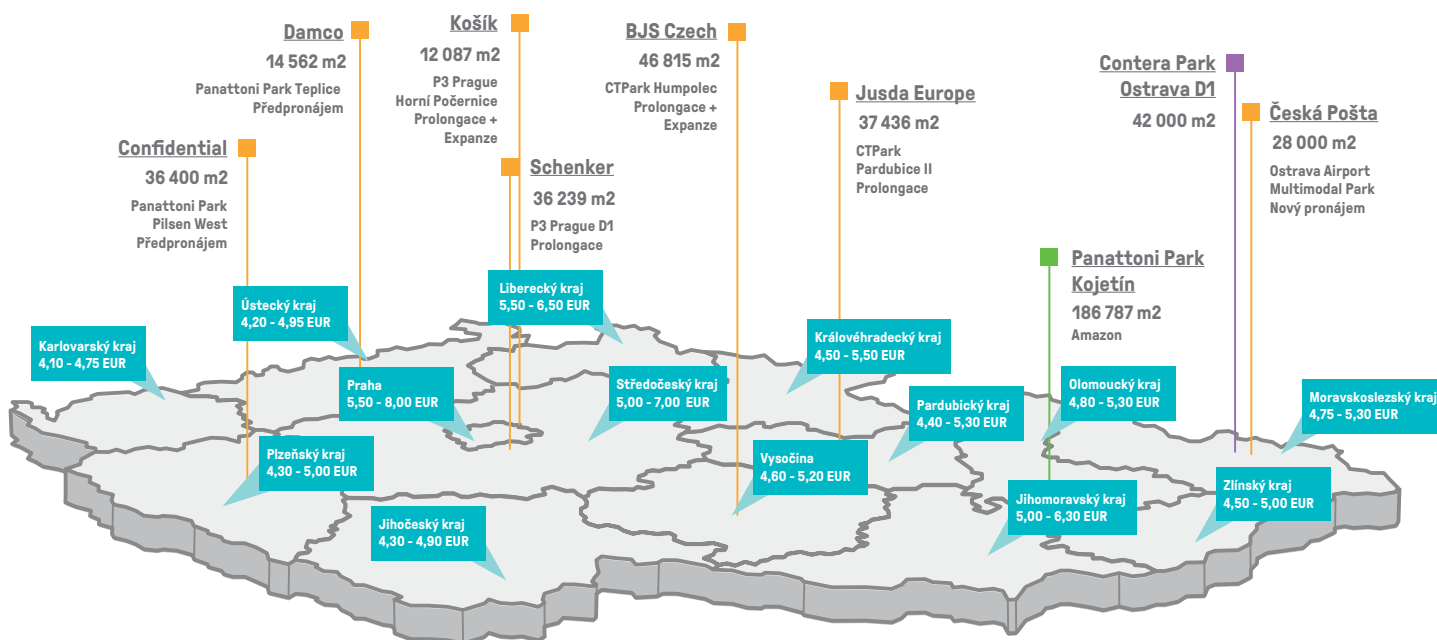


## VÝBĚR Z TRANSAKČÍ A PRŮMĚRNÉ NÁJMY

■ významná transakce

■ ve výstavbě

■ dokončená výstavba





# MAKROEKONOMIKA Q1/2022

## SOUČASNÁ SITUACE A PREDIKCE

**3,38 %**  
**NEZAMĚSTNANOST**  
**03/2022**

**3,6 %**  
**HDP (YoY)**  
**Q4/2021**

**12,7 %**  
**INFLACE**  
**03/2022**

### MAKROEKONOMICKÁ PREDIKCE MINISTERSTVA FINANČÍ DUBEN 2022

Indikátor	2018	2019	2020	2021	2022 forecast	2023 forecast
<b>HDP</b> (reálný růst v %)	3,2	3,0	-5,8	3,3	1,2	3,6
<b>Míra inflace</b> (průměr v %)	2,1	2,8	3,2	3,8	12,3	4,4
<b>Míra nezaměstnanosti</b> (průměr v %)	2,2	2,0	2,6	2,8	2,5	2,6
<b>Směnný kurz CZK/EUR</b>	25,6	25,7	26,4	25,6	24,4	24,2

Zdroj: Ministerstvo financí České republiky, 2022

Poznámka: průměrný směnný kurz v březnu 2022, 1 EUR = 25,008 CZK (Česká národní banka, 2022)

### VÝHLED MAKROEKONOMICKÉ SITUACE V ROCE 2022

Ruská vojenská agrese vůči Ukrajině zcela změnila obraz světa v roce 2022 a překreslila růstové vyhlídky. Rusko a Ukrajina se sice na globálním HDP podílejí jen zhruba 2 %, hrají ale podstatnou roli jako dodavatelé řady surovin. Na komoditních trzích se tak ruská invaze projevila růstem cen a zvýšenou volatilitou. V důsledku války na Ukrajině lze přinejmenším v krátkém období očekávat nižší hospodářský růst, prohloubení problémů v dodavatelských řetězcích a zesílení již tak vysokých inflačních tlaků. Výsledky roku 2022 budou zásadně ovlivněny ruskou agresí a změnou nastavení mezinárodních obchodních vztahů. Při všeobecné nejistotě pracuje Ministerstvo financí se scénářem, že se hlavní negativní dopady budou koncentrovat do 2. čtvrtletí. Celoroční tempo růstu české ekonomiky by mělo zpomalit na 1,2 %.

Vysoká inflace zpomaluje ekonomický růst a snižuje životní úroveň obyvatelstva. Průměrná míra inflace by letos měla dosáhnout 12,3 %. Meziroční inflace by po zbytek roku měla být dvouciferná, přičemž by během 2. čtvrtletí měla kulminovat nad úrovní 13 %. V roce 2023 by průměrná míra inflace mohla zvolnit na 4,4 %. K 2% inflačnímu cíli České národní banky by se přitom meziroční inflace měla přiblížit až v závěru roku. Na trhu práce se dále prohlubují nerovnováhy související s nedostatkem pracovníků, který je patrný prakticky ve všech sektorech ekonomiky. Míra nezaměstnanosti v roce 2021 v průměru dosáhla 2,8 % a letos by se mohla snížit na 2,5 %. Vlivem zpožděných efektů slabého růstu v letošním roce by se však míra nezaměstnanosti mohla v roce 2023 nepatrně zvýšit na 2,6 %. Hospodaření veřejných financí v roce 2021 ve výši -5,9 % HDP bylo stále ovlivněno epidemií koronaviru. Zadlužení veřejných financí pravděpodobně vzroste ze 41,9 % HDP v roce 2021 na 42,7 % HDP ke konci roku 2022.

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 nás kontaktujte na e-mailové adrese [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.

### 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 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

## 0 108 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 8.4 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. Na konci roku 2021 se 108 AGENCY stala výhradním aliančním partnerem BNP Paribas Real Estate pro Českou republiku. Díky této strategické akvizici výrazně posílila tým konzultantů a nabídku služeb.



### JSME HRDÝMI ČLENY





108

SHAPING THE FUTURE  
OF REAL ESTATE