

108

REAL ESTATE
AGENCY

An alliance member of



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



REPORT Q2/2022

Trh průmyslových nemovitostí

PŘEHLED TRHU Q2/2022

SHRNUTÍ

10 144 452 m²

CELKEM
PLOCHY

197 381 m²

DOKONČENÁ
VÝSTAVBA

1 299 452 m²

VE
VÝSTAVBĚ

PRŮMĚRNÉ NÁJMY
4,50 - 6,00
EUR/m²/MĚSÍC

1,03 %
NEOBSAZENOST

4,00 %
YIELD

- Celková plocha prémiových průmyslových prostor k pronájmu dosáhla na konci června 10 144 452 m², přičemž 197 381 m² bylo dodáno na trh ve druhém čtvrtletí 2022.
- V současnosti se staví celkem 1 299 452 m² nových průmyslových ploch. Většina těchto ploch je však již předem pronajata. Přes 470 tisíc m² nových prostor očekává dokončení a dodání na trh ve třetím kvartálu 2022.
- Míra neobsazenosti opět klesla na historické minimum 1,03 % s pouze 104 409 m² dostupnými na trhu. Pokud nepočítáme shell and core prostory, tak je míra neobsazenosti pouze 0,86 %, což je 86 749 m². Ve srovnání s loňským rokem je výrazně méně volných ploch v Moravskoslezském kraji.
- Hrubá i čistá poptávka vykázaly ve srovnání s minulým kvartálem opět dobré výsledky, ale pouze díky dosud největší transakci na trhu v Panattoni Parku Cheb. Bez tohoto 233 tisícového dealu čistá poptávka ve srovnání s prvním čtvrtletím 2022 klesla. Tyto statistiky společně s mírou neobsazenosti naznačují možné ochlazení trhu v druhé polovině roku.

„Druhé čtvrtletí roku 2022 navazuje na skvělé výsledky prvního kvartálu a celý rekordní loňský rok, jsou zde však první náznaky budoucího ochlazení trhu. Každým měsícem rostoucí inflace se promítá i do cen obtížně dostupných stavebních materiálů. V kombinaci s vysokými úrokovými sazbami očekáváme zpomalení výstavby průmyslových parků na konci roku. Mezi další negativní faktory patří rostoucí ceny paliva a energií a snižující se spotřeba domácností. Všechny tyto faktory vyústí ve změnu strategií mnoha společností či dokonce v ukončení podnikání. Velkých nadnárodních firem se tento problém týkat nebude, ale jak velký dopad bude tato situace mít na malé a střední podniky, je stále otázkou.“

MICHAL BÍLÝ
Research Analyst

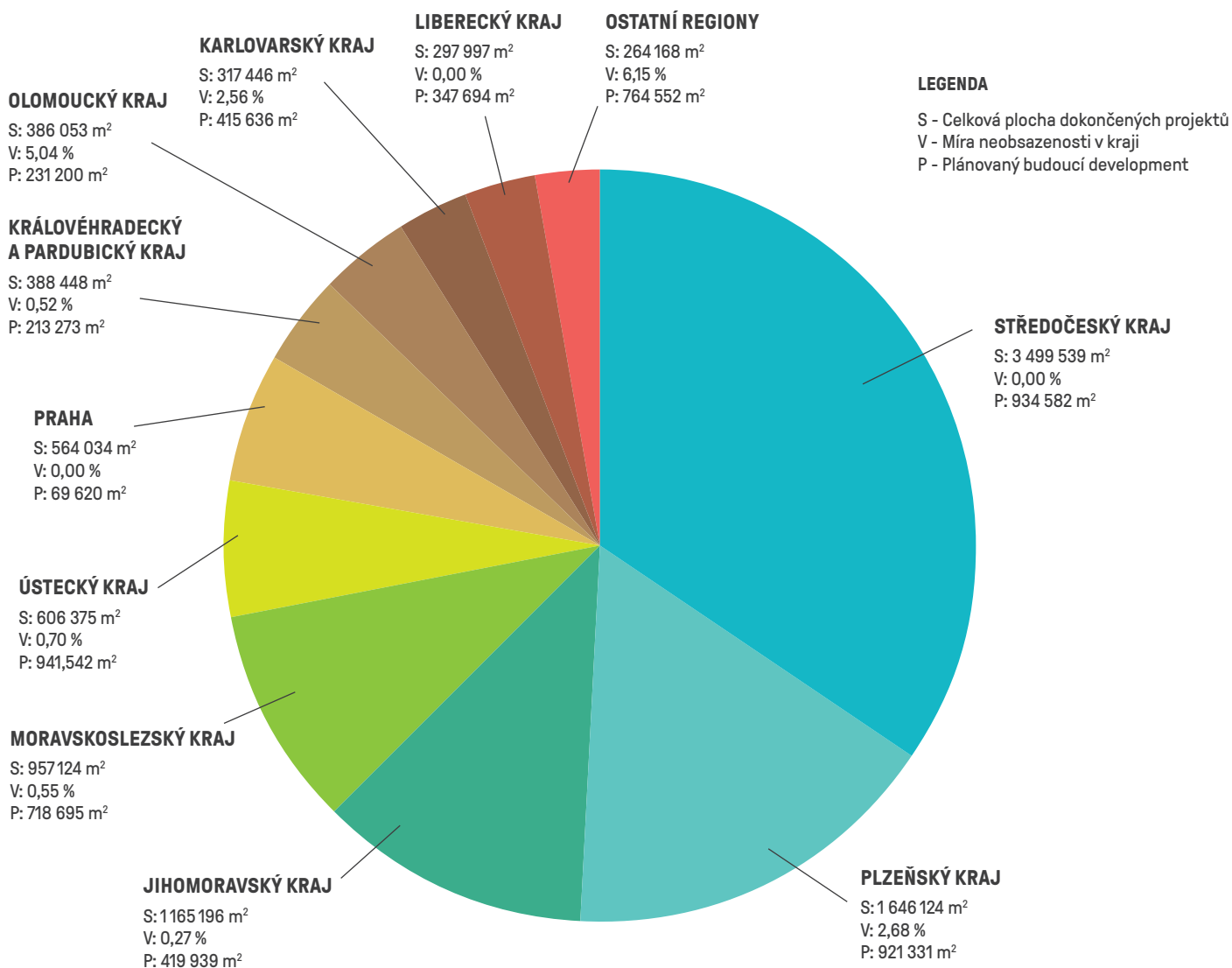


PŘEHLED TRHU Q2/2022

REGIONÁLNÍ PŘEHLED

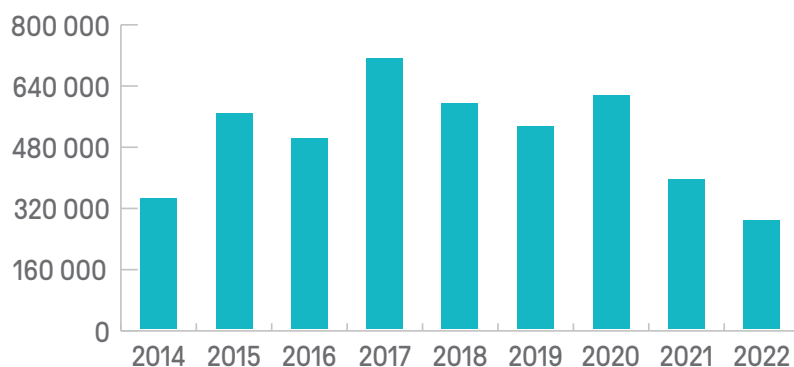
PLOCHA PRÉMIOVÝCH PROSTOR K PRONÁJMU V ČESKÉ REPUBLICE DLE REGIONU

Největší plocha průmyslových prostor k pronájmu je ve Středočeském kraji následovaném Plzeňským krajem a Jihomoravským krajem. Největší developeři z hlediska velikosti portfolia v 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 2. čtvrtletí 2022 stavební aktivita v průmyslu vzrostla a na trh bylo dodáno celkem 197 381 m² nových prostor. To je zlepšení o 128,83 % ve srovnání s předchozím kvartálem. Pokles spekulativní výstavby je nyní na obzoru především kvůli úrokovým sazbám, které zvyšují cenu úvěrů obvykle potřebných pro rozvoj jakékoli průmyslové zóny. Význam výhodné akvizice půdy a brownfieldů bude časem hrát větší a větší roli pro udržitelný růst portfolia.

DOKONČENÁ VÝSTAVBA V M² (2014 - 1. pol. 2022)

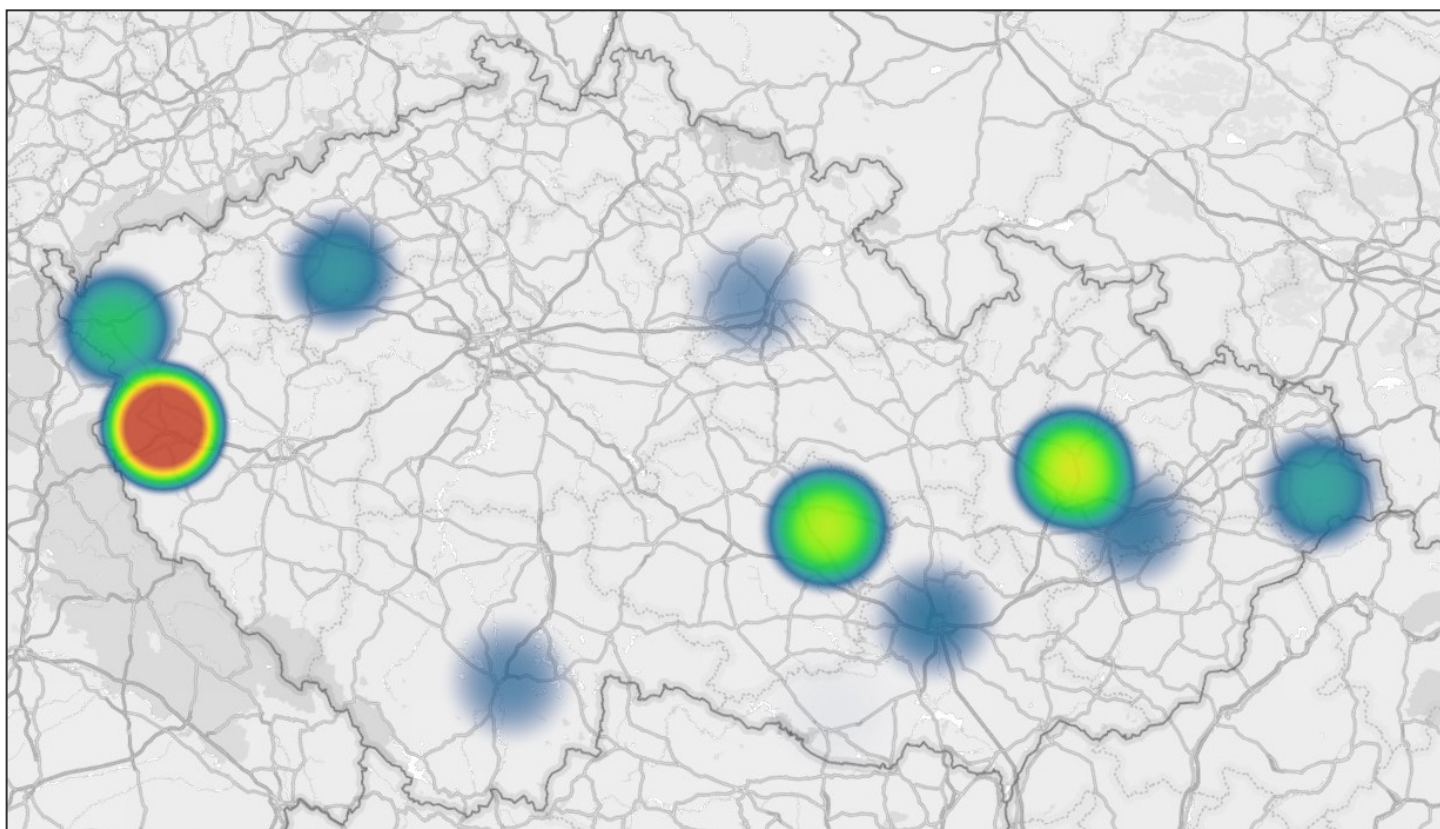


PŘEHLED TRHU Q2/2022

MÍRA NEOBSAZENOSTI V ČESKÉ REPUBLICE

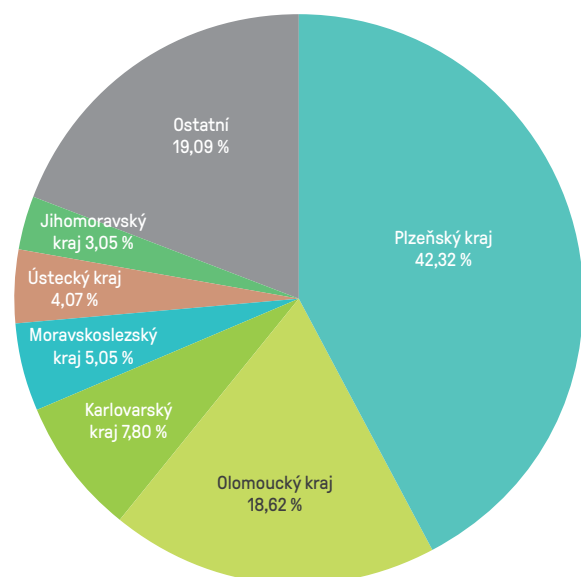
NEOBSAZENOST V ČESKÉ REPUBLICE S HEATMAPOU

Ve 2. čtvrtletí 2022 celkový objem dostupných ploch opět poklesl. Jen několik regionů může nabídnout dokončené budovy, které jsou zároveň k dispozici. Neobsazenost v České republice klesla na 1,03 % (104 409 m²) včetně prostor ve stavu shell and core. Bez nich by celková neobsazenost dosáhla pouze 0,86 % (86 749 m²). První tři kraje podle dostupných prostor jsou Plzeňský kraj s 44 tisíci m², Ústecký kraj s 19 tisíci m² a Kraj Vysočina s 15,5 tisíci m² k pronájmu. Na zbytek republiky pak připadá 40 439 m² volných průmyslových ploch.



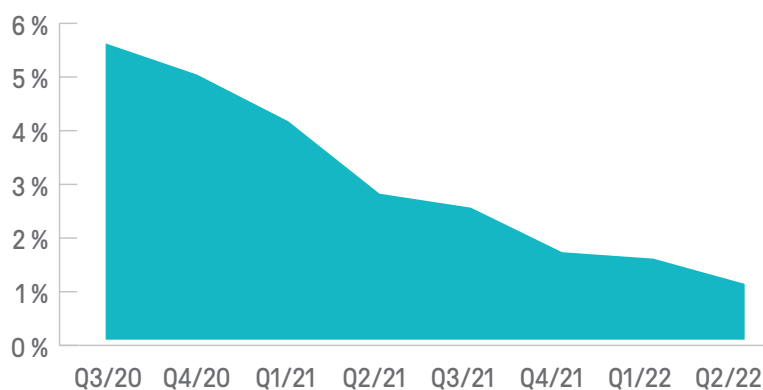
PODÍL NA NEOBSAZENOSTI DLE REGIONU

Podíl na celkové neobsazenosti v ČR



MÍRA NEOBSAZENOSTI DOSÁHLA HISTORICKÉHO MINIMA!

Neobsazenost prémiových průmyslových prostor opět klesla a ve Q2/2022 dosáhla pouze 1,03 %, což je historický rekord. Momentálně je ve výstavbě významné množství nových projektů a s každým kvartálem toto množství roste. Většina těchto prostor je předpronajatá, takže pouze velká změna na trhu by zlepšila situaci a dostupnost.

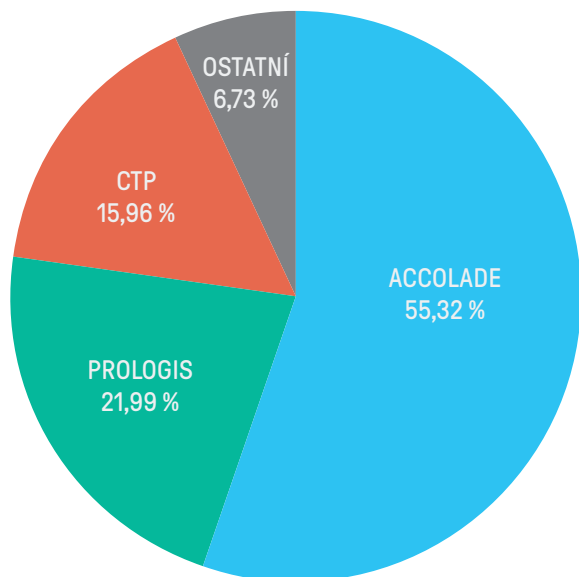


PŘEHLED TRHU Q2/2022

POPTÁVKA, VÝZNAMNÉ TRANSAKCE A PRŮMĚRNÉ NÁJMY

ČISTÁ POPTÁVKA DLE VLASTNÍKA Q2/2022

Dle vlastníka prostor k 30.6.2022

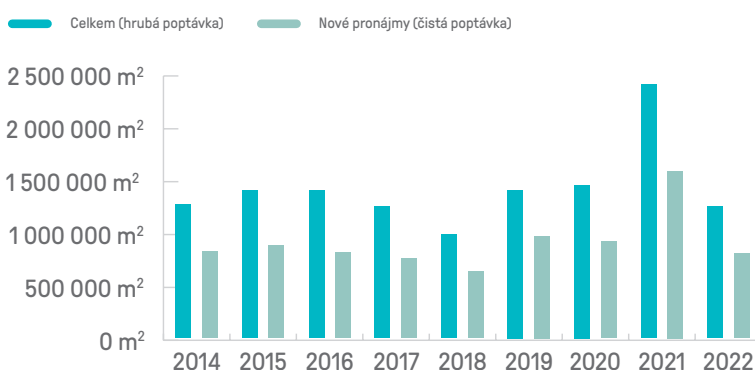


Panattoni vede žebříček s transakcemi s 270 tis. m². Následuje se 107 tis. m² Prologis a 3. je CTP se 78 tis. m². První tři představují 93 % nových transakcí na trhu v 1. čtvrtletí 2022. Z hlediska čisté poptávky byl druhý kvartál opět úspěšný v návaznosti na rekordní rok 2021.

Hrubá poptávka v ČR ve 2. čtvrtletí dosáhla 631 849 m² a čistá poptávka (bez prolongací) 489 685 m². Největší nová transakce se uskutečnila v Panattoni Park Cheb, kde si nezveřejněná distribuční společnost pronajala 233 698 m² průmyslových prostor. Druhý je nový pronájem 53 000 m² od nezveřejněné logistické společnosti v Prologis Park Prague Rudná. Třetí největší průmyslovou transakcí je také krátkodobý pronájem 15,5 tis. m² nezveřejněnou logistickou společností v Prologis Park Prague Rudná. Transakce v Chebu učinila region Karlovy Vary nejvýkonnějším ve 2. kvartálu. Pokud tuto historicky největší transakci nezapočítáme, tak nejvíce nových transakcí bylo uzavřeno ve Středočeském kraji se 124 tis. m² a dále v Moravskoslezském kraji s 58 tis. m².

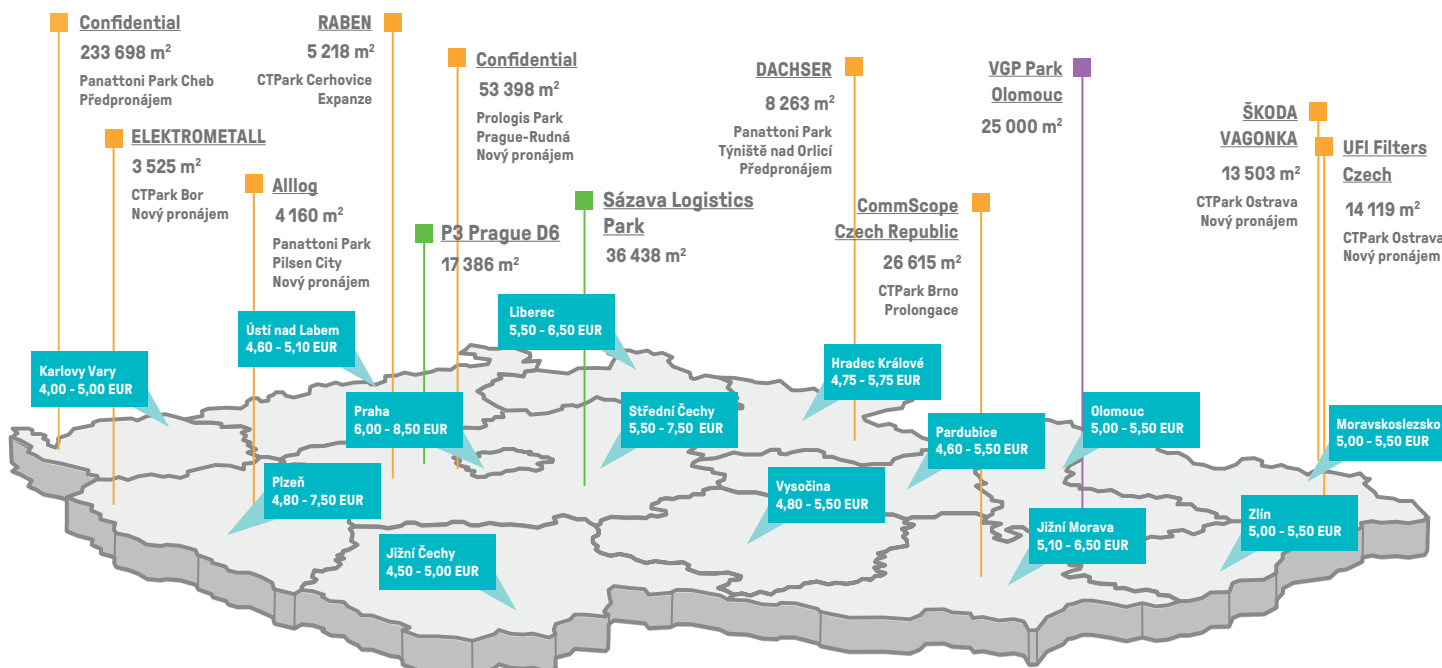
POPTÁVKA (2014 - 1. pol. 2022)

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



VÝBĚR Z TRANSAKČÍ A PRŮMĚRNÉ NÁJMY

■ významná transakce ■ ve výstavbě ■ dokončená výstavba



MAKROEKONOMIKA Q2/2022

SOUČASNÁ SITUACE A PREDIKCE

3,12 %
NEZAMĚSTNANOST
06/2022

4,9 %
HDP (YoY)
Q1/2022

17,2 %
INFLACE
06/2022

MAKROEKONOMICKÁ PREDIKCE MINISTERSTVA FINANČÍ DUBEN 2022

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

Zdroj: Ministerstvo financí České republiky, 2022

Poznámka: průměrný směnný kurz v červnu 2022, 1 EUR = 24,719 CZK (Česká národní banka, 2022)

VÝHLED MAKROEKONOMICKÉ SITUACE V ROCE 2022

Vysoká inflace zvyšuje ceny výrobků a služeb, což negativně ovlivňuje spotřebu domácností. Tento trend se projeví i na online obchodu a sektoru e-commerce, nicméně jak moc je stále otázkou. Míra nezaměstnanosti, která byla již před rokem velmi nízká, nyní stále klesá a je prozatím nulová šance, že by se trh práce dostatečně ochladil. Nedostatek zaměstnanců a vysoká inflace vytvářejí tlak na růst mezd, který se opět promítne do nákladů firem. Silná koruna podpořená intervencemi ČNB dále snižuje výdělek exportním firmám. Pro firmy bude důležitá optimalizace nákladů zejména v souvislosti s cenou elektřiny a plynu.

Všechny tyto faktory budou nadále negativně ovlivňovat podnikatelské klima a mohou vést k tomu, že mnoho společností úplně ukončí své podnikání. Skutečný test přijde v zimě 2022/2023. Výrobní společnosti jsou značně závislé na přítoku zemního plynu, který je v současnosti nejistou proměnnou. Jeho dostatečná zásoba a alternativní dodavatelé jsou nyní prioritou. V případě nedostatku by měl celý sektor značný problém neomezit výrobní produkci.

Meziročně výrazně vzrostly indexy cen výrobců i indexy cen vývozu a dovozu. Zemědělství vzrostlo o 42,5 %, průmysl vzrostl o 28,5 % a stavební práce vzrostly o 12,8 % (červen 2022). Ceny materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví byly v červnu vyšší o 25,9 % (v květnu o 26,5 %). Při hodnocení podle hlavních průmyslových skupin vzrostly především ceny energií o 56,5 % a meziproductů o 29,3 %. Index dovozních cen vzrostl o 20,7 % a vývozních o 16,2 % (květen 2022). Maloobchodní tržby bez motorových vozidel se v květnu 2022 snížily o 6,9 %.

Zdroj: 108 AGENCY, Český statistický úřad, 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.

A+		<ul style="list-style-type: none"> - 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)		<ul style="list-style-type: none"> - Světlá výška 10 m a víc - Nosnost podlahy 5 tun/m² - Postavené po roce 2000 - Musí být vytápěná
Ao (A-Ostatní)		<ul style="list-style-type: none"> - Světlá výška pod 10 metrů - Postavené po roce 1995 - Musí být vytápěná
B		<ul style="list-style-type: none"> - Na světlé výšce nezáleží - Postavené před rokem 1995 - Musí být vytápěná
C		<ul style="list-style-type: none"> - 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 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 8,6 milionů čtverečních metrů a vybuodovala 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