

108

REAL ESTATE
AGENCY

An alliance member of



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



REPORT Q3/2022

Trh průmyslových nemovitostí

PŘEHLED TRHU Q3/2022

SHRNUTÍ

10 652 456 m²

CELKEM
PLOCHY

439 127 m²

DOKONČENÁ
VÝSTAVBA

1 152 780 m²

VE
VÝSTAVBĚ

PRŮMĚRNÉ NÁJMY
5,00 – 6,00
EUR/m²/MĚSÍC

1,03 %
NEOBSAZENOST

4,50 %
INDUSTRIAL YIELD

- Celková plocha prémiových průmyslových prostor k pronájmu dosáhla na konci září 10 652 456 m², přičemž 439 127 m² bylo dodáno na trh ve třetím čtvrtletí 2022, což je rekordní kvartální přírůstek.
- V současnosti se staví celkem 1 152 780 m² nových průmyslových ploch. Většina těchto ploch je však již předem pronajata. Přes 236 tisíc m² nových prostor očekává dokončení a dodání na trh v závěru roku 2022.
- Míra neobsazenosti zůstala na historickém minimu 1,03 % a na trhu je k okamžitému pronájmu pouze 109 699 m². Pokud nepočítáme prostory ve stavu shell and core, míra neobsazenosti klesla na pouhých 0,80 %, což představuje 85 371 m². K výraznému posunu došlo v Moravskoslezském kraji, kde se oproti 2. čtvrtletí výrazně zvýšilo množství volných prostor.
- Hrubá i čistá poptávka ve srovnání s prvním pololetím 2022 zpomaluje. První známky ochlazení trhu se projeví ve statistikách poptávky, protože jak hrubá, tak čistá poptávka zaznamenaly ve 3. čtvrtletí 2022 mezičtvrtletně přibližně 50% pokles. Nižší čistá poptávka byla naposledy zaznamenána ve 3. čtvrtletí 2020 během pandemie covid-19.

„Ve třetím čtvrtletí 2022 průmyslový trh zpomalil ve srovnání s předchozím rekordním rokem a půl poté, co se snížila poptávka nájemců. Pětina všech podniků v ČR oznámila, že plánuje propouštění, což je jeden ze způsobů, jak se snaží čelit růstu cen energií a dalších nákladů. Developeři jsou také opatrnější při výstavbě nových průmyslových parků, protože rostoucí ceny nájmu nejsou vždy dostatečné k vyrovnání počáteční investice. Investice často prováděné s půjčkou ovlivněnou zvýšenými úrokovými sazbami České národní banky. Těžké časy nejen pro nájemce, ale i pro developery budou trvat minimálně do března příštího roku. Je však pravděpodobnější, že toto období bude trvat déle.“

MICHAL BÍLÝ
Head of Research CEE

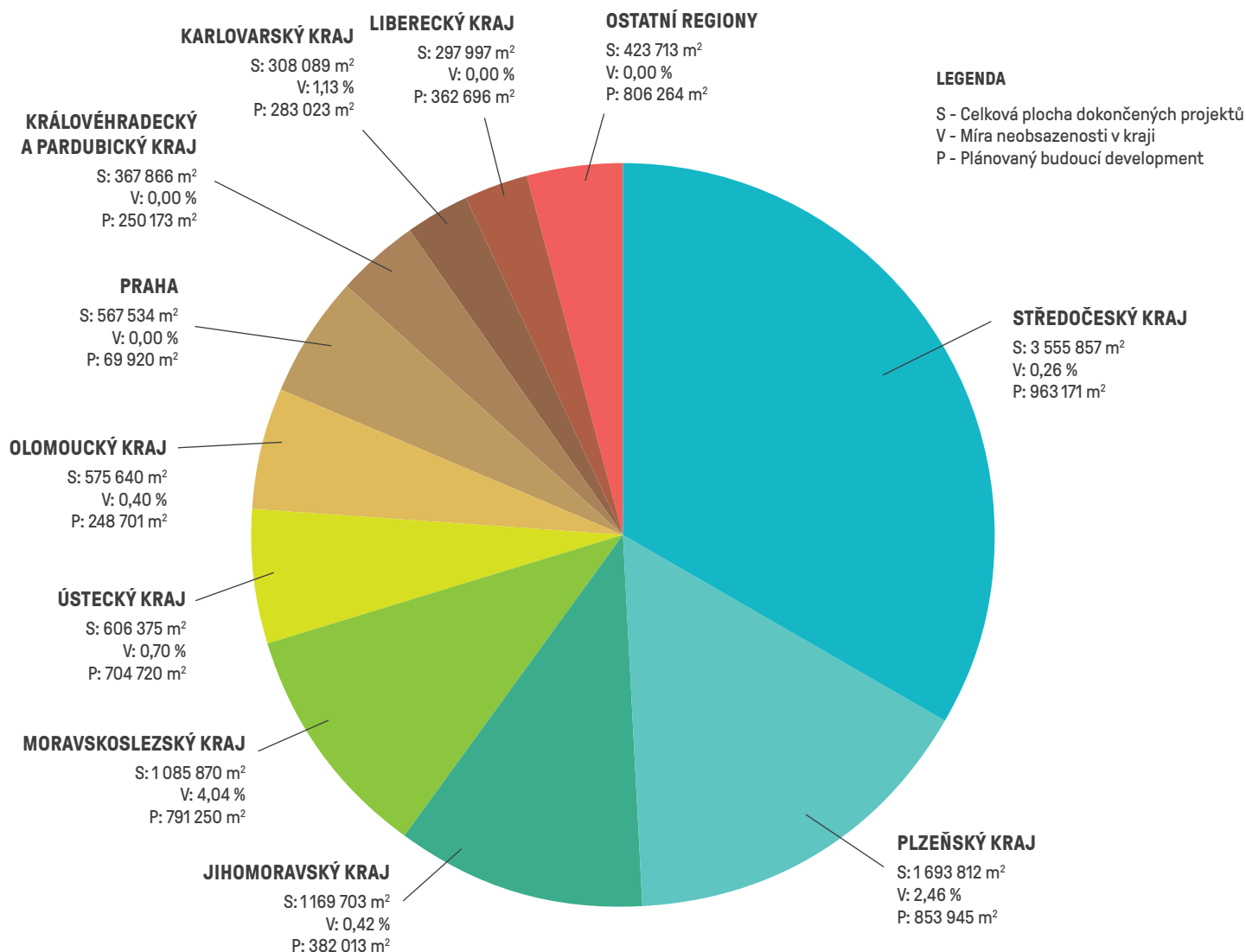


PŘEHLED TRHU Q3/2022

REGIONÁLNÍ PŘEHLED

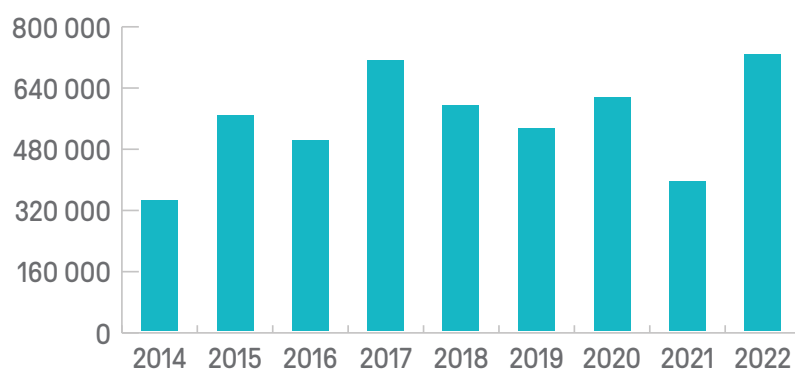
PLOCHA PRÉMIOVÝCH PROSTOR K PRONÁJMU V ČESKÉ REPUBLICE DLE REGIONU

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 regiony (Jihočeský kraj, Zlínský kraj a Kraj Vysočina).



Ve 3. čtvrtletí 2022 navázala stavební aktivita developerů na projekty s výstavbou započatou v roce 2021 a začátkem roku letošního, když celkový objem dokončených prémiových průmyslových prostor dosáhl 439 127 m². Což je nárůst o 122 % ve srovnání s Q2/2022. Developeři zatím letos dodali na trh 722 762 m² moderních průmyslových prostor. Jedná se o nový rekord s jedním kvartálem k dobru! Předtím byl rekordním rok 2017 s 707 tisíci m² dodanými na trh.

DOKONČENÁ VÝSTAVBA V M² (2014 - 3. čtvrtletí 2022)

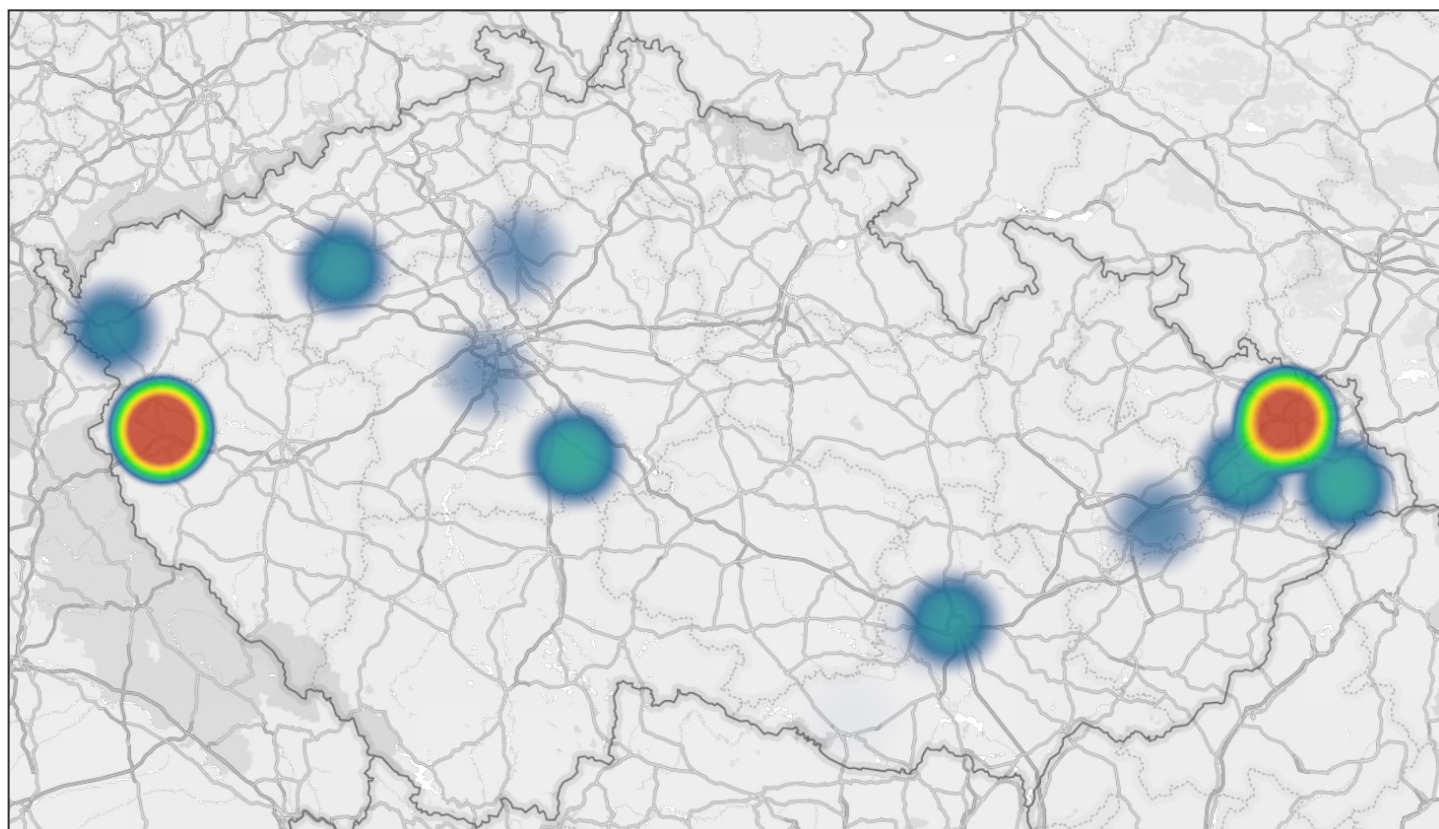


PŘEHLED TRHU Q3/2022

MÍRA NEOBSAZENOSTI V ČESKÉ REPUBLICE

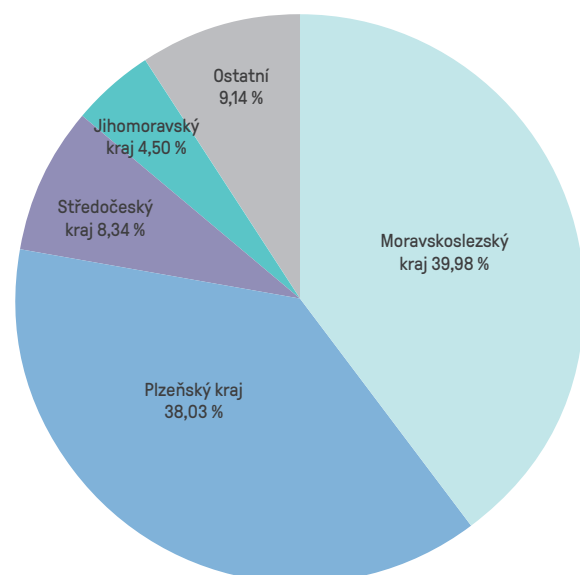
NEOBSAZENOST V ČESKÉ REPUBLICE S HEATMAPOU

Ve 3. čtvrtletí 2022 zůstal celkový počet volných průmyslových prostor na stejné úrovni jako v předchozím čtvrtletí. Neobsazenost v České republice dosáhla 1,03 % (109 699 m²) včetně prostor ve stavu shell and core. Bez nich dosáhla celková neobsazenost pouze 0,80 % (85 371 m²) v celé ČR. Většina volných prostor je nyní zejména ve dvou regionech. První tři kraje podle dostupných prostor jsou Moravskoslezský kraj se 43 tisíci m², Plzeňský kraj se 41 tisíci m² a Středočeský kraj s 9 tisíci m² k pronájmu. Ve zbytku České republiky je ihned k dispozici pouze 14 963 m².



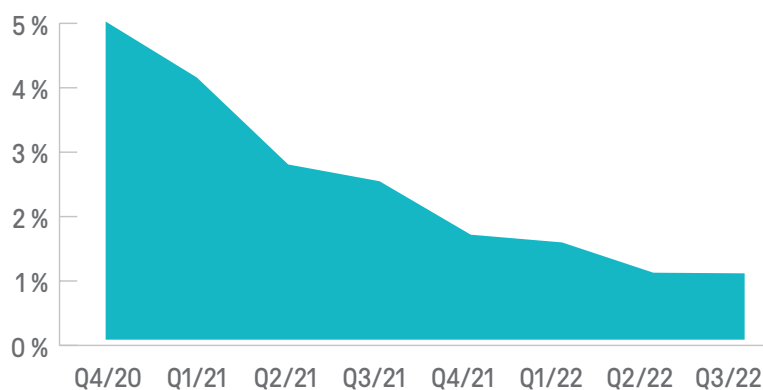
PODÍL NA NEOBSAZENOSTI DLE REGIONU

Podíl na celkové neobsazenosti v ČR



MÍRA NEOBSAZENOSTI SE POHYBUJE NAD 1 %!

Neobsazenost prémiových průmyslových prostor zůstala ve Q3/2022 na hodnotě pouhých 1,03 %. Od 4. čtvrtletí 2021 se míra neobsazenosti drží pod 2 %, což není příznivé pro celkovou situaci na trhu. Přes 1 mil. m² nových prostor je ve výstavbě po několik po sobě jdoucích čtvrtletí v řadě, což znamená, že by se situace mohla v blízké budoucnosti zlepšit.

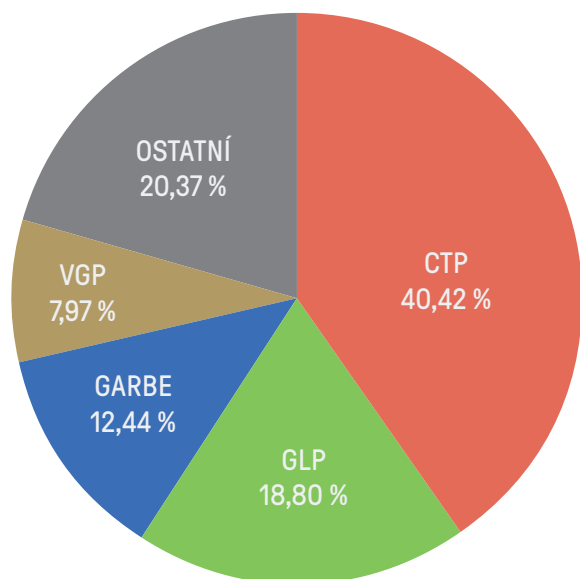


PŘEHLED TRHU Q3/2022

POPTÁVKA, VÝZNAMNÉ TRANSAKCE A PRŮMĚRNÉ NÁJMY

ČISTÁ POPTÁVKA DLE VLASTNÍKA Q3/2022

Dle vlastníka prostor k 30. 9. 2022



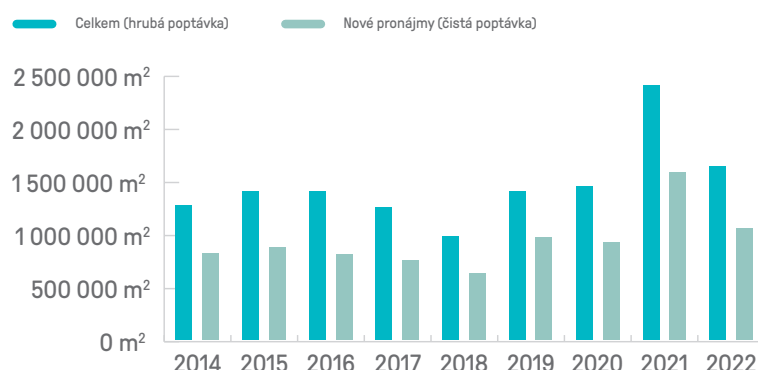
CTP vede žebříček s transakcemi s 97 tis. m². Následuje se 45 tis. m² GLP a 3. je GARBE se 30 tis. m². První tři představují 71 % nových transakcí na trhu v 3. čtvrtletí 2022. Z hlediska čisté poptávky byl třetí kvartál první, který nenavázal na úspěšný rok 2021.

Hrubá poptávka v ČR ve 3. čtvrtletí dosáhla 375 328 m² a čistá poptávka (bez prolongací) 241 251 m². Největší nová transakce proběhla v GLP Parku Brno Holubice, kde si společnost FAST ČR pronajala přes 31 tisíc m² moderních průmyslových prostor. Druhý největší nový pronájem o velikosti 30 tisíc m² byl podepsán společností Fielmann v GARBE Parku Chomutov. Třetí byl nový pronájem více než 25 000 m² nezveřejněnou výrobní společností v CTParku Kadaň.

Nejvíce nových transakcí bylo podepsáno v Ústeckém kraji s více než 71 tisíci m², dále v Jihomoravském kraji s více než 59 tisíci m² a v Středočeském kraji s více než 22 tisíci m². Ve 3. čtvrtletí byla podepsána pouze jedna krátkodobá smlouva o celkové ploše 2 935 m².

POPTÁVKA (2014 - 3. čtvrtletí 2022)

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

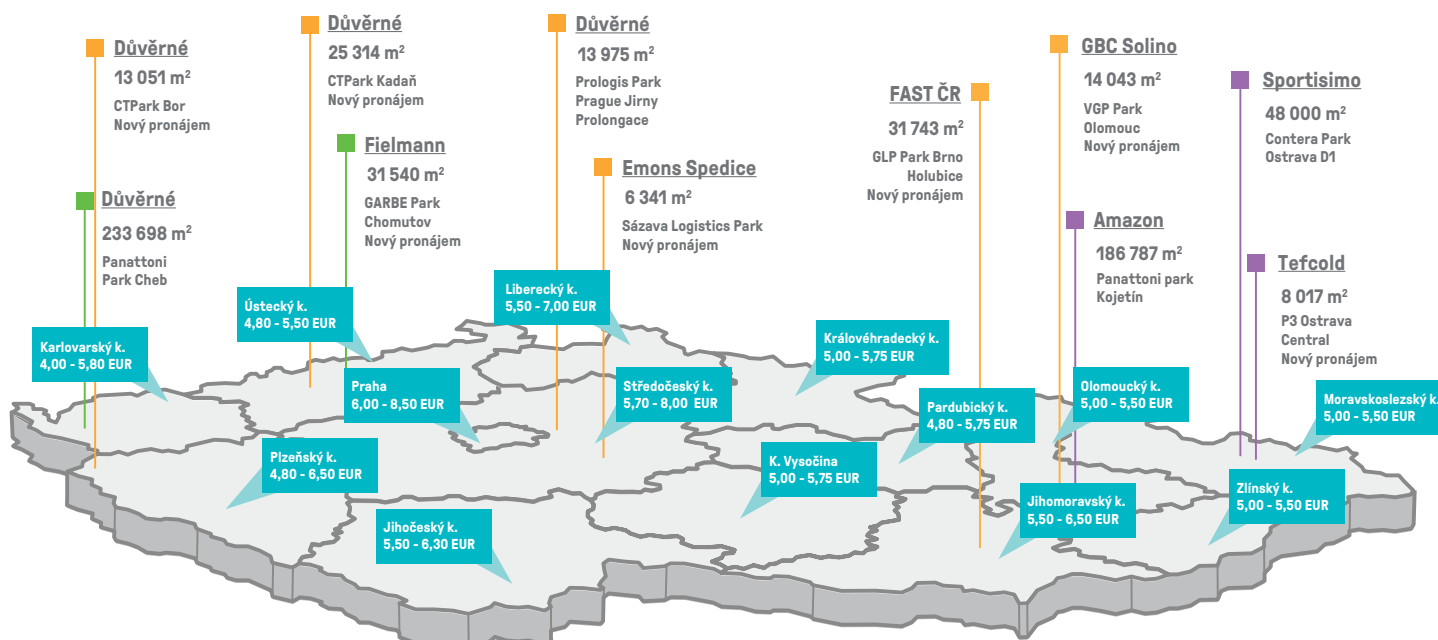


VÝBĚR Z TRANSAKČÍ A PRŮMĚRNÉ NÁJMY

■ významná transakce

■ ve výstavbě

■ dokončená výstavba



MAKROEKONOMIKA Q3/2022

SOUČASNÁ SITUACE A PREDIKCE

3,49 %
NEZAMĚSTNANOST
09/2022

3,7 %
HDP (YoY)
Q2/2022

18,0 %
INFLACE
09/2022

MAKROEKONOMICKÁ PREDIKCE MINISTERSTVA FINANČÍ SRPEN 2022

Indikátor	2018	2019	2020	2021	2022 predikce	2023 predikce
HDP (reálný růst v %)	3,2	3,0	-5,5	3,5	2,2	1,1
Míra inflace (průměr v %)	2,1	2,8	3,2	3,8	16,2	8,8
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	24,6	24,4

Zdroj: Ministerstvo financí České republiky, 2022

Poznámka: průměrný směnný kurz v září 2022, 1 EUR = 24,573 CZK (Česká národní banka, 2022)

VÝHLED MAKROEKONOMICKÉ SITUACE V ROCE 2022

Důsledky pandemie koronaviru, válka na Ukrajině a vysoká inflace stále silně dopadají na ekonomiku České republiky i zbytku EU. Navzdory složité hospodářské situaci překvapila česká ekonomika ve druhém čtvrtletí roku 2022 meziročním růstem ve výši 3,6 % a mezičtvrtletním růstem ve výši 0,2 %. Třetí kvartál se vyznačoval vysokou meziměsíční inflací, která se pohybovala mezi 17 a 18 %. Inflace byla tažena zejména rostoucími cenami potravin a energií. Česká národní banka v následujících měsících očekává pokles inflace, nicméně varuje před příliš vysokým růstem cen energií a mezd.

Česká národní banka se snažila vysoké inflaci zabránit prostřednictvím navýšování základní úrokové sazby, kterou zvedla na 7 % již na začátku června a ponechala ji na této míře po celý třetí kvartál. Diskontní sazba se zvýšila na 6 % a lombardní sazba na 7 %. ČNB očekává, že sazby zůstanou na stejné výši do konce letošního roku. Stavební produkce je dále nízká, její rychlost tlumí zejména vysoké ceny materiálu a stavebních prací. V srpnu stavební produkce meziročně klesla o 0,4 % a meziměsíčně narostla o 1,4 %. V červenci a srpnu průmyslová produkce meziročně vzrostla o 4 %, tento růst byl tažen primárně automotive průmyslem, který byl minulý rok silně oslaben přerušovanými dodávkami materiálu. Průmysl čekají v následujících měsících další výzvy, spojené zejména s vysokými cenami energií, materiálu a se stále narušenými dodavatelskými řetězci, na které má vliv nejen válka na Ukrajině, ale také stále přetrvávající restriktce čínské ekonomiky spojené s covid-19.

Zdroj: Český statistický úřad, Česká národní banka, 2022

METODOLOGIE

SMĚRNICE PRO SBĚR A VYHODNOCENÍ DAT

Vždy se snažíme o to, aby zprávy byly co nejpřesnější a aby splnily 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+		- 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		- 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.

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 obdržených 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.

KONTAKTY

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

O 108 AGENCY

108 AGENCY je realitně-konzultantská společnost, která se od roku 2009 zaměřuje výhradně na komerční nemovitosti. Její více než čtyřicetiletý tým si v průběhu let získal důvěru tuzemských i zahraničních klientů.

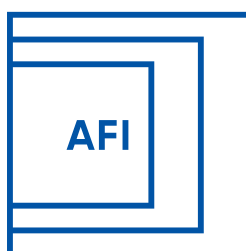
108 AGENCY je na trhu komerčních realit jedinou společností ve stoprocentně českých rukou. I díky absenci nadnárodní centrály se může společnost plně věnovat pilování svého osobitého přístupu ke klientům, který v sobě kombinuje odbornost a zkušenosti s férovostí a lidským přístupem.

Na českém, slovenském a maďarském trhu od svého založení zobchodovala „Sto osmička“ více než 8,6 milionů čtverečních metrů a vybudovala si silnou pozici. Klienti se na 108 AGENCY obrazejí 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.



An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

JSME HRDÝMI ČLENY



108

SHAPING THE FUTURE
OF REAL ESTATE