

108

REAL ESTATE
AGENCY

An alliance member of



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**



REPORT Q4/2022

Trh průmyslových nemovitostí

PŘEHLED TRHU Q4/2022

SHRNUTÍ

10 952 163 m²

CELKEM
PLOCHY

233 062 m²

DOKONČENÁ
VÝSTAVBA

1 212 893 m²

VE
VÝSTAVBĚ

PRŮMĚRNÉ NÁJMY
5,15 - 6,15
EUR/m²/MĚSÍC

1,39 %
NEOBSAZENOST

4,75 %
VÝNOSOVÁ MÍRA

- Celková plocha prémiových průmyslových prostor k pronájmu dosáhla na konci prosince 10 952 163 m². Na trh bylo dodáno 233 062 m² nových průmyslových ploch. Celkem bylo v roce 2022 dodáno na trh 1 006 869 m².
- Ve výstavbě bylo na konci 4. čtvrtletí 1 212 893 m². Projekty se i nadále posouvají dopředu i přes to, že situace na trhu není tak optimistická, jako když byly tyto projekty oznámeny.
- V posledních osmi čtvrtletích, kdy se míra neobsazenosti soustavně snižovala, se nyní poprvé zvýšila na 1,39 %. To představuje 152 989 m² včetně shell and core prostor. Bez nich pak míra neobsazenosti mírně vzrostla na 1,15 %, což představuje 126 615 m². Volné prostory jsou rovněž rovnoměrněji rozloženy po České republice.
- Hrubá a čistá realizovaná poptávka zaznamenaly propad, ale stále vykázaly dobré výsledky ve srovnání s roky 2020 a 2019. S výjimkou 2. čtvrtletí 2022, kdy byla v Panattoni parku Cheb podepsána na českém trhu rekordní transakce firmou H&M, čistá realizovaná poptávka s každým kvartálem klesá. 4. čtvrtletí tak vykázalo nejslabší výsledek za celý rok s 210 tis. m² nových pronájmů.

"Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022 jsme zaznamenali znatelný pokles čisté poptávky, rostoucí míru neobsazenosti a částečnou stabilizaci cen nájemného. Poněkud nepříznivá makroekonomická situace, která ovlivňuje i trh komerčních nemovitostí, však neměla zásadní vliv na stavební aktivitu. Na konci roku zůstávalo ve výstavbě přes 1,2 mil. m² a většina těchto prostor má být dokončena v průběhu roku 2023. Jak poptávka po průmyslových prostorech klesá již od prvního čtvrtletí 2022, bude zajímavé sledovat, jak se tento trend projeví na budoucnosti těchto projektů. Celkově zůstal český průmyslový trh odolný vůči negativním dopadům způsobeným makroekonomickým chaosem a politickými výzvami roku 2022."

MICHAL BÍLÝ
Head of Research CEE

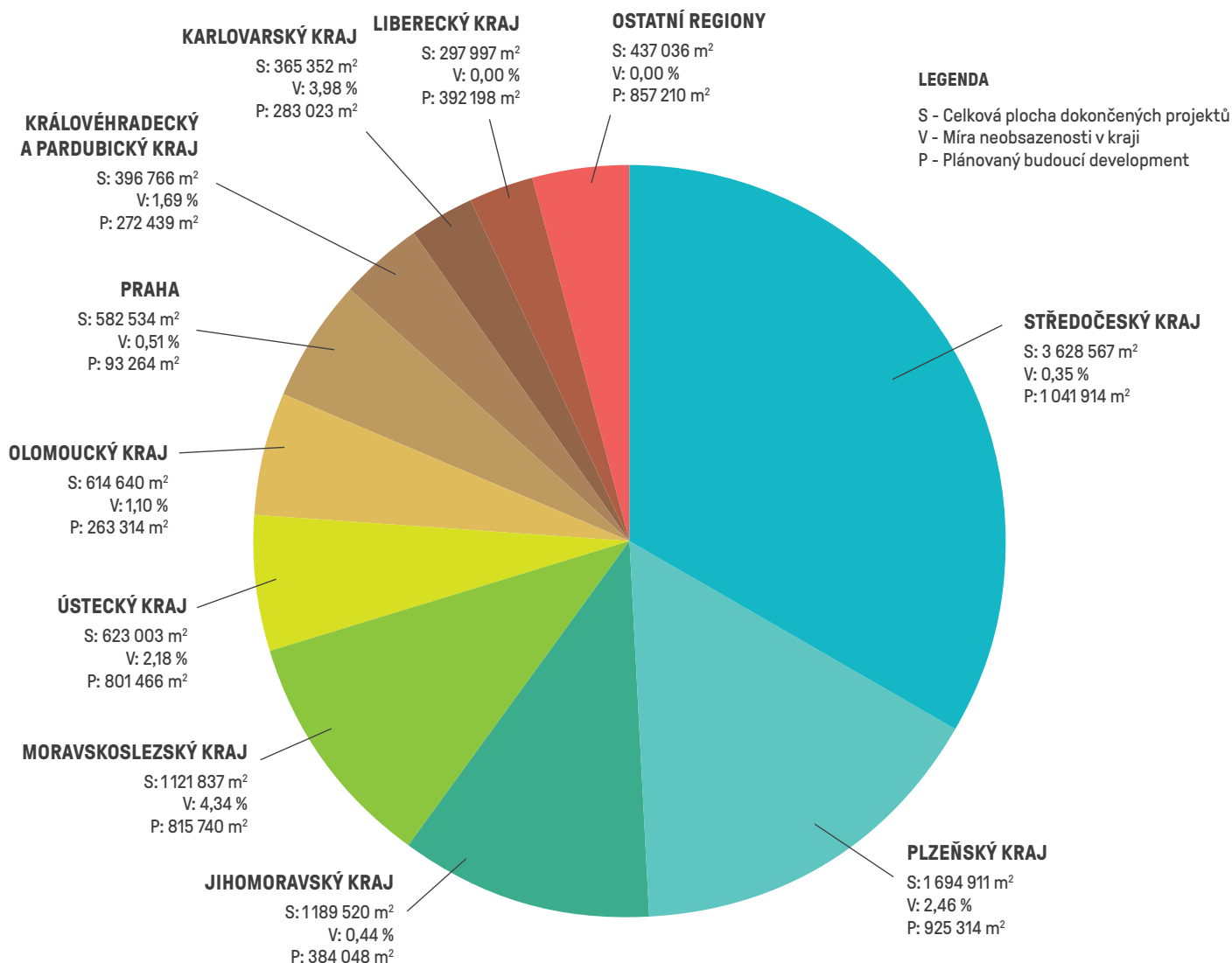


PŘEHLED TRHU Q4/2022

REGIONÁLNÍ PŘEHLED

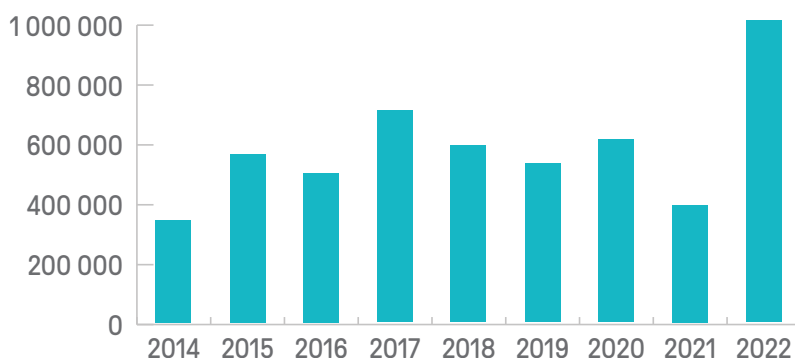
PLOCHA PRÉMIOVÝCH PROSTOR K PRONÁJMU V ČESKÉ REPUBLICE DLE REGIONU

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 4. čtvrtletí 2022 stavební činnost navázala na silné výsledky uplynulého roku. Celkový objem dokončených ploch dosáhl v závěru roku 233 062 m². Celkově rok 2022 pokořil rekord v dokončené výstavbě i přes složitou situaci na trhu. Plánované projekty mají potenciál tento rekord opět pokořit v roce 2023. Za celý rok 2022 bylo dodáno celkem 1 006 869 m² průmyslových ploch. Některé projekty byly zpožděny a budou dodány v 1. čtvrtletí 2023.

DOKONČENÁ VÝSTAVBA V M² (2014 - 2022)

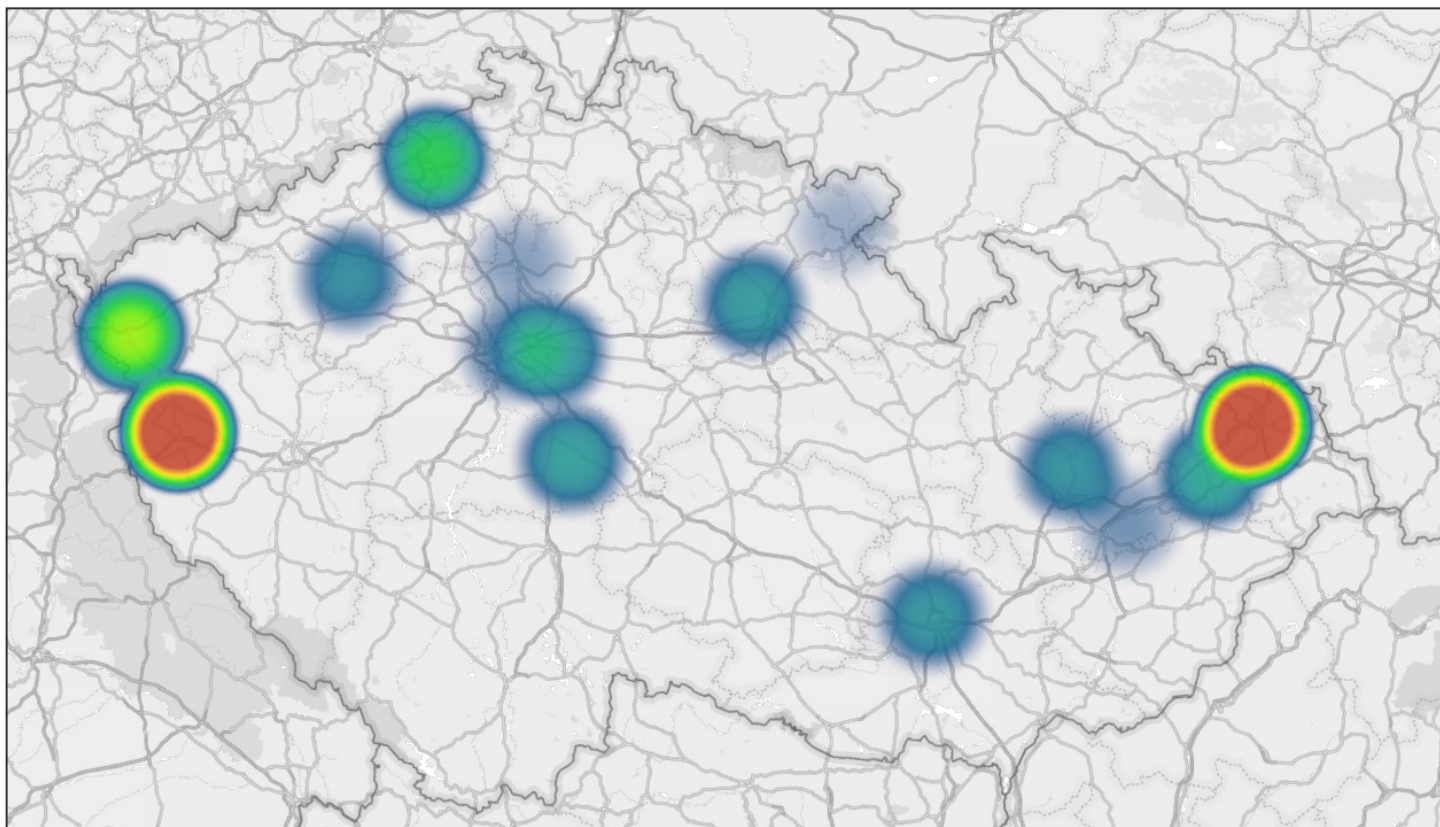


PŘEHLED TRHU Q4/2022

MÍRA NEOBSAZENOSTI V ČESKÉ REPUBLICE

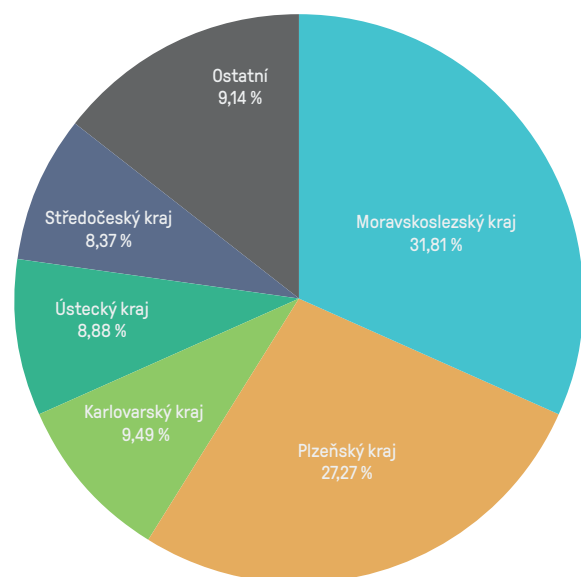
NEOBSAZENOST V ČESKÉ REPUBLICE S HEATMAPOU

Ve 4. čtvrtletí 2022 se zvýšil celkový počet dostupných průmyslových prostor. Neobsazenost v České republice dosáhla 1,39 % (152 989 m²) se započtením prostor ve stavu shell and core. Bez nich dosáhla celková neobsazenost v celé České republice pouze 1,15 % (126 615 m²). Většina volných prostor se nyní nachází ve dvou krajích - Moravskoslezském s 48 tis. m² a Plzeňském s 41 tis. m². Zbytek dostupných ploch se nacházel v 7 různých krajích, což dává nájemcům více možností z hlediska lokality. Za zmínku stojí neobsazenost v Praze, kde se po dlouhé době objevily alespoň nějaké volné plochy a kde dlouhodobě evidujeme 0 % neobsazenost.



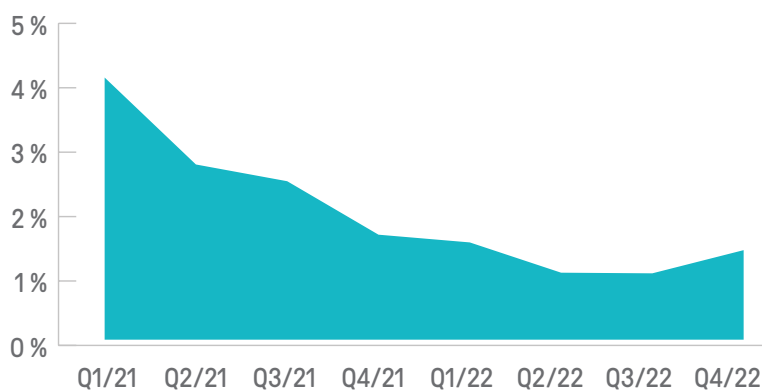
PODÍL NA NEOBSAZENOSTI DLE REGIONU

Podíl na celkové neobsazenosti v ČR



MÍRA NEOBSAZENOSTI SE MÍRNĚ ZVÝŠILA!

Neobsazenost prémiových průmyslových prostor se ve 4. čtvrtletí 2022 zvýšila na 1,39 %. Jedná se o první nárůst míry neobsazenosti po osmi po sobě jdoucích čtvrtletních poklesech. Více než 1,2 mil. m² je stále ve výstavbě a v kombinaci s nepříznivou makroekonomickou situací na trhu očekáváme další růst jako důsledek zvýšené opatrnosti firem.

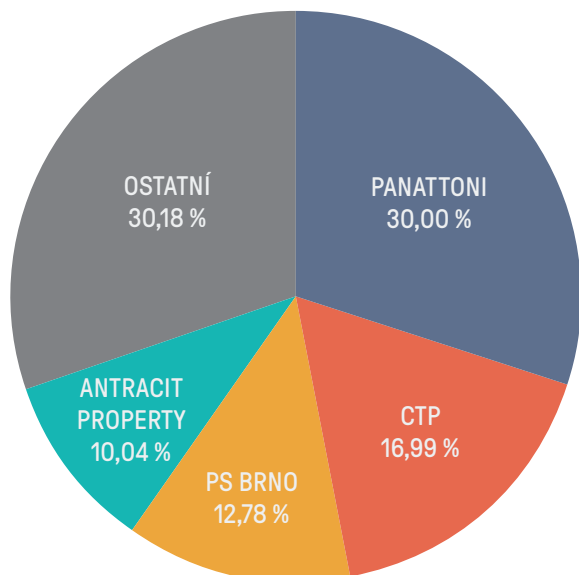


PŘEHLED TRHU Q4/2022

POPTÁVKA, VÝZNAMNÉ TRANSAKCE A PRŮMĚRNÉ NÁJMY

ČISTÁ POPTÁVKA DLE VLASTNÍKA Q4/2022

Dle vlastníka prostor k 31.12. 2022



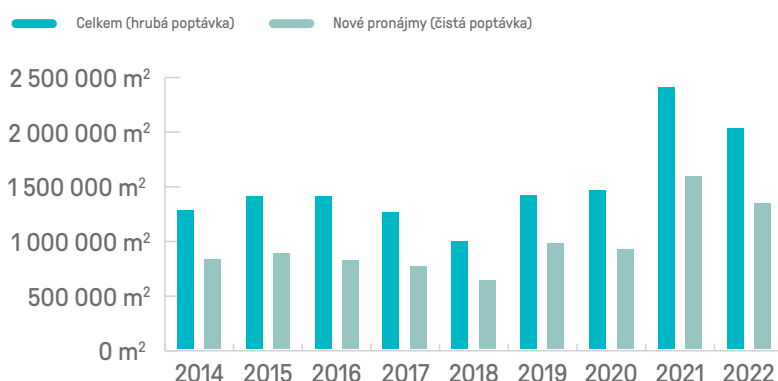
Panattoni je v čele žebříčku s více než 63 tis. m², na druhém místě je CTP s více než 35 tis. m² a na třetím PS BRNO s více než 26 tis. m². První tři představují 60 % všech nových transakcí ve 4. čtvrtletí. Čistá poptávka meziročně poklesla o 52 %.

Hrubá realizovaná poptávka v České republice ve 4. čtvrtletí dosáhla 320 425 m² a čistá poptávka (bez prolongací) 210 028 m². Největší nová transakce se uskutečnila v Panattoni Parku Cheb East, kde si nespécifikovaná společnost pronajala přes 60 tisíc m² moderních průmyslových prostor. Druhým je nový pronájem 17 tis. m² nezveřejněnou společností v Průmyslovém parku Pardubice Rosice. Třetí největší transakci o rozloze přes 12 tis. m² podepsala nezveřejněná společnost v CTParku Brno.

Nejvíce nových transakcí bylo podepsáno v Karlovarském kraji s více než 60 tis. m², ve Středočeském kraji s více než 32 tis. m² a dále v Jihočeském kraji s více než 31 tis. m². Výrazný nárůst jsme ve 4. čtvrtletí zaznamenali u krátkodobých transakcí a podnájmů.

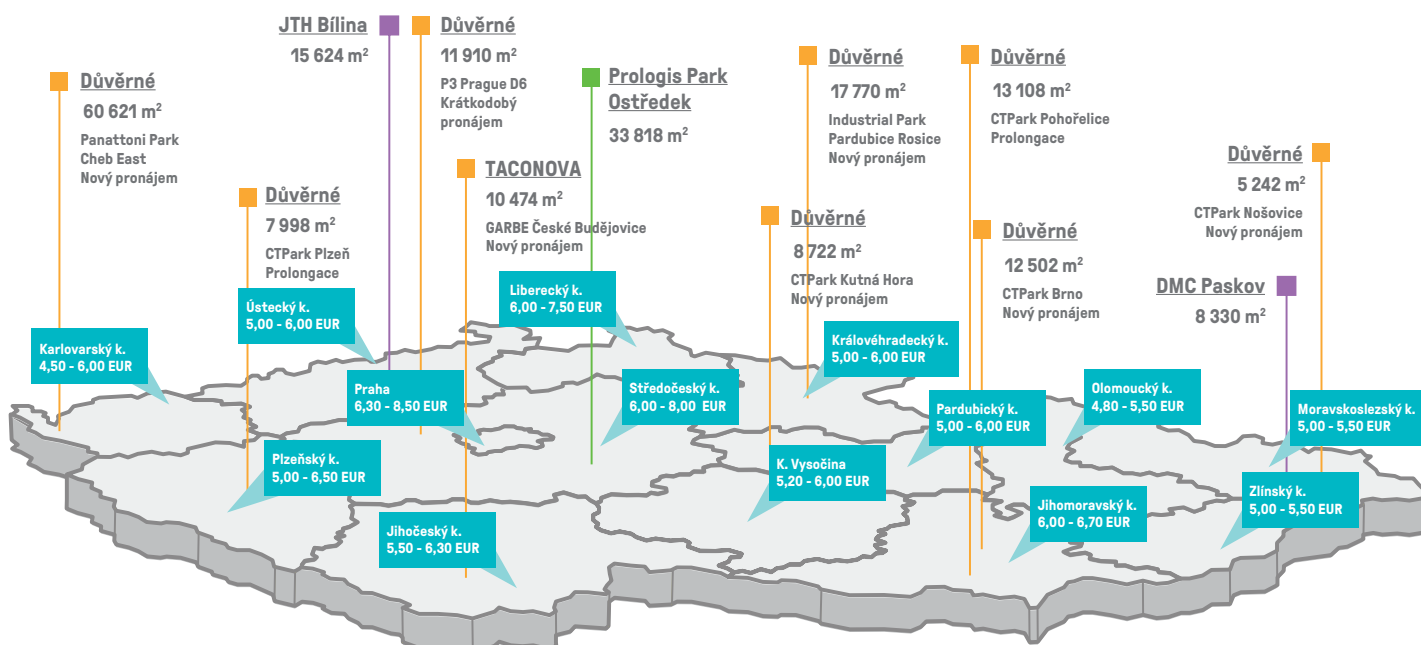
POPTÁVKA (2014 - 2022)

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



VÝBĚR Z TRANSAKČÍ A PRŮMĚRNÉ NÁJMY

■ významná transakce ■ ve výstavbě ■ dokončená výstavba



MAKROEKONOMIKA Q4/2022

SOUČASNÁ SITUACE A PREDIKCE

3,72 %
NEZAMĚSTNANOST
12/2022

0,4 %
HDP (YoY)
Q4/2022

15,1 %
INFLACE
12/2022

MAKROEKONOMICKÁ PREDIKCE MINISTERSTVA FINANČÍ LEDEN 2023

Indikátor	2018	2019	2020	2021	2022 predikce	2023 predikce
HDP (reálný růst v %)	3,2	3,0	-5,5	3,6	2,3	-0,5
Míra inflace (průměr v %)	2,1	2,8	3,2	3,8	15,1	10,4
Míra nezaměstnanosti (průměr v %)	2,2	2,0	2,6	2,8	2,4	3,2
Směnný kurz CZK/EUR	25,6	25,7	26,4	25,6	24,6	24,2

Zdroj: Ministerstvo financí České republiky, 2023

Poznámka: průměrný směnný kurz v prosinci 2022, 1 EUR = 24,269 Kč (Česká národní banka, 2023)

DŮVĚRA V HOSPODÁŘSTVÍ A PRŮMYSLOVÝ SEKTOR NA KONCI ROKU 2022

V prosinci se důvěra podnikatelů výrazně snížila v odvětvích stavebnictví a obchodu. Ve vybraných odvětvích služeb (včetně finančního sektoru) se meziměsíčně nezměnila, v průmyslu se mírně zvýšila. Důvěra v ekonomiku mezi spotřebiteli po listopadovém mírném oživení v prosinci opět poklesla. V prosinci se také snížil počet domácností, které se domnívají, že současná doba je vhodná pro uskutečnění velkých nákupů. Očekávání dalšího růstu cen se snížila. Tyto faktory mohou v průběhu roku 2023 negativně ovlivnit sektor e-commerce. Centrální banky v reakci na rostoucí inflaci zpřísňují měnovou politiku. Strategie, která prodražuje úvěry nejen domácnostem, ale i podnikům.

Stavební produkce byla meziměsíčně reálně vyšší o 1,2 %. V meziročním srovnání se snížila o 0,2 %. Průmyslová produkce v prosinci 2022 byla v reálném vyjádření meziměsíčně vyšší o 0,2 %. V meziročním srovnání se zvýšila o 4,0 %. K růstu nejvýrazněji přispěla výroba motorových vozidel, přívěsů a návěsů, v níž se produkce vlivem nižší srovnávací základny meziročně zvýšila o 30 %. Většina podniků z automobilového segmentu si v prosinci udržela meziroční nárůst. Ceny průmyslových výrobců se v roce 2022 meziročně zvýšily v průměru o 24,3 % (+7,1 % v roce 2021). Jednalo se o nejvyšší meziroční nárůst od vzniku Česka v roce 1993. Průměrný evidenční počet zaměstnanců v průmyslu se v prosinci 2022 meziročně snížil o 0,6 %. Jejich průměrná hrubá měsíční nominální mzda se v prosinci 2022 meziročně zvýšila o 7,8 %.

Zdroj: Český statistický úřad, Česká národní banka, 2023

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+		<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">- 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 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.

KONTAKTY

108

REAL ESTATE
AGENCY

PRAHA

Na Poříčí 1079/3a
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 čtyřicetiletý tým si v průběhu let získal důvěru tuzemských i zahraničních klientů.

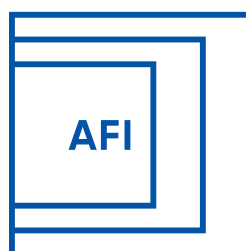
108 AGENCY je na trhu komerčních realit jedinou společností ve stoprocentně českých rukou. I díky absenci nadnárodní centrály se může společnost plně věnovat pilování svého osobitého přístupu ke klientům, který v sobě kombinuje odbornost a zkušenosti s férovostí a lidským přístupem.

Na českém, slovenském a maďarském trhu od svého založení zobchodovala „Sto osmička“ více než 8,8 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. 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