

108

REAL ESTATE
AGENCY

An alliance member of



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



REPORT Q2/2023

Trh průmyslových nemovitostí

PŘEHLED TRHU Q2/2023

SHRNUTÍ

11 483 976 m²

CELKEM
PLOCHY

284 249 m²

DOKONČENÁ
VÝSTAVBA

1 106 610 m²

VE
VÝSTAVBĚ

PRŮMĚRNÉ NÁJMY
5,25 – 6,25
EUR/m²/MĚSÍC

2,27 %
NEOBSAZENOST

5,00 %
VÝNOSOVÁ MÍRA

- Celková plocha prémiových průmyslových prostor k pronájmu dosáhla 11 483 976 m². Na trh bylo dodáno 284 249 m² nových průmyslových ploch.
- Ve výstavbě bylo na konci 2. čtvrtletí 1 106 610 ve všech hlavních průmyslových klustrech v České republice. Podstatná část této výstavby bude dokončena ve 3. čtvrtletí.
- Míra neobsazenosti se opět zvýšila na 2,27 %, což představuje 260 611 m² včetně prostor ve stavu shell and core. Bez nich míra neobsazenosti stoupla na 1,64 % se 188 626 m² dostupnými k pronájmu. Nejvíce volných ploch se aktuálně nachází v širším okolí Prahy ve Středočeském kraji, kde volné plochy nebyly téměř dostupné poslední dva roky.
- Hrubá i čistá poptávka performovala v souladu s očekáváním. Hrubá poptávka dosáhla 567 445 m², zatímco čistá poptávka dosáhla 266 443 m². Značnou část nových pronájmů podepsaly výrobní společnosti – přes 160 tis. m². Odvětví jako distribuce, elektronický obchod a podobné čelí komplikacím kvůli snížené kupní síle domácností a dalším negativním ekonomickým faktorům.

„Ve druhém čtvrtletí roku 2023 jsme zaznamenali značný nárůst volných prostor, které nabízejí nájemcům více možností. Trh však stále čeká, až se míra neobsazenosti vrátí na zdravější hladinu. Developeři a vlastníci jsou již ochotnější vyjednávat o potřebách nájemců, jsou více nakloněni nabízení pobídek a krátkodobé pronájmy se stávají méně problematické. Celková aktivita na trhu se snížila s výjimkou výrobního sektoru. Nepříznivá ekonomická situace tlačí všechny druhy subjektů – spotřebitele, nájemce i developery. Česká národní banka buď úrokové sazby nějakou dobu ponechá na stávající úrovni, nebo je ještě zvýší. Očekáváme, že první snížení úrokových sazeb nastane nejdříve ve 2. čtvrtletí 2024.“

MICHAL BÍLÝ
Head of Research CEE

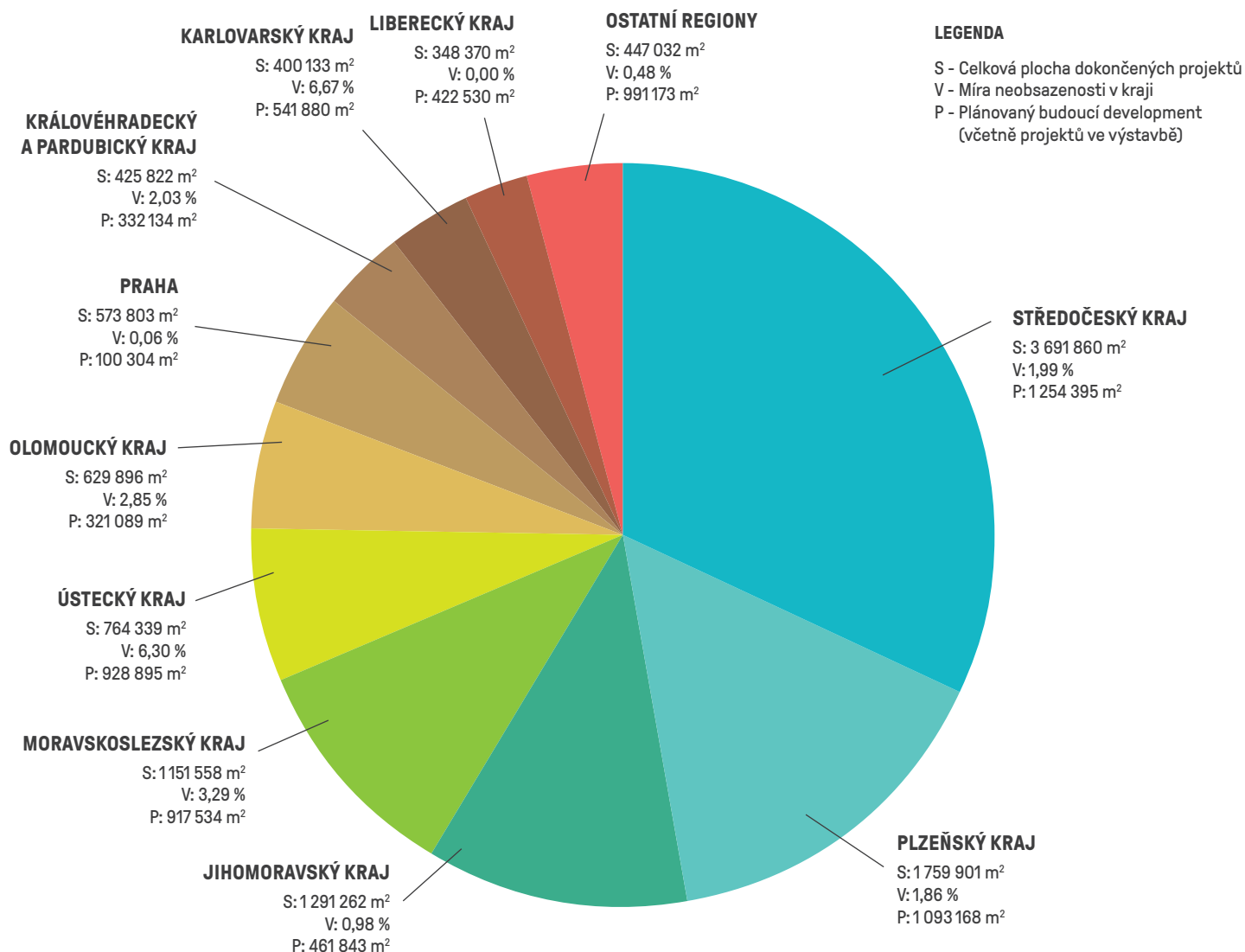


PŘEHLED TRHU Q2/2023

REGIONÁLNÍ PŘEHLED

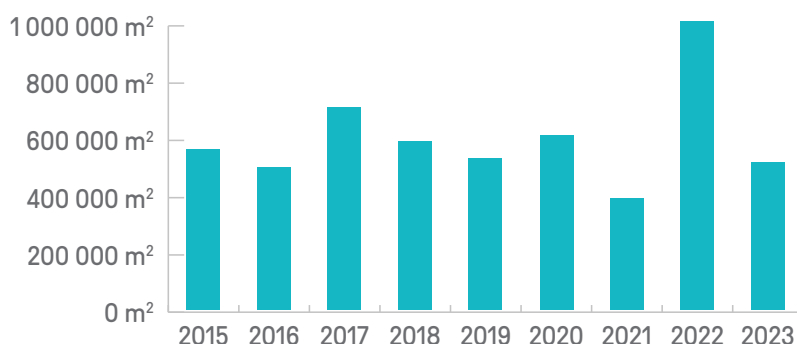
PLOCHA PRÉMIOVÝCH PROSTOR K PRONÁJMU V ČESKÉ REPUBLICE DLE REGIONU

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 2. čtvrtletí 2023 zůstala stavební aktivita silná. Celkový objem dokončených prostor dosáhl 284 249 m² přičemž více než 440 tis. m² má být dodáno ve čtvrtletí následujícím. Rok 2023 má potenciál překonat rekordní rok 2022 v prostorech dodaných na trh. Celkově bylo na konci druhého čtvrtletí ve stadiu výstavby 1 106 610 m², což je stále nad dlouhodobým normálem. Do konce roku 2023 trh s největší pravděpodobností přesáhne 12 mil. m².

DOKONČENÁ VÝSTAVBA (2015 - 2023)

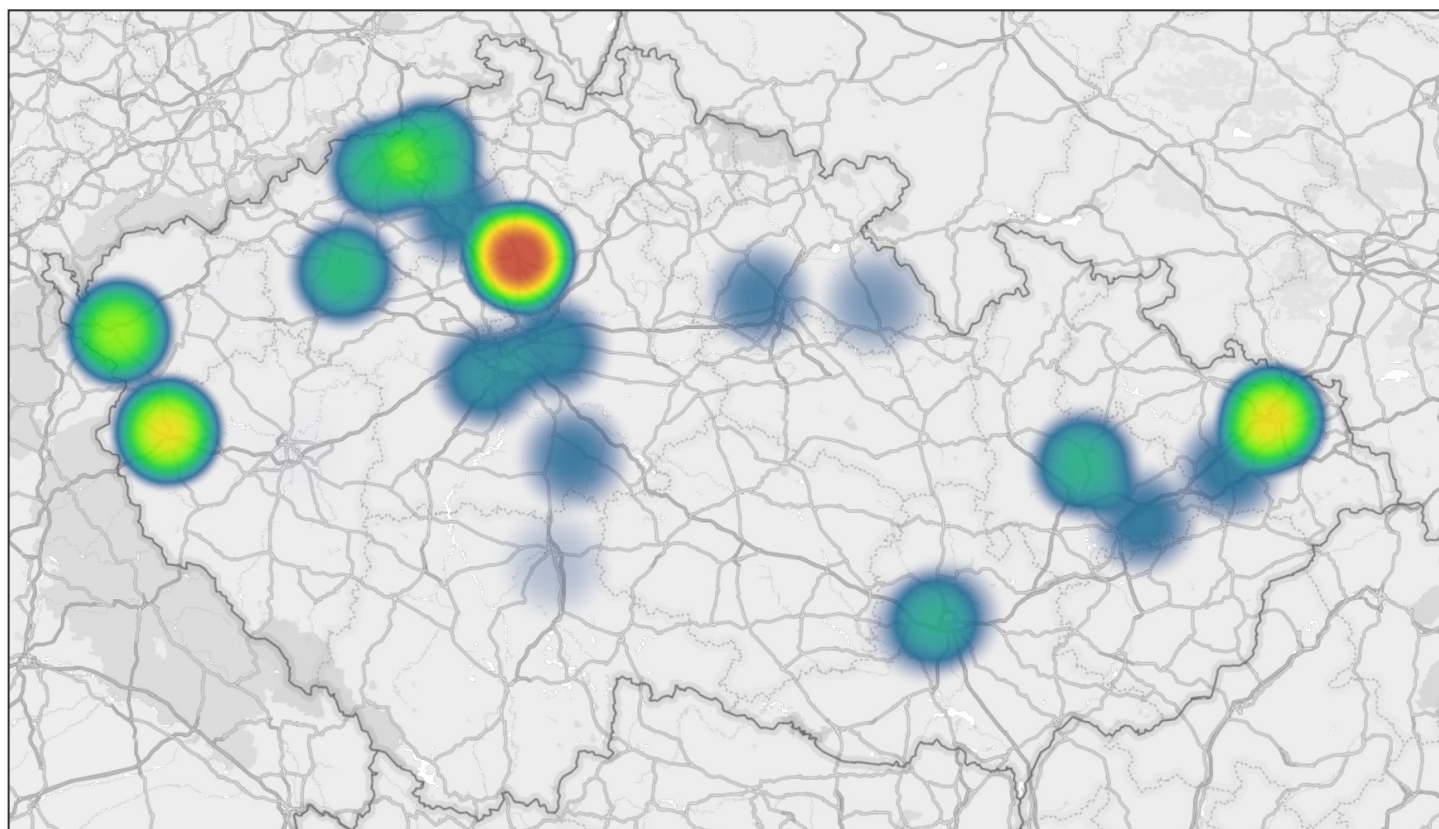


PŘEHLED TRHU Q2/2023

MÍRA NEOBSAZENOSTI V ČESKÉ REPUBLICE

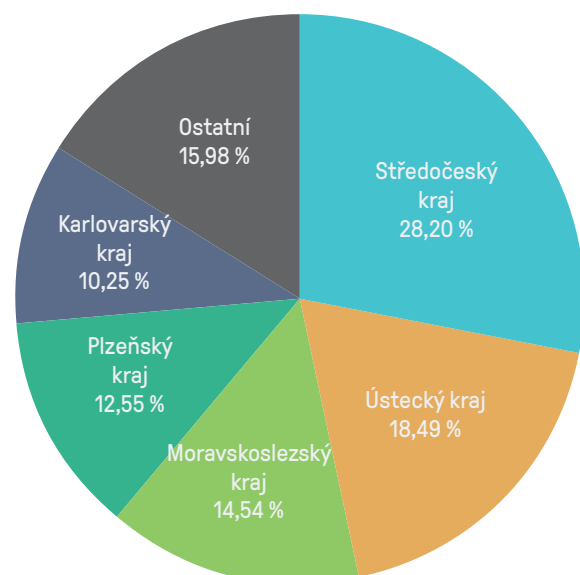
NEOBSAZENOST V ČESKÉ REPUBLICE S HEATMAPOU

Ve 2. čtvrtletí 2023 se celkový počet volných průmyslových prostor zvýšil. Neobsazenost v České republice dosáhla 2,27 % (260 611 m²) se započtením prostor ve stavu shell and core. Bez nich dosáhla celková neobsazenost v celé České republice 1,64 % (188 626 m²). Většina volných prostor se nyní nachází zejména ve dvou krajích - Středočeském kraji se 73 tis. m² a Ústeckém kraji se 48 tis. m². Zbytek volných jednotek se nacházel v 8 různých krajích, což dává nájemcům více možností z hlediska lokality, nikoli však z hlediska velikosti. Po dlouhé době jsou dostupné volné prostory v okolí Prahy a kolem dálnice D1.



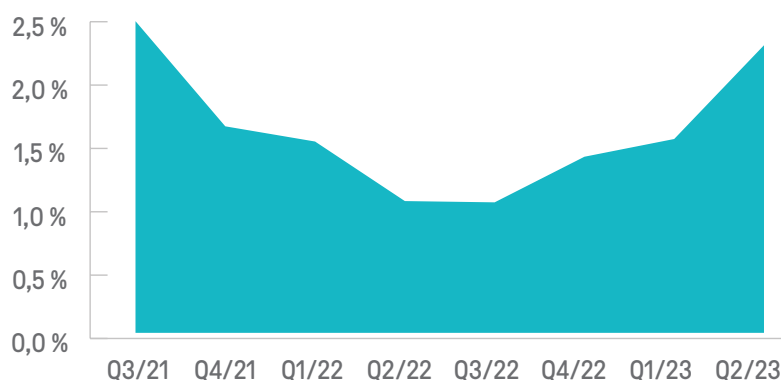
PODÍL NA NEOBSAZENOSTI DLE REGIONU

Podíl na celkové neobsazenosti v ČR



MÍRA NEOBSAZENOSTI SE OPĚT ZVÝŠILA!

Neobsazenost prémiových průmyslových prostor se ve 2. čtvrtletí zvýšila na 2,27 % včetně prostor ve stavu shell & core. Vzhledem k množství připravovaných projektů očekáváme, že neobsazenost bude dále růst. Na konci roku predikujeme neobsazenost v rozmezí 2,00 - 3,25 %. To je stále daleko od zdravé míry neobsazenosti mezi 4,00 - 6,00 %.

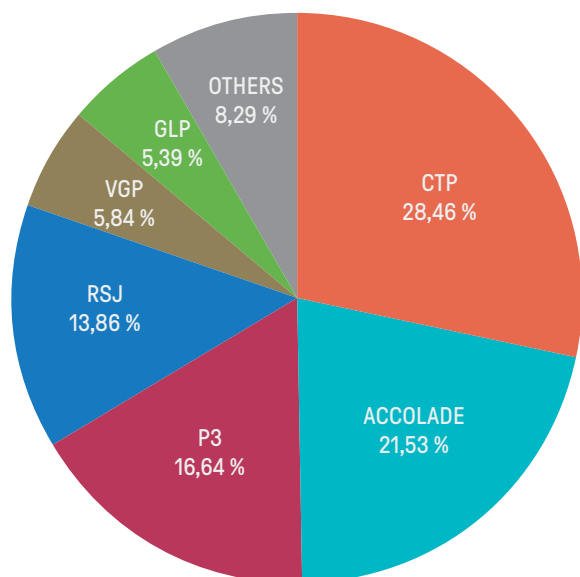


PŘEHLED TRHU Q2/2023

POPTÁVKA, VÝZNAMNÉ TRANSAKCE A PRŮMĚRNÉ NÁJMY

ČISTÁ POPTÁVKA DLE VLASTNÍKA PROSTOR

Dle katastru nemovitostí k 30. 6. 2023



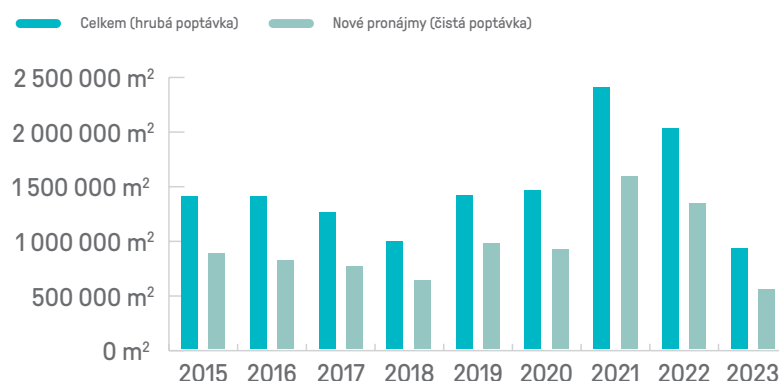
CTP je s více než 75 tis. m² první v uzavřených nových pronájmech. Accolade je 2. s více než 57 tis. m² a 3. je P3 s více než 44 tis. m². První tři představují 66,62 % všech nových transakcí. V porovnání s 2. čtvrtletím 2022 došlo k poklesu čisté poptávky o -47,56 %.

Hrubá poptávka v České republice dosáhla 567 445 m², čistá poptávka (bez prolongací) 266 443 m². Největší nová transakce se uskutečnila v Panattoni Park Ostrov North, kde si blíže neurčená společnost pronajala přes 57 tis. m² moderních průmyslových prostor. Druhá je nový pronájem 26 tis. m² od nezveřejněné společnosti v CTParku Ostrava Hrušov. Třetí největší transakcí o rozloze přes 21 tis. m² byl předpronájem podepsaný společností Hanon v Panattoni Parku Kladno Jih.

Nejvíce nových transakcí bylo zaznamenáno ve Středočeském kraji s více než 63 tis. m², v Moravskoslezském kraji s více než 58 tis. m² a v Ústeckém kraji s více než 30 tis. m². Ve 2. čtvrtletí 2023 jsme opět zaznamenali výrazný nárůst krátkodobých pronájmů a podnájmů.

POPTÁVKA (2015 - 2023)

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

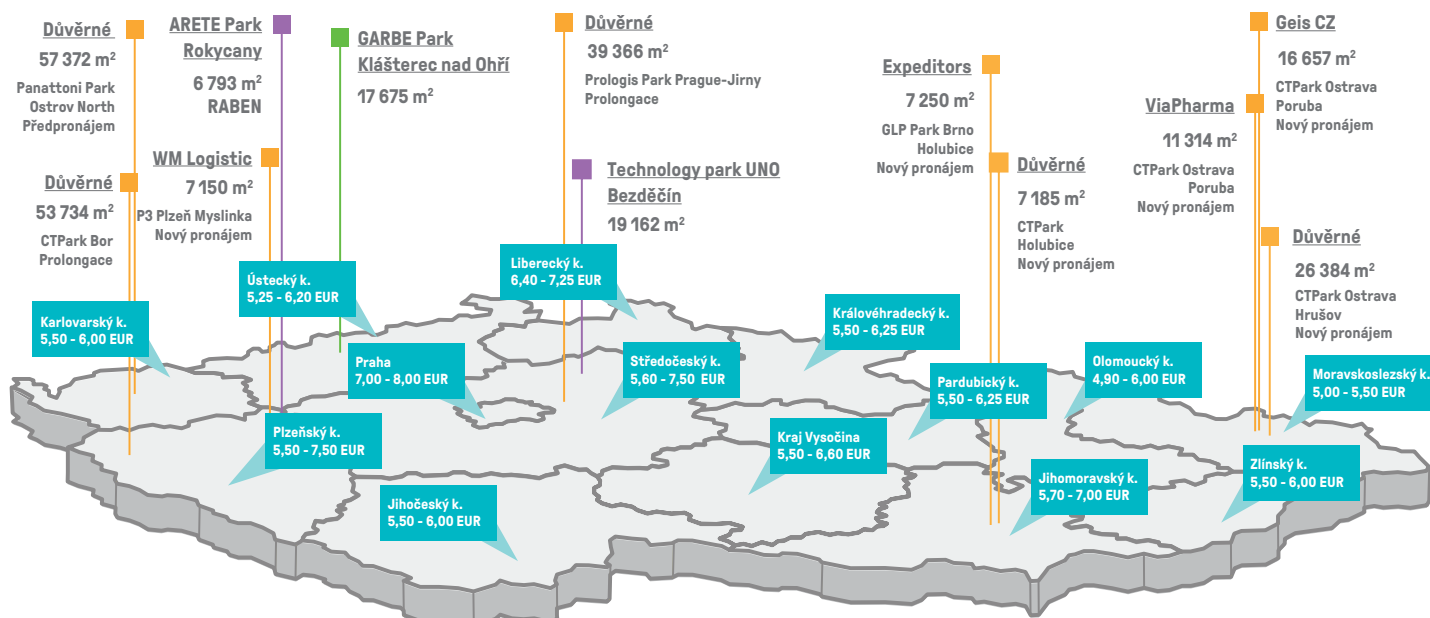


VÝBĚR Z TRANSAKČÍ A PRŮMĚRNÉ NÁJMY

významná transakce

ve výstavbě

dokončená výstavba



MAKROEKONOMIKA Q2/2023

SOUČASNÁ SITUACE A PREDIKCE

3,39 %
NEZAMĚSTNANOST
06/2023

-0,5 %
HDP (YoY)
Q1/2023

9,7 %
INFLACE
06/2023

MAKROEKONOMICKÁ PREDIKCE MINISTERSTVA FINANČÍ DUBEN 2023

Indikátor	2019	2020	2021	2022	2023 predikce	2024 predikce
HDP (reálný růst v %)	3	-5,5	3,6	2,5	0,1	3
Míra inflace (průměr v %)	2,8	3,2	3,8	15,1	10,9	2,4
Míra nezaměstnanosti (průměr v %)	2	2,6	2,8	2,3	3	2,8
Směnný kurz CZK/EUR	25,7	26,4	25,6	24,6	23,8	23,8

Zdroj: Ministerstvo financí České republiky, 2023

Poznámka: průměrný směnný kurz v červnu 2023, 1 EUR = 23,696 Kč (Česká národní banka, 2023)

EKONOMICKÝ PŘEHLED ZA 1. ČTVRTLETÍ 2023

Na konci 2. čtvrtletí 2023 jsme viděli první optimistický signál v poklesu míry inflace na 9,7 % podle České národní banky. Tato hodnota je stále daleko od inflačního cíle banky ve výši 2 %, ale naznačuje, že celková ekonomická situace by se mohla ve druhé polovině roku zlepšit. Český statistický úřad však zveřejnil analýzu, která se věnuje tématu kupní síly domácností v prvním čtvrtletí 2023 a její zjištění nejsou pozitivní.

V analýze se uvádí: „Trvající oslabení kupní síly domácností mělo hmatatelné dopady na jejich výdaje. Spotřeba pošetě v řadě reálně mezičtvrtletně klesla a prohloubil se i její meziroční propad. Investice domácností dokonce nominálně klesly. Výsledkem bylo snížení míry investic domácností na rekordně nízkou úroveň.“ Českou ekonomiku ovlivnilo pokračující oslabování domácí poptávky. To se negativně projevilo zejména v maloobchodě a službách a celkově to bude nadále negativně ovlivňovat celý sektor e-commerce, i když služby by mohly těžit alespoň z oživení cestovního ruchu.

Ceny zemědělských výrobců byly meziročně nižší o 13,8 %. Ceny průmyslových výrobců se meziročně zvýšily o 1,9 %. Ceny stavebních prací podle odhadu meziročně vzrostly o 6,0 % a ceny stavebních materiálů a materiálů pro výrobu o 1,2 %. Ceny tržních služeb pro podniky byly meziročně vyšší o 6,1 %

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 entit, 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+		- Světla 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)		- Světla výška 10 m a víc - Nosnost podlahy 5 tun/m² - Postavené po roce 2000 - Musí být vytápěná
Ao (A-Ostatní)		- Světla výška pod 10 metrů - Postavené po roce 1995 - Musí být vytápěná
B		- Na světlo 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.
- Datování transakce se vždy odvíjí od čtvrtletí, ve kterém byla podepsána, nikoliv veřejně oznámena (pokud jsme schopni toto určit). Všechny transakce jsou zařazeny do následujících kategorií: 1. výroba, 2. logistika/skladování, 3. retail/e-commerce a 4. ostatní. V případě, že developer označí transakci jako důvěrnou a my nezískáme informace o sektoru nájemce, zařadíme ji do kategorie ostatní. Statistiky jsou kompilovány jen z transakcí nad 1 000 m².
- 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 obdržných od developerů a přímé komunikace s nimi. Teplotní 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

O 108 REAL ESTATE

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.

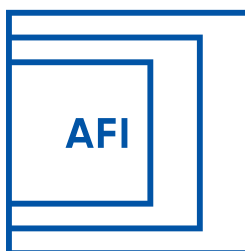
108 AGENCY je na trhu komerčních realit jedinou společností ve stoprocentně českých rukou. I díky absenci nadnárodní centrály se může společnost plně věnovat pilování svého osobitého přístupu ke klientům, který v sobě kombinuje odbornost a zkušenosti s férovostí a lidským přístupem.

Na českém, slovenském a maďarském trhu od svého založení zobchodovala „Sto osmička“ více než 9 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**

PROUD MEMBER OF



108

SHAPING THE FUTURE
OF REAL ESTATE