MARKET IN MINUTES
Savills Research

Průmysl a logistika v České republice – 2. pololetí 2020

Průmyslový trh v České republice

savills



EKONOMICKÝ PŘEHLED

RŮST HDP
-5,8%
PREDIKCE 2020

INFLACE (CPI)
3,2%
PRŮMĚR 2020

NEZAMĚSTNANOST V ČR
3,2%
V PROSINCI 2020
2,6%
ROČNÍ PRŮMĚR (2020)

MĚSÍČNÍ HRUBÁ MZDA
€1 338
(35 402 KČ)
PRŮMĚR ČR,
Q3 2020

SMĚNNÝ KURZ
26,44
CZK/EUR
PRŮMĚR 2020

MALOOBCHODNÍ TRŽBY
-5,3%
MEZIROČNÍ ZMĚNA,
LISTOPAD 2020

Zdroj Oxford Economics, ČSÚ, ČNB

TRH PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ - H2 2020

- Nabídka moderních průmyslových prostor v ČR se ve druhém pololetí roku 2020 zvýšila o 314 800 m², což značilo mírné (7%) zpomalení stavební aktivity ve srovnání s prvním pololetím. Celková rozloha průmyslových prostor určených k pronájmu dosáhla 9,11 milionů m², přičemž 35 % z těchto ploch se nacházelo v Praze (3,2 milionů m²).
- Míra neobsazenosti v ČR spadla na 3,3 %, což je nejnižší hodnota v historii českého trhu. Od poloviny roku se snížila o 111 bazických bodů (bps) a od začátku roku poklesla o 41 bps. V Praze se podíl nepronajatých prostor snížil z hodnoty 2,7 % v polovině roku 2020 na 1,5 % na konci roku.
- V závěru roku 2020 bylo na území ČR ve výstavbě celkem 692 500 m² průmyslových prostor, nepatrně méně (o 1 %) než před 12 měsíci. 26 % z těchto prostor byly budovy již postavené do fáze hrubé stavby.
- Nájemní aktivita na trhu průmyslových nemovitostí vykázala silné výsledky, což dokazuje odolnost tohoto realitního segmentu i během pandemie. Celková poptávka dosáhla ve druhém pololetí objemu 829 000 m², tedy o 14 % více než ve druhém pololetí roku 2019.
- Čistá nájemní aktivita za posledních šest měsíců roku 2020 byla na úrovni 527 400 m², téměř stejně jako ve druhé polovině roku 2019.

Průmyslový trh v České republice
v roce 2020

9,11 milionů m²
Celková plocha moderních průmyslových nemovitostí v ČR

653 900 m²
Plocha průmyslových prostor postavených v roce 2020 (meziročně beze změny)

3,3%
Míra neobsazenosti v ČR (mezičtvrtletně -91 bps)

1 544 600 m²
Celková nájemní aktivita v roce 2020 (meziročně +5 %)

882 600 m²
Čistá nájemní aktivita v roce 2020 (meziročně -11 %)

Zdroj Savills Research

EKONOMICKÝ PŘEHLED

- V roce 2020 byla světová ekonomika negativně zasažena pandemií COVID-19. Opatření spojená se snahou pandemii potlačit způsobila hluboký synchronizovaný propad globálního hospodářství, bezprecedentní po 2. světové válce. Mnoho zemí reagovalo přijetím masivních fiskálních a monetárních stimulů, které pomohly zmírnit krátkodobé negativní dopady. Predikce České národní banky předpokládá pro rok 2020 propad hrubého domácího produktu o 5,8 %. K poklesu by mělo dojít ve všech složkách HDP kromě výdajů vládního sektoru. Jelikož se již začínají pozitivně projevovat účinky vládních opatření, včetně omezení pohybu za účelem zpomalení šíření viru a současného zahájení očkování, ČNB odhaduje, že se česká ekonomika v roce 2021 začne postupně zotavovat a do konce roku dosáhne růstu 2,2 %.

INFLACE

- V průběhu celého uplynulého roku se míra inflace pohybovala vysoko nad horní hranicí tolerančního pásma 2% inflačního cíle a v průměru v roce 2020 dosáhla hodnoty 3,2 %. Na konci roku ale začala postupně zpomalovat a podle makroekonomické predikce Ministerstva financí by se měla míra inflace dále snižovat. Očekává se, že v průběhu roku 2021 bude oscilovat kolem inflačního cíle a v průměru dosáhne 1,9 %.

MALOOBCHODNÍ TRŽBY

- Když došlo na jaře k prvním restrikcím a většina obchodů byla uzavřena, maloobchodní tržby dramaticky poklesly. V dubnu byl zaznamenán meziroční pokles o téměř 11 %. Po krátkém letním období, kdy došlo k rozvolnění restrikcí a obchody byly opětovně otevřeny, Evropu na podzim zasáhla druhá vlna pandemie, která přinesla nová omezení. V listopadu tak meziročně maloobchodní tržby klesly o 5,3 %. Nejvíce se snížily prodeje automobilů, v dubnu to bylo meziročně až o 45 % a v listopadu o 11,3 %. Na druhé straně byl v roce 2020 zaznamenán výrazný nárůst online prodeje, nákupy přes internet se staly jednou z mála možností nákupu nepotravinářských výrobků a zboží.

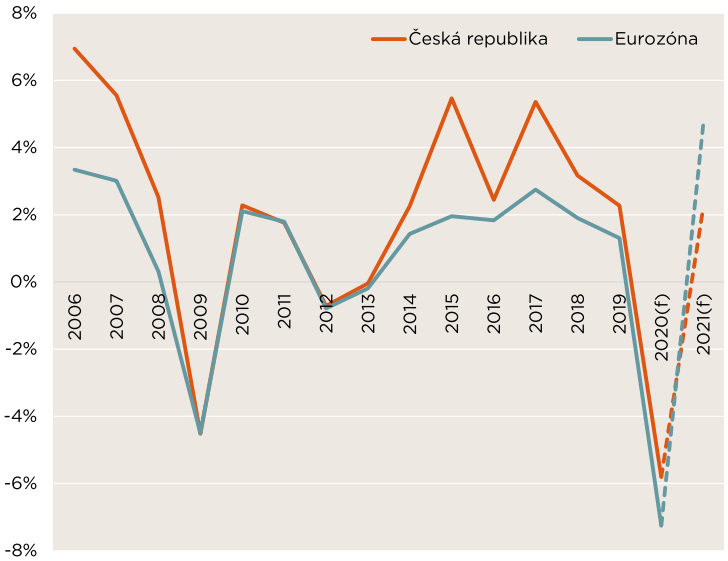
NEZAMĚSTNANOST

- Česká republika vstupovala do roku 2020 s nejnižší mírou nezaměstnanosti v EU. V důsledku nepříznivých ekonomických podmínek během roku nezaměstnanost vzrostla, stále však zůstává na relativně nízké úrovni.

- Prognóza Ministerstva financí předpovídá, že se průměrná obecná míra nezaměstnanosti v České republice v roce 2020 zvýší na 2,6 %. I když pandemie způsobila zhoršení situace na trhu práce, nezaměstnanost je stále výrazně nižší než by se při momentální hospodářské situaci očekávalo. To je částečně způsobeno vládními opatřeními na podporu zaměstnanosti, ale také obavou zaměstnanců měnit práci v současné nejisté době. Předpokládá se, že nezaměstnanost bude nadále růst a v roce 2021 dosáhne svého vrcholu na úrovni 3,3 %. Očekávané obnovení poptávky po pracovní síle by ale mělo počátkem roku 2022 mírně snížit počet nezaměstnaných.

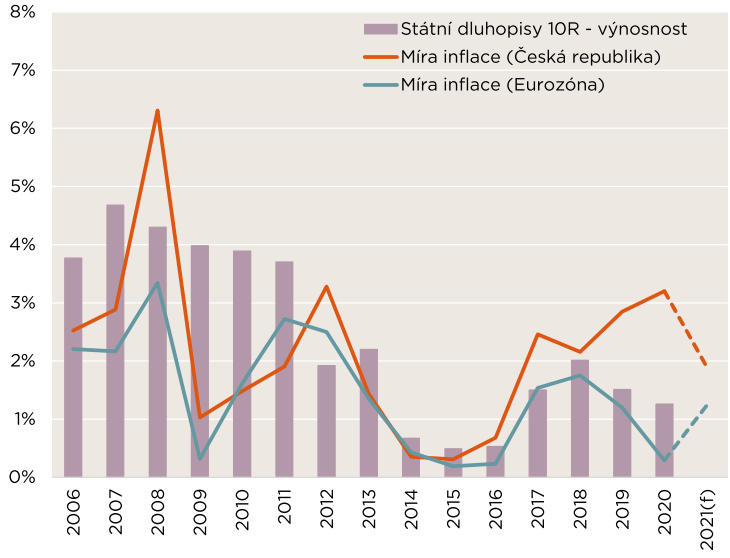
- Míra nezaměstnanosti v Praze byla tradičně nejnižší v celé České republice a v roce 2019 dosahovala hodnoty 1,9 % (70 bazických bodů pod celorepublikovým průměrem). V důsledku pandemie COVID-19 se však nezaměstnanost v Praze v roce 2020 zvýšila, a ve třetím čtvrtletí 2020 dosáhla úrovně 2,7 %. V meziročním srovnání se jedná o navýšení o 150 bazických bodů, což je jeden z největších nárůstů v České republice. Vyšší nárůst byl zaznamenán pouze v Libereckém kraji, kde se míra nezaměstnanosti zvýšila meziročně o 160 bazických bodů.

Růst HDP (meziročně, %, ve stálých cenách r.2015)



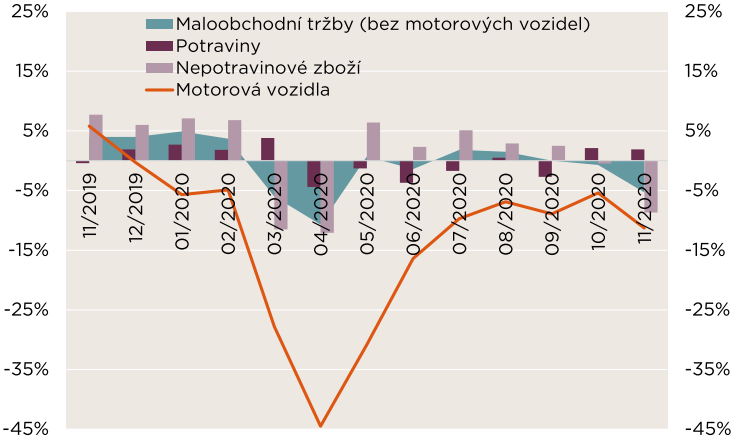
Zdroj Oxford Economics, ČNB

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů



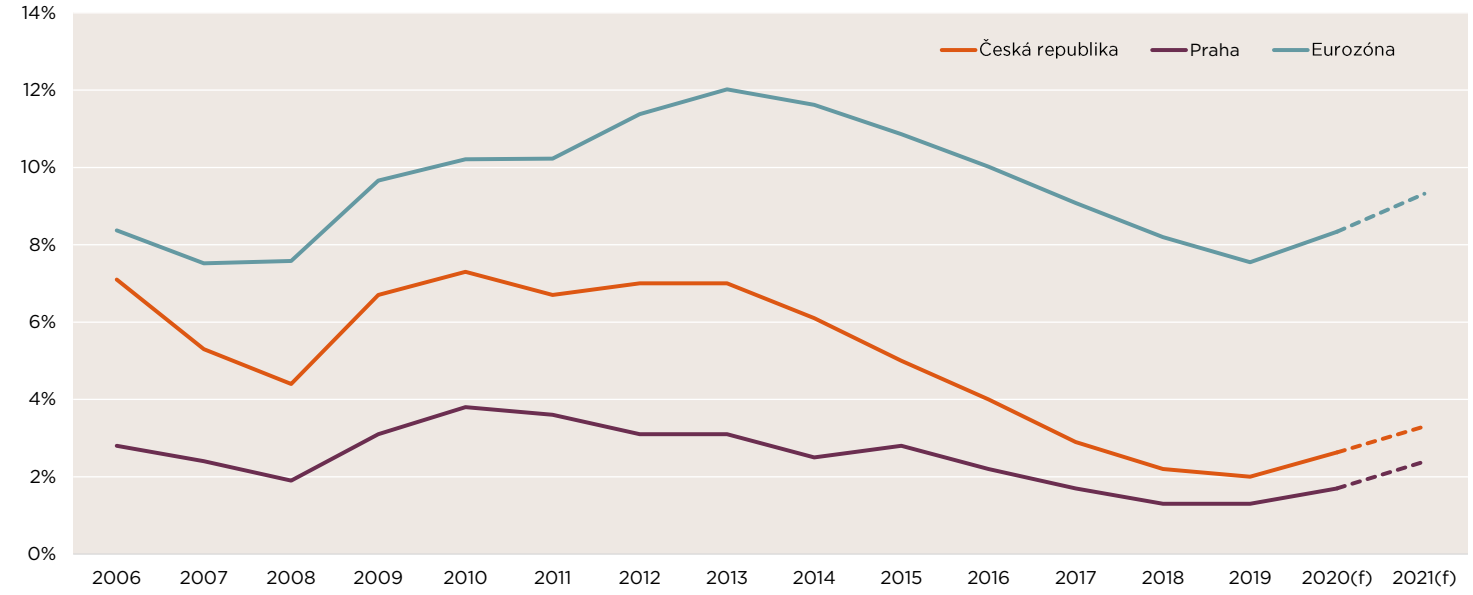
Zdroj Oxford Economics, ČNB, Ministerstvo financí ČR

Maloobchodní tržby (meziročně, %)



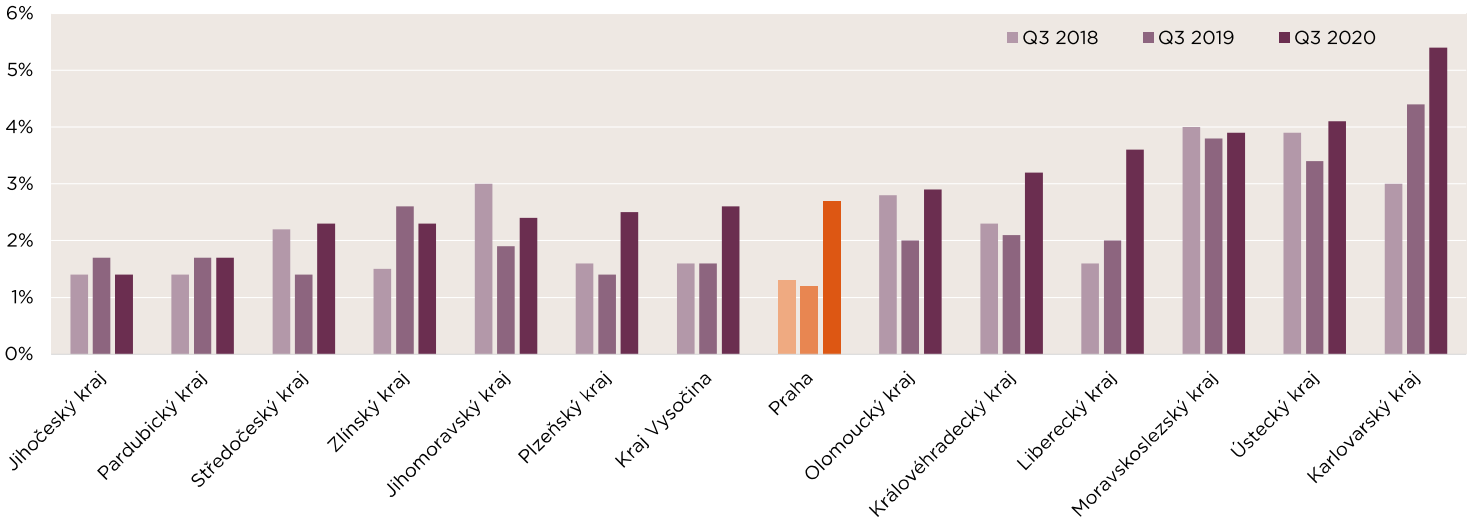
Zdroj ČSÚ, Savills

Míra nezaměstnanosti



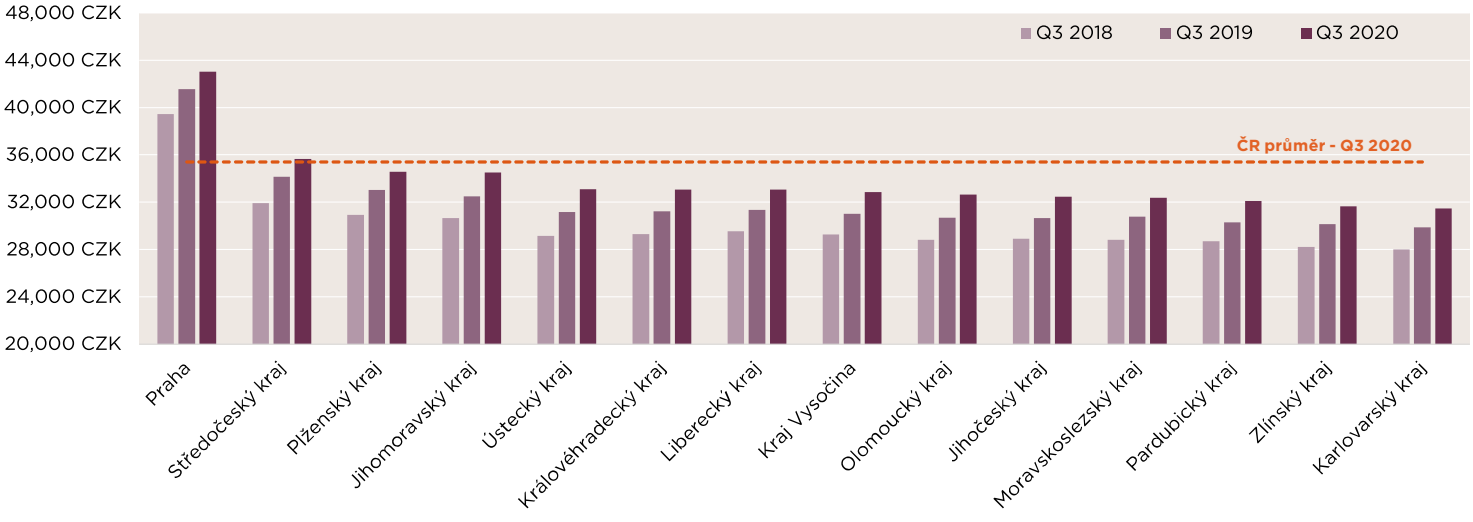
Zdroj Oxford Economics, ČSÚ

Míra nezaměstnanosti - kraje ČR



Zdroj ČSÚ

Hrubá měsíční mzda - kraje ČR



Zdroj ČSÚ

CELKOVÁ NABÍDKA A DOKONČENÁ VÝSTAVBA

V posledních šesti měsících roku 2020 dokončili developeři výstavbu průmyslových prostor o celkové pronajímatelné ploše 303 700 m². Další budova (11 100 m²) byla do celkové nabídky přidána na základě prodeje a zpětného pronájmu. Celkový nárůst nabídky ve druhém pololetí se rovnal 314 800 m². Pouhých 7 % z prostor postavených ve druhé polovině roku bylo dokončeno spekulativně.

Za celý rok 2020 se celková nabídka prostor v ČR zvýšila o 653 900 m² (vč. akvizic budov postavených v předešlých letech). Tento objem dokončené výstavby byl téměř totožný s rokem 2019. Nejvíce prostor bylo dokončeno v Moravskoslezském kraji (115 500 m²), za nímž následoval Ústecký kraj (103 800 m²). Praha společně s Plzeňským krajem skončili na třetím místě s celkovým ročním přírůstkem 88 000 m².

Celková nabídka průmyslových prostor v ČR dosáhla na konci roku 2020 plochy 9,11 milionů m² a více než polovina (62 %) této plochy připadla na tři nejrozvinutější dílčí trhy - Prahu (3,21 milionů m²), Plzeňský kraj (1,33 milionu m²) a Jihomoravský kraj (1,15 milionu m²).

PROBÍHAJÍCÍ VÝSTAVBA

I přes přetrvávající vysokou míru ekonomické nejistoty táhla novou výstavbu průmyslových nemovitostí po celé zemi rostoucí míra obsazenosti a poptávka po neexistujících větších skladových jednotkách. V posledním čtvrtletí roku 2020 byla zahájena výstavba v několika zcela nových areálech, především poblíž Prahy a v Moravskoslezském kraji, který bude středem pozornosti i v nadcházejících dvou letech.

Koncem roku 2020 probíhala výstavba téměř ve všech krajích České republiky a celková plocha průmyslových nemovitostí ve výstavbě odpovídala 692 500 m². 60 % plochy těchto budovaných průmyslových hal již bylo pronajato a dalších téměř 178 000 m² představovaly původně spekulativní projekty, u nichž byla již dokončena hrubá stavba. Nejvyšší míra výstavby byla zaznamenána v Moravskoslezském kraji, kde bylo ve výstavbě 199 200 m², a dále pak v Plzeňském kraji, kde stavba probíhala na budovách o celkové rozloze 156 200 m².

Nejvyšší objem probíhající spekulativní výstavby byl zaregistrován v Moravskoslezském kraji a v okolí Prahy.

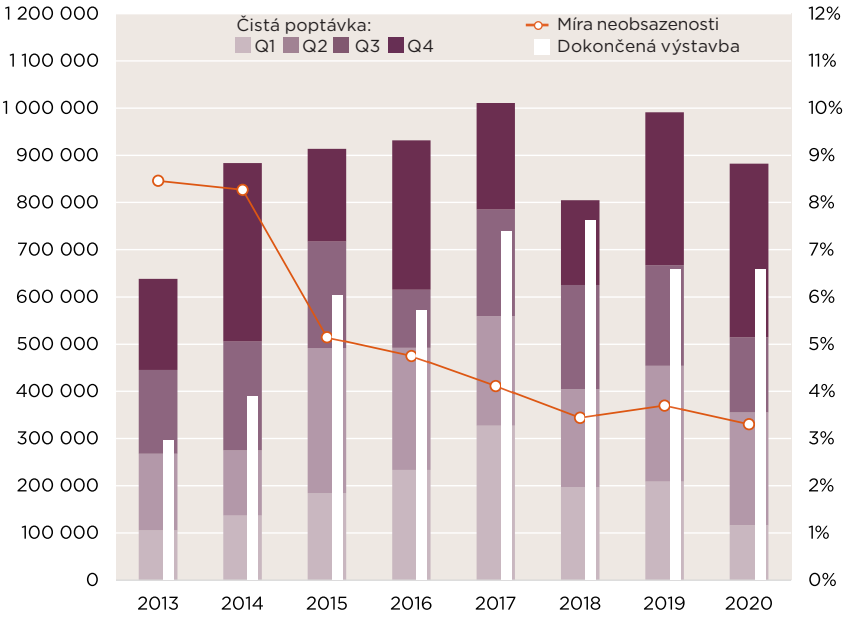
MÍRA NEOBSAZENOSTI

V důsledku nadprůměrné nové poptávky, kterou jsme zaznamenali v posledním čtvrtletí roku, se míra neobsazenosti v ČR snížila ze 4,4 % v polovině roku na 3,3 % na konci roku, což je nejnižší hodnota v historii nájemního trhu. Celková plocha fyzicky volných prostor klesla ze 386 000 m² v polovině roku na prosincových 300 300 m².

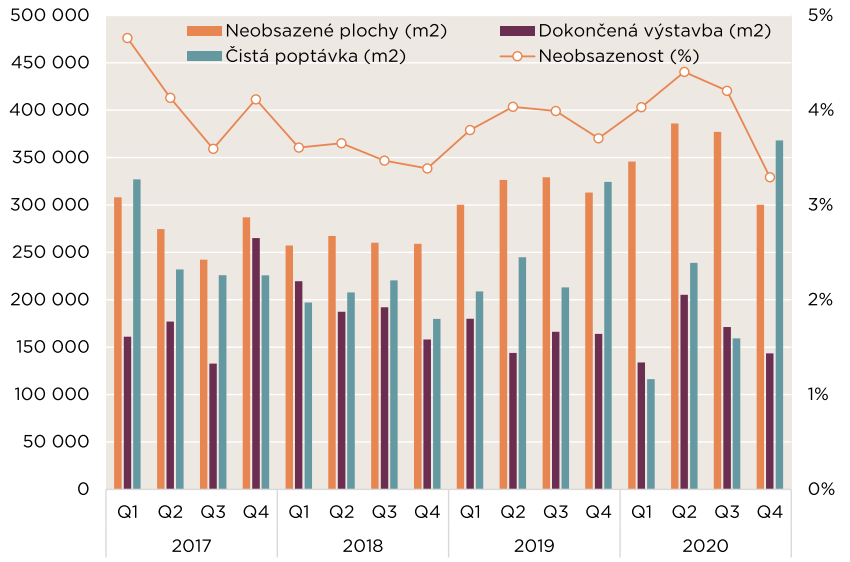
Vezmeme-li v potaz i prostory ve stadiu hrubé stavby, které jsou většinou k nastěhování během tří měsíců, zvýší se míra neobsazenosti v ČR na 5,1 %.

V závěru roku 2020 se nejvíce volných prostor nacházelo v Plzeňském kraji (95 300 m²), za nímž následoval Ústecký kraj (64 700 m²). V Praze se míra neobsazenosti postupně snižovala z 2,7 % v polovině roku na 1,5 % v prosinci, což odpovídalo 49 300 m².

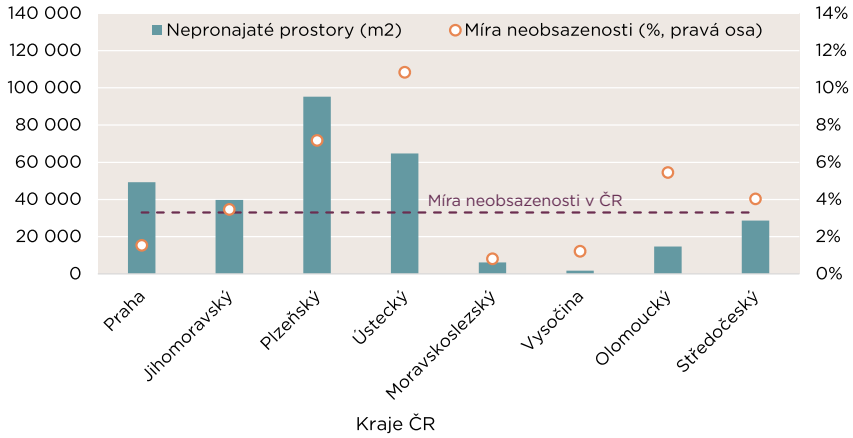
Roční čistá poptávka, dokončená výstavba a neobsazenost



Neobsazená plocha, čistá poptávka a dokončená výstavba



Volné prostory v krajích na konci roku 2020



Zdroj Savills, historická data - IRF

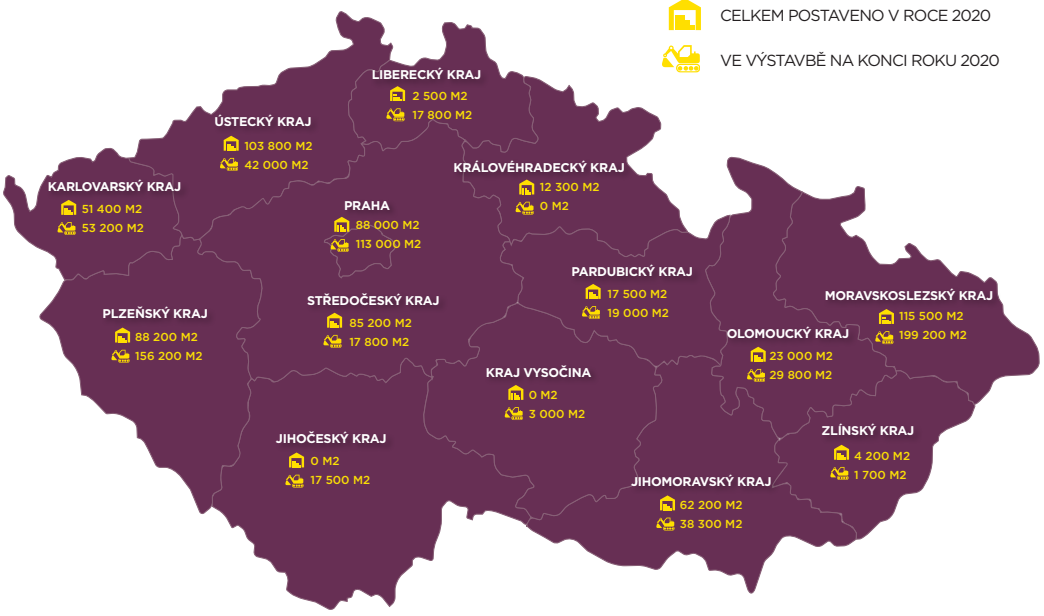
ČESKÁ REPUBLIKA VE 2. POLOLETÍ 2020

303 700 m² NOVĚ POSTAVENO — ▼ 8% MEZIROČNĚ

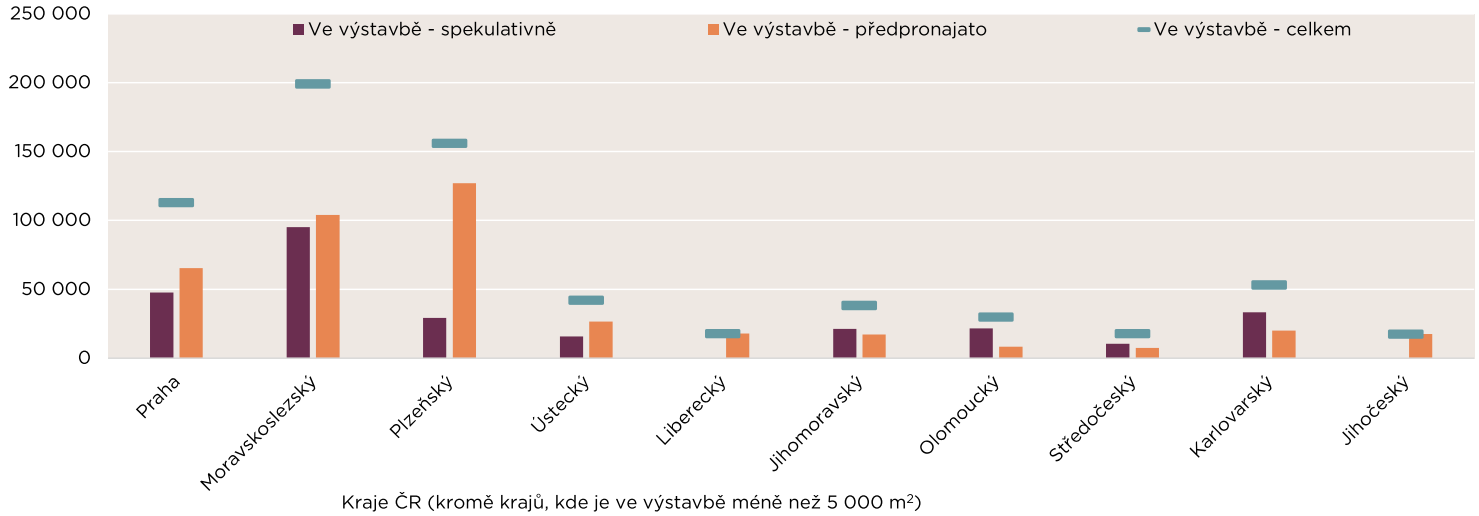
829 000 m² CELKOVÁ POPTÁVKA — ▲ 14% MEZIROČNĚ

527 400 m² ČISTÁ POPTÁVKA — ▼ 2% MEZIROČNĚ

275 000 m² PŘEDPRONÁJMŮ — ▼ 21% MEZIROČNĚ

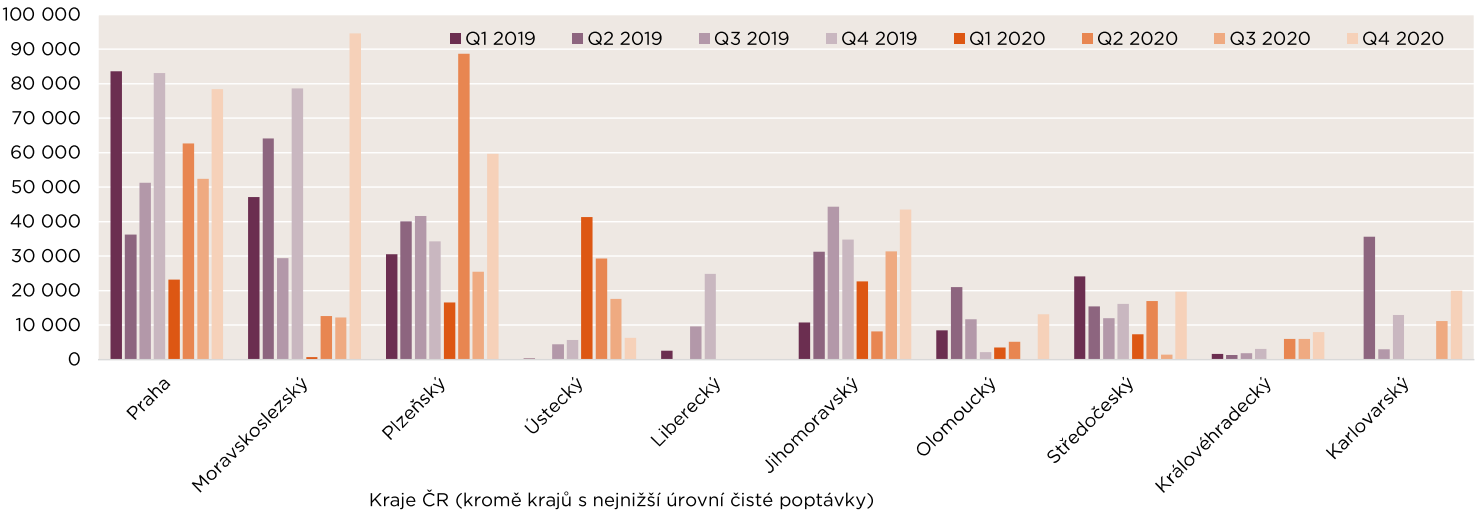


Výstavba v krajích (plocha ve výstavbě v m²)



Kraje ČR (kromě krajů, kde je ve výstavbě méně než 5 000 m²)

Čtvrtletní čistá nájemí aktivita v krajích (m²)



Kraje ČR (kromě krajů s nejnižší úrovní čisté poptávky)

Zdroj Savills, historická data - IRF

POPTÁVKA

Navzdory nepředvídatelnosti trhu a nejistotě vyvolané pandemií koronaviru dosáhla celková nájemní aktivita na českém trhu průmyslových nemovitostí ve druhé polovině roku 2020 celkové úrovně 829 000 m². To odpovídalo meziročnímu nárůstu o 14 % a 16% zlepšení oproti výsledkům z první poloviny roku.

Celková nájemní aktivita v roce 2020 dosáhla 1 544 600 m², o 5 % více než v roce 2019. Toto zvýšení poptávky bylo v uplynulém roce způsobeno především vyšším objemem prodloužených nájemních smluv. Celková plocha prodloužených a přejednaných pronájmů byla o 37 % vyšší než v roce 2019.

Objem registrovaných krátkodobých pronájmů (které nejsou zahrnuty v celkové ani čisté poptávce), se meziročně zvýšil zhruba o 67 %.

Čistá poptávka ve třetím čtvrtletí oslabila, ale v posledním kvartále roku 2020 došlo ke značnému oživení nájemní aktivity a nájemci podepsali nové závazky na pronájem celkových 368 200 m². Tento objem uzavřených pronájmů pomohl pozdvihnout poptávku ve druhém pololetí na 527 400 m² a celkové roční výsledky až na 882 600 m², což bylo jen o 11 % pod aktivitou zaznamenanou v roce 2019.

Předpronájmy se na čisté poptávce v roce 2020 podílely 51 %, o trochu nižším podílem než v předchozím roce.

I když byla největší transakce roku 2020 uzavřena v Moravskoslezském kraji (předpronájem maloobchodní společnosti, 74 000 m²), celkově nejvyšší objem čisté poptávky byl tradičně realizován v Praze (25 %). Plzeňský kraj byl s 22% podílem na roční čisté poptávce druhým nejaktivnějším krajem v roce 2020.

Čistá nájemní aktivita byla v roce 2020 významně posílena poptávkou ze sektoru e-commerce (plocha podepsaných pronájmů se meziročně zvýšila o 108 %), a do určité míry také maloobchodním sektorem, který rovněž vykázal významný meziroční nárůst objemu uzavřených nájemních smluv (+64 %). Navýšení nájemní aktivity maloobchodního sektoru však bylo zapříčiněno jedinou větší transakcí, která již byla zmíněna výše, kdy nájemce konsoliduje několik provozů do jednoho distribučního centra o velikosti 74 000 m².

NÁJEMNÉ

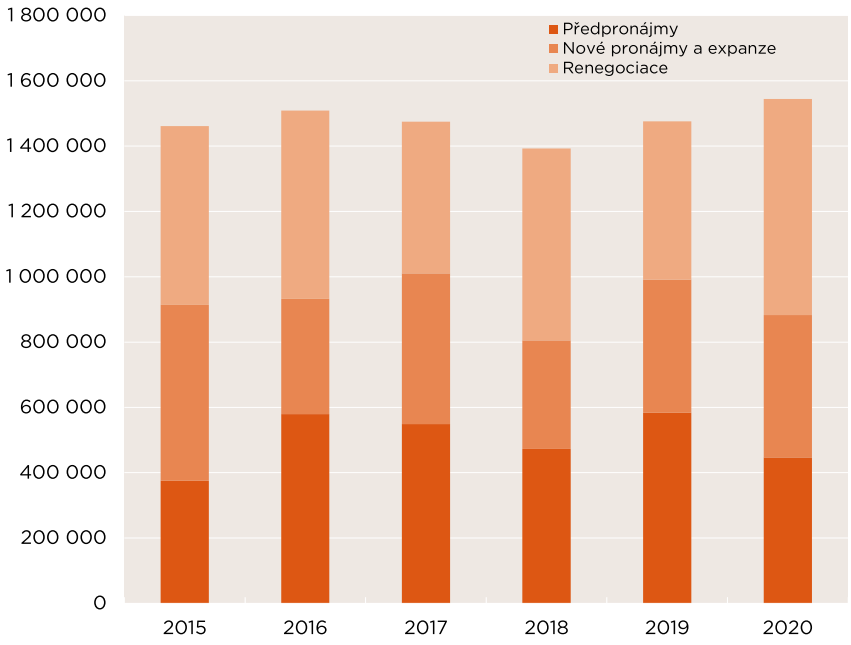
Základní nájemné zůstalo v posledních šesti měsících roku 2020 beze změny. Standardní skladové prostory o velikosti kolem 5 000 m² pronajaté na pět let jsou většinou pronajímány za €4.00 - €4.80 za m² a měsíc. Efektivní sazby nájemného ponížené o veškeré slevy a pobídky poskytnuté pronajímatelem jsou v průměru o €0.25 - €0.50 na m² a měsíc nižší než základní nájemné.

Základní nájemné za malé skladové jednotky (kolem 1 000 m² a méně) v Praze se pohybovalo od €5.00 do €6.50 za m² a měsíc.

Výše nájemného za kanceláře ve skladových a výrobních halách zůstala v rozmezí €8.50 – €9.50 za m² a měsíc.

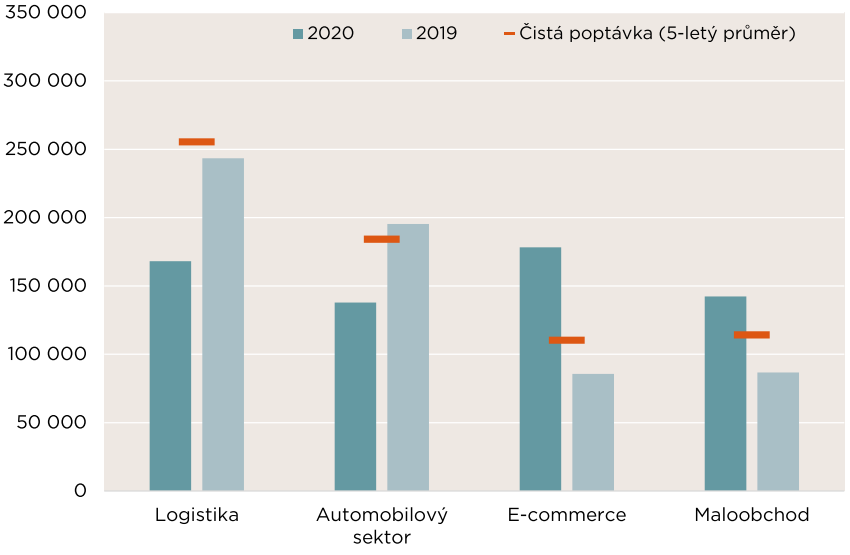
Měsíční výše servisních poplatků byla obvykle mezi €0.65 – €0.75 za m² v závislosti na rozsahu zahrnutých služeb. Poplatky za služby v menších komerčních jednotkách s plochou kolem 500 m² se pohybovaly i kolem €0.90 – €1.00 za m².

Celková roční nájemní aktivita (m²)



Zdroj Savills, historická data - IRF

Čistá poptávka dle sektoru (m²)



Zdroj Savills

VÝHLED

V atraktivních lokalitách jako je Praha a Brno, kde se neobsazenost drží na nižší úrovni ale poptávka dosahuje vyšších hodnot, může dojít ke zvýšení sazeb nájemného. Opačný trend by se mohl objevit v Moravskoslezském kraji, kde se s přibývajícími projekty zvyšuje míra konkurence mezi developery a také objem nové výstavby.

Růst e-commerce bude pokračovat i v roce 2021, i když zřejmě dojde k mírnému zpomalení oproti roku 2020. Poptávka bude nadále významně podpořena aktivitou logistických firem a mohou se také objevit požadavky na pronájem prostor od firem působících v automobilovém sektoru.

Savills Česká republika a Slovenská republika

Poskytujeme služby šité na míru vlastníkům pozemků, developerům, uživatelům prostor i investorům a to během celého životního cyklu komerčních nemovitostí. Přidáváme hodnotu tím, že našim klientům poskytujeme informace a poradenské služby podpořené výstupy našeho globálního týmu, který se věnuje průzkumu trhu.

Klíčové služby nabízené v České a Slovenské republice:

Investice, prodej a akvizice | Pronájem kancelářských prostor a zastupování nájemců | Pronájem průmyslových prostor a zastupování nájemců | Správa nemovitostí | Klientské účetnictví | Oceňování a poradenství | Stavební a projektové poradenství | Průzkum trhu

Oddělení průzkumu trhu

Lenka Pechová
Senior Research Analyst
00420 604 387 407
lenka.pechova@savills.cz

Katarína Mizerová
Junior Research Analyst
00420 220 413 004
katarina.mizerova@savills.cz

Oddělení pronájmu průmyslových nemovitostí

Christopher LaRue
Director - Head of Industrial Agency
00420 724 153 515
chris.larue@savills.cz

Tomáš Mile
Industrial Consultant
00420 720 154 420
tomas.mile@savills.cz

Ondřej Míček
Industrial Consultant
00420 733 351 304
ondrej.micek@savills.cz

Savills plc je globální společnost poskytující poradenské služby v oblasti komerčních nemovitostí zalistovaná na akciové burze London Stock Exchange. Týmy Savills působí ve více než 600 vlastních i partnerských kancelářích na území Severní i Jižní Ameriky, Evropy, Asie a Pacifiku, Afriky i Blízkého východu, kde nabízí široké spektrum specializovaných poradenských služeb a služeb v oblasti managementu a investic klientům z celého světa. Tento report má pouze informativní charakter. Nesmí být publikován, reprodukován nebo citován v plném či částečném rozsahu, ani jej nelze použít jako základ pro jakoukoli smlouvu, prospekt, dohodu nebo jiný dokument bez předchozího souhlasu. Přestože bylo vynaloženo veškeré úsilí, aby informace v tomto reportu byly úplné a přesné, Savills nepřijímá žádnou odpovědnost za jakoukoli přímou nebo následnou ztrátu nebo ujmu vyplývající z jeho použití. Obsah je přísně chráněn autorským právem a jeho reprodukce v plném či částečném rozsahu v jakékoli formě je bez písemného souhlasu oddělení průzkumu trhu spol. Savills