MARKET IN MINUTES
Savills Research

Průmysl a logistika v České republice – 3. čtvrtletí 2021

Průmyslový trh v České republice

savills



EKONOMICKÝ PŘEHLED

RŮST HDP
2,5 %
PREDIKCE 2021

INFLACE (CPI)
5,8 %
ŘÍJEN 2021

NEZAMĚSTNANOST V ČR
2,7 %
ZÁŘÍ 2021

MĚSÍČNÍ HRUBÁ MZDA
€1 493
(38 275 KČ)
PRŮMĚR ČR,
Q2 2021

SMĚNNÝ KURZ
25,50
CZK/EUR
PRŮMĚR Q3 2021

MALOOBCHODNÍ TRŽBY
3,4 %
MEZIROČNÍ ZMĚNA,
ZÁŘÍ 2021

Zdroj ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí ČR

TRH PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ: Q1-Q3 2021

- Celková nabídka moderních průmyslových prostor v ČR určených k pronájmu se rozšířila na 9,5 milionu m², z čehož 329 400 m² bylo na trh dodáno v letošním roce.
- Objem výstavby dokončené v letošních prvních třech čtvrtletích byl o 35 % nižší než před rokem, nicméně, celková plocha rozestavěných budov (včetně objektů s dokončenou hrubou stavbou) se zvýšila na rekordních 1,07 milionů m².
- Celková nájemní aktivita zůstala vysoká. Hrubá poptávka zaznamenaná v prvních devíti měsících roku 2021 činila 1 750 500 m² (o 75 % více než v loňském roce a o 55 % nad stejným obdobím předpandemického roku 2019).
- Čistá poptávka za první tři čtvrtletí roku 2021 se oproti roku 2020 téměř zdvojnásobila. Dosáhla úrovně 1 049 300 m², což bylo dokonce o 56 % více než v prvních devíti měsících předpandemického roku 2019. V letošním roce zatím podíl čisté poptávky na celkové aktivitě nájemců dosahuje 60%.
- Poptávka nadále převyšuje novou výstavbu, což zapříčinilo pokles neobsazenosti od začátku roku o 159 bazických bodů (bps) na současných 1,75 %.
- V Praze dosáhla čistá poptávka za prvních devět měsíců letošního roku 132 800 m² (stejně jako před rokem). Celková nabídka prostor vyrostla na 3,27 milionů m² a neobsazenost klesla až na 1,05 %.

Průmyslový trh v České republice ve 3. čtvrtletí 2021

9,5 milionů m²
Celková rozloha moderních průmyslových nemovitostí v ČR

136 400 m²
Plocha průmyslových prostor postavených ve 3. čtvrtletí 2021 (meziročně -20 %)

1,75 %
Míra neobsazenosti v ČR (mezičtvrtletně -70 bps)

526 100 m²
Celková nájemní aktivita ve 3. čtvrtletí 2021 (meziročně +90 %)

452 700 m²
Čistá nájemní aktivita ve 3. čtvrtletí 2021 (meziročně +192 %)

Zdroj Savills

EKONOMICKÝ PŘEHLED

- Česká ekonomika se s pokračujícím rokem 2021 i nadále potýká s dopady pandemie COVIDU-19. I přes stále trvající částečné restrikce však byl vývoj HDP vcelku příznivý a ve 2. čtvrtletí dosáhl meziročního růstu 8,1 %. Ve 3. čtvrtletí 2021 by měl, podle předběžných údajů, meziroční růst HDP dosáhnout 2,8 %.

- Vzhledem k tomu, že se opět začíná projevovat sezónnost Covid-19 a jsou přijímána související opatření, panuje optimismus, že zkušenosti z předchozích 18 měsíců zmírní ekonomický dopad pandemie. Podle predikce Ministerstva financí by měl meziroční růst HDP v roce 2021 dosáhnout 2,5 % a v roce 2022 zrychlit na 4,1 %.

- Automobilový sektor, největší odvětví českého hospodářství a významný tvůrce HDP, se však nadále potýká s výpadkem dodávek některých komponentů. Výrobci dokonce museli částečně omezit nebo i zastavit produkci. Zatím není pravděpodobné, že by se do konce roku výroba rozjela naplno, což se může negativně projevit i na ekonomickém vývoji ČR a zbrzdit růst HDP.

INFLACE

- V porovnání s 1.čtvrtletím 2021, kdy míra inflace v průměru dosáhla 2,4 %, se její úroveň v říjnu 2021 výrazně zvýšila na 5,8 %. ČNB předpokládala, že se inflace v posledních měsících roku 2021 bude dále pohybovat výrazně nad horní hranicí tolerančního pásma a zakončí rok v průměru na úrovni 3,7 %. Vzhledem k výraznému nárůstu míry inflace se Bankovní rada ČNB v listopadu 2021 rozhodla zvýšit dvoutýdenní repo sazbu o 125 bazických bodů (bps) na 2,75 % (největší zvýšení od roku 1997). ČNB chce tímto krokem zpomalit růst inflace, která by měla dle prognóz dosáhnout na začátku roku 2022 téměř 7 %, a navrátit její míru k 2% cíli do 12-18 měsíců. Podle predikce ČNB tak inflace v roce 2022 dosáhne ročního průměru 5,6 % a v roce 2023 opět zpomalí, přiblíží se k inflačnímu cíli a bude oscilovat kolem 2,1 %.

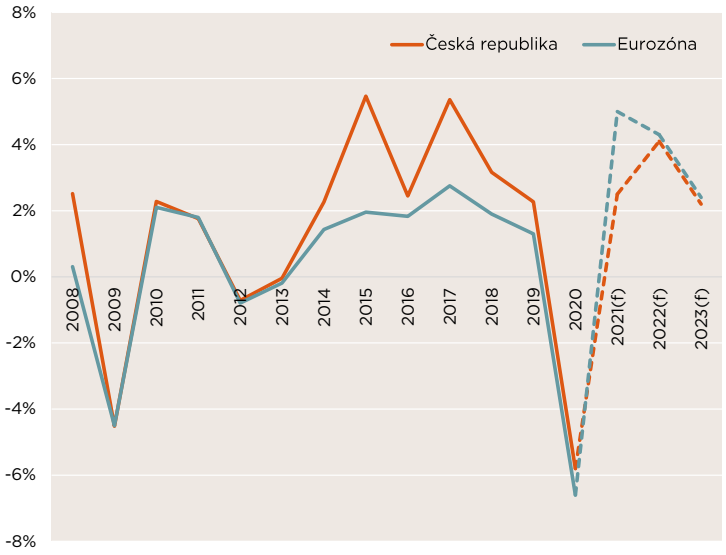
MALOOBCHODNÍ TRŽBY

- I když meziroční nárůst maloobchodních tržeb v září dosahoval kladných čísel (+3,4 %), ve srovnání s dosaženými výsledky v letních měsících (+5,5 % v červenci a +4,1 % v srpnu) došlo k mírnému zpomalení. Významný podíl na nárůstu tržeb v září měly hlavně internetové a zásilkové obchody (meziročně +15,6 %) a obecně tržby za nepotravinové zboží, které vykázaly meziroční růst 6,7 %. Zářijové údaje jsou ovlivněny především oslabenou poptávkou domácností způsobenou růstem cen energií a jiných nákladů na bydlení a také obavami z další vlny epidemie. Přestože maloobchodní tržby v září oslabily, ČSÚ dospěl k závěru, že trend v maloobchodu se již vrátil na stejné tempo růstu jako před krizí a tržby by měly nadále růst. Predikce vývoje je do značné míry vázána i na další vývoj pandemie, předpokládá se však, že díky postupnému promořování a očkování populace již nebudou zavedena tak striktní opatření a pozitivní trend bude pokračovat i nadále.

NEZAMĚSTNANOST

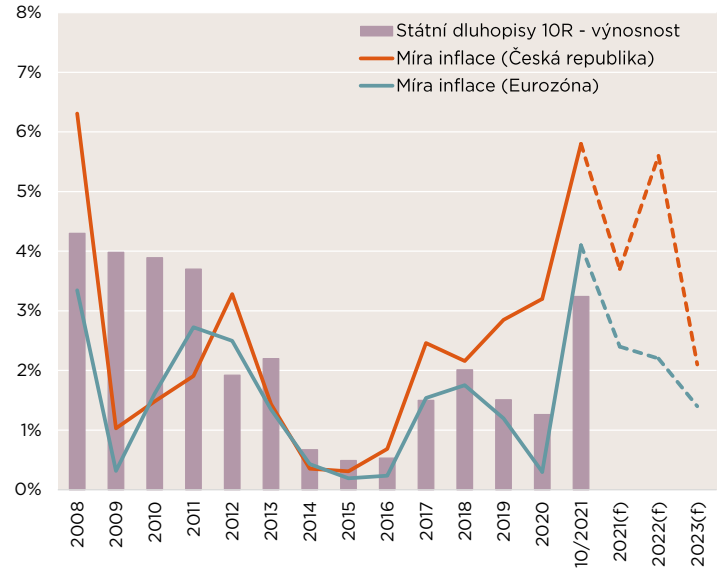
- Česká republika si nadále udržuje nízkou úroveň nezaměstnanosti; podle údajů ČSÚ se v srpnu 2021 nezaměstnanost snížila na 2,7 %, což je ve srovnání s průměrem EU (srpnu 6,7 %), o 400 bps méně. V souvislosti s uvolňováním restrikcí a obnovení hospodářských aktivit (hlavně v gastronomii, službách a hotelnictví) se opět zvyšuje poptávka po práci a Ministerstvo financí predikuje pokračující snižování míry nezaměstnanosti. V roce 2021 by tak v průměru měla dosáhnout 3,0 % a pro rok 2022 se předpokládá její další pokles na 2,7 %. Vývoj nezaměstnanosti však bude do značné míry záviset také na vývoji v automobilovém průmyslu, v němž je celkem zaměstnáno více než 182 000 lidí. Zmíněné omezení výroby může vést k propouštění, čímž může dojít k nárůstu míry nezaměstnanosti nad očekávanou úroveň.

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



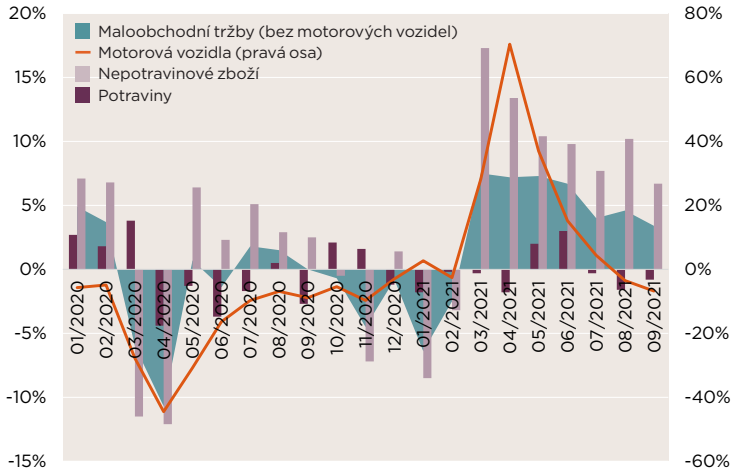
Zdroj Oxford Economics, ČNB, Ministerstvo financí ČR

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů



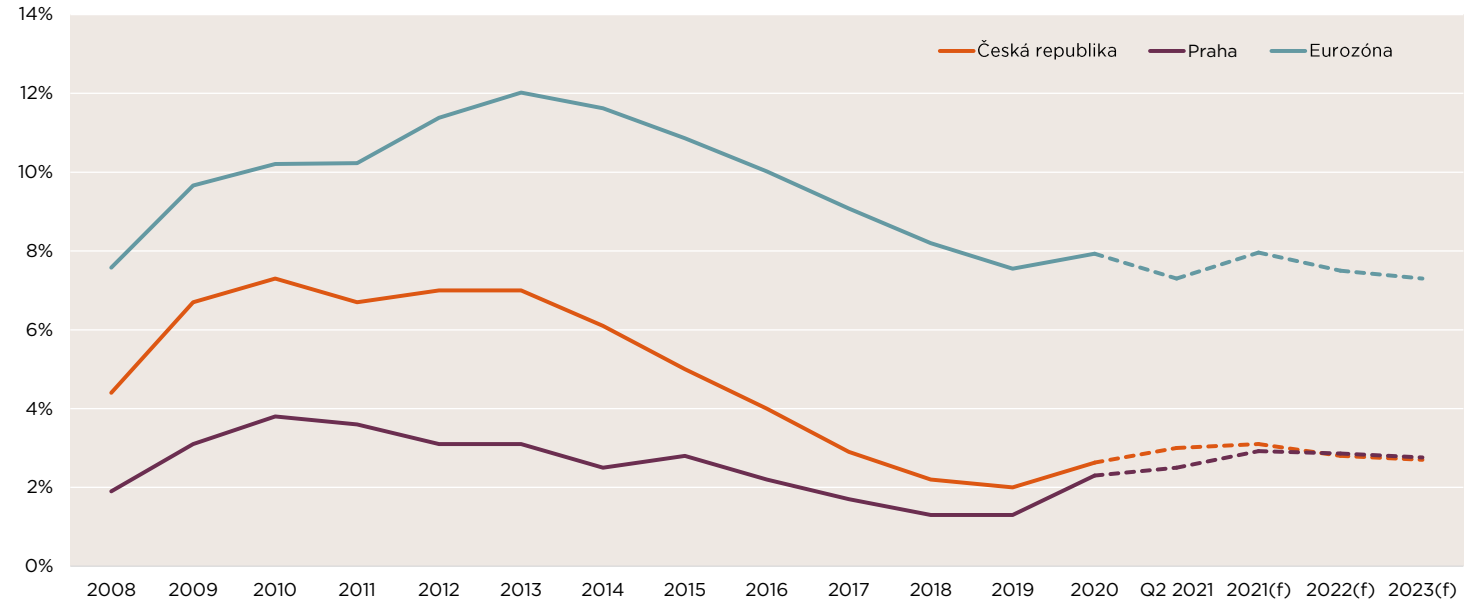
Zdroj Oxford Economics, European Economic Forecast, Eurostat, ČNB, Ministerstvo financí ČR

Maloobchodní tržby (meziročně, %)



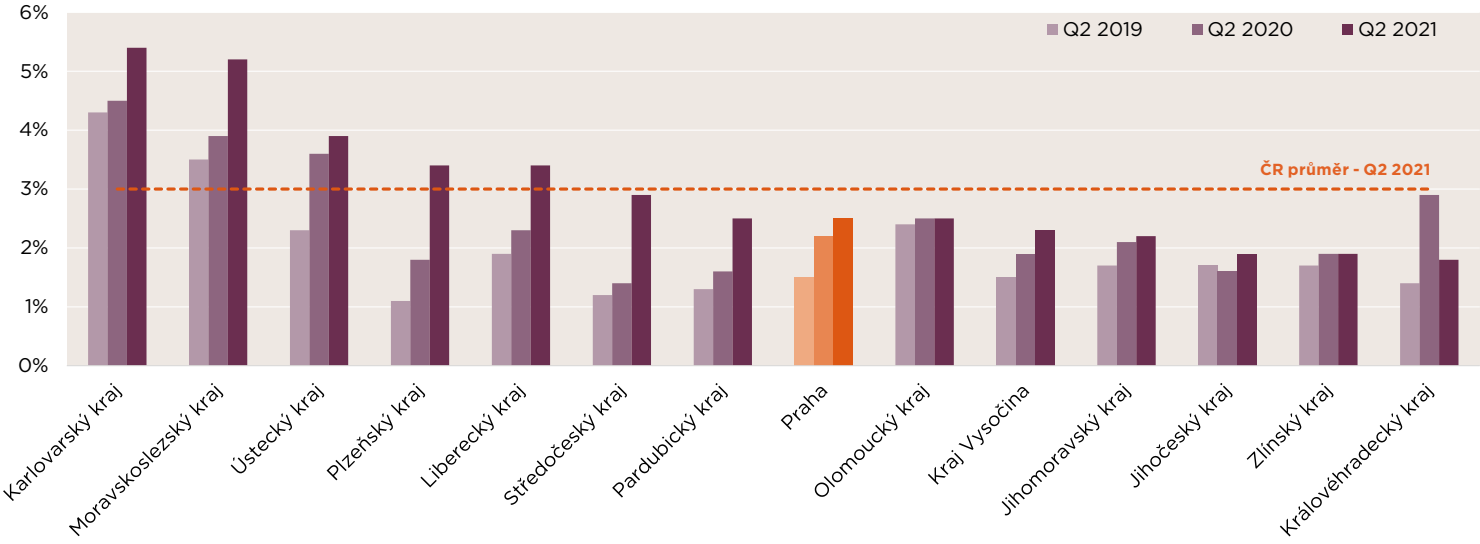
Zdroj ČSÚ, Savills

Míra nezaměstnanosti



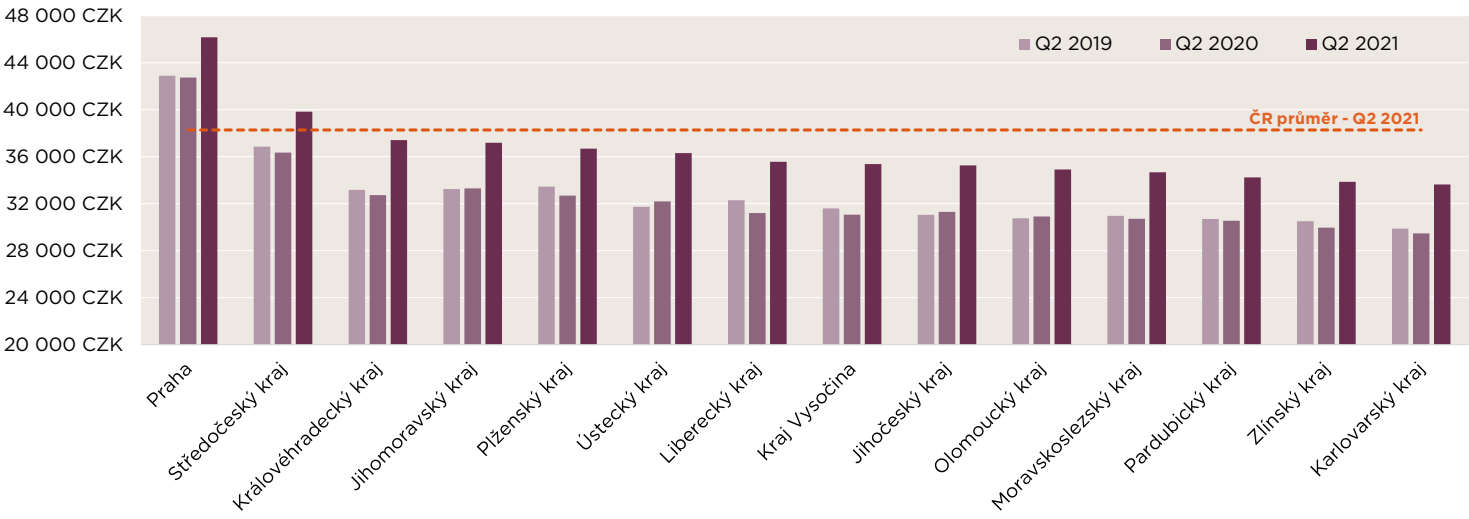
Zdroj Oxford Economics, Eurostat, ČSÚ, Ministerstvo financí ČR

Míra nezaměstnanosti - kraje ČR



Zdroj ČSÚ

Hrubá měsíční mzda - kraje ČR



Zdroj ČSÚ

CELKOVÁ NABÍDKA A DOKONČENÁ VÝSTAVBA

Nové průmyslové projekty, které byly dokončeny ve 3. čtvrtletí roku 2021, dosáhly celkové plochy 136 400 m². Ačkoli se jedná o mírný pokles v meziročním srovnání, 3. čtvrtletí bylo z hlediska dokončené výstavby nejsilnějším kvartálem letošního roku. Všechny prostory postavené v tomto čtvrtletí byly pronajaty ještě před dokončením stavebních prací, a na trh tedy nepřibyly žádné spekulativní plochy.

Ve 3. čtvrtletí 2021 byly nové prostory předány nájemcům v šesti regionech. Největší objem nových prostor byl dokončen v Plzeňském kraji (86 600 m²), následovala Praha (21 400 m²) a Středočeský kraj (11 000 m²).

Celková zásoba moderních průmyslových prostor v České republice se zvýšila na 9,5 milionu m², z toho 34 % připadalo na Prahu, 15 % na Plzeňský kraj a 12 % se nacházelo v Jihomoravském kraji, který je třetím největším průmyslovým trhem v ČR.

PROBÍHAJÍCÍ VÝSTAVBA

Na konci 3. čtvrtletí 2021 probíhala v České republice výstavba v 11 z celkových 14 krajů, což přispělo k rekordnímu objemu rozestavěných prostor, jejichž celková rozloha vzrostla na 1 072 600 m². 30 % z těchto ploch představovaly spekulativní projekty, které by mohly potenciálně zvýšit extrémně nízkou míru neobsazenosti. Prostory o rozloze 88 500 m² již měly dokončenou hrubou stavbu a všechny mohou být připraveny k nastěhování během 3-5 měsíců. Největší podíl těchto prostor se nacházel v Ostravě a jejím okolí, kde byly ve dvou budovách k dispozici zcela nové průmyslové prostory o celkové rozloze 65 900 m².

Ve výstavbě je rekordní počet (17) objektů o rozloze 20 000 m² a více, z nichž největší je vícepodlažní distribuční centrum s celkovou pronajímatelnou plochou 186 800 m² budované společností Panattoni pro Amazon.

Celkově připadl největší podíl rozestavěných prostor na Olomoucký kraj, kde bylo na konci 3. čtvrtletí ve výstavbě 280 500 m². Stavební aktivitu zde opět výrazně navýšila stavba distribučního centra pro Amazon, která tvořila 65 % celkového objemu rozestavěných ploch v tomto kraji. Moravskoslezský kraj se přesunul na druhé místo s výstavbou probíhající na projektech o rozloze 265 300 m², a Praha se umístila na sedmém místě (z 11) s rozestavěnými projekty o celkové pronajímatelné ploše 74 500 m².

MÍRA NEOBSAZENOSTI

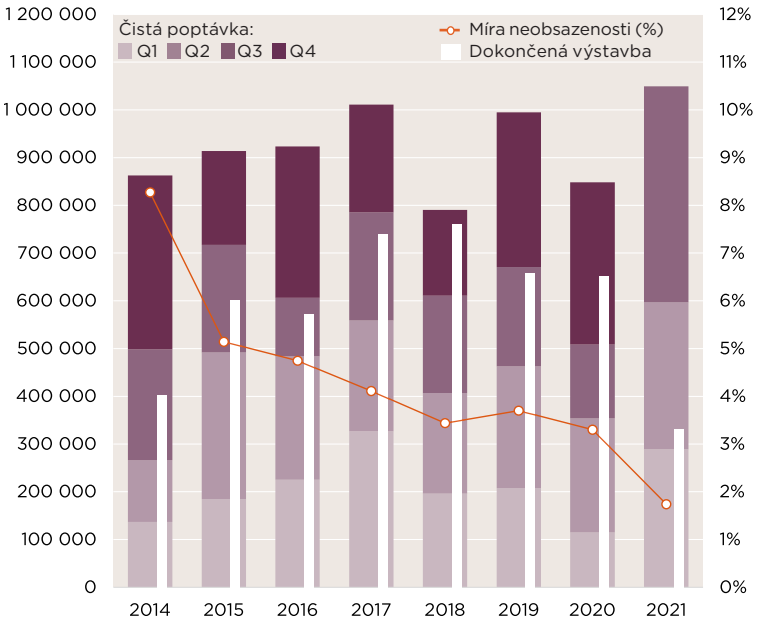
Rekordní úroveň poptávky a nulová spekulativní výstavba způsobily, že míra neobsazenosti v ČR klesla o 70 bps na nové minimum 1,75 %, což je jeden z nejvýraznějších čtvrtletních poklesů na trhu za posledních pět let. Celková plocha nepronajatých moderních průmyslových prostor v celé zemi klesla z 226 700 m² v červnu na 165 000 m² v září.

46 % všech neobsazených prostor se nacházelo na dvou regionálních trzích - v Plzni a v Praze. Nicméně i v Praze poptávka nadále převyšovala novou výstavbu. Oproti předchozímu čtvrtletí zde klesla míra neobsazenosti o dalších 13 bps a uzavřela 3. čtvrtletí 2021 na svém dalším historickém minimu 1,05 %, což odpovídalo 33 900 m² nepronajatých ploch.

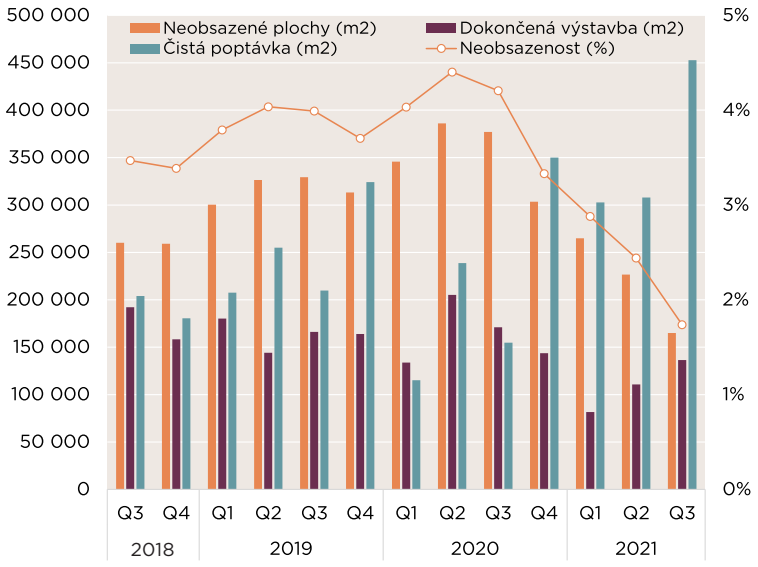
V uplynulých šesti měsících se obsazenost zvýšila ve většině (6) krajů, ve kterých byly k dispozici volné prostory (8). Naopak v Olomouckém a Jihomoravském kraji se uvolnily dvě jednotky, což mírně zvýšilo místní míru neobsazenosti. Zbývajících šest krajů zůstalo bez jakýchkoli ihned dostupných prostor (tedy s neobsazeností odpovídající 0 %).

Přičteme-li prostory, kde byla dokončena hrubá stavba, objem prázdných prostor v ČR by stoupl na 253 300 m², tedy 2,6 % celkové nabídky.

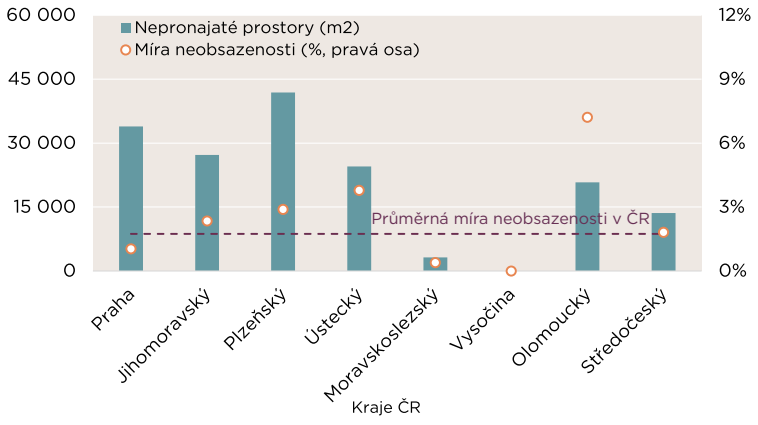
Čistá poptávka, dokončená výstavba a neobsazenost



Neobsazená plocha, čistá poptávka a dokončená výstavba



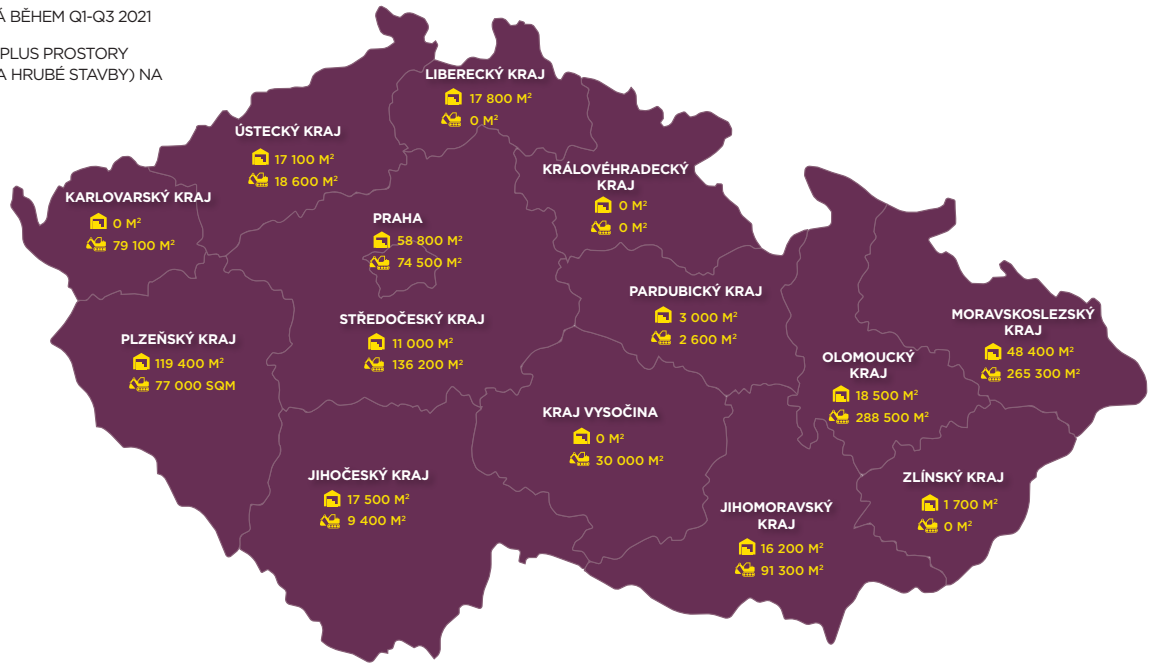
Volné prostory v jednotlivých krajích



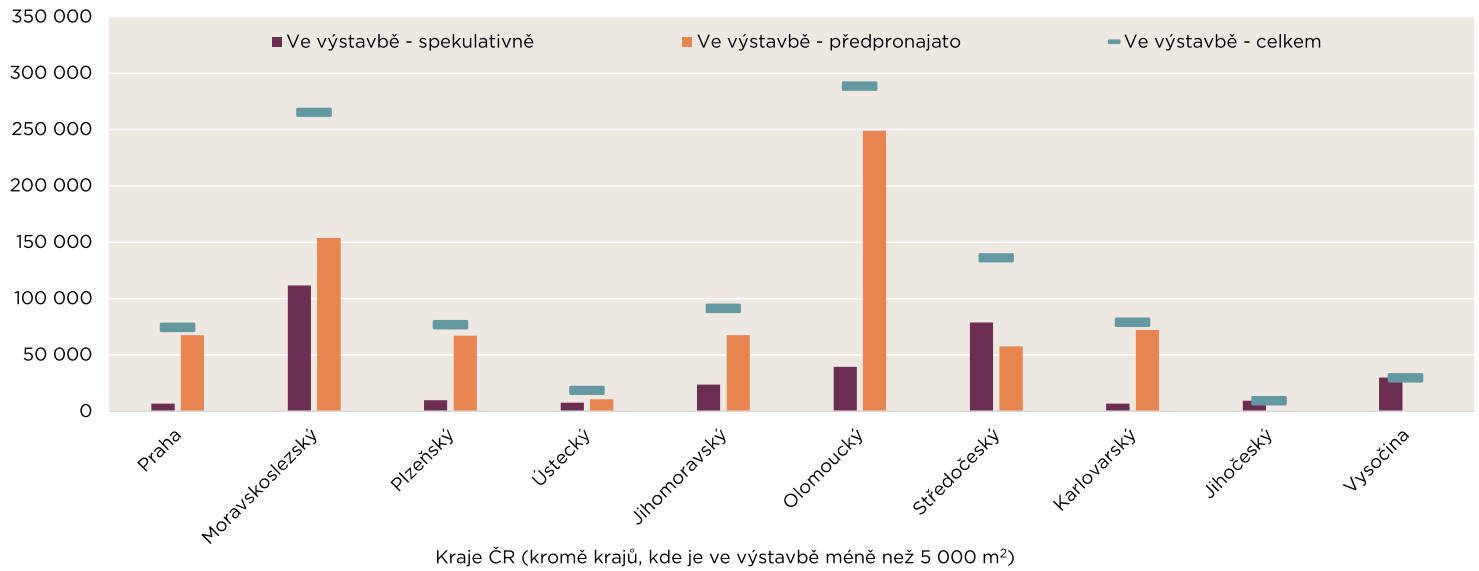
Zdroj Savills, historická data - IRF

VÝSTAVBA DOKONČENÁ BĚHEM Q1-Q3 2021

PLOCHY VE VÝSTAVBĚ (PLUS PROSTORY DOKONČENÉ DO STÁDIA HRUBÉ STAVBY) NA KONCI ZÁŘÍ 2021

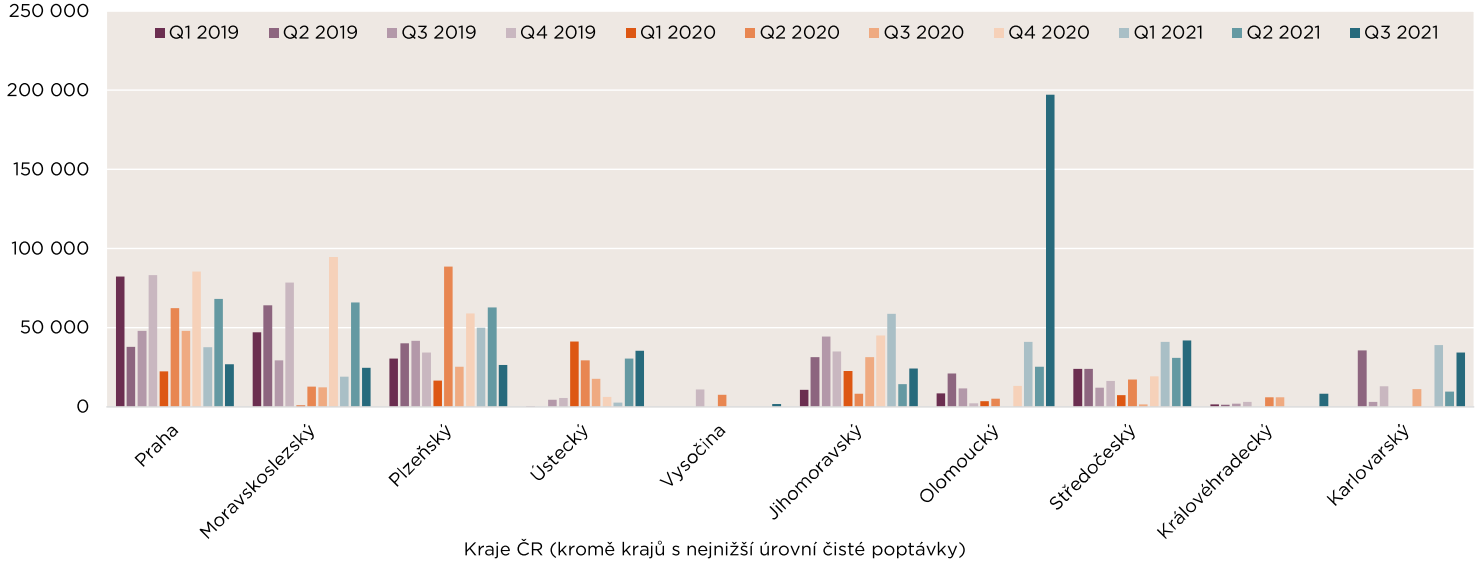


Výstavba v krajích (plocha ve výstavbě v m²)



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

Čtvrtletní čistá nájemní aktivita v krajích (m²)



Kraje ČR (kromě krajů s nejnižší úrovní čisté poptávky)

Zdroj Savills

POPTÁVKA

Mnoho kvartálních ukazatelů bylo ve 3. čtvrtletí zkresleno jedinou transakcí, a to předpronájmem 187 800 m², který podepsala společnost Amazon v Panattoni Parku South Moravia v Olomouckém kraji, což je zároveň největší nájemní transakce, která kdy byla na českém průmyslovém trhu podepsána.

Celková aktivita nájemců zůstala ve 3. čtvrtletí silná, i když ne tak vysoká jako v 1. čtvrtletí roku 2021. I tak zaznamenala nejvyšší výsledek ve 3. čtvrtletí v historii trhu. Hrubá realizovaná poptávka ve 3. čtvrtletí dosáhla 526 100 m², což bylo meziročně o 90 % více a mezičtvrtletně o 14 % více. Renegociace nájemních smluv tvořily 14 % celkové nájemní aktivity, což byl jeden z nejnižších čtvrtletních podílů za posledních pět let.

Čistá poptávka nastavila novou laťku a ve 3. čtvrtletí roku 2021 vzrostla na 452 700 m². Meziročně se jednalo o 192% nárůst a 47% nárůst oproti předchozímu čtvrtletí. Podíl předpronájmů se ve 3. čtvrtletí 2021 vyšplhal na 75 % čisté poptávky a lví podíl na celkové poptávce měl Olomoucký kraj, kde celková nájemní aktivita dosáhla 197 260 m² (37 % z celkové realizované poptávky a 44 % z čisté nájemní aktivity). Druhým nejúspěšnějším krajem byl dle čisté poptávky ve 3. čtvrtletí 2021 Středočeský kraj (41 800 m²) a na třetím místě se umístil Ústecký kraj s 35 300 m².

Čistou poptávku tvořil především sektor e-commerce (51 % čisté poptávky ve 3. čtvrtletí), následovaný logistikou (20 %).

NÁJEMNÉ

Omezená nabídka volných prostor vedla od začátku letošního roku k růstu nájemného na většině dílčích trhů, ve 3. čtvrtletí však nebyla patrná žádná další výrazná změna. Základní nájemné za moderní skladovou jednotku o rozloze 5 000 m² pronajatou na 5 let v Praze se pohybovalo v rozmezí €4,50 až €5,80 za m². Mimo hlavní město byly podobné jednotky nabízeny za €4,00 až €4,80 za m² a měsíc. U menších jednotek (pod 2 000 m²) se nájemné v Praze nebo Brně může vyšplhat až na €6,75 za m² měsíčně, ale v jiných lokalitách bývají k mání i za nájemné kolem €4,75 - €5,00.

Efektivní nájemné bývá o €0,20 až €0,50 nižší než základní nájemné, přičemž pobídkové balíčky bývají štědřejší u nových projektů na regionálních trzích. Nejběžnější pobídky jsou stále tvořeny nájemními prázdninami a/nebo příspěvkem na vybavení nebo úpravy budovy.

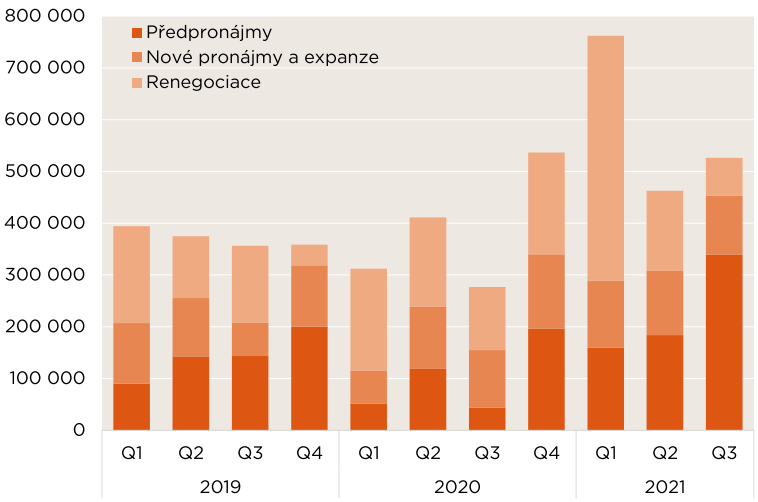
Nájemné za kancelářské prostory v průmyslových halách se většinou pohybuje v rozmezí €8,50 až €9,00 za m² a měsíc. Měsíční poplatky za služby se obvykle pohybovaly v rozmezí €0,65 až €0,85 za m² v závislosti na rozsahu zahrnutých služeb, u menších jednotek o rozloze kolem 500 m² však mohou servisní poplatky dosáhnout i €1,00.

VÝHLED

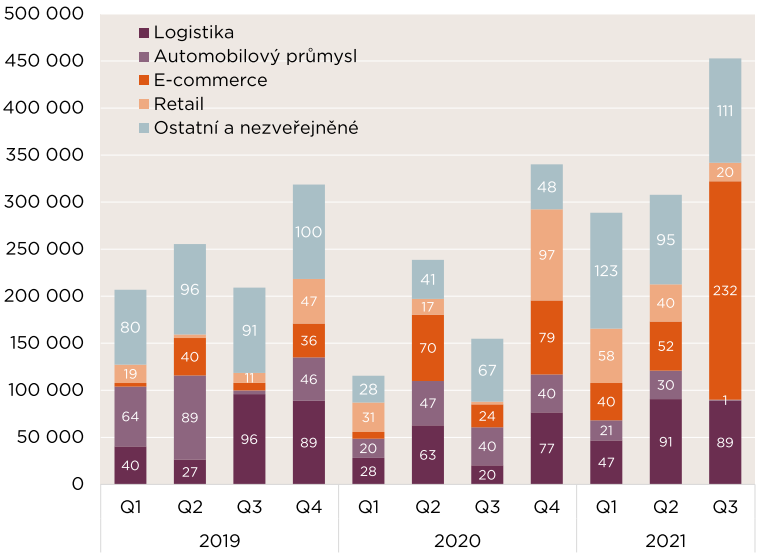
Český průmyslový trh je stále na působivé trajektorii a trhá rekordy jak v oblasti nájemní aktivity a probíhající výstavby, tak i v rekordně nízké neobsazenosti. Navzdory rekordnímu objemu prostor ve výstavbě se však nájemci, kteří chtějí expandovat (a zejména ti, kteří potřebují prostory ihned) nadále potýkají s kritickým nedostatkem alternativ ve většině českých regionů.

Předpokládáme, že se výše nájemného na nějakou dobu ustálí na současné úrovni, přičemž na regionálních trzích ještě může dojít k mírnému nárůstu s tím, jak se do nájemného budou promítat nově zvýšené náklady.

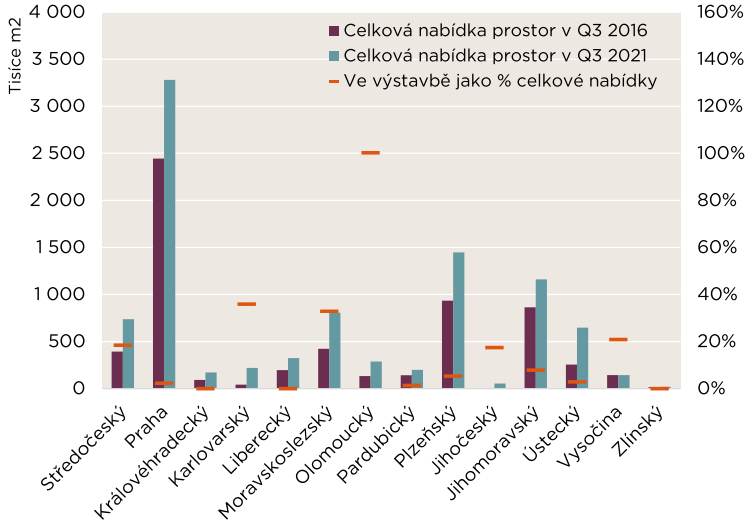
Struktura celkové nájemní aktivity (m²)



Čistá poptávka dle sektoru (v tisících m²)



Nárůst celkové nabídky v krajích (m²)



Zdroj Savills

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