MARKET IN MINUTES
Savills Research

Skladové a výrobní nemovitosti v České republice – 4. čtvrtletí 2021

Průmyslový trh v České republice

savills



EKONOMICKÝ PŘEHLED

RŮST HDP
1,9 %
PREDIKCE PRO ROK 2021

INFLACE (CPI)
3,8 %
PRŮMĚR ZA ROK 2021

NEZAMĚSTNANOST V ČR
2,3 %
LISTOPAD 2021

MĚSÍČNÍ HRUBÁ MZDA
€1 471
(37 499 KČ)
PRŮMĚR ČR, Q3 2021

SMĚNNÝ KURZ
25,65
CZK/EUR
PRŮMĚR ZA ROK 2021

MALOOBCHODNÍ TRŽBY
11,7 %
MEZIROČNÍ ZMĚNA, LISTOPAD 2021

Zdroj ČSÚ, ČNB

TRH PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ: 2021

- V roce 2021 byl český průmyslový trh zkoušen vysokou poptávkou, která se však setkala s nízkým objemem nové výstavby a extrémně nízkou mírou neobsazenosti.
- Celková nabídka moderních průmyslových prostor určených k pronájmu dosáhla v ČR 9,7 milionů m². Z toho 551 100 m² bylo na trh dodáno během roku 2021, jednalo se o nejnižší roční objem dokončené výstavby od roku 2014.
- Vzhledem k rekordnímu objemu rozestavěných prostor v celé zemi, který přesahuje 1,11 milionu m², bude v roce 2022 rozloha dokončené výstavby výrazně vyšší.
- Z hlediska aktivity nájemců byl rok 2021 pro český průmyslový trh historicky nejlepším obdobím. Hrubá realizovaná poptávka dosáhla 2,32 milionu m² a byla o 53 % vyšší než předchozí rekord z roku 2020 (1,55 milionu m²). Roční čistá poptávka (bez renegociací) dosáhla 1,48 milionu m² a předchozí rekord z roku 2017 (1,01 milionu m²) přesáhla o 46 %.
- Na konci roku 2021 klesla míra neobsazenosti v ČR na nové historické minimum 1,4 %, od začátku roku 2021 se snížila o 194 bazických bodů (bps).
- Jelikož je Praha fakticky bez volných prostor (neobsazenost 0,9 %) a možnosti další výstavby jsou omezené, čistá roční poptávka činila pouze 193 700 m² (nejnižší od roku 2012).

Průmyslový trh v České republice ve 4. čtvrtletí 2021

9,7 milionů m²
Celková rozloha moderních průmyslových nemovitostí v ČR

207 600 m²
Plocha průmyslových prostor postavených ve 4. čtvrtletí 2021 (meziročně +46 %)

FOR LEASE

1,39 %
Míra neobsazenosti v ČR (mezičtvrtletně -35 bps)

609 800 m²
Celková nájemní aktivita ve 4. čtvrtletí 2021 (meziročně +14 %)

419 300 m²
Čistá nájemní aktivita ve 4. čtvrtletí 2021 (meziročně +23 %)

Zdroj Savills

EKONOMICKÝ PŘEHLED

- Postupné oživení ekonomiky, které začalo na jaře roku 2021 a pokračovalo i v létě, se ve druhé polovině roku 2021 mírně zpomalilo. Hospodářský růst však zůstával v kladných číslech, přičemž HDP vykázal ve 3. čtvrtletí 2021 meziroční růst o 3,1 %. Růst ekonomiky byl tažen především zvýšenou spotřebou domácností způsobenou využíváním úspor vytvořených během předchozích lockdownů. Podle predikce České národní banky již nebudou mít probíhající částečná pandemická omezení hmatatelný dopad na ekonomiku a HDP by měl v roce 2021 dosáhnout průměrného růstu 1,9 %. V roce 2022 by mělo být oživení ekonomiky podpořeno dále rostoucí spotřebou domácností a růst HDP by měl zrychlit na 3,5 % a na přelomu roku dosáhnout úrovně před pandemií.

- Tuto poměrně optimistickou prognózu mohou negativně ovlivnit přetrvávající problémy v dodavatelsko-odběratelských řetězcích, které mají významný dopad na českou ekonomiku (zejména na automobilový průmysl). Kvůli výpadku dodávek někteří výrobci omezují nebo dokonce dočasně přerušují výrobu. Ministerstvo financí však předpokládá, že se většina těchto problémů do poloviny roku 2022 zmírní a hospodářský růst se ve druhém pololetí opět zrychlí.

INFLACE

- Přestože Česká národní banka v listopadu 2021 zvýšila dvoutýdenní repo sazbu na 2,75 %, míra inflace v prosinci vzrostla na 6,6 %. Průměrná inflace roku 2021 tak dosáhla 3,8 %, což je nejvyšší hodnota od roku 2008. Prudký nárůst inflace byl způsoben především strmým vzestupem cen energií a ropy. Vzhledem k neustále se zvyšující inflaci byla dvoutýdenní repo sazba v prosinci 2021 opět zvýšena na 3,75 %. Navzdory tomuto opatření Česká národní banka očekává, že se inflace v lednu vyšplhá na 9 % a v prvních měsících roku 2022 možná dosáhne dvouciferných hodnot. Ve druhém čtvrtletí 2022 by však měla začít zpomalovat a ve druhé polovině roku výrazně klesnout. V roce 2023 by se tak míra inflace měla opět přiblížit 2% cíli a v průměru dosáhnout 2,1 %.

MALOOBCHODNÍ TRŽBY

- Celkové maloobchodní tržby v listopadu dosáhly výrazného meziročního růstu 11,7 %, což byl nejvyšší nárůst v roce 2021. K listopadovému výsledku přispěly především tržby za oděvy a obuv (meziročně +283,5 %) a obecně tržby za nepotravinářské zboží, které zaznamenaly meziroční nárůst o 20,8 %. Tržby automobilového průmyslu zůstaly v záporných číslech a vykázaly 1,5% meziroční pokles, který byl způsoben pokračujícím nedostatkem komponentů a omezováním výroby. K celkovému růstu tržeb přispělo především zlepšení pandemické situace, dříve odkládaná spotřeba a utrácení nahromaděných úspor. Předpokládá se, že celkové maloobchodní tržby v příštích měsících porostou, negativně by je však mohla ovlivnit vysoká inflace a potenciálně zhoršující se pandemická situace.

NEZAMĚSTNANOST

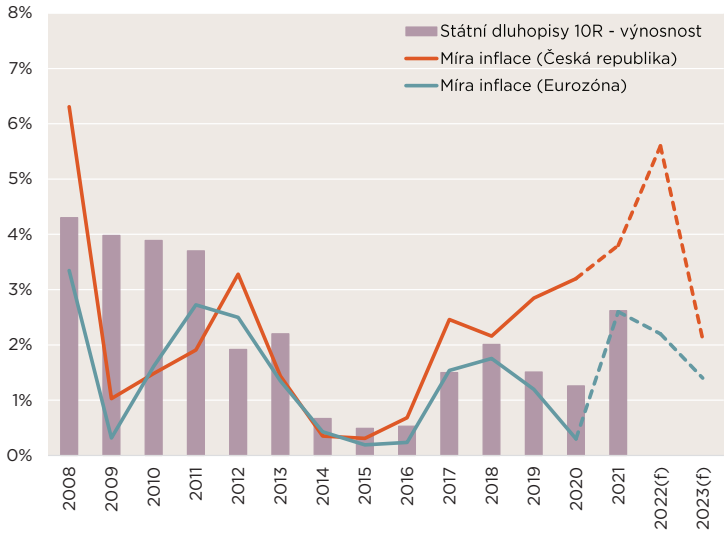
- Po znovuotevření ekonomiky na jaře roku 2021 se obecná míra nezaměstnanosti* výrazně snížila z lednových 3,3 % na 2,3 % v listopadu 2021. Ačkoli byla míra nezaměstnanosti nejnižší od dubna 2020, dostala se zpět na úroveň typickou pro roky 2018 a 2019 (před krizí Covid-19). V absolutních číslech se počet nezaměstnaných osob snížil ze 170 388 v lednu na 118 751 v listopadu 2021. Česká národní banka očekává, že průměrná míra nezaměstnanosti za rok 2021 dosáhne 3,1 %. Obecná míra nezaměstnanosti by se měla dále snižovat, v roce 2022 na 2,8 % a v roce 2023 poklesnout na 2,7 %. Prostor pro další snížení je však omezen skutečností, že míra nezaměstnanosti v České republice je již nyní nejnižší v Evropské unii (v listopadu 2021 byla 420 bps pod průměrem EU, který činil 6,5 %).

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



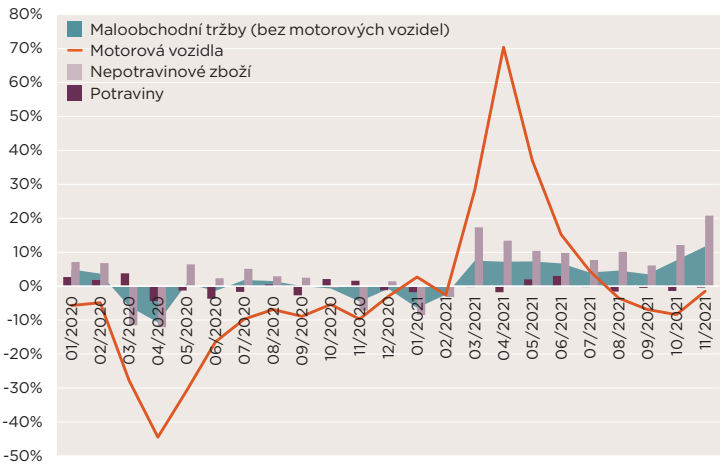
Zdroj Oxford Economics, ČNB, European Economic Forecast

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů



Zdroj Oxford Economics, European Economic Forecast, Eurostat, ČNB

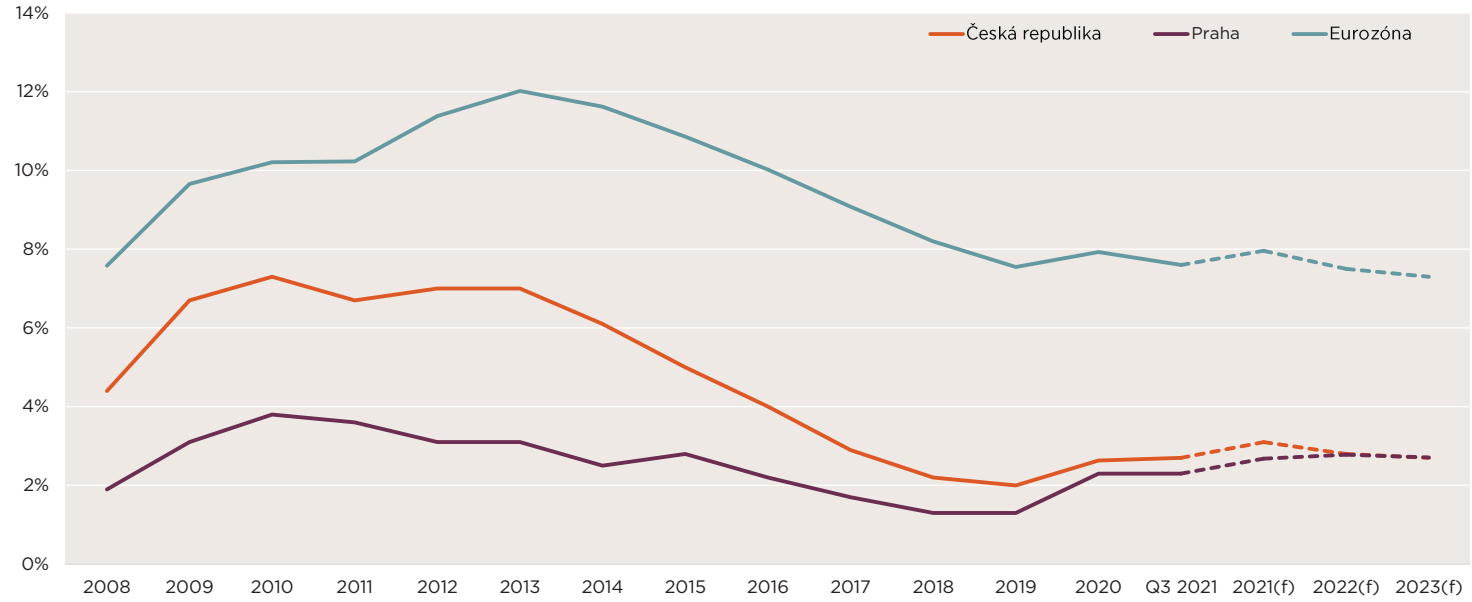
Maloobchodní tržby (meziročně, %)



Zdroj ČSÚ, Savills

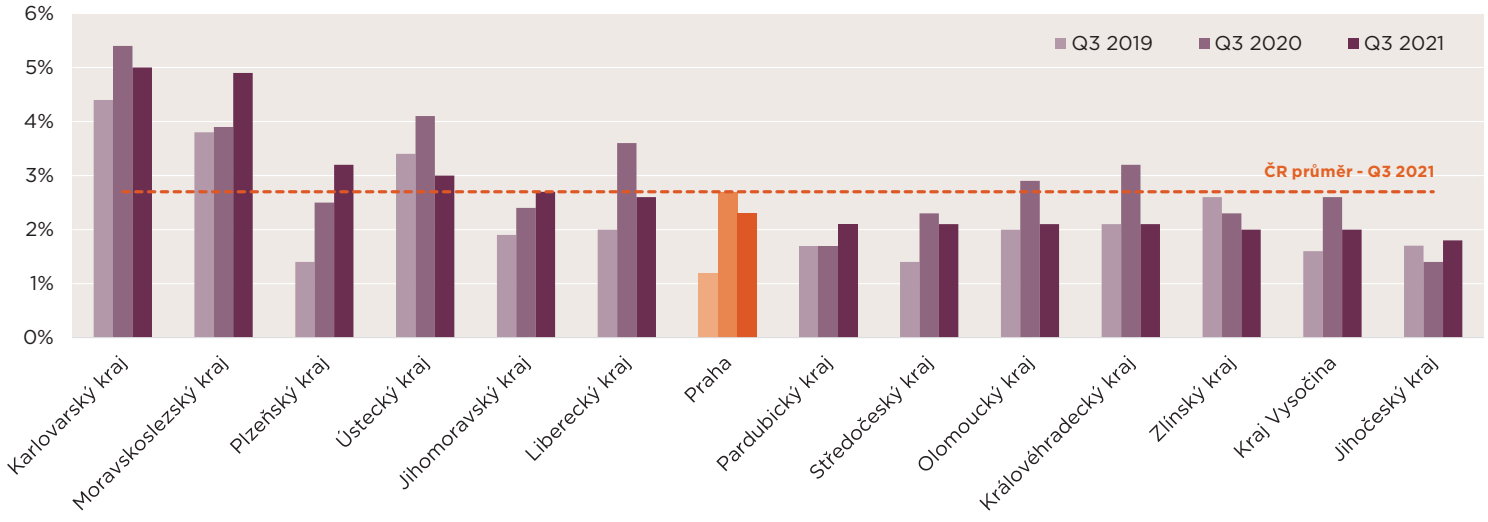
*) Obecná míra nezaměstnanosti je procentuální podíl nezaměstnaných osob na ekonomicky aktivní pracovní síle (součet zaměstnaných a nezaměstnaných osob)

Míra nezaměstnanosti



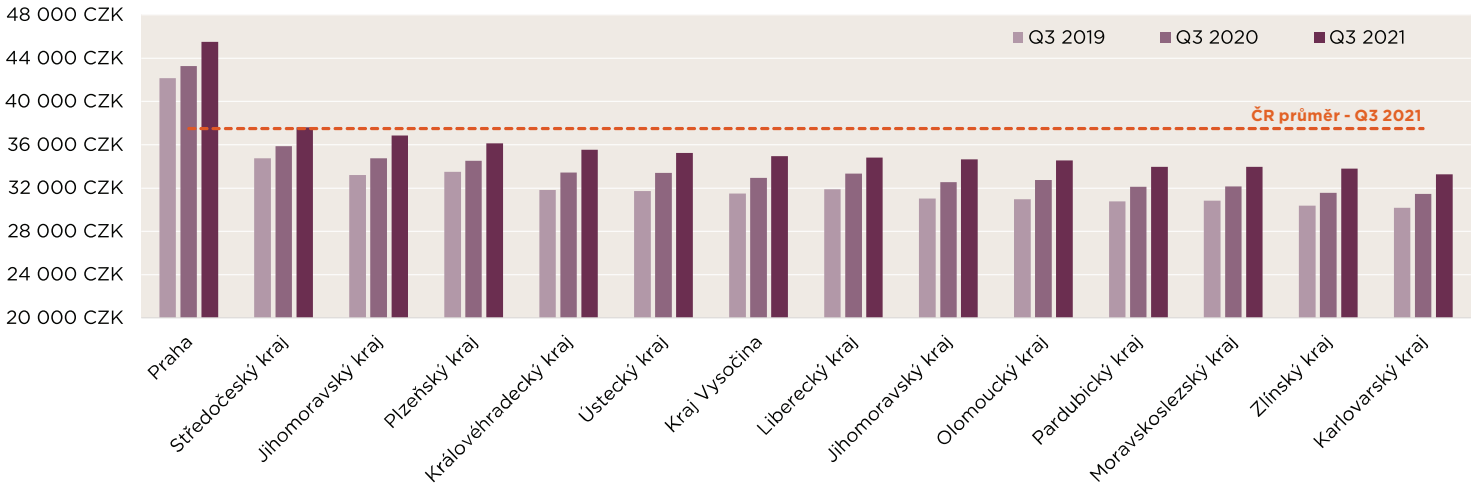
Zdroj Oxford Economics, Eurostat, ČSÚ, Ministerstvo financí ČR

Míra nezaměstnanosti - kraje ČR



Zdroj ČSÚ

Hrubá měsíční mzda - kraje ČR



Zdroj ČSÚ

CELKOVÁ NABÍDKA A DOKONČENÁ VÝSTAVBA

V roce 2021 byl nejvyšší čtvrtletní objem nově postavených prostor dodán na trh právě ve 4. čtvrtletí, kdy na trh přibylo 207 600 m² nových ploch. Jednalo se o 38% nárůst oproti předchozímu kvartálu a zvýšení o 46 % ve srovnání s Q4 2020. Pouze 2 % těchto nově postavených ploch byla při dokončení neobsazená.

Celková rozloha prostor se ve 4. čtvrtletí zvýšila v osmi krajích. Největší objem nových ploch byl dokončen v Plzeňském kraji (43 000 m²), následoval Jihomoravský (42 500 m²) a Moravskoslezský kraj (35 100 m²).

Díky nové výstavbě se celková rozloha moderních ploch v ČR zvýšila na 9,7 milionu m² a zahrnovala 162 průmyslových parků (nebo samostatných budov). Beze změny od předchozího kvartálu, a bez výraznějšího posunu v posledních několika letech, se 34 % celkových průmyslových prostor nachází v Praze (převážně v okolí vnějšího Pražského okruhu). Druhým nejrozvinutějším dílčím trhem je Plzeňský kraj, na který připadá 15 % všech prostor v ČR, a na třetím místě je Jihomoravský kraj s podílem 12 %.

Největším podílem moderních průmyslových prostor v ČR disponuje developerská společnost CTP, která má pod kontrolou také nejvyšší počet existujících parků. Druhým největším developerem v zemi, podle celkové pronajímatelné plochy postavených budov, je společnost Prologis, následovaná společností P3.

PROBÍHAJÍCÍ VÝSTAVBA

Na konci roku 2021 probíhala výstavba v 50 průmyslových parcích ve 13 krajích. Rozloha rozestavěných prostor se zvýšila na 1,12 milionu m², přičemž většina těchto ploch byla ve výstavbě v Moravskoslezském kraji (24 %), Olomouckém kraji (22 %) a Středočeském kraji (15 %).

Objem prostor stavěných spekulativně činil 311 300 m², z toho 93 700 m² již bylo dokončeno do fáze hrubé stavby a nyní jen čeká na nalezení nájemce. Největší podíl spekulativních prostor byl ve výstavbě v Moravskoslezském kraji, kde se staví jednotky od 1 400 m² do 35 000 m², následovaný Středočeským krajem.

I když se z pohledu celé ČR ve 4. čtvrtletí celková rozloha prostor ve výstavbě opět zvýšila, na pražském trhu, který je již velmi rozvinutý a zůstává omezen nedostatkem pozemků, probíhala výstavba pouhých 60 600 m². Ačkoli se další areály připravují, "snadné" lokality již byly zastavěny a nové průmyslové pozemky se často potýkají s problémy a výzvami ve fázi získání potřebných povolení, jejichž vyřešení vyžaduje čas.

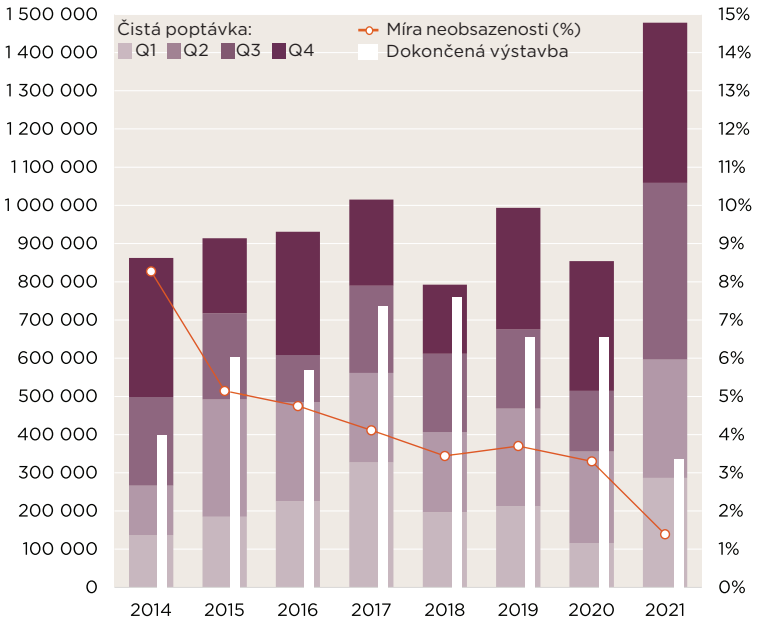
MÍRA NEOBSAZENOSTI

Průmyslový trh je stále napjatější. Míra neobsazenosti se oproti předchozímu čtvrtletí snížila o dalších 35 bps na 1,4 %, což je pro Českou republiku další nové historické minimum. Převedeno na m² se jednalo o 134 900 m² statisticky neobsazených ploch, z toho však 16 600 m² představovaly neobsazené kancelářské vestavky a dalších 33 500 m² byly krátkodobě pronajaté jednotky. Ve skutečnosti bylo tedy k okamžitému nastěhování pouze 84 800 m² prostor a na takto sevřeném trhu je přirozeně téměř nemožné najít velké nájemní jednotky.

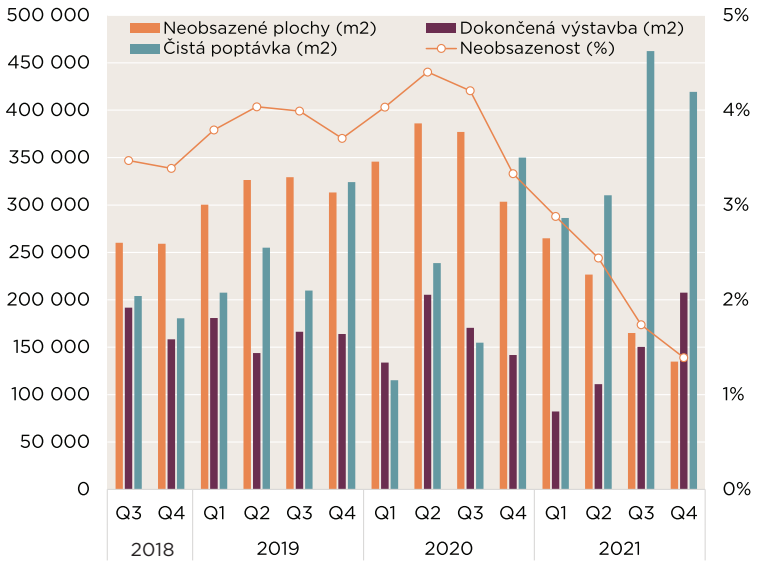
Regionální členění ukázalo, že 13 regionů (ze všech 14) vykázalo v prosinci 2021 neobsazenost nižší než 3 %, přičemž v 10 z nich byl podíl neobsazených a postavených prostor dokonce nulový nebo nižší než 1 %.

Celkový objem nepronajatých prostor, u nichž již byla dokončena hrubá stavba a mohou tedy být zpravidla připraveny k nastěhování během 4-6 měsíců, činil 93 700 m² a naprostá většina z nich (76 %) se nacházela v Moravskoslezském kraji.

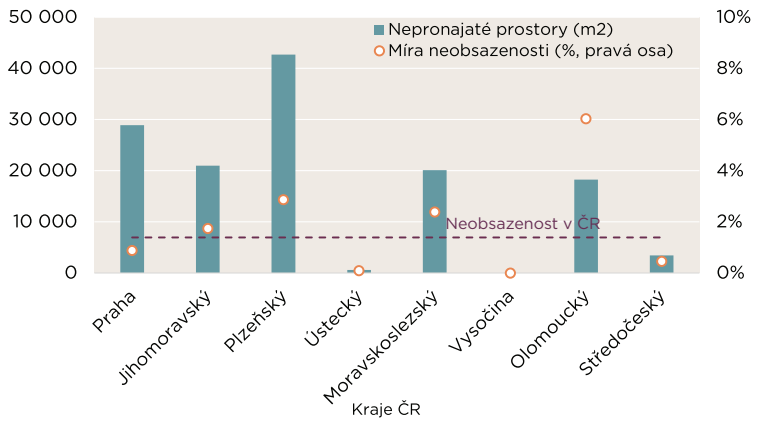
Čistá poptávka, dokončená výstavba a neobsazenost



Neobsazená plocha, čistá poptávka a dokončená výstavba



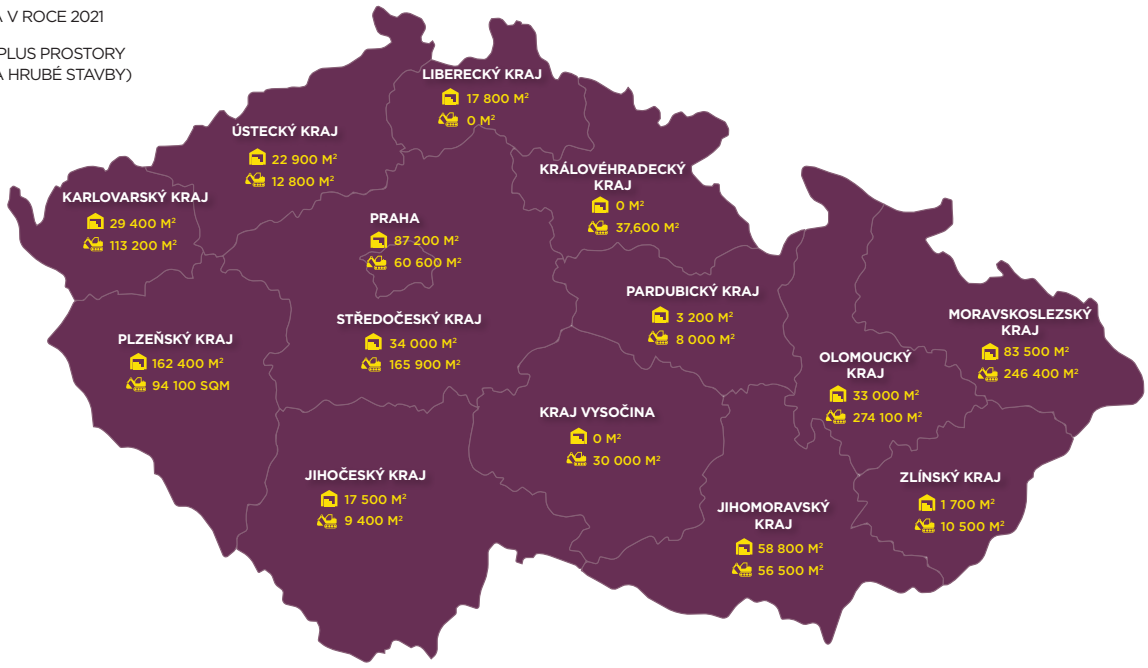
Volné prostory v jednotlivých krajích



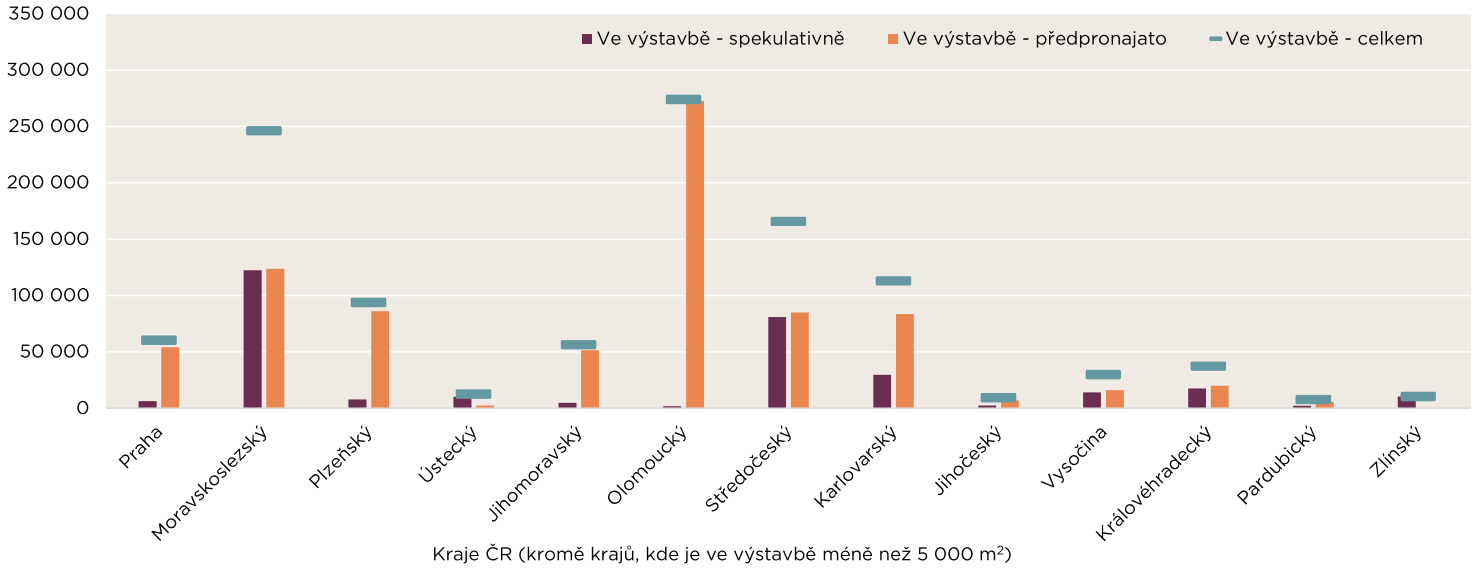
Zdroj Savills, historická data - IRF

VÝSTAVBA DOKONČENÁ V ROCE 2021

PLOCHY VE VÝSTAVBĚ (PLUS PROSTORY DOKONČENÉ DO STÁDIA HRUBÉ STAVBY) V PROSINCI 2021

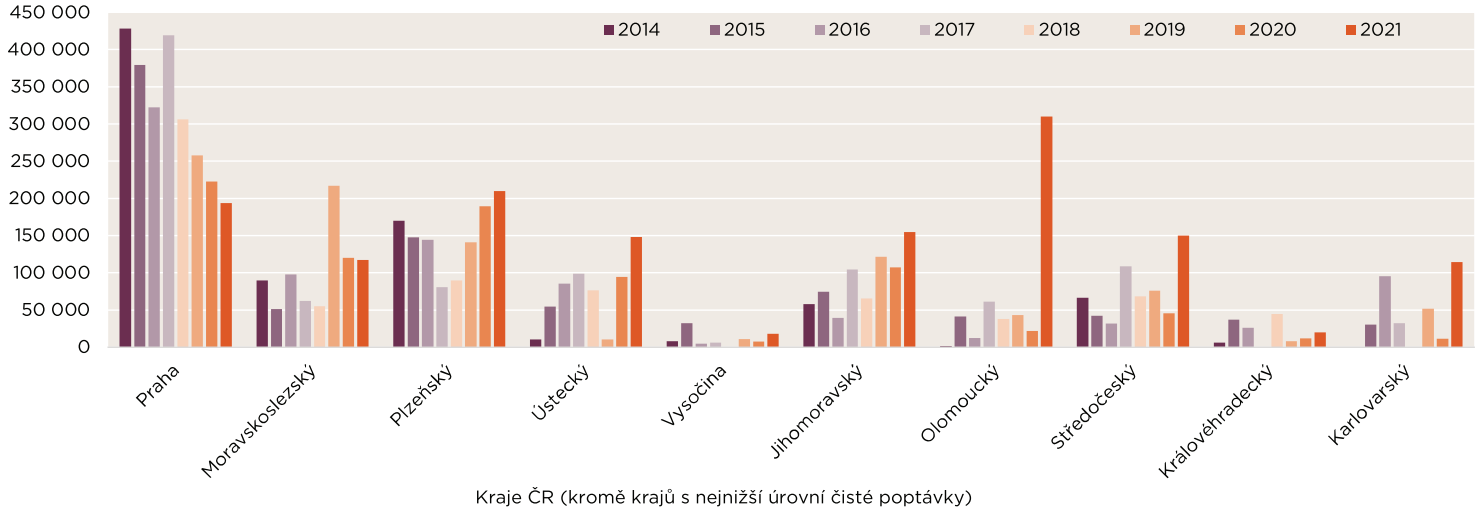


Výstavba probíhající v jednotlivých krajích (plocha ve výstavbě v m²)



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

Roční čistá nájemní aktivita v krajích (pronajatá plocha v m²)



Kraje ČR (kromě krajů s nejnižší úrovní čisté poptávky)

Zdroj Savills

POPTÁVKA

Poptávka po pronájmu prostor pro výrobu, skladování a distribuci zboží zůstává vysoká, s tím jak se společnosti snaží udržet krok s úrovní spotřeby. Ve 4. čtvrtletí dosáhla hrubá realizovaná poptávka v ČR celkem 609 800 m², což byla druhá nejvyšší hodnota v historii trhu a zároveň 14% nárůst oproti předchozímu kvartálu i meziročně. Renegociace nájemních smluv představovaly 31 %.

Stejně tak i čistá poptávka ve 4. čtvrtletí zaznamenala druhý nejlepší výsledek v historii českého průmyslového trhu. Podepsány byly nájemní závazky na celkovou plochu 419 300 m² (mezičtvrtletně o 9 % méně, ale 23% nárůst oproti 4. čtvrtletí 2020). Podíl předpronájmů zůstal vysoký a ve 4. čtvrtletí činil 60 % čisté realizované poptávky. Čisté poptávce dominovaly transakce s rozlohou do 10 000 m², které ve 4. čtvrtletí tvořily 85 % počtu transakcí. Z hlediska čisté realizované poptávky byl v posledním čtvrtletí nejaktivnější Ústecký kraj (19 %), následovaný Plzeňským krajem (16 %) a Jihomoravským krajem (14 %).

Rozmach e-commerce, který rozpoutala pandemie koronaviru, pokračoval i ve 4. čtvrtletí, kdy se tento sektor na čisté poptávce podílel nejméně 23 % (v kombinaci s tradičním maloobchodem 35 %). Nejvýznamnější transakcí v závěru roku byl pronájem více než 60 000 m² skladových prostor v CTParku Bor podepsaný americkou logistickou společností GXO Logistics, která zde otevře automatizovaný sklad pro e-shop zooplus.

Čistá absorpce ve 4. čtvrtletí činila 237 700 m², což odráží pozitivní dynamiku z předchozího kvartálu a zůstává výrazně nad průměrnou čtvrtletní hodnotou zaznamenanou v letech 2016-2019.

NÁJEMNÉ

Základní nájemné za moderní skladovou jednotku o rozloze 5 000 m² pronajatou na 5 let se v Praze již téměř nedostává pod €5,00 za m², přičemž může dosáhnout až €7,50. I na méně rozvinutých dílčích trzích se měsíční nájemné mírně zvýšilo a osciluje mezi €4,30 - €6,00 za m². Menší jednotky (do 2 000 m²) byly nabízeny v rozmezí €6,00 - €6,50 za m² a měsíc, v Praze a Brně však mohou přesáhnout i nájemné na úrovni €6,50.

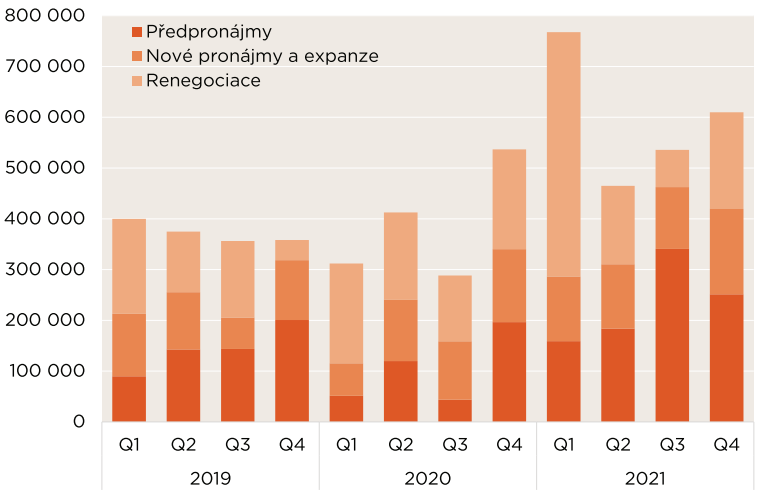
Efektivní nájemné bývá zpravidla o €0,20 až €0,50 nižší než základní nájemné, někteří developeři však žádné pobídky nenabízí. Když jsou nabídnuty, mají pobídky nejčastěji podobu nájemních prázdnin a/nebo příspěvku na vybavení nebo úpravu prostor.

Základní nájemné za kancelářské vestavky v průmyslových halách se ve většině případů stále pohybovalo v rozmezí €8,50 až €9,00 za m² a měsíc, občas však sazby útočily i hranici €9,50. Měsíční poplatky za služby se pohybovaly mezi €0,65 - €0,85 za m² a u menších jednotek o rozloze kolem 500 m² dosahovaly až €1,00.

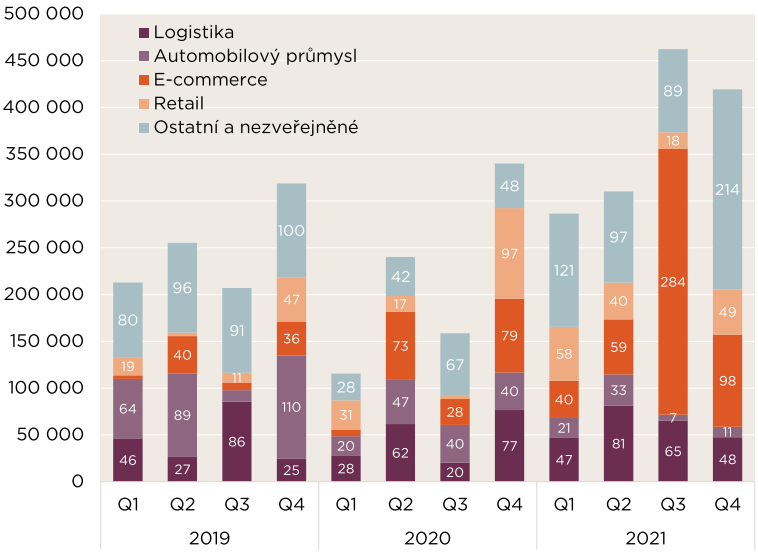
VÝHLED

Průmyslový trh v České republice se nadále potýká se silnou poptávkou a omezenou nabídkou, což pro nájemce představuje nelehké prostředí, jak z hlediska dostupnosti, tak z hlediska nákladů. Rostoucí ceny paliva, energií a stavebních prací, spolu s nedostatkem pracovních sil, jsou dalšími faktory, kterým musí uživatelé průmyslových prostor čelit. Výrobní, logistické a stavební odvětví navíc koncem února zasáhla invaze Ruska na Ukrajinu, která stále probíhá. Dochází nejen k odlivu pracovníků, kteří se vracejí na Ukrajinu, aby bránili svou zemi, ale zároveň u některých firem dochází k přerušení obchodní činnosti i dodavatelských řetězců. Mnoho nájemců průmyslových prostor v České republice má totiž své klienty a dodavatele na Ukrajině. Současně se společnosti stahují z Ruska, v některých případech i z Běloruska, a výhledově je možné předpokládat i odliv firem z Číny. Na druhé straně mohou český pracovní trh doplnit ženy přicházející z Ukrajiny.

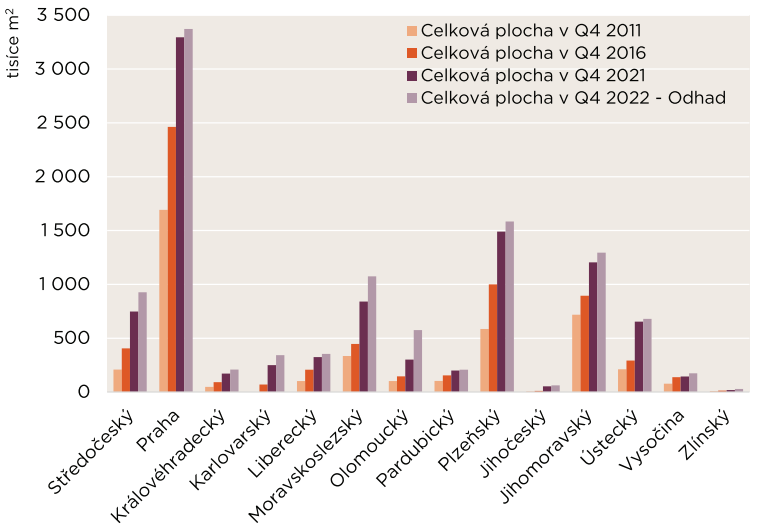
Struktura celkové nájemní aktivity (m²)



Čistá poptávka dle sektoru (v tisících m²)



Nárůst celkové rozlohy průmyslových prostor v krajích



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

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