

Průmyslový trh v České republice




EKONOMICKÝ PŘEHLED¹

RŮST HDP

0,8 %

PREDIKCE
PRO ROK 2022

INFLACE (CPI)

13,9 %

PREDIKCE
PRO ROK 2022

NEZAMĚŠTNANOST V ČR

2,5 %

KVĚTEN 2022

MĚSÍČNÍ HRUBÁ MZDA

€1 546

(37 929 Kč)
PRŮMĚR ČR,
Q1 2022

SMĚNNÝ KURZ

24,53

KČ/EUR
(22/7/2022)

MALOOBCHODNÍ TRŽBY

-6,9 %

MEZIROČNÍ ZMĚNA,
KVĚTEN 2022

TRH PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ: H1 2022

- V polovině roku 2022 zůstal průmyslový trh v ČR velmi dynamický, úroveň poptávky dosáhla nových pololetních rekordů a plocha rozestavěných prostor se opět zvýšila.
- Rozloha prostor dokončených v 1. pololetí 2022 dosáhla 406 900 m² (meziročně +110 %), čímž se celková plocha pronajimatelných průmyslových ploch v ČR zvýšila na 10,15 milionu m².
- Rozloha rozestavěných ploch vzrostla z 1,12 milionu m² na začátku roku na 1,22 milionu m² v červnu 2022 (což odpovídalo 12 % celkové nabídky). Zhruba 73 % těchto rozestavěných prostor již bylo předpronajato.
- Bez ohledu na měnící se ekonomické trendy a nejistotu průmyslové prostory nadále přitahují neutuchající pozornost nájemců. V 1. pololetí roku 2022 se hrubá poptávka vyšplhala na 1 431 800 m² (meziročně +16 %) a dosáhla tak nejvyššího zaznamenaného půlročního objemu. Rekordní hodnoty dosáhla ve stejném období i čistá poptávka, která činila 920 800 m² (meziročně +54 %).
- Přetrvávající nerovnováha mezi poptávkou a novou výstavbou srazila neobsazenost v celé zemi na 1,4 % a v Praze na 0,9 %.
- Růst nájemného již ve 2. čtvrtletí nepokračoval a sazby se pravděpodobně ustálí kolem současné úrovně.

Průmyslový trh v České republice ve 2. čtvrtletí 2022



10.15 milionů m²

Celková rozloha
moderních průmyslových
nemovitostí v ČR



135 500 m²

Plocha průmyslových
prostor postavených
ve 2. čtvrtletí 2022
(meziročně +22 %)



1,4 %

Míra neobsazenosti v ČR
(mezičtvrtletně +40 bps)



708 800 m²

Celková nájemní aktivita
ve 2. čtvrtletí 2022
(meziročně +52 %)



552 300 m²

Čistá nájemní aktivita
ve 2. čtvrtletí 2022
(meziročně +78 %)

EKONOMICKÝ PŘEHLED¹

- Růst HDP během letoška výrazně zpomalil a ve druhé polovině roku ekonomická aktivita dokonce meziročně mírně poklesne z důvodu růstu finančních nákladů a snížených reálných příjmů, jež budou brzdit veškerou hospodářskou aktivitu. Brzdou ekonomického růstu jsou také problémy v globálních výrobních a dodavatelských řetězcích, dále umocněné válkou na Ukrajině, a též zhoršený sentiment českých firem i domácností. Předpokládá se, že problémy v globálních výrobních a dodavatelských řetězcích se budou na pozadí postupné deeskalace válečného konfliktu pozvolna zmírňovat, avšak zcela odezní až v polovině příštího roku. Růst produkce pro rok 2023 je revidován směrem dolů ve spojitosti se zhoršeným globálním makroekonomickým výhledem a v celoročním úhrnu letos výrazně zvolní pod 1 %. Podle prognózy však v roce 2023 dynamika HDP zrychlí na více než 3 % a tím překoná svou úroveň před pandemií.

INFLACE¹

- Česká ekonomika čelí kombinaci mimořádně silných inflačních tlaků, které se odrážejí v eskalujícím plošném růstu cen. Podle prognóz by měla inflace vyvrcholit ve 3. čtvrtletí 2022, kdy v meziročním srovnání dosáhne až 16 %. Poté by však z důvodu převahy vlivu ztráty reálných příjmů a účinnosti zpřísněné měnové politiky měla klesat a za rok 2022 v průměru činit 13,9 %. Jádrová inflace bude nadále odrážet jak silnou dynamiku výrobních cen doma i v zahraničí, tak odeznívání znatelných domácích nákladových a poptávkových tlaků. V návaznosti na dlouhodobé inflační tendence zvýšila ČNB dvoutýdenní repo sazbu na 7 % (zatímco v červnu 2021 činila 0,5 %). Letošní dvouciferná inflace se tak v první polovině příštího roku rychle sníží, k čemuž výrazně přispěje dosavadní rychlý růst úrokových sazeb, a v roce 2023 by měla klesnout v průměru k 4,5 %, k čemuž přispějí dobře ukotvená inflační očekávání, silnější domácí měna a stabilnější ceny energií.

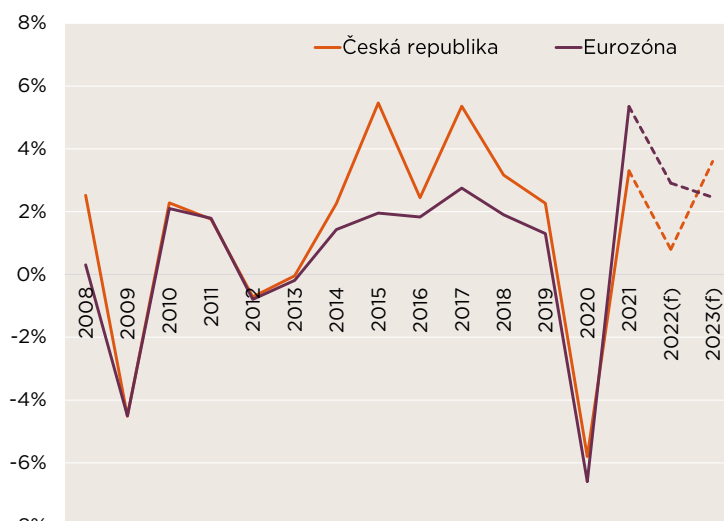
MALOOBCHODNÍ TRŽBY¹

- V květnu 2022 se maloobchodní tržby meziročně reálně snížily o 6,9 %, z toho za nepotravinářské zboží o 7,6 %, za potraviny o 6,3 % a za pohonné hmoty o 5,2 %. Maloobchodní tržby se snížily ve všech kategoriích tržeb s výjimkou prodeje farmaceutického, zdravotnického a drogistického zboží. Tržby ve specializovaných prodejnách s oděvy a obuví klesly o 15,3 %, s výrobky pro kulturu, sport a rekreaci o 14,8 %, s počítačovým a komunikačním zařízením o 9,8 % a s výrobky pro domácnost o 9,0 %. Naopak růst tržeb zaznamenaly prodejny s farmaceutickým a zdravotnickým zbožím o 5,5 % a prodejny s kosmetickými a toaletními výrobky o 4,4 %. Tržby internetových obchodů klesaly pátý měsíc v řadě, tento měsíc o 10,1 %, avšak oproti předpandemickému roku 2019 byly o více než třetinu vyšší. Tržby za prodej a opravy motorových vozidel meziročně klesly o 8,1 %. Hlavním důvodem snížení spotřeby je rostoucí inflace, která v kombinaci s prudkým růstem životních nákladů nutí domácnosti přehodnocovat nešetrné výdaje. V nadcházejících měsících tak lze očekávat další pokles reálných tržeb obchodů a podniků služeb.

NEZAMĚSTNANOST¹

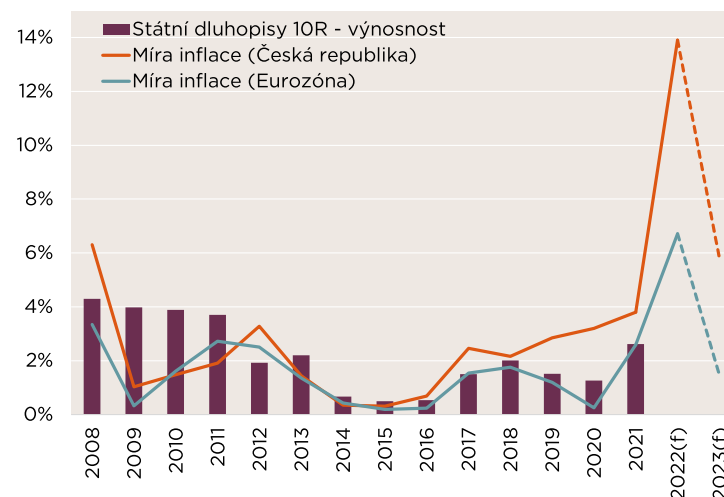
- Míra nezaměstnanosti² dosáhla v květnu letošního roku 2,5 %, tedy stejně jako v předchozím čtvrtletí. V meziročním srovnání klesla o 0,7 %, což představovalo nejmírnější meziroční pokles od ledna letošního roku. Český trh práce nadále ovlivňují sezónní práce zejména ve stavebnictví, gastronomii, cestovním ruchu, zemědělství a zahradnictví, ale také v lesnictví, rybářství, lázeňství a těžbě. V příštích měsících by měla nezaměstnanost přestat klesat, ale zároveň se nebude výrazně zvyšovat. Podle analytiků je na trhu práce stále nedostatek zaměstnanců, a to i přes migrující obyvatele z Ukrajiny. Žádná jiná země EU nemá nezaměstnanost pod 3 % a Česká republika tak stále zůstává zemí s nejnižší mírou nezaměstnanosti v Evropské unii.

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



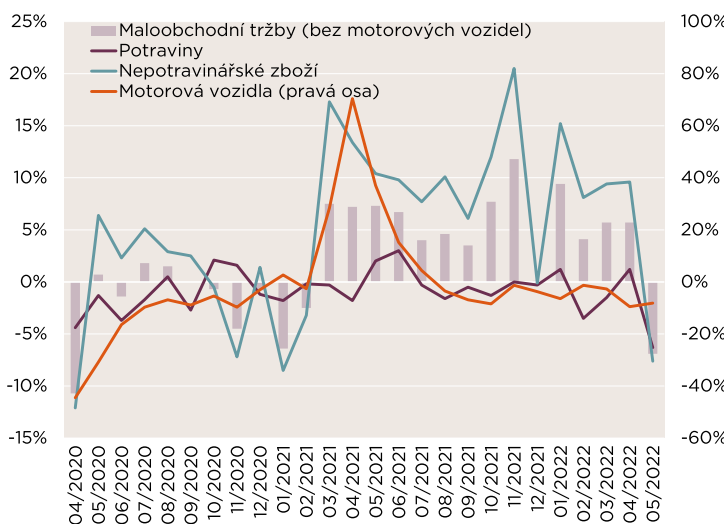
Zdroj: European Economic Forecast, ČNB

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů



Zdroj: Eurostat, ČNB, Ministerstvo financí

Maloobchodní tržby (meziročně, %)

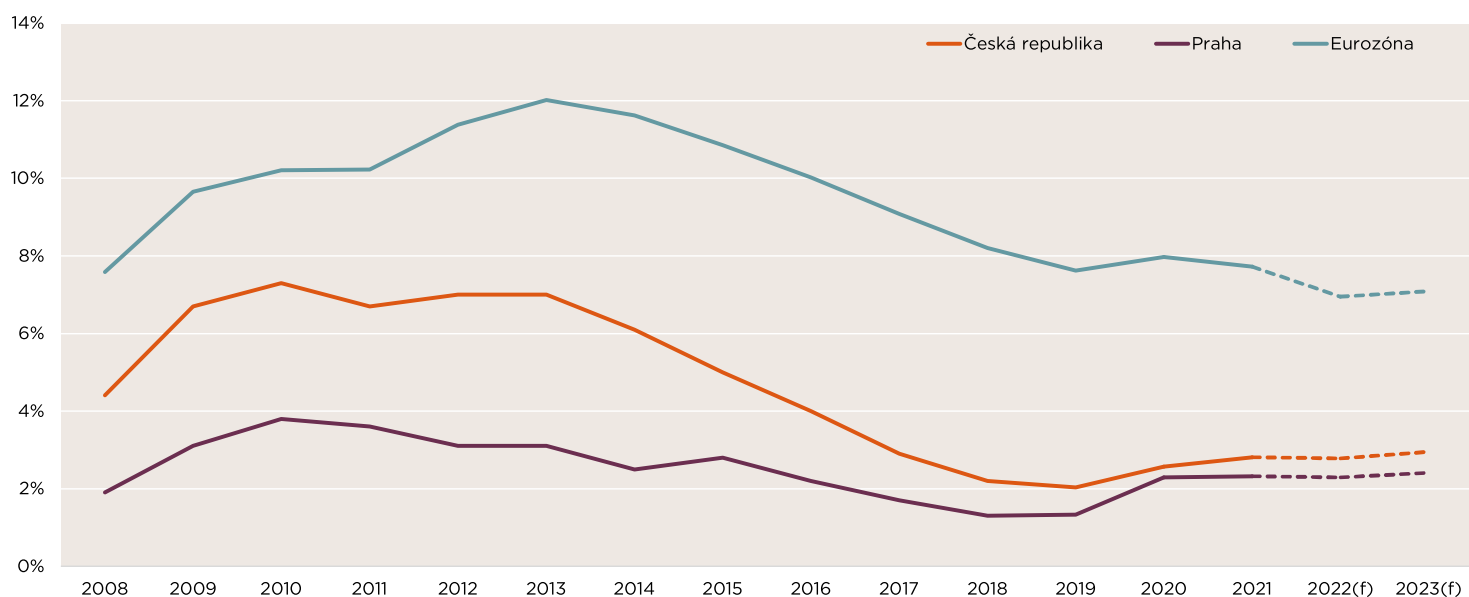


Zdroj: ČSÚ

1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 22/07/2022.

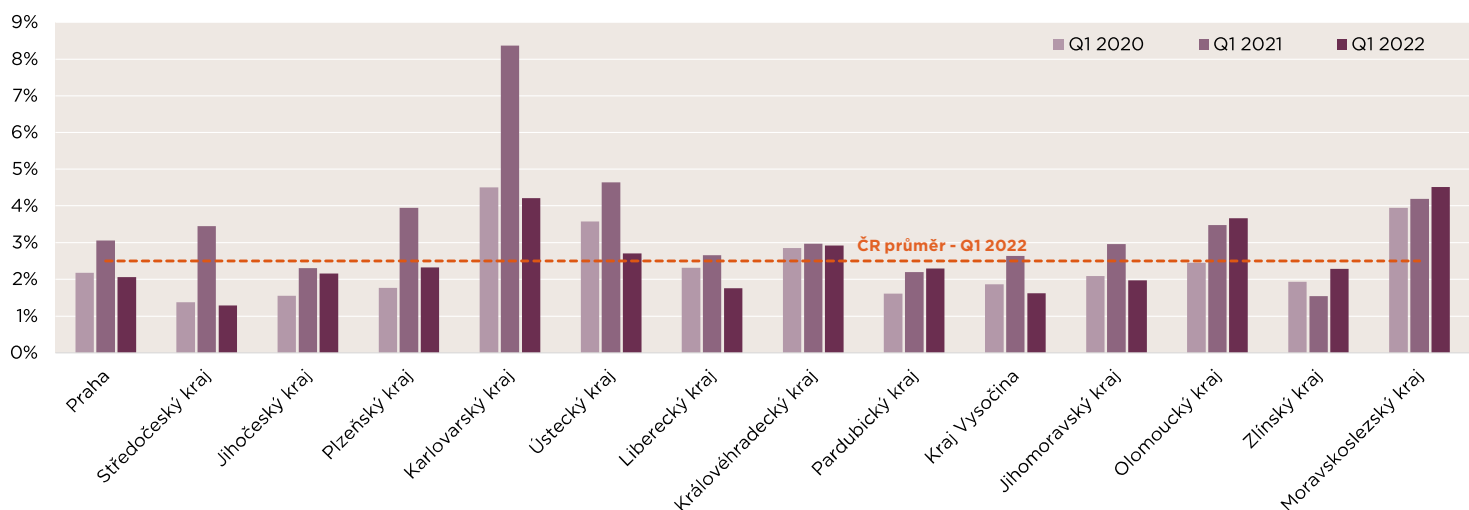
2) Obecná míra nezaměstnanosti je procentní podíl nezaměstnaných osob na ekonomicky aktivní pracovní síle (součet zaměstnaných a nezaměstnaných osob).

Míra nezaměstnanosti ¹



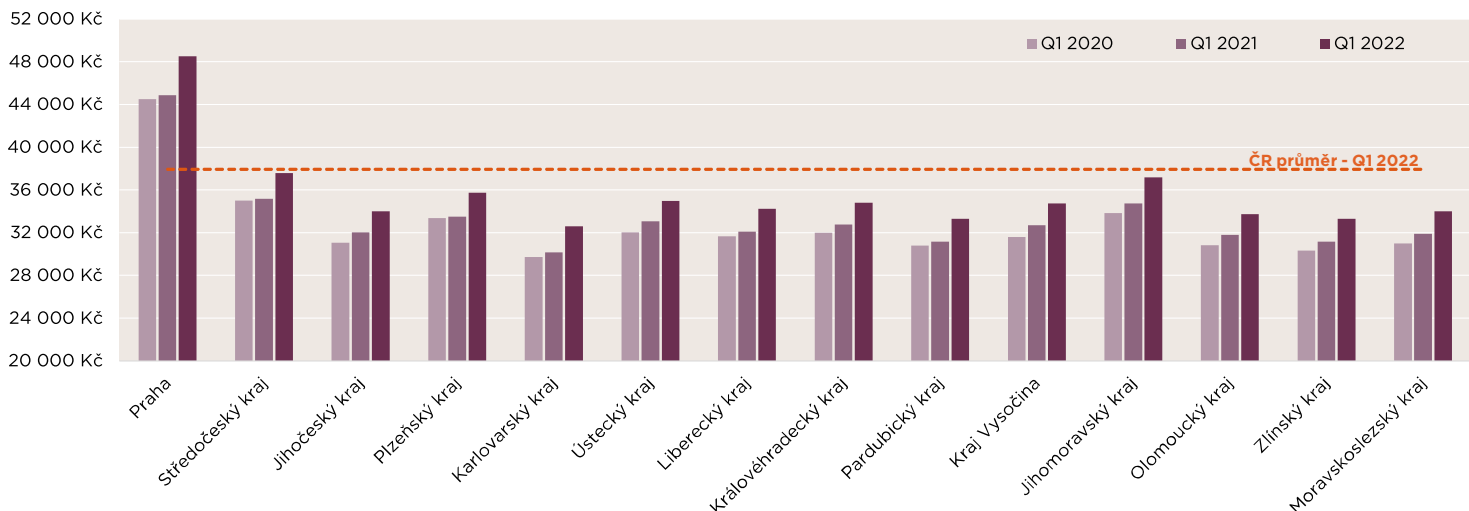
Zdroj Oxford Economics, Eurostat, ČSÚ

Míra nezaměstnanosti - kraje ČR ¹



Zdroj ČSÚ

Hrubá měsíční mzda - kraje ČR ¹



Zdroj ČSÚ

1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 22/07/2022.

CELKOVÁ NABÍDKA A DOKONČENÁ VÝSTAVBA

- Ve 2. čtvrtletí 2022 se celková plocha moderních průmyslových prostor v České republice zvýšila na 10,15 milionu m². V tomto čtvrtletí bylo dokončeno celkem 135 500 m², což značilo 50% pokles oproti předchozímu kvartálu, ale 22% nárůst oproti loňskému roku. Všechny nově postavené budovy byly při dokončení zcela pronajaté.
- Nejvíce prostor bylo dokončeno opět v Moravskoslezském kraji, kde přibýlo celkem 44 300 m², za ním následoval Olomoucký kraj (26 800 m²), Středočeský kraj s 21 300 m² a Praha s 15 800 m².
- Co se týče stávajících skladových ploch, pořadí největších průmyslových dílčích trhů v ČR se nezměnilo - v čele tabulky je Praha s celkovými moderními prostory o rozloze 3,36 milionů m² (33 %), následovaná Plzeňským krajem s 1,56 milionů m² (15 %) a Jihomoravským krajem (s Brnem) s 1,23 milionů m² (12 %).
- Největší průmyslovou budovou dokončenou ve 2. čtvrtletí 2022 byla jednotka o rozloze 26 800 m² postavená pro společnost Ardon Safety ve VGP Parku Olomouc. Následoval Contera Park Ostrava D1 s novou budovou o celkové ploše 25 000 m², kterou si předem pronajala společnost AT Computers, a na třetím místě se umístila druhá etapa haly pro Alzu v GLP Parku Chrástany (15 800 m²).

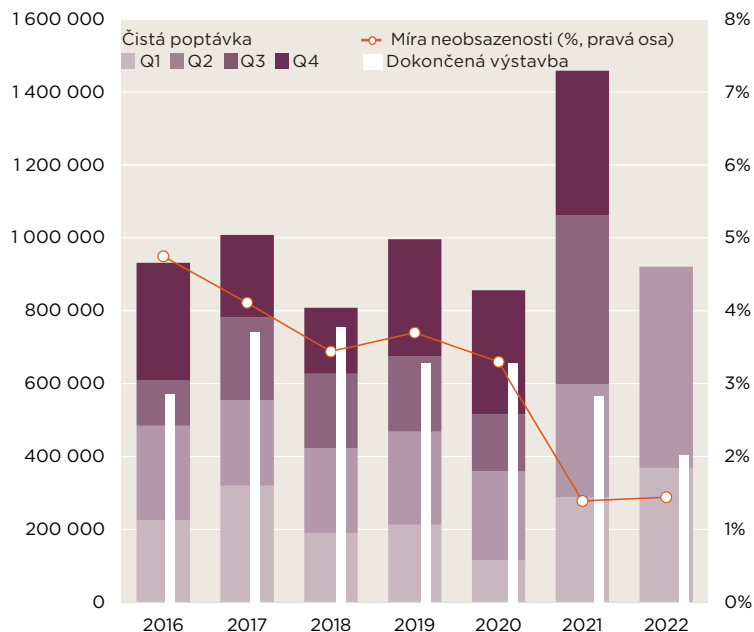
PROBÍHAJÍCÍ VÝSTAVBA

- Na konci 2. čtvrtletí roku 2022 probíhala výstavba ve všech 14 regionech, rozdělená do 60 průmyslových parků. Celková plocha rozestavěných prostor v ČR dosáhla rekordních 1,22 milionu m² (cca 12 % všech stávajících prostor), což představovalo 5% nárůst oproti předchozímu čtvrtletí a 55% nárůst meziročně.
- Přibližně 19 % této plochy bylo ve výstavbě v Olomouckém kraji, dalších 14 % v Moravskoslezském kraji a třetím nejaktivnějším krajem z hlediska probíhající výstavby byl s 13% podílem Plzeňský kraj.
- Na konci 2. čtvrtletí 2022 činil objem spekulativních ploch, které jsou v rámci rozestavěných projektů k dispozici budoucím nájemcům a které by mohly potenciálně zvednout extrémně nízkou míru neobsazenosti, 330 700 m² a tvořil 27 % celkové rozlohy prostor ve výstavbě.
- Kromě nových ploch, které již byly dodány na trh během 1. pololetí 2022, by do konce roku 2022 mohlo být dokončeno dalších až 923 500 m² nových skladových a výrobních prostor. Ačkoli je objem nové výstavby v roce 2022 rekordně vysoký, na 82 % těchto nových ploch byly na konci 2. čtvrtletí 2022 již podepsány nájemní závazky.

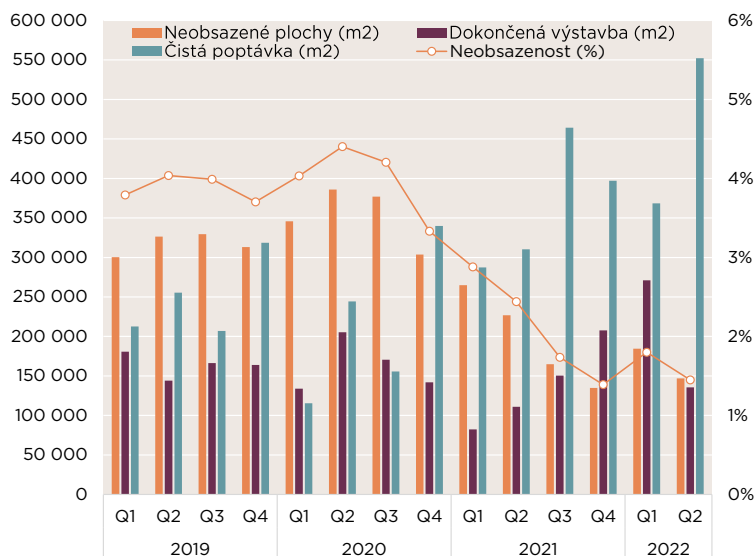
MÍRA NEOBSAZENOSTI

- V oblasti poptávky panuje na trhu průmyslových prostor v ČR i nadále mimořádná konkurence, neboť míra neobsazenosti se stále pohybuje kolem historického minima. Celostátní míra neobsazenosti klesla z 1,8% v 1. čtvrtletí 2022 zpět na 1,4% ve 2. čtvrtletí 2022, což je nejnižší úroveň v historii trhu, která byla zaznamenána již ve 4. čtvrtletí 2021.
- Moderní průmyslové prostory o rozloze 146 700 m², které byly ve 2. čtvrtletí 2022 na trhu k dispozici k okamžitému pronájmu, nabízely potenciálním nájemcům velmi málo příležitostí, obzvláště v často poptávaných lokalitách (zejména v Praze a Brně). V celé zemi byly pouze čtyři volné jednotky větší než 10 000 m², z nichž si nájemci mohli vybrat.
- Praha si udržovala neobsazenost pod 1% a vzhledem k úrovni poptávky a omezené spekulativní výstavbě se situace v hlavním městě v dohledné době pravděpodobně nezmění.

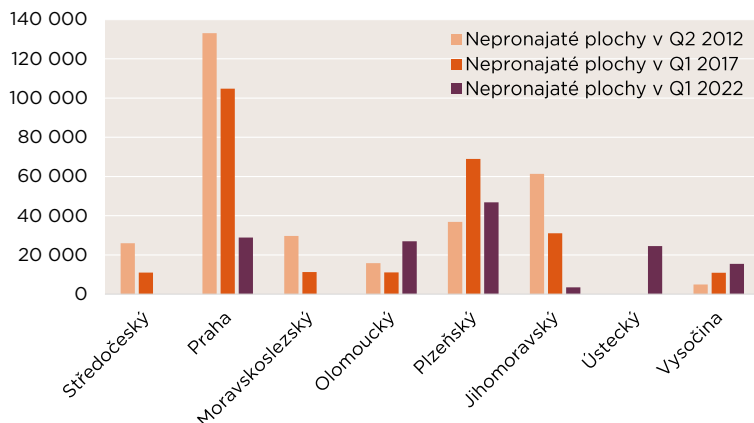
Čistá poptávka, dokončená výstavba a neobsazenost



Neobsazená plocha, čistá poptávka a dokončená výstavba



Volné prostory v jednotlivých krajích*



Zdroj Savills, data před rokem 2018 - IRF

* Některé z těchto ploch již byly rezervovány nebo obsazeny na základě krátkodobých smluv.

POPTÁVKA

- Nájemci průmyslových prostor byli velmi aktivní i ve 2. čtvrtletí 2022. Hrubá nájemní aktivita dosáhla 708 800 m², což bylo meziročně o 52 % více a jen o 2 % méně než v předchozím čtvrtletí. Renegociace starších smluv představovaly 22 % čtvrtletní aktivity, což bylo výrazně pod průměrem za předchozích 12 kvartálů (39 %), aktivita ve 2. čtvrtletí však byla zkreslena jednou neobyčejně velkou transakcí.
- Čistá poptávka dosáhla nového rekordu. Ve 2. čtvrtletí 2022 bylo uzavřeno 552 300 m² nových závazků a předchozí rekord ze 3. čtvrtletí 2021 byl překonán o 19 %. Předpronájem na 233 700 m² podepsaný v tomto čtvrtletí nezveřejněnou maloobchodní / e-commerce společností v Panattoni Parku Cheb, který je zároveň největší transakcí v historii českého trhu, výrazně podpořil celkovou úroveň poptávky a učinil z Karlovarského kraje ten neaktivnější (podle m²). Ve srovnání se stejným obdobím před rokem vzrostla čistá poptávka o 78 % a počet transakcí se zvýšil o 9 %.
- Vzhledem k nízké dostupnosti volných prostor jsou již sedm čtvrtletí po sobě hlavním tahounem objemu čisté poptávky předpronájem, které ve 2. čtvrtletí 2022 tvořily 67 % čisté nájemní aktivity (do značné míry podpořené výše zmíněnou transakcí).
- Čistou poptávku ve 2. čtvrtletí ovládly sektory e-commerce spolu s maloobchodem (47 %). Druhou neaktivnější skupinou byli logistické firmy s podílem 17 %. Zhruba 59 % z celkového počtu transakcí (v rámci čisté poptávky) ve 2. čtvrtletí 2022 tvořily závazky menší než 5 000 m².
- Praha byla ve 2. čtvrtletí druhým neaktivnějším dílčím trhem podle objemu hrubé i čisté poptávky (po Karlovarském kraji). Celková aktivita nájemců zde činila 181 300 m² (26 % čtvrtletní poptávky a meziročně o 19 % více) a čistá poptávka 86 500 m² (16 % čtvrtletní aktivity a meziročně o 26 % více).

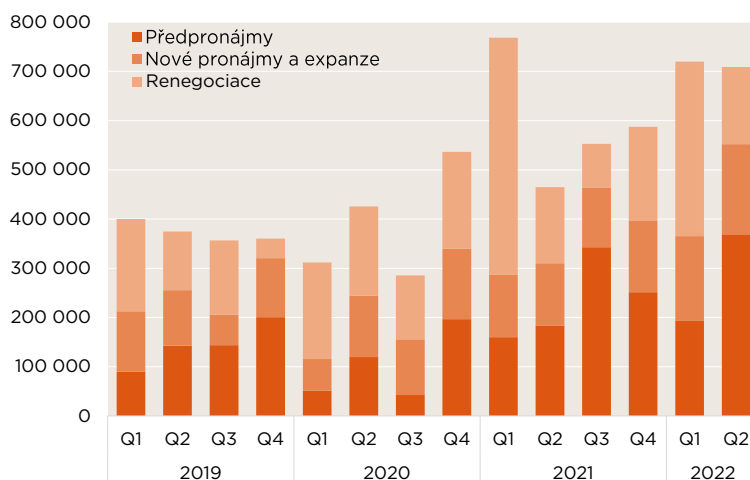
NÁJEMNÉ

- Zvyšující se a nestabilní stavební náklady nadále ovlivňovaly výši nájemného a také schopnost developerů garantovat ceny u projektů nové výstavby. I přes přetrvávající omezenou dostupnost volných prostor však ve 2. čtvrtletí nebyl na trhu patrný další růst nájemného.
- U jednotek kolem 5 000 m² v Praze pronajatých na 5 let oscillovalo základní nájemné za moderní skladové prostory mezi €6,50-€7,80 za m². U některých budoucích projektů, a zejména menších jednotek, bylo základní nájemné kolem €9,00-€10,00 za m² a měsíc. Kanceláře v průmyslových halách byly nabízeny za €9,00-€10,00 za m² a měsíc, přičemž občas přesahovaly €12,00 (zejména u malých komerčních jednotek). Měsíční poplatky za služby činily €0,75-€1,00 za m².
- Pobídky, pokud jsou stále nabízeny, mohou snížit základní nájemné až o €0,25 za m² měsíčně. Nejčastější formou zůstávají nájemní prázdniny.

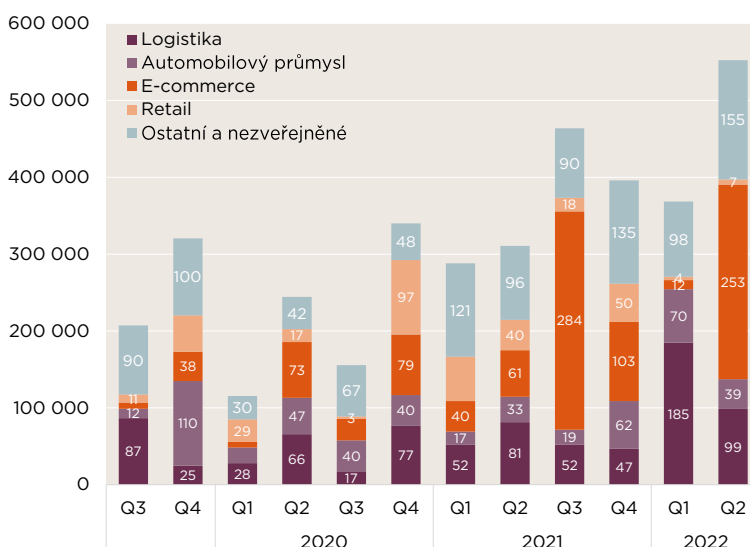
VÝHLED

- V poslední době pozorujeme u nájemců znepokojení a nervozitu kvůli vysokému nárůstu nájemného i nákladů za energie. To by mohlo v roce 2023 přinést příležitosti k podnájmu, bude však také záležet na nákupním chování spotřebitelů, které přímo ovlivňuje objem zboží, které zůstává ve skladech maloobchodních firem a e-shopů.
- Bez zmíněného velkého předpronájmu podepsaného ve 2. čtvrtletí by se na úrovni poptávky objevily první známky ochlazení, teprve však uvidíme, o jak výrazný pokles se bude jednat a jak dlouho bude trvat. Úroveň nájemného se zatím pravděpodobně ustálí kolem současných hodnot, v některých parcích může dojít k mírnému snížení.

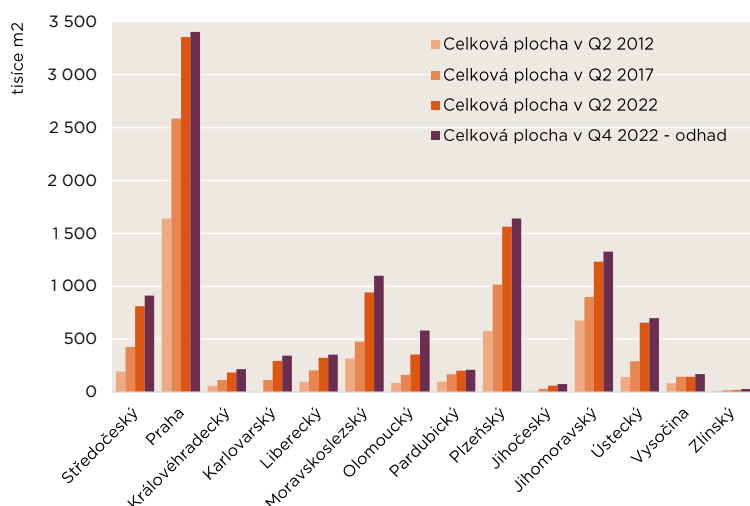
Struktura celkové nájemní aktivity (m²)



Čistá poptávka dle sektoru (v tisících m²)



Nárůst celkové rozlohy průmyslových prostor v krajích





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

Rozálie Palovová

Junior Research Analyst
00420 739 351 261
rozalie.palovova@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

Dušan Drábek

Associate Director
00420 725 879 141
dusan.drabek@savills.cz

Jana Čožíková

Associate
00420 733 220 773
jana.cozikova@savills.cz

Savills plc je globální společnost poskytující poradenské služby v oblasti komerčních nemovitostí zalistovaná na akciové burze London Stock Exchange. Tým 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 reportu byly úplné a přesné, Savills nepřijímá žádnou odpovědnost za jakoukoli přímou nebo následnou ztrátu nebo ujmu vyplývající z jeho použití. Obsah je chráněn autorským právem a jeho reprodukce v plném či částečném rozsahu v jakékoli formě je bez písemného souhlasu oddělení průzkumu trhu spol. Savills zakázána.

VYSVĚTLENÍ POJMŮ POUŽITÝCH V TÉTO PUBLIKACI

CELKOVÁ NABÍDKA zahrnuje všechny skladové a výrobní haly třídy A, postavené developerskou společností, případně ve vlastnictví developerské nebo investiční společnosti, za účelem pronájmu třetím stranám. Prostory vlastněné a užívané jednou společností a objekty nižší kvality (třídy B), nejsou zahrnuty.

DOKONČENÁ VÝSTAVBA představuje celkovou pronajímatelnou plochu skladových a výrobních prostor třídy A, u kterých byla výstavba dokončena v daném období (tzn. prostory byly předány nájemci k užívání nebo proběhla jejich kolaudace). Prostory vlastněné a užívané jednou (totožnou) společností nejsou monitorovány.

ROZESTAVĚNÉ PROSTORY zahrnují celkovou pronajímatelnou plochu skladových a výrobních prostor třídy A, které se v daném období nachází ve fázi výstavby. Prostory vlastněné a užívané jednou (totožnou) společností nejsou monitorovány.

MÍRA NEOBSAZENOSTI uvádí podíl nepronajatých prostor v dokončených budovách zahrnutých do celkové nabídky. Jednotky pronajaté na základě krátkodobé smlouvy (kratší než 12 měsíců) nebo rezervované jsou považovány za neobsazené. Pro účely výpočtu neobsazenosti je jednotka pronajata po podpisu závazného dokumentu (např. nájemní smlouvy, dodatku atd.).

CELKOVÁ / HRUBÁ REALIZOVANÁ POPTÁVKA představuje celkovou nájemní aktivitu, která byla zaznamenána v rámci budov třídy A (stávajících, plánovaných nebo ve výstavbě), které jsou součástí celkové nabídky. Zahrnuje předpronájmy, nové pronájmy, přejednané nájemní smlouvy (změna nájemních podmínek nebo prodloužení platnosti), expanze a podnájmy. Krátkodobé pronájmy (na dobu kratší než 12 měsíců) nejsou monitorovány. Transakce se zaznamenávají na základě data podpisu závazné smlouvy, nikoliv na základě termínu nastěhování.

ČISTÁ NÁJEMNÍ AKTIVITA (ČISTÁ POPTÁVKA) se řídí stejnými principy jako celková poptávka popsaná výše, ale nezahrnuje smlouvy, které byly uzavřené v dřívějších obdobích a ve sledovaném období byla jen prodloužena jejich platnost nebo došlo ke změně obchodních podmínek (tzv. renegociace).

ZÁKLADNÍ NÁJEMNÉ je sazba nájemného za standardní skladové prostory třídy A o rozloze přibližně 5 000 m² při podpisu pronájmu na 5 let. Tyto sazby nezahrnují žádné nadstandardní stavební úpravy ani vybavení. V základním nájemném nejsou zohledněny pobídky (slevy) nabízené pronajímatelem.

POPLATKY ZA SLUŽBY jsou měsíční poplatky, které se platí navíc k nájemnému za každý metr čtvereční vnitřní pronajaté plochy. Tento poplatek pokrývá náklady spojené se údržbou a úpravou společných prostor v průmyslovém parku (tj. odklízení sněhu z komunikací, údržba zeleně, bezpečnostní služby atd.). Přesný rozsah služeb zahrnutých do těchto poplatků se liší podle developera / areálu.

STANDARDNÍ NEMOVITOST TŘÍDY A znamená moderní skladovou, logistickou nebo výrobní halu vybavenou nakládacími rampami (vyrovnávací / nakládací můstky) pro nákladní automobily a/nebo vraty pro přímý vjezd, se světlou výškou vnitřního skladu nejméně 6 m, plochou střechou, fasádou ze sendvičových panelů a bezprašnou betonovou podlahou.