

Průmyslový trh v České republice

savills



Čtvrtletní statistiky

Celkový fond

11,3
milionů m²

Q1 2022: 10,1 mil. m²
Meziročně: +11 %

Hrubá poptávka

374 400
m²

Q1 2022: 750 200 m²
Meziročně: -50 %

Čistá poptávka

280 200
m²

Q1 2022: 395 100 m²
Meziročně: -29 %

Míra neobsazenosti

1,93 %

Q1 2022: 1,84 %
Meziročně: +9 bps

Nově postaveno

238 700
m²

Q1 2022: 291 000 m²
Meziročně: -18 %

Ekonomické ukazatele¹

Růst HDP

-0,2 %
(Q1 2023)

2022: +2,4 %
Predikce pro 2023: +0,5 %

Inflace

16,4 %
(Q1 2023)

2022: 15,1 %
Predikce pro 2023: 11,2 %

Úrokové sazby

2,6 %
3M EURIBOR*

2022: 0,3 %
Predikce pro 2023: 3,2 %

Nezaměstnanost

2,5 %
(únor 2022)

2022: 2,3 %
Predikce pro 2023: 3 %

Měsíční hrubá mzda

37 463 Kč
(medián mezd v ČR)

2022: 34 623 Kč
Meziročně: +9 %

¹⁾ Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 12/4/2023 (Zdroj: ČNB, Ministerstvo financí ČR).

^{*)} Průměr za 1. čtvrtletí 2023

Stručný přehled průmyslového trhu

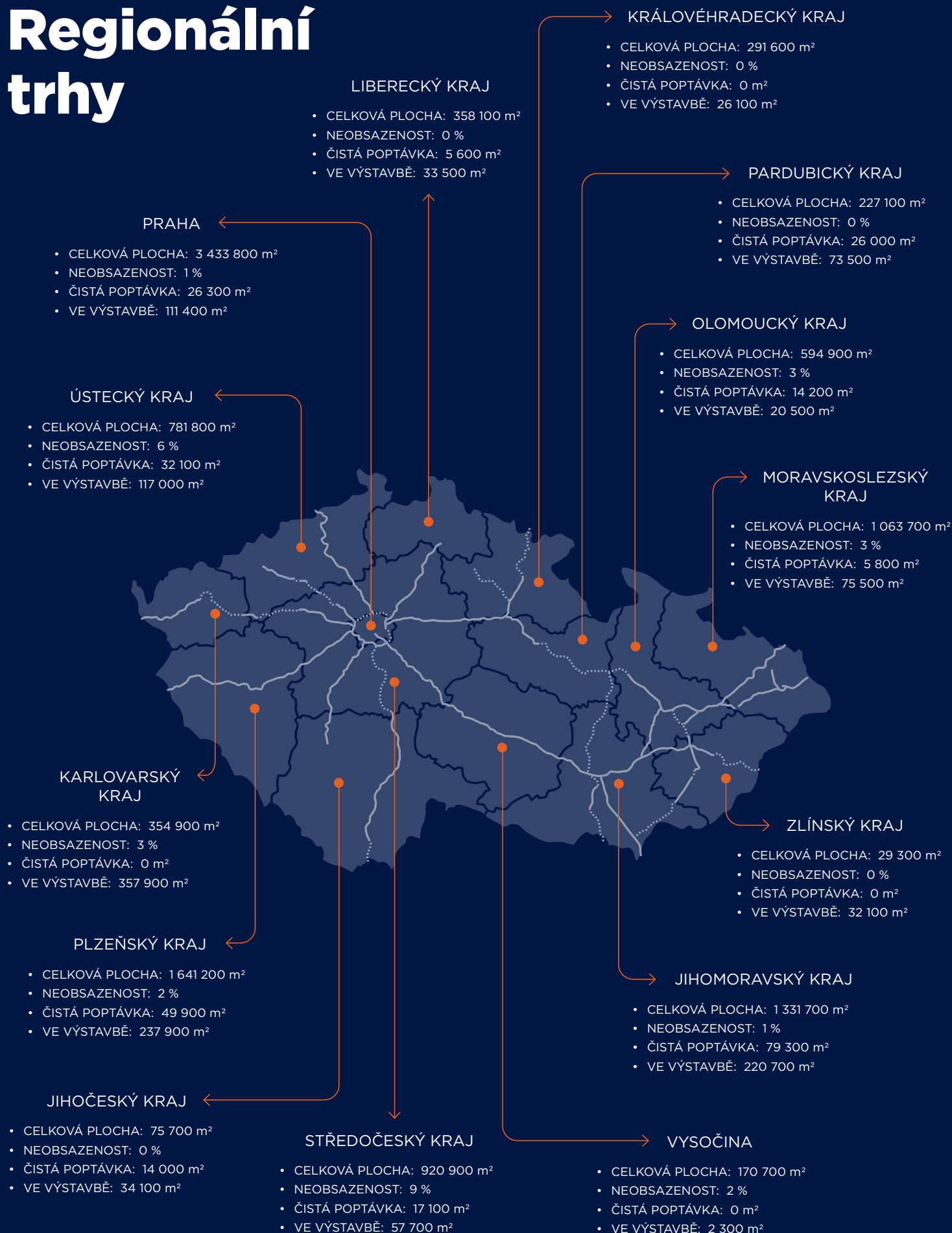
- V 1. čtvrtletí 2023 překonala celková nabídka moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v celé České republice hranici 11 milionů m².
- Potenciál pro výstavbu nových prostor je nyní vyšší než kdy dřív a množství připravovaných projektů je stále velmi vysoké. Objem rozestavěných prostor (či prostor ve fázi hrubé stavby) na konci 1. čtvrtletí čílal 1,38 milionu m², což je ekvivalent 12 % z celkových stávajících skladových prostor. Zároveň se jedná o 19% nárůst oproti 1. čtvrtletí 2022 a téměř 88% nárůst oproti stejnému období v roce 2021.
- Na konci března činila míra neobsazenosti všech skladových prostor v zemi 1,93 % (+25 bazických bodů mezičtvrtletně), v Praze pak 0,8 % (+23 bazických bodů mezičtvrtletně). Přestože se celková míra neobsazenosti zvýšila, 7 ze 14 regionů stále trpí neobsazeností nižší než 1 %.
- Poptávka po skladových prostorech měla v tomto čtvrtletí nadále klesající tendenci. Hrubá nájemní aktivita zaznamenala meziroční pokles o 50 %, avšak ve srovnání s předchozím čtvrtletím zůstala zhruba na stejné úrovni. Nicméně, se svými 374 400 m² představovala nejnižší hodnotu od konce roku 2020. Čistá poptávka pak zaznamenala s celkovým objemem 280 200 m² mezičtvrtletní nárůst o 10 % a meziroční pokles o 29 %.
- Sazby nájemného se ustálily, avšak stále jsou na vysokých hodnotách. Pro srovnání, od roku 2020 vzrostlo nájemné za moderní průmyslové prostory v předních regionálních lokalitách o 55 % a v Praze dokonce o 78 %.

Čtvrtletní údaje

Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Míra neobsazenosti
Aktuální čtvrtletí	374 400	280 200	238 700	1,9 %
Minulé čtvrtletí	379 200	253 700	235 100	1,7 %
Meziroční změna	-50 %	-29 %	-18 %	+9 bps



Regionální trhy



Vývoj trhu v 1. čtvrtletí 2023

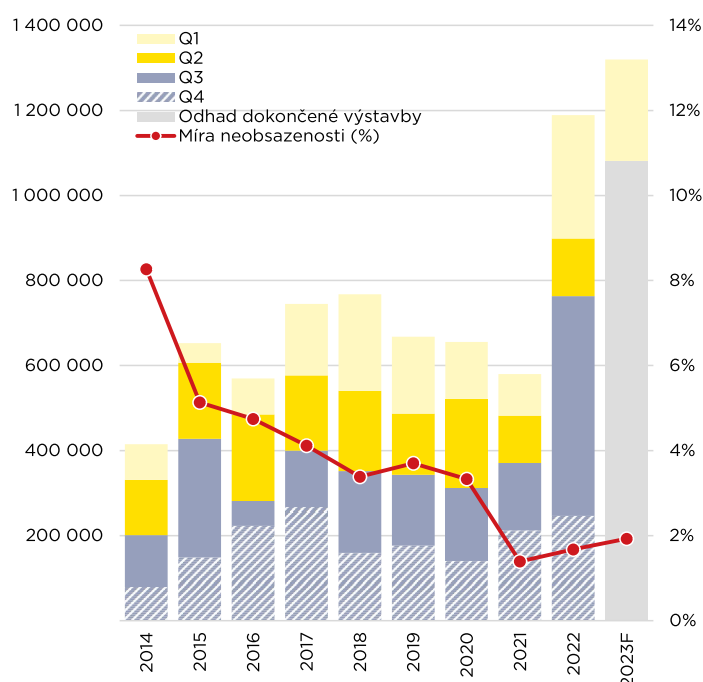
Dokončená a probíhající výstavba

- Od začátku roku 2023 bylo dokončeno celkem 238 700 m² nových skladových prostor, což oproti předchozímu roku představuje 18% pokles. Celkem 40 300 m² (17 %) z těchto nově vybudovaných prostor bylo po dokončení stále volných.
- Celková plocha moderních průmyslových prostor v průběhu 1. čtvrtletí 2023 překročila hranici 11 milionů m². Největší podíl celkových prostor se nachází v okolí Prahy (30 %), v Plzeňském kraji (15 %) a v Jihomoravském kraji (12 %). Soudě dle současných prognóz by do konce tohoto roku mohly být dokončeny plochy o rozloze více než 1 milionu m² a celkový fond skladových prostor by tak potenciálně mohl překročit 12 milionů m².
- Na konci 1. čtvrtletí bylo ve výstavbě rekordních 1,4 milionu m² v celkem 52 parcích. Největší podíl těchto ploch se nachází v Karlovarském kraji (26 %), ačkoli toto číslo je výrazně zkráceno výstavbou dosud největší haly v České republice, a sice skladu pro firmu H&M v Panattoni Parku Cheb. Kromě Chebu se nejvíce rozestavěných prostor nachází v Plzeňském a Jihomoravském kraji (17 % a 16 %). Z celkové plochy aktuálně rozestavěných prostor se 542 400 m² (39 %) staví spekulativně, a jsou tedy stále dostupné pro budoucí pronájem.

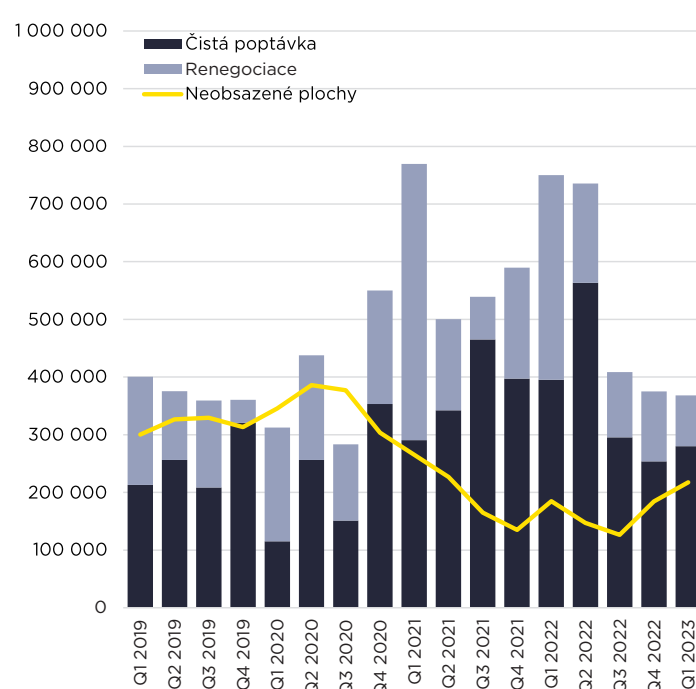
Poptávka

- V 1. čtvrtletí 2023 zaznamenala nájemní aktivita v oblasti průmyslových nemovitostí výrazný meziroční pokles. Nově podepsané smlouvy, včetně renegociací a prodloužení, činily 374 400 m², což představuje 50% meziroční pokles a zároveň nejnižší zaznamenaný výsledek od 3. čtvrtletí 2020. Na celkové ploše uzavřených transakcí se již čtvrtý kvartál v řadě nevýznamněji podílely předpronájmy, které tentokrát tvořily 63 % čtvrtletní aktivity.
- Čistá poptávka se v porovnání s předchozím rokem rovněž propadla (-29 %), avšak oproti předchozímu čtvrtletí vzrostla o 10 %. Bez renegociací bylo uzavřeno celkem 36 transakcí, což je nejnižší počet od 1. čtvrtletí 2020. Teprve potřetí za posledních 10 let nebyla regionem s největším počtem transakcí Praha, což potvrzuje skutečnost, že na tomto dílčím trhu již takřka nejsou volné prostory. V tomto čtvrtletí se nejvíce transakcí uskutečnilo v Jihomoravském kraji.
- Těžiště čisté poptávky tentokrát spočívalo ve výrobním průmyslu, který představoval více než polovinu čisté nájemní aktivity zaznamenané v 1. čtvrtletí, a to jak z hlediska plochy, tak z hlediska počtu transakcí.

Dokončená výstavba (v m²)



Struktura celkové nájemní aktivity (v m²)



Vývoj trhu v 1. čtvrtletí 2023

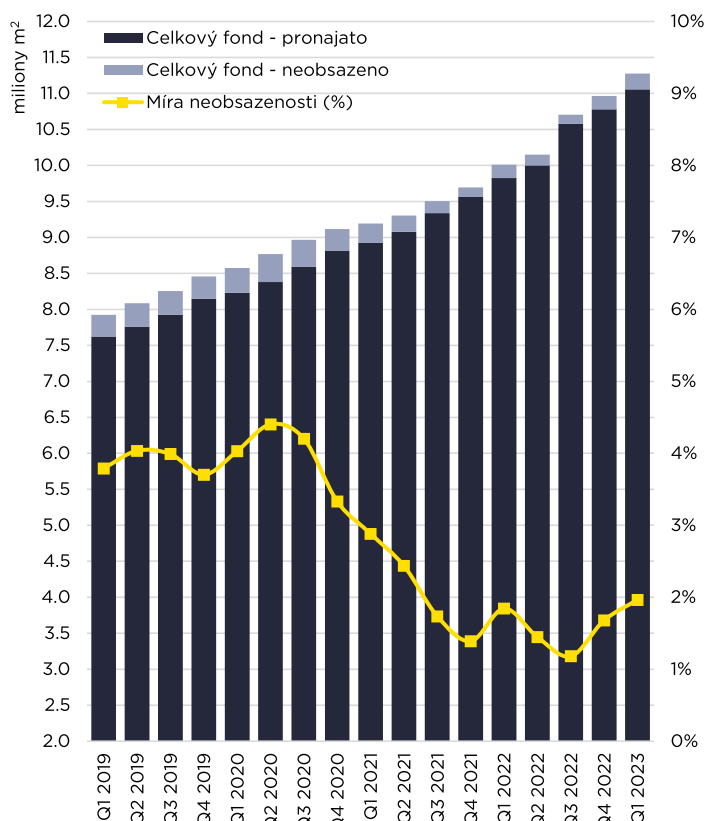
Míra neobsazenosti

- Míra neobsazenosti průmyslových prostor vzrostla na 1,93 %, a to jak na čtvrtletní (+25 bps), tak na roční bázi (+9 bps). Tato hodnota je však stále velmi nízká, vezmeme-li v potaz fakt, že ještě nikdy nebylo postaveno tolik nových ploch jako v uplynulém roce.
- V 7 ze 14 krajů byla na konci 1. čtvrtletí míra neobsazenosti nižší než 1 %, někde dokonce nulová. Bylo tomu tak v kraji Královéhradeckém, Libereckém, Pardubickém, Jihočeském, Zlínském a Jihomoravském. Také v Praze byla míra neobsazenosti 0,8 %, nicméně pokud bychom vyloučili vestavěné kancelářské prostory, podíl volných ploch by byl takřka nulový.
- Naopak největší podíl neobsazených ploch (217 400 m²) bychom našli v Ústeckém, Plzeňském a Moravskoslezském kraji. Volné plochy tvořily z 80 % jednotky menší než 5 000 m² a pouze čtyři jednotky přesáhly rozlohu 10 000 m². Největší volná jednotka měla rozlohu 21 500 m² v Ústeckém kraji, následovaná jednou jednotkou o rozloze 19 900 m² v Plzeňském kraji.

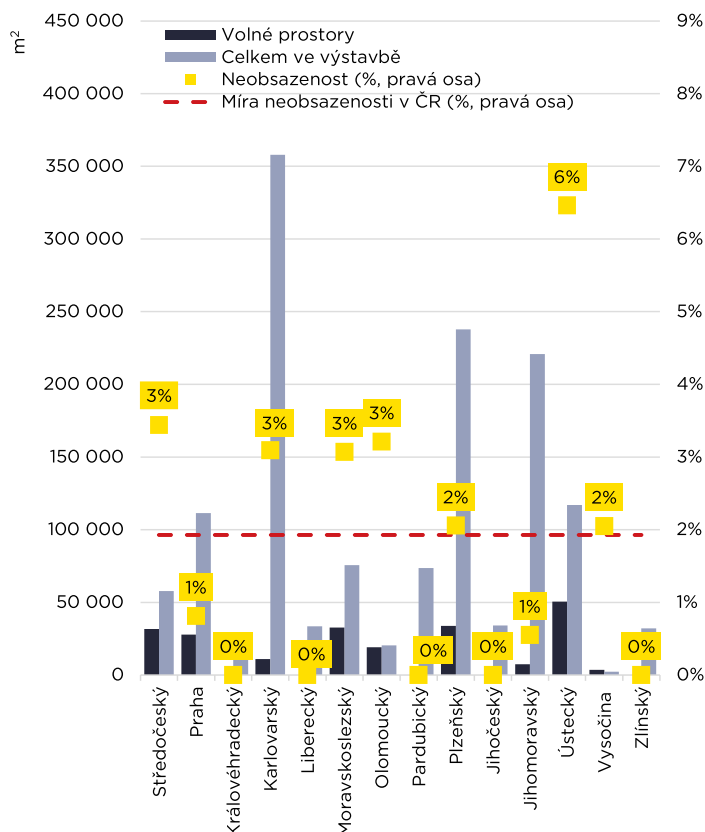
Nájemné

- Základní nájemné za moderní průmyslové prostory v Praze se nezměnilo a za střední jednotky o rozloze zhruba 5 000 m² pronajaté na 5 let se drželo v rozmezí €7,25-€8,30 za m² a měsíc (vzhledem k nízké neobsazenosti tyto příležitosti většinou zahrnují zcela nové prostory). Mimo Prahu se rozpětí rozšířilo na €5,50-€7,80.
- Nájemné za malé obchodní jednotky (do 1 000 m²) v Praze zůstalo v rozmezí €8,50-€9,50 za m² měsíčně.
- Kancelářské prostory v rámci průmyslových hal se nadále nabízely za €9,50-€12,50 za m² měsíčně. Měsíční poplatky za služby zůstaly v rozmezí €0,75-€1,00 za m².
- Pobídky k nájemnému (většinou ve formě nájemních prázdnin) mohou v závislosti na lokalitě a úrovni konkurence snížit základní nájemné až o €0,20-€0,35 za m² měsíčně. V mnoha případech však pobídky nejsou nabízeny vůbec.

Celkový fond a volné plochy



Neobsazenost v jednotlivých krajích



Ekonomický přehled¹

- **RŮST HDP:** Přestože se česká ekonomika od 3. čtvrtletí 2022 stále drží v mírné recesi, očekává se, že ve druhé polovině tohoto roku dojde k oživení hospodářské aktivity, což povede k hospodářskému růstu o 0,5 % za rok 2023 (oproti předpokládanému poklesu o 0,5 %).
- **INFLACE:** Doba výrazně vyšší inflace bude pokračovat i v roce 2023, ačkoli v první polovině letošního roku by měla rychlým tempem klesat a ve druhé polovině roku se pak již pohybovat v jednociferných hodnotách. Průměrná míra inflace by za rok 2023 měla dosáhnout 11,2 %.
- **NEZAMĚSTNANOST:** Trh se i nadále potýká s nedostatkem pracovních sil. V únoru 2023 zůstala obecná míra nezaměstnanosti na meziročním srovnání beze změny a činila 2,5 %. Pro rok 2023 se pak předpokládá její zvýšení na 3 %.
- **MALOOBCHODNÍ TRŽBY:** Maloobchodní tržby v únoru 2023 meziročně poklesly již desátý měsíc v řadě, a sice o 6,4 %. Z toho tržby za potraviny o 7,6 % a za nepotravinářské zboží o 7,1 %. V příštích měsících se zlepšení maloobchodních tržeb neočekává.

11,2 %

INFLACE
PREDIKCE PRO 2023
(15,1 % V 2022)

+0,5 %

RŮST HDP
PREDIKCE PRO 2023
(+2,5 % V 2022)

2,5 %

NEZAMĚSTNANOST
V ČR
(ÚNOR 2023)

37 463 Kč

HRUBÁ MĚSÍČNÍ MZDA
(MEDIÁN MEZD V ČR
V Q4 2022)

-6,4 %

MALOOBCHODNÍ TRŽBY
(ÚNOR 2023)

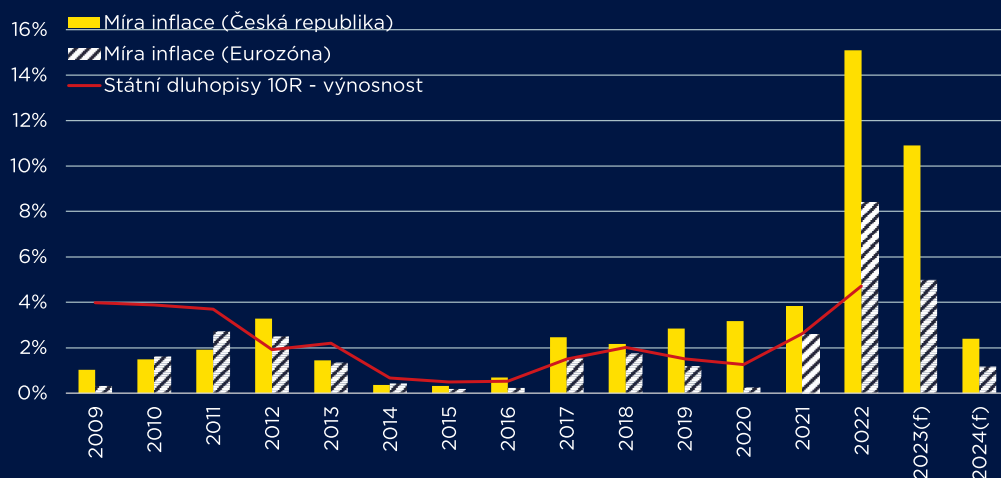
2,6 %

3M EURIBOR
(Q1 2023)

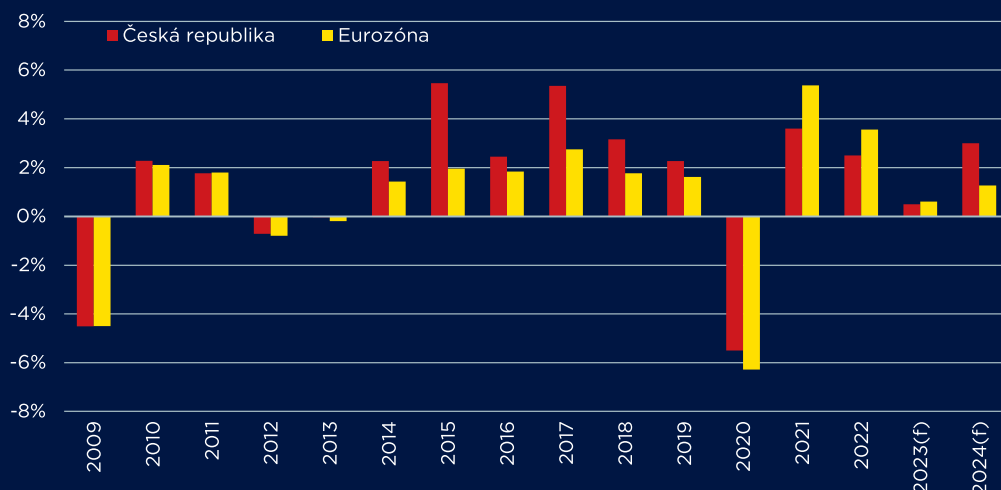
7,2 %

3M PRIBOR
(Q1 2023)

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů¹



Růst HDP¹



1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 12/04/2023 (Zdroj: ČNB, Ministerstvo financí ČR).

Použité pojmy

NEMOVITOST TŘÍDY A je moderní skladová, logistická nebo výrobní hala vybavená nakládacími rampami (s vyrovnávacími můstky) pro nákladní automobily a / nebo vraty pro přímý vjezd, se světlou vnitřní využitelnou výškou skladu nejméně 6 m, plochou střechou, fasádou ze sendvičových panelů a bezprašnou betonovou podlahou. (Pro vyloučení pochybností uvádíme, že starší prostory bez vytápění, kde je vnější obálka z plechu, cihel či zdiva nejsou považovány za nemovitosti třídy A).

CELKOVÁ NABÍDKA (FOND) zahrnuje všechny postavené skladové a výrobní haly třídy A, vlastněné developerskou či investiční společností za účelem komerčního pronájmu třetím stranám (bližší specifikace standardů nemovitostí třídy A je uvedena výše). Prostory vlastněné a užívané jednou (totožnou) společností a objekty nižší kvality (třídy B), nejsou zahrnuty. Celková nabídka představuje celkovou pronajimatelnou plochu, a zahrnuje tedy nejen skladové a výrobní prostory, ale také související kanceláře, šatny, jídelny a sociální zázemí.

DOKONČENÁ VÝSTAVBA představuje celkovou pronajimatelnou 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 pronajimatelnou plochu skladových a výrobních prostor třídy A, které se v daném období nachází ve fázi výstavby nebo jsou částečně dokončeny (hrubá stavba) a úplné dokončení stavby trvá ještě minimálně další tři měsíce. 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.). Neobsazenost se vypočítává z celkové pronajimatelné plochy, a zahrnuje tedy nejen skladové a výrobní prostory, ale také související kanceláře, šatny, jídelny a sociální zázemí.

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, jsou ve výstavbě nebo plánované. 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. Údaje zahrnují nejen plochu skladových a výrobních prostor, ale také souvisejících kancelářů, šaten, jídelen a sociálního zázemí.

ČISTÁ NÁJEMNÍ AKTIVITA (ČISTÁ POPTÁVKA) se řídí stejnými principy jako celková poptávka popsaná výše, ale nezahrnuje podpronájmy a smlouvy, které byly uzavřené v dřívějších obdobích a ve sledovaném období byla jen prodloužena jejich platnost či došlo ke změně obchodních podmínek (tzv. renegociace). Údaje zahrnují plochu skladových a výrobních prostor i souvisejících kancelářů, šaten, jídelen a sociálního zázemí.

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 a nejsou zahrnuty ani pravidelné měsíční poplatky za služby.

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

PRAŽSKÝ TRH nezahrnuje pouze katastrální území hlavního města Prahy, ale také projekty ve Středočeském kraji, které se nacházejí v okruhu 10-15 km od Pražského okruhu (tj. dálnice D0).

Jelikož je pro nás kvalita a přesnost dat důležitá, mohou se některé údaje měnit i zpětně v důsledku průběžných revizí.



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 | Vedení účetnictví pro klienty | Oceňování a poradenství | Stavební a projektové poradenství | Průzkum trhu | Poradenství v oblasti ESG & udržitelnosti

Oddělení průzkumu trhu



Lenka Pechová

Senior Research Analyst

+420 604 387 407

lenka.pechova@savills.cz



Rozálie Palovová

Industrial Research Analyst

+420 773 570 675

rozalie.palovova@savills.cz

Oddělení pronájmu průmyslových nemovitostí



Dušan Drábek

Associate Director

+420 725 879 141

dusan.drabek@savills.cz



Jana Čožíková

Associate

+420 733 220 773

jana.cozikova@savills.cz



Ondřej Míček

Senior Industrial Consultant

+420 733 351 304

ondrej.micek@savills.cz



Lenka Kociánová

Junior Industrial Consultant

+420 737 551 997

lenka.kocianova@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 700 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 újmu 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.