

Průmyslový trh v České republice

savills



Čtvrtletní statistiky

Celkový fond

11,6
milionů m²

Q2 2022: 10,1 mil. m²
Meziročně: +14 %

Hrubá poptávka

575 500
m²

Q2 2022: 755 500 m²
Meziročně: -24 %

Čistá poptávka

267 600
m²

Q2 2022: 565 400 m²
Meziročně: -53 %

Míra neobsazenosti

1,93 %

Q2 2022: 1,45 %
Meziročně: +48 bps

Nově postaveno

238 300
m²

Q2 2022: 135 500 m²
Meziročně: +76 %

Ekonomické ukazatele¹

Růst HDP

-0,6 %
(Q2 2023 predikce)

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

Inflace

9,7 %
(červen 2023)

2022: 15,1 %
Predikce pro 2023: 10,6 %

Úrokové sazby

3,4 %
3M EURIBOR*

2022: 0,3 %
Predikce pro 2023: 3,5 %

Nezaměstnanost

2,6 %
(červen 2022)

2022: 2,4 %
Predikce pro 2023: 2,8 %

Měsíční hrubá mzda

34 741 Kč
(medián mezd v ČR)

2022: 34 639 Kč
Meziročně: +8,8 %

¹⁾ Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 4/8/2023 (Zdroj: ČSÚ)

* Průměr za 2. čtvrtletí 2023

Stručný přehled průmyslového trhu

- Od začátku roku bylo dokončeno celkem 477 700 m² moderních průmyslových prostor, což bylo o 12 % více než v 1. pololetí roku 2022. Celkový objem ploch tak dosáhl 11,6 milionů m² (meziročně +14 %).
- Trh nadále trpí nedostatkem volných prostor a v 1. polovině roku zůstala míra neobsazenosti na stabilní úrovni 1,9 %. V 7 ze 14 krajů je míra neobsazenosti dokonce nižší než 1 %.
- Developeři se snaží situaci vyvážit působivým objemem prostor ve výstavbě, který dosahuje 1,4 milionu m². Rozloha rozestavěných projektů představuje 78% nárůst oproti 2. čtvrtletí 2021 a 15% nárůst meziročně. Na konci června bylo 39 % z těchto ploch stále volných.
- Od začátku roku byly podepsány smlouvy na celkových 933 300 m² (-38 % meziročně), 43 % těchto závazků představovaly renegociace. V 1. pololetí 2023 činila čistá poptávka 531 000 m², což představuje 45% pokles oproti rekordním hodnotám z 1. poloviny roku 2022, ale jen o 8 % nižší objem než je pětiletý průměr za 1. pololetí. Největší objem čisté poptávky v 1. pololetí 2023 zaznamenal Jihomoravský kraj (112 100 m²) následovaný krajem Plzeňským (72 800 m²).
- Po velmi prudkém nárůstu základního nájemného v průběhu roku 2022 se letos objevil klesající trend, a to jak v Praze, tak i v regionech.

Čtvrtletní údaje

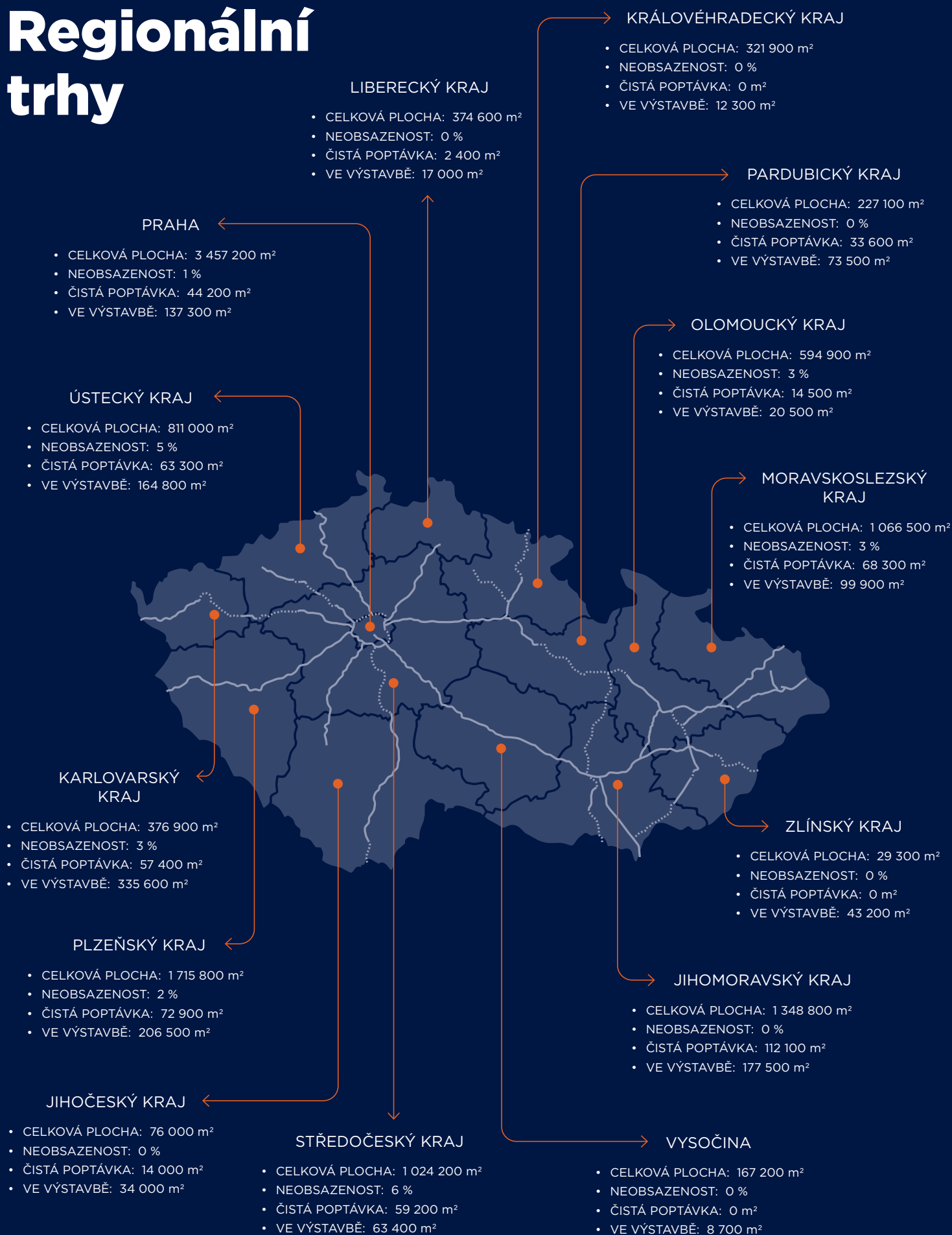
Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Míra neobsazenosti
Aktuální čtvrtletí	575 500	267 600	238 300	1,9 %
Minulé čtvrtletí	357 700	263 400	239 400	1,9 %
Meziroční změna	-24 %	-53 %	+76 %	+45 bps

Souhrnné statistiky za současný kalendářní rok

Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Celkový fond (m ²)
Celkem letos	933 300	531 000	477 700	11 591 500
Meziroční změna	-38 %	-45 %	+13 %	+14 %



Regionální trhy



Údaje o celkové ploše, neobsazenosti a prostorách ve výstavbě jsou platné ke konci daného čtvrtletí. Čistá poptávka zobrazuje kumulativní součet za všechna čtvrtletí od začátku aktuálního roku.
Zdroj: Savills

Vývoj trhu ve 2. čtvrtletí 2023

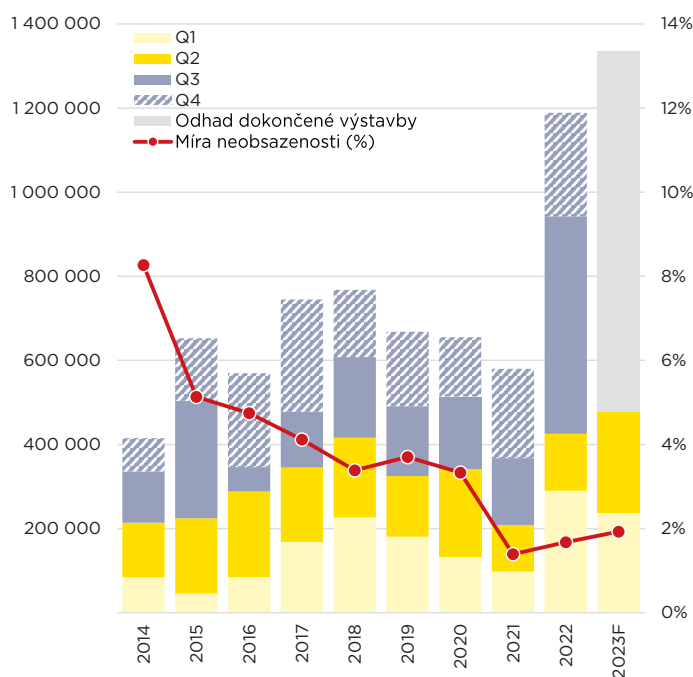
Dokončená a probíhající výstavba

- Situace na trhu průmyslových nemovitostí v ČR je z hlediska vyváženosti nabídky a poptávky i nadále napjatá, a to i přesto, že se celkový fond moderních prostor dynamicky zvětšuje.
- Na konci června dosáhl celkový objem moderních průmyslových prostor v ČR úroveň 11,6 milionů m², a za posledních 12 měsíců se tak rozrostl o 14 %. Nejvíce těchto prostor se nachází v okolí Prahy (30 %), v Plzeňském (15 %) a Jihomoravském kraji (12 %).
- Ve 2. čtvrtletí 2023 bylo na trh dodáno takřka stejné množství nových prostor jako v předchozím kvartále, a sice celkem 238 300 m² (meziročně +76 %). Téměř čtvrtina těchto nových prostor byla po dokončení stále volná.
- V ČR bylo na konci 2. čtvrtletí ve výstavbě rekordních 1,4 milionu m², z čehož 41 % bylo stále nabízeno k pronájmu potenciálním nájemcům. Nejvíce těchto spekulativních prostor se staví v blízkosti Prahy (110 600 m²) a v Plzeňském kraji (102 400 m²).
- Podle předběžných odhadů by do konce roku mohlo být postaveno dalších zhruba 800 000 m², čímž by se celkový objem prostor dostal na 12,3 milionů m².

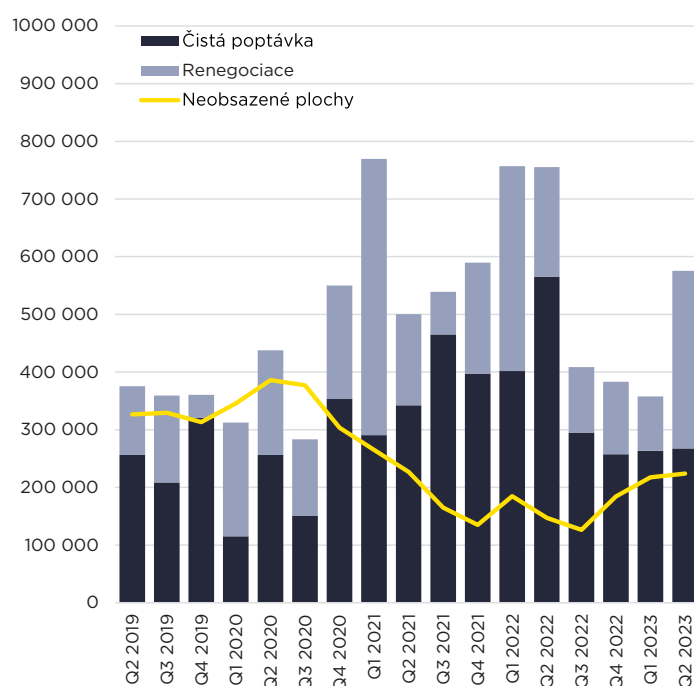
Poptávka

- Celková nájemní aktivita v tomto kvartále byla nejvyšší od 2. čtvrtletí 2022 a dosáhla 575 500 m² (mezičtvrtletně +61 %). Meziročně poklesla o 24 %, ale zůstala 20 % nad pětiletým průměrem za 2. čtvrtletí. Významnou roli hrály v uplynulém čtvrtletí renegociace, které tvořily 54 % celkové realizované poptávky, což byl jejich největší podíl od 1. čtvrtletí 2021.
- Čistá poptávka zůstala na podobné úrovni jako v předchozích třech kvartálech a ve 2. čtvrtletí 2023 činila celkem 267 600 m² (mezičtvrtletně +2 %). V meziročním srovnání se čistá poptávka snížila o 53 % a vykazovala 20% pokles oproti pětiletému průměru za 2. čtvrtletí.
- Již čtvrtý kvartál v řadě byly neaktivnějšími nájemci průmyslových prostor výrobní společnosti. Na čtvrtletní čistě poptávce se tentokrát podílely ze 60 %. Z hlediska jednotlivých odvětví dominoval v tomto čtvrtletí automobilový segment, na který připadlo 47 % plochy uzavřených nájemních závazků.
- Nejvyšší čistá aktivita byla zaznamenána v Moravskoslezském a Karlovarském kraji, ale Praha se ve 2. čtvrtletí 2023 umístila na prvním místě z hlediska počtu podepsaných transakcí.

Dokončená výstavba (v m²)



Struktura celkové nájemní aktivity (v m²)



Vývoj trhu ve 2. čtvrtletí 2023

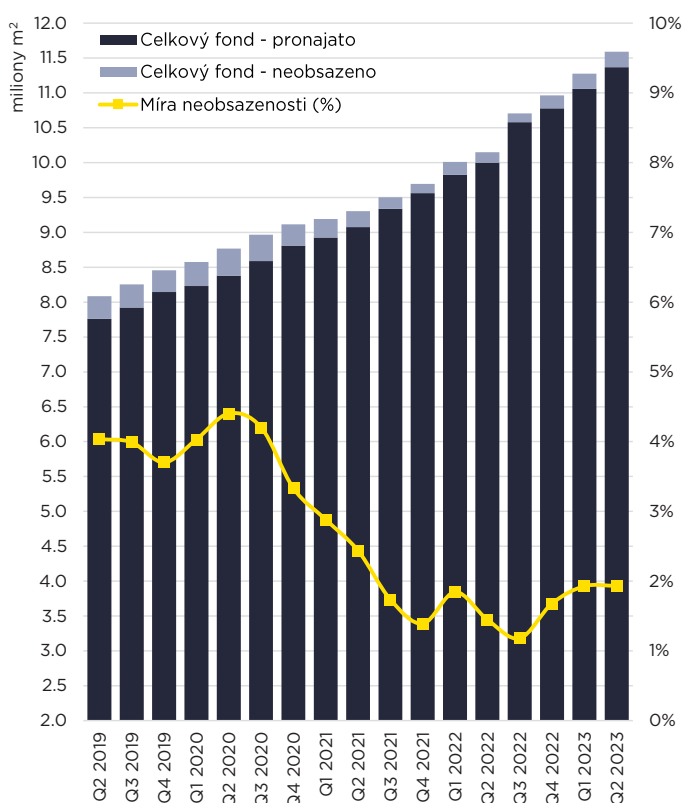
Míra neobsazenosti

- Trh i nadále trpí nedostatečnou nabídkou skladových prostor. Míra neobsazenosti meziročně stoupla o 48 bps, oproti minulému kvartálu je však stabilní. V tuto chvíli se nachází na úrovni 1,9 %, což představuje 224,000 m². Navzdory zjevnému meziročnímu nárůstu míry neobsazenosti bylo na konci 2. čtvrtletí 2023 v celé zemi k okamžitému nastěhování k dispozici pouze 12 jednotek větších než 5 000 m².
- Na konci června byla u 7 ze 14 krajů míra neobsazenosti nižší než 1 % nebo dokonce nulová. V Praze byla stále (po vyjmutí kancelářských prostor v industriálních halách) neobsazenost takřka na nule. Pět krajů vykázalo neobsazenost mezi 3-6 %, a sice Středočeský, Ústecký, Olomoucký, Karlovarský a Moravskoslezský.
- Útěchou v této napjaté situaci může být fakt, že v příštím čtvrtletí je plánováno dokončení přibližně 411 000 m² nových prostor, z nichž 49 % je stále nepronajato. Nejvíce těchto volných prostor se nachází v okolí Prahy, v Plzeňském a Moravskoslezském kraji.

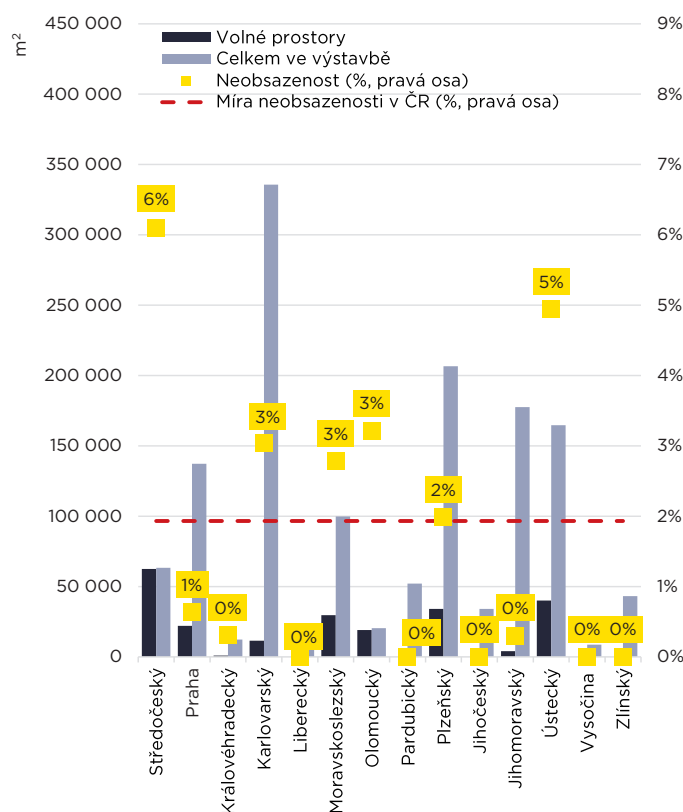
Nájemné

- Během 2. čtvrtletí 2023 se základní nájemné za moderní průmyslové prostory třídy A mírně snížilo, a to nejen na pražském trhu, ale i v ostatních regionech. Za jednotku o rozloze 5 000 m² pronajatou na 5 let nyní pronajímatelé v Praze požadovali nájemné v rozmezí €6,50-€7,75 za m² a měsíc a v ostatních regionech mezi €5,50-€6,20.
- U kancelářských prostor a sociálního zázemí uvnitř průmyslových hal zůstalo nájemné v rozmezí €9,50-€12,50 za m². Poplatky za služby se i nadále pohybují v rozpětí €0,65-€1,00 za m² a měsíc.
- Pronajímatelé začali nabízet o něco vyšší pobídky, obvykle ve formě nájemních prázdnin, které tvořily součást přibližně 60 % nabídek. Při jejich zohlednění by se základní nájemné snížilo přibližně o €0,20-€0,60 za m² měsíčně.

Celkový fond a volné plochy



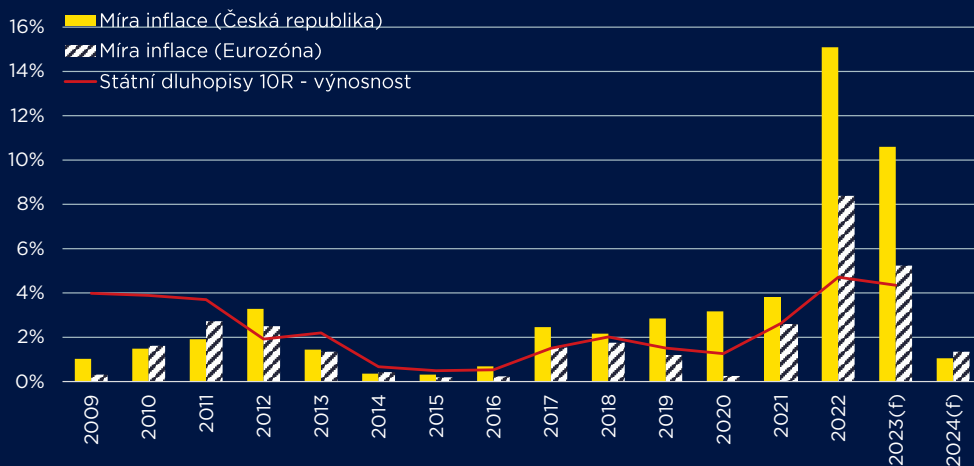
Neobsazenost v jednotlivých krajích



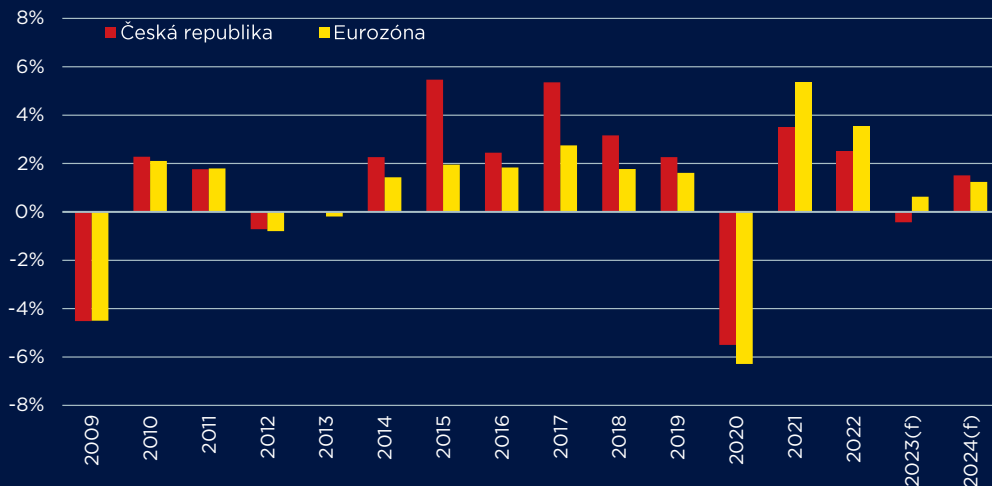
Ekonomický přehled¹

- **RŮST HDP:** Ve 2. čtvrtletí 2023 HDP podle předběžného odhadu meziročně klesl o 0,6 %. Pokles byl způsoben především nižšími výdaji na konečnou spotřebu domácností a také nižší tvorbou hrubého kapitálu. Pozitivně působila zahraniční poptávka.
- **INFLACE:** V červnu se míra inflace poprvé od ledna 2022 vrátila k jednociferným hodnotám a v meziročním srovnání nyní činí 9,7 %. Index spotřebitelských cen tak klesl již pátý měsíc v řadě. Největší vliv na meziroční růst cenové hladiny měl v červnu opět oddíl bydlení.
- **NEZAMĚŠTNANOST:** Zatímco na začátku roku se zdálo, že míra nezaměstnanosti stoupá, v červnu opět klesla na hodnotu 2,6 %, což ve srovnání se stejným obdobím minulého roku znamená drobný nárůst o 0,1 %. Míra nezaměstnanosti činila 2,1 % u mužů a 3,0 % u žen.
- **MALOOBCHODNÍ TRŽBY:** V červnu maloobchodní tržby očištěné o cenové vlivy opět meziročně poklesly, a to již třináctý měsíc v řadě, tentokrát o 4,1 %. Nižší tržby zaznamenaly jak prodejny s potravinářským (6,6 %), tak i prodejny s nepotravinářským zbožím (5,3 %). Naopak tržby za pohonné hmoty vzrostly o 12,2 %.

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů¹



Růst HDP¹



10,6 %

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

-0,4 %

RŮST HDP
PREDIKCE PRO 2023
(+2,4 % V 2022)

2,6 %

NEZAMĚŠTNANOST
V ČR
(ČERVEN 2023)

34 741 Kč

HRUBÁ MĚSÍČNÍ MZDA
(MEDIÁN MEZD V ČR
V Q1 2023)

-4,1 %

MALOOBCHODNÍ TRŽBY
(ČERVEN 2023)

3,4 %

3M EURIBOR
(Q2 2023)

7,2 %

3M PRIBOR
(Q2 2023)

1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 4/8/2023 (Zdroj: ČSÚ)

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 DO).

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

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

Industrial Analyst

+420 725 298 709

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.