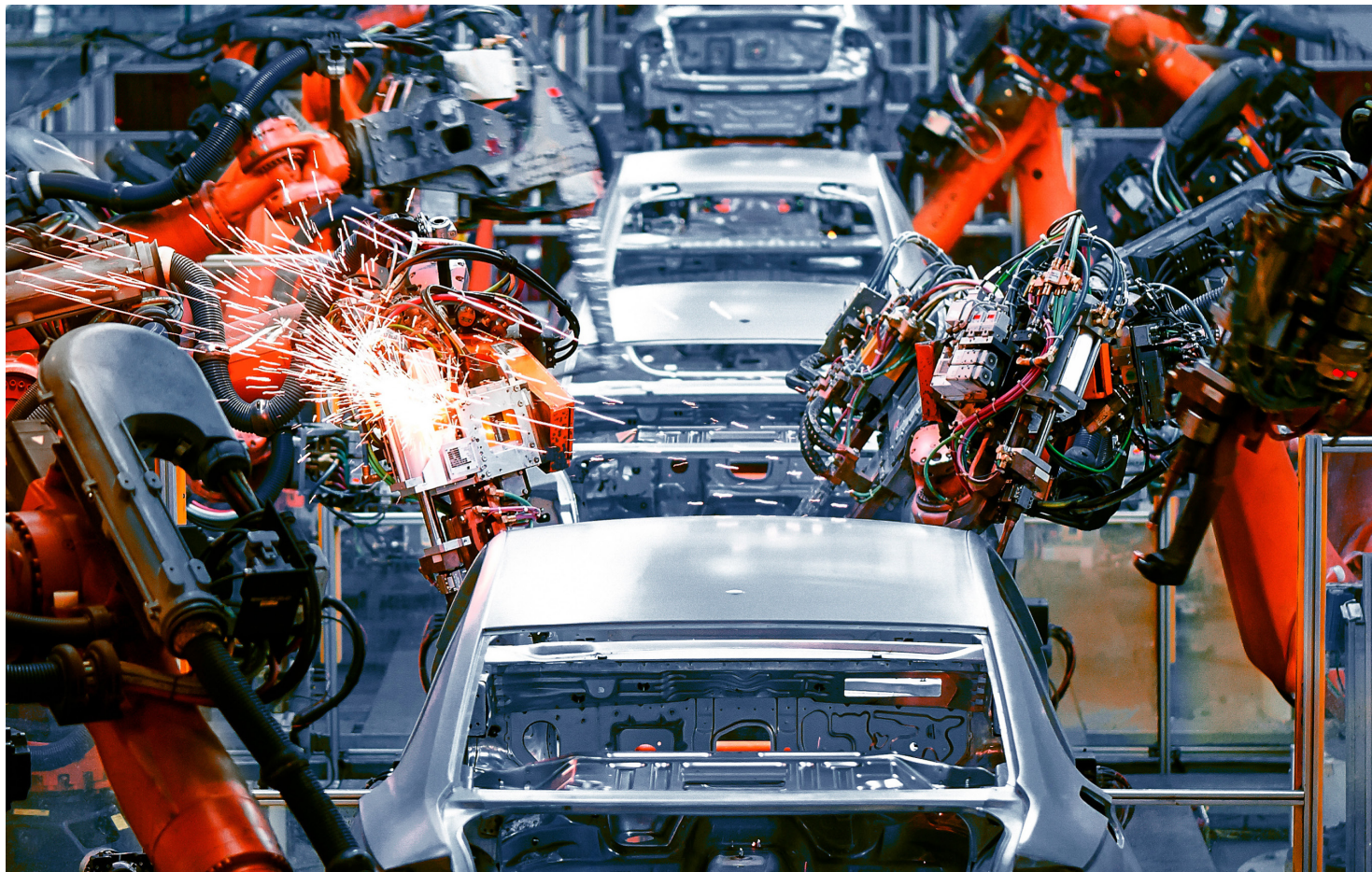


Průmyslový trh v České republice

savills



Čtvrtletní statistiky

Celkový fond

11,8
milionů m²

Q3 2022: 10,7 mil. m²
Meziročně: +10 %

Hrubá poptávka

206 800
m²

Q3 2022: 407 400 m²
Meziročně: -49 %

Čistá poptávka

154 800
m²

Q3 2022: 294 500 m²
Meziročně: -47 %

Míra neobsazenosti

2,23
%

Q3 2022: 1,18 %
Meziročně: +105 bps

Nově postaveno

207 500
m²

Q3 2022: 517 000 m²
Meziročně: -60 %

Ekonomické ukazatele¹

Růst HDP

-0,6 %
(Q2 2023 predikce)

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

Inflace

6,9 %
(září 2023)

2022: 15,1 %
Predikce pro 2023: 10,8 %

Úrokové sazby

3,7 %
3M EURIBOR*

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

Nezaměstnanost

2,6 %
(srpen 2022)

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

Měsíční hrubá mzda

36 816 Kč
(medián mezd v ČR)

2022: 34 639 Kč
Meziročně: +7,9 %

¹⁾ Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 23/10/2023 (Zdroj: ČSÚ)

* Průměr za 3. čtvrtletí 2023

Stručný přehled průmyslového trhu

- Ačkoliv byla plocha prostor postavených v letošních prvních třech čtvrtletích o 27 % nižší než před rokem, celkový fond moderních průmyslových prostor určených k pronájmu si udržel 2% mezičtvrtletní nárůst, což odpovídá dlouhodobému trendu. Celkem bylo zatím letos k celkovému fondu přidáno 685 900 m² (výstavbou i akvizicemi) a celkový fond se rozrostl na 11,8 milionů m² (+10 % meziročně).
- Stavební aktivita zůstává vysoká a v celé zemi je ve výstavbě (nebo ve fázi hrubé stavby) stále rekordních 1,46 milionu m². Více než 60 % z těchto rozestavěných prostor je již pronajato a zbývajících 582 600 m² bylo koncem 3. čtvrtletí stále k dispozici.
- Aktivita nájemců začala oslabovat a ve 3. čtvrtletí došlo k výraznému poklesu celkové i čisté poptávky. Díky silnému prvnímu pololetí zůstaly výsledné hodnoty nad předcovidovým pětiletým průměrem. Celková poptávka za prvních devět měsíců roku 2023 činila téměř 1,14 milionu m² (-41 % meziročně) a čistá poptávka čítala 684 300 m² (-46 % meziročně). Polovinu čisté poptávky tvořil výrobní sektor. Počet závazků podepsaných letos v rámci čisté poptávky se meziročně snížil o více než třetinu.
- Zpomalení nájemní aktivity vedlo i k růstu neobsazenosti postavených prostor, která se v ČR ve 3. čtvrtletí zvýšila na 2,2 % (+105 bps za posledních 12 měsíců).

Čtvrtletní údaje

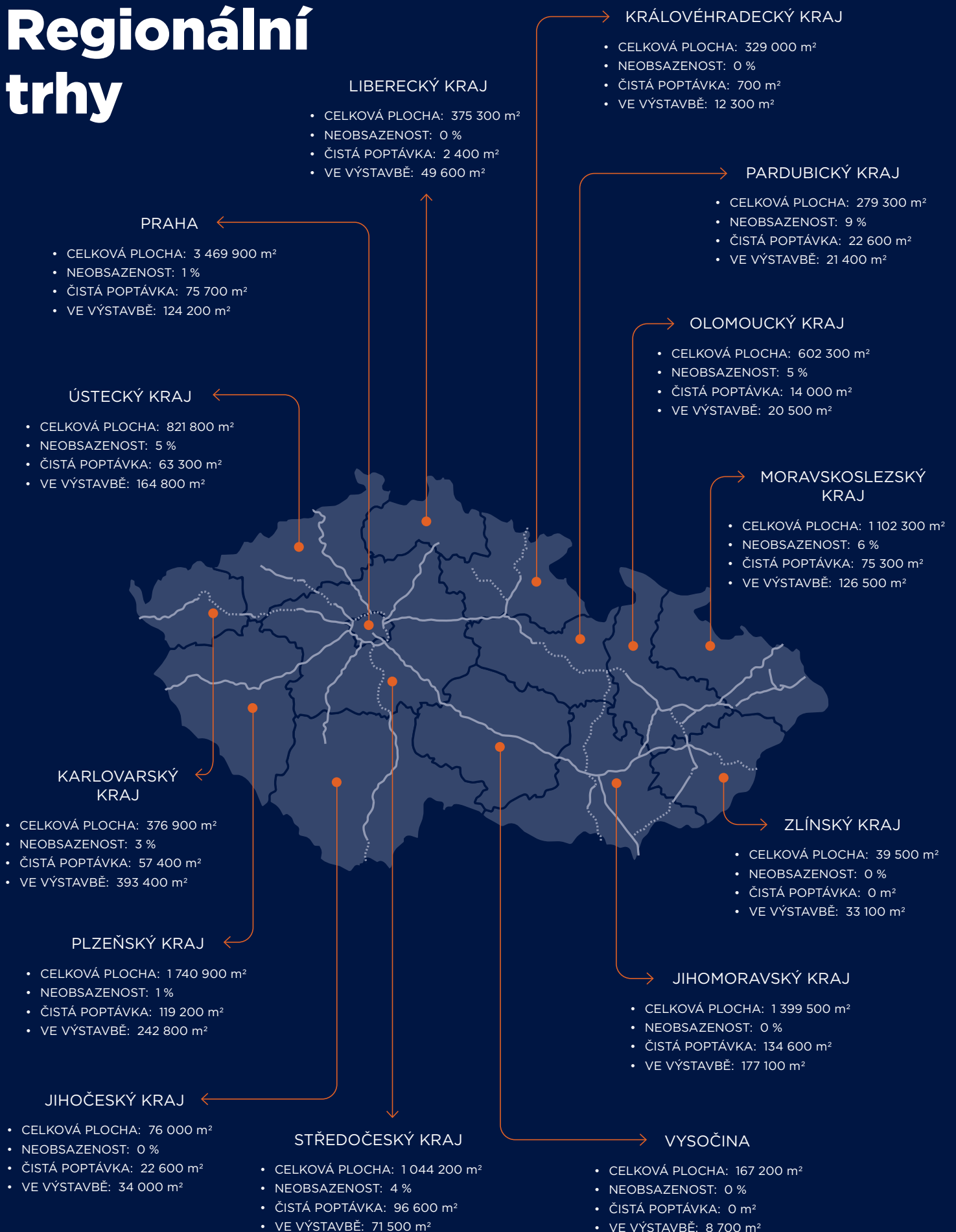
Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Míra neobsazenosti
Aktuální čtvrtletí	206 800	154 800	207 500	2,2 %
Minulé čtvrtletí	574 300	266 400	238 300	1,9 %
Meziroční změna	-49 %	-47 %	-60 %	+45 bps

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	1 138 500	684 300	685 900	11 824 200
Meziroční změna	-41 %	-46 %	-27 %	+10 %



Regionální trhy



Vývoj trhu ve 3. čtvrtletí 2023

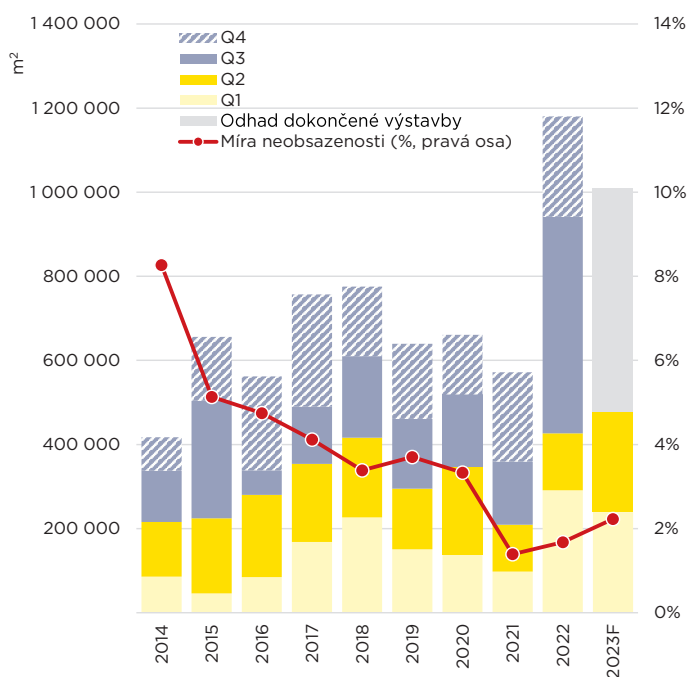
Dokončená a probíhající výstavba

- Během 3. čtvrtletí 2023 byla v České republice dokončena výstavba 207 500 m² skladových prostor, což je o 60 % méně než před rokem. Tento meziroční pokles byl však výrazně ovlivněn dokončením neobvykle velkého distribučního centra Amazonu v Kojetíně (186 800 m²), které proběhlo ve 3. kvartále 2022. Z historického hlediska jsou výsledky 3. čtvrtletí 2023 stále o 13 % nad pětiletým průměrem. Přibližně čtvrtina prostor byla při dokončení výstavby nepronajata.
- Nejvíce nových nájemních prostor bylo v tomto čtvrtletí dokončeno na území Pardubického a Jihomoravského kraje.
- Závěrečné čtvrtletí letošního roku by mohlo být z hlediska finalizace staveb nejsilnější. Celková plocha nově dodaných prostor v letošním roce pravděpodobně dosáhne 1 milionu m², což by bylo o více než třetinu méně ve srovnání s rekordními objemy ploch vybudovanými v předchozích dvou letech.
- Na konci 3. čtvrtletí 2023 bylo v České republice ve výstavbě 1,46 milionu m², přičemž největší koncentrace těchto ploch se nacházela v Karlovarském (393 400 m²) a Plzeňském kraji (242 800 m²). Ze všech rozestavěných prostor bylo 60 % již předpronajato.

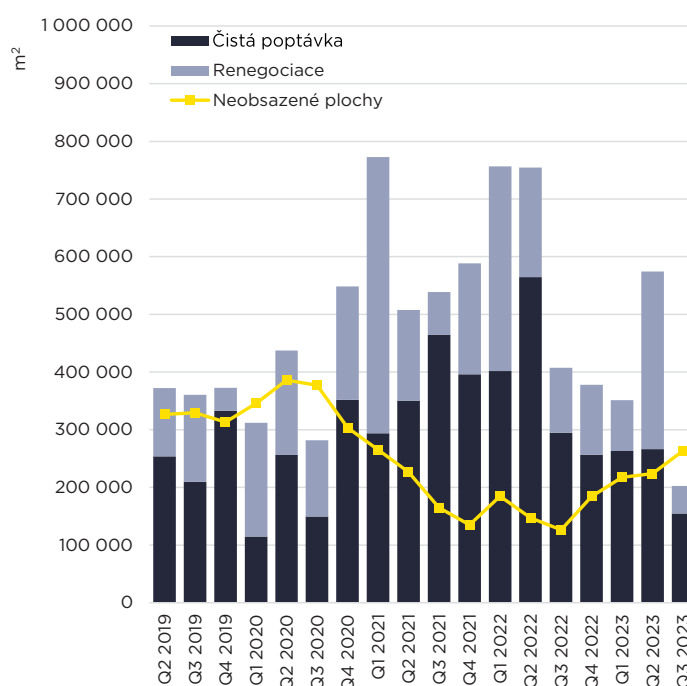
Poptávka

- V tomto čtvrtletí došlo k výraznému poklesu nájemní aktivity ve výrobních a skladových nemovitostech. Oproti předchozímu čtvrtletí se celková poptávka propadla o 64 % na 206 800 m², což odpovídá úrovni, která byla naposledy evidována v letech 2009 a 2010. Meziroční pokles celkové aktivity nájemců činil 49 %.
- Čistá poptávka ve 3. čtvrtletí 2023 klesla o 42 % a propadla se na nejnižší čtvrtletní hodnotu od 3. kvartálu 2020. Během tohoto čtvrtletí bylo v rámci České republiky podepsáno 154 800 m² nových pronájmů, což je o 47 % níže než ve stejném čtvrtletí loňského roku a také výrazně pod předcovidovým pětiletým průměrem. Čistá poptávka ze strany firem z výrobního sektoru se výrazně propadla a do popředí se přesunula logistika, která se na čisté nájemní aktivitě tentokrát podílela z jedné třetiny.
- V tomto čtvrtletí byla nejvyšší čistá poptávka zaznamenána v Plzeňském kraji (30 %), za níž následoval Středočeský kraj (24 %) a Praha (21 %).
- I přesto, že realizovaná nájemní aktivita poklesla na letošní nejnižší hodnotu, ze strany širokého spektra firem přichází na trh stále dostatek potenciálních poptávek a požadavků, uzavření nájemních transakcí však trvá déle.

Dokončená výstavba



Struktura celkové nájemní aktivity



Vývoj trhu ve 3. čtvrtletí 2023

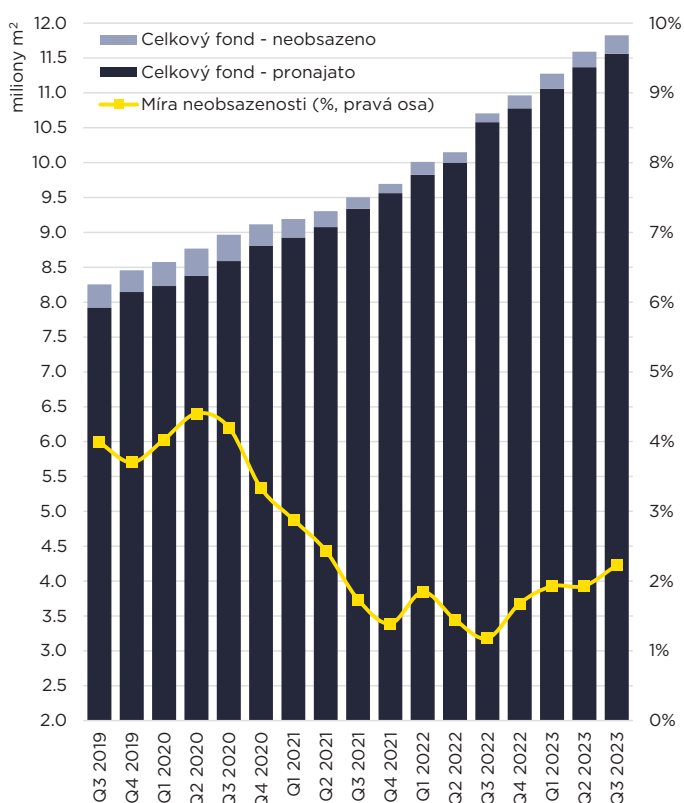
Míra neobsazenosti

- Nová výstavba v kombinaci se sníženou poptávkou vedly k nárůstu míry neobsazenosti v ČR z 1,9 % v předchozím kvartále na 2,2 % ve 3. čtvrtletí. Poprvé od 2. čtvrtletí 2021 překročila míra neobsazenosti úroveň 2 %. Rozloha volných ploch se rovnala 263 700 m² (největší plocha nepronajatých prostor evidovaná od 1. čtvrtletí 2021).
- V tomto kvartálu se nejvíce neobsazených prostor nacházelo v Moravskoslezském kraji (63 200 m²), dále pak ve Středočeském kraji (44 400 m²) a v Ústeckém kraji (39 400 m²). I pražský trh zaznamenal nepatrné zvýšení míry neobsazenosti (nárůst o 11 bps od předchozího čtvrtletí na současných 0,7 %), ale stále se pohybuje pod hranicí 1 %, a to již osmý kvartál v řadě.
- Během roku 2024 by se v rámci již postavených hal mělo průběžně uvolnit minimálně 150 000 m² a k tomu bude na trh dodána další vlna nové výstavby. Poptávka ze strany nájemců však nejspíše zůstane utlumená a míra neobsazenosti tak postupně poroste.

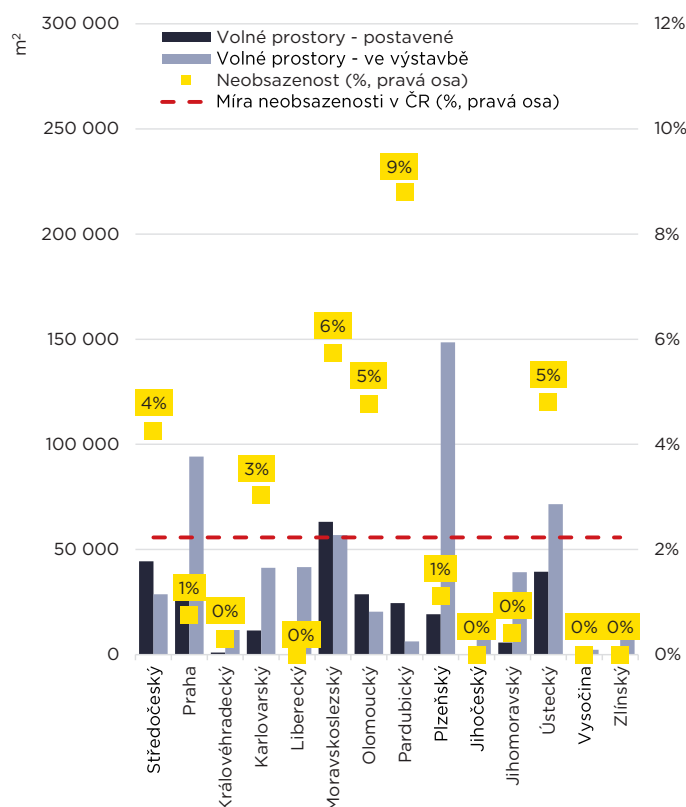
Nájemné

- Ve 3. čtvrtletí se základní nájemné za moderní průmyslové prostory (o velikosti kolem 5 000 m² ležící v Praze a pronajaté na 5 let) mírně zvýšilo zpět na €7,25 – €7,50. V ostatních krajích zůstalo beze změny a nejčastěji se pohybovalo mezi €5,50 a €6,20.
- U malých komerčních jednotek (do 2 000 m²) se sazby pohybovaly v rozpětí €7,00 až €9,00 za m² a to napříč Českou republikou.
- Nájemné za kanceláře a sociální zázemí v průmyslových halách se stále častěji pohybuje od €9,90 (mírné zvýšení z předchozích €9,50) do €12,50 za m² a měsíc. Měsíční poplatky za služby se od minulého období nezměnily a zůstaly mezi €0,65 a €1,00 za m².
- Více než dvě třetiny sledovaných nabídek obsahovaly slevy a pobídky. Většinou se jednalo o nájemní prázdniny a v některých případech byl nabízen i příspěvek na vybavení. Ve výsledku se základní nájemné díky těmto pobídkám snížilo o €0,20 až €0,60 za m².

Celkový fond a volné plochy



Neobsazenost v jednotlivých krajích



Ekonomický přehled¹

- **RŮST HDP:** Navzdory pozitivním výhledům z počátku letošního roku se předpokládaná úroveň HDP pro rok 2023 stále pohybuje v záporných číslech a odhaduje se pokles o 0,4 %. S příznivým příspěvkem zahraniční a domácí poptávky by se však reálný HDP mohl v roce 2024 zvýšit o 1,2 %.
- **INFLACE:** V září 2023 zůstala míra inflace na jednociferných hodnotách a činila 6,9 %. V meziročním srovnání klesla inflace již osmý měsíc v řadě ale letošní roční průměr by se, dle posledních prognóz, měl pohybovat kolem 11 %. V roce 2024 by pak mohla klesnout na 2,6 %.
- **NEZAMĚŠTNANOST:** Přestože v předchozích dvou měsících došlo k mírnému nárůstu nezaměstnanosti, v srpnu 2023 míra nezaměstnanosti opět klesla na 2,6 %, což odráží meziroční nárůst o 0,2 %.
- **MALOOBCHODNÍ TRŽBY:** Meziroční pokles tržeb očištěných o cenové vlivy pokračoval i v srpnu, a to již šestnáctý měsíc v řadě, tentokrát o téměř 3 %. Nižší tržby vykázaly prodejny potravin (-3 %) i nepotravinářského zboží (-4 %). Internetové obchody zaznamenaly nárůst tržeb o 3 %.

10,8 %

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

-0,4 %

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

2,6 %

NEZAMĚŠTNANOST
V ČR
(SRPEN 2023)

36 816 Kč

HRUBÁ MĚSÍČNÍ MZDA
(MEDIÁN MEZD V ČR
V Q2 2023)

-2,8 %

MALOOBCHODNÍ TRŽBY
(ČERVEN 2023)

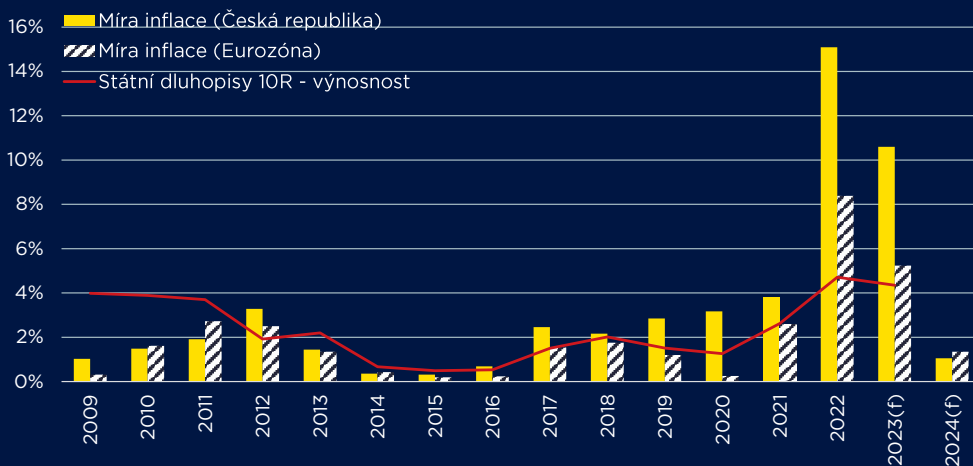
3,7 %

3M EURIBOR
(Q3 2023)

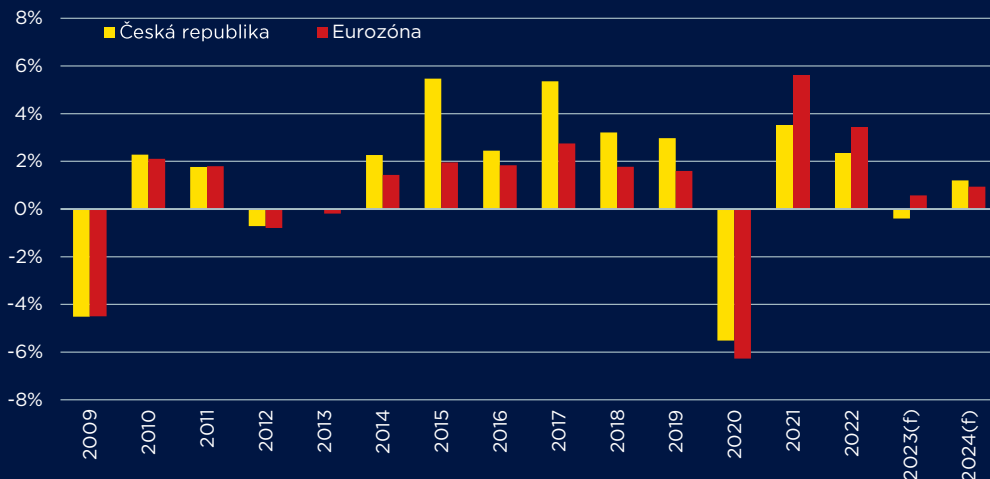
7,1 %

3M PRIBOR
(Q3 2023)

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů¹



Růst HDP¹



1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 23/10/2023 (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 pronajimatelem 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 Slovensko

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 republice a na Slovensku:

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

Oddělení pronájmu průmyslových nemovitostí



Ondřej Miček

Head of Industrial Agency

+420 733 351 304

ondrej.micek@savills.cz



Dušan Drábek

Associate Director

+420 725 879 141

dusan.drabek@savills.cz



Jana Čožíková

Associate

+420 733 220 773

jana.cozikova@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.