

Průmyslový trh v České republice

savills



Čtvrtletní statistiky

Celkový fond

12,2
milionů m²

Q1 2023: 11,3 mil. m²
Meziročně: +9 %

Hrubá poptávka

196 000
m²

Q1 2023: 348 800 m²
Meziročně: -44 %

Čistá poptávka

114 300
m²

Q1 2023: 251 300 m²
Meziročně: -55 %

Míra neobsazenosti

2,5
%

Q1 2023: 1,9 %
Meziročně: +52 bps

Nově postaveno

155 500
m²

Q1 2023: 241 000 m²
Meziročně: -35 %

Ekonomické ukazatele¹

Růst HDP

0,4 %
(Q1 2024, meziročně)

2023: -0,4 %
Predikce pro 2024: 1,4 %

Inflace

2,0 %
(v březnu 2024)

2023: 10,7 %
Predikce pro 2024: 2,7 %

Úrokové sazby

3,9 %
3M EURIBOR*

2023: 3,4 %
2024 predikce: 3,4 %

Nezaměstnanost

2,7 %
(v únoru 2024)

2023: 2,6 %
Predikce pro 2024: 2,8 %

Měsíční hrubá mzda

39 685 Kč
(medián mezd v ČR)**

Q4 2022: 37 463 Kč
Meziročně: +5,9 %

¹⁾ Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 30/04/2024 (Zdroj: ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí, ECB)

* Průměr za 1. čtvrtletí 2024

** ve 4. čtvrtletí 2023

Stručný přehled průmyslového trhu

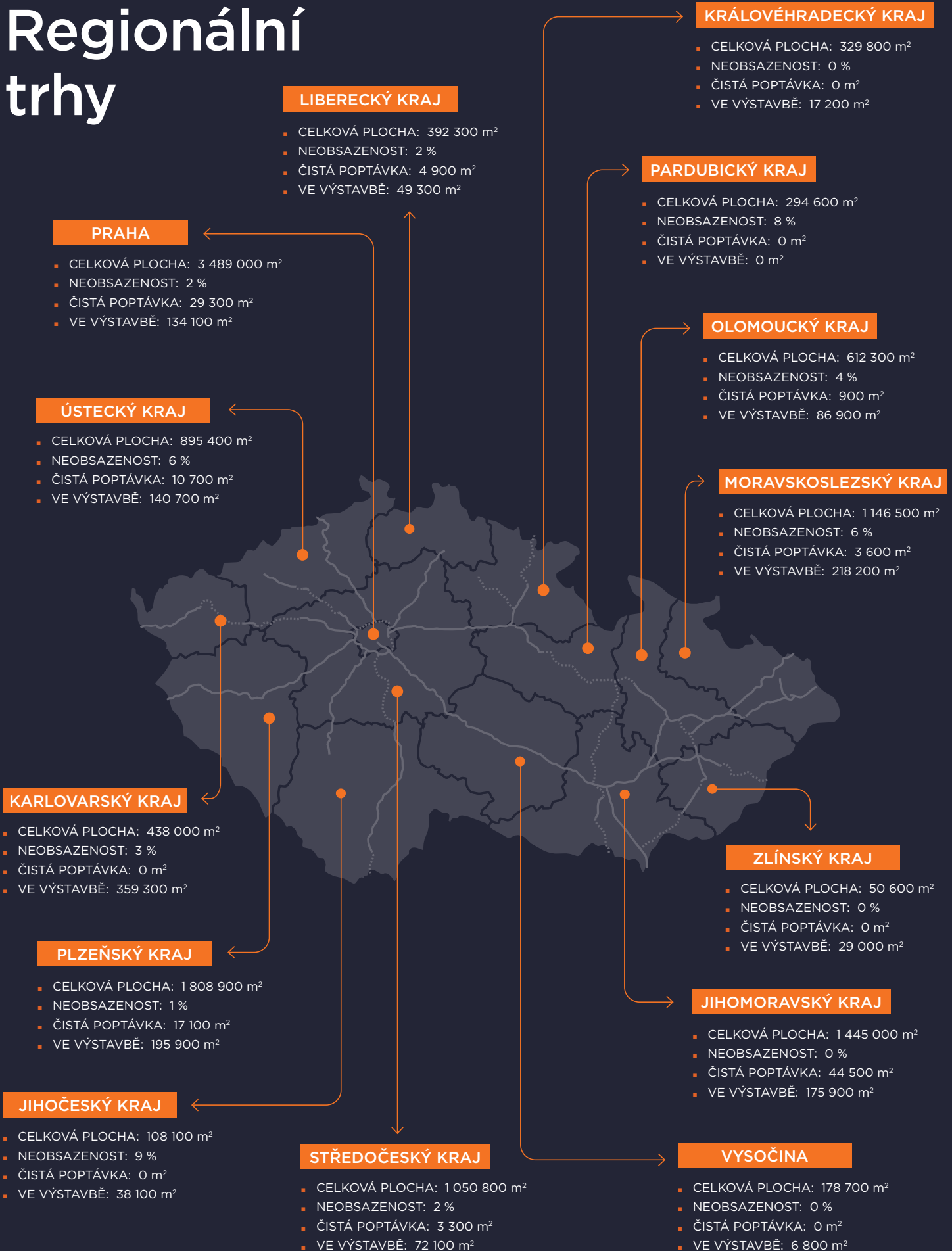
- Český trh průmyslových nemovitostí zaznamenal zpomalení v oblasti poptávky i dokončené výstavby, která byla také podprůměrná. V 1. čtvrtletí roku 2024 developeři dodali 155 500 m² nových ploch, čímž se celkový fond průmyslových prostor třídy A v ČR zvýšil na 12,2 milionů m².
- I když mírně, celorepubliková míra neobsazenosti vzrostla již třetí čtvrtletí v řadě a skončila na 2,5 % (o 52 bps výš než před rokem).
- Objem prostor ve výstavbě zůstal vysoký, v 1. čtvrtletí 2024 bylo na trhu rozestavěno 1,5 milionu m², což znamenalo nový rekord. Spekulativní projekty tvořily 51 % všech rozestavěných ploch.
- Trh prošel rychlým posunem od rekordně vysoké poptávky v letech 2021 a 2022 k současné utlumené aktivitě. Hrubá poptávka v 1. čtvrtletí 2024 klesla na 196 000 m², což představovalo nejnižší kvartální nájemní aktivitu od roku 2011.
- Čistá poptávka, která nezahrnuje obnovení dříve uzavřených nájemních smluv, činila 114 300 m², jednalo se o 55% meziroční pokles a nejslabší výsledek od roku 2011.
- V 1. čtvrtletí 2024 zůstalo základní nájemné převážně na stejné úrovni a ani v letošním roce se neočekává jeho zvýšení. U menších jednotek do 2 000 m² již naopak došlo k mírné korekci.

Čtvrtletní údaje

Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Míra neobsazenosti
Aktuální čtvrtletí	196 000	114 300	155 500	2,5 %
Minulé čtvrtletí	430 000	242 600	255 600	2,3 %
Meziroční změna	-44 %	-55 %	-35 %	+52 bps



Regionální trhy



Vývoj trhu v 1. čtvrtletí 2024

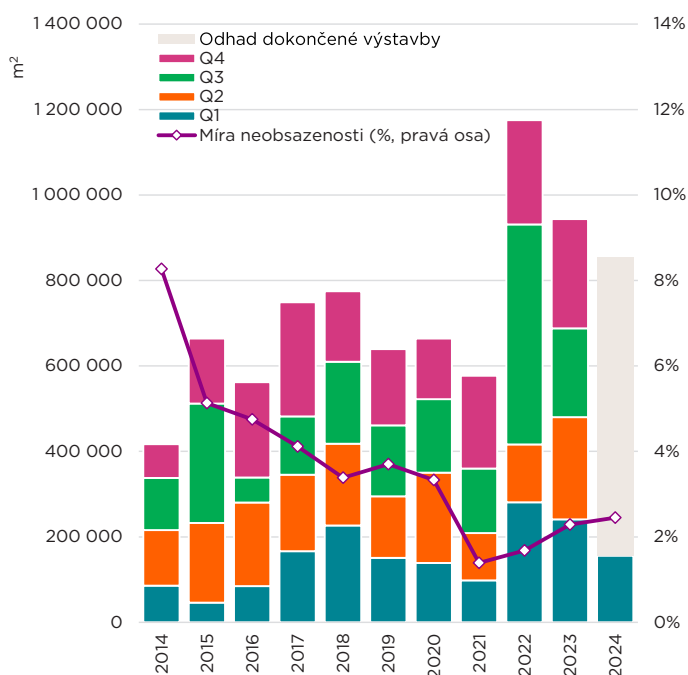
Dokončená a probíhající výstavba

- V 1. čtvrtletí 2024 bylo na trh nově dodáno 155 500 m², což bylo o 39 % méně než v předchozím čtvrtletí s dokončenými 255 600 m² a o 35 % méně v meziročním srovnání. Z pohledu dokončené výstavby jasně vedl Karlovarský kraj s 60 600 m², následovaný Moravskoslezským krajem s 35 100 m² dodaných ploch. Z celkové rozlohy projektů postavených během 1. čtvrtletí 2024 bylo 91 % předpronajato.
- Na konci 1. čtvrtletí 2024 bylo ve výstavbě více než 1,5 milionu m², což odpovídá 12 % stávajícího fondu. Téměř polovina z těchto rozestavěných prostor již byla předpronajata, a to navzdory rostoucímu podílu čisté spekulativní projektů. Spekulativní výstavba navíc bývá často pozastavena, jakmile dosáhne fáze hrubé stavby, což udržuje oficiální míru neobsazenosti na nízkých hodnotách.
- Z hlediska probíhající výstavby zůstává i nadále lídrem Karlovarský kraj, kde je rozestavěno 359 300 m² průmyslových ploch. Největší objem spekulativní výstavby se nacházel v Moravskoslezském a Plzeňském kraji.
- Celková rozloha nově dokončených průmyslových nemovitostí bude v roce 2024 nejspíše mírně nižší než v roce 2023, kdy bylo dokončeno 943 600 m².

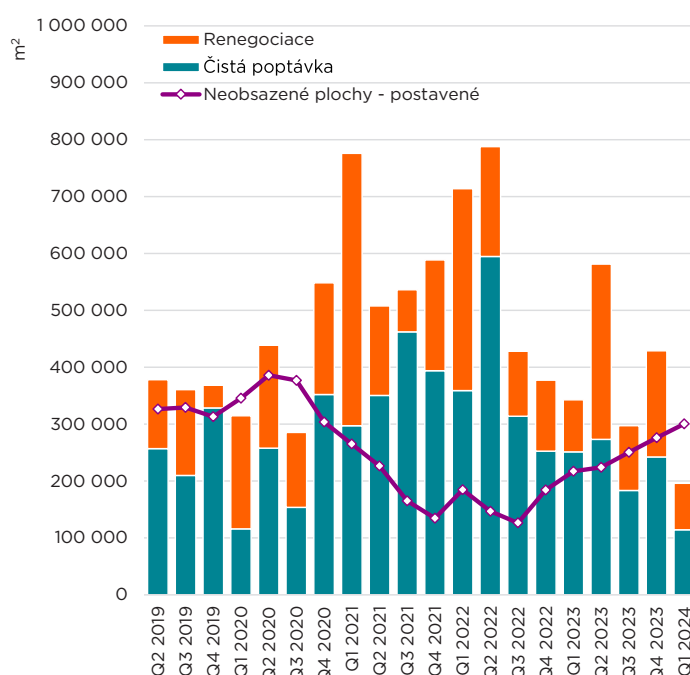
Poptávka

- Nájemní aktivita zahájila rok 2024 pomalým tempem. Celková poptávka zaznamenala v 1. čtvrtletí výrazný propad, když dosáhla 196 000 m², tedy o 54 % méně než v předchozím čtvrtletí a o 44 % méně než ve stejném období uplynulého roku. Prodloužení nájemních smluv představovalo 42 % veškeré aktivity.
- Čistá poptávka za první tři měsíce roku činila 114 300 m², což byl nejslabší čtvrtletní výkon uplynulého desetiletí a v meziročním srovnání 55% propad. Předpronájmy představovaly téměř 54 % čisté čtvrtletní poptávky.
- V souladu s předchozím čtvrtletím a dlouhodobým trendem měly největší podíl na čisté poptávce výrobní společnosti (52 %), na druhém místě se umístili poskytovatelé logistických služeb (27 %). Z geografického hlediska vedl Jihočeský kraj spolu s Prahou, každý se shodným podílem na celkové poptávce dosahující téměř 26 %.
- Pokud jde o počet transakcí, naprostá většina nových pronájmů podepsaných v 1. čtvrtletí 2024 se týkala jednotek do 2 000 m². Počet větších transakcí zůstal nízký a jen jediná transakce přesáhla 20 000 m².

Dokončená výstavba



Struktura celkové nájemní aktivity



Vývoj trhu v 1. čtvrtletí 2024

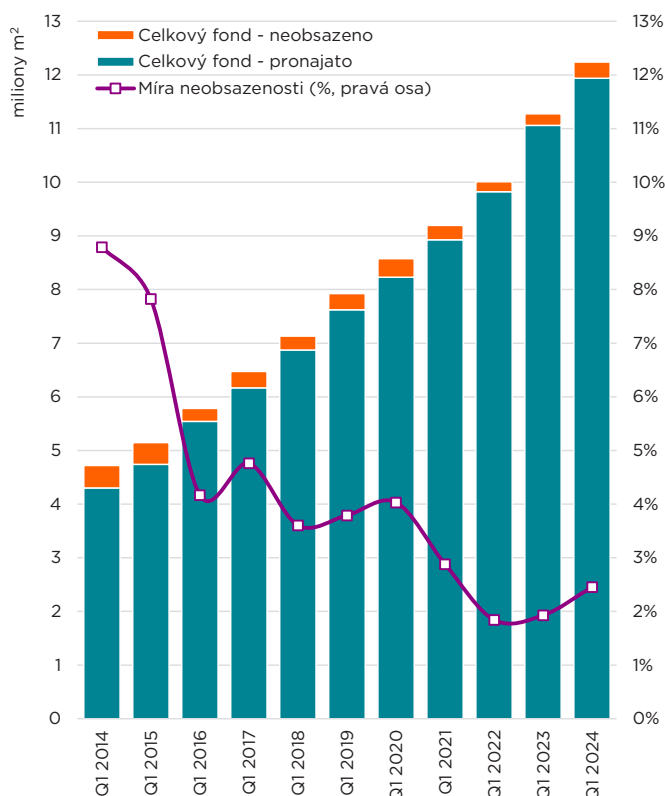
Míra neobsazenosti

- V březnu činila celostátní míra neobsazenosti 2,5 %, což je o 16 bps více než v předchozím čtvrtletí a zároveň jde o třetí kvartál v řadě, kdy neobsazenost převyšovala 2,0 %. I když je míra neobsazenost stále značně nízká, je zde významné množství dalších volných prostor, jak ve fázi hrubé stavby, tak v jednotkách, které nájemci uvolní v průběhu roku.
- Výše uvedená míra neobsazenosti zahrnovala 300 400 m² fyzicky nepronajatých ploch, z toho 268 800 m² tvořily skladové či výrobní prostory a zbytek představovaly kancelářské plochy a zázemí.
- Moravskoslezský kraj, následovaný Ústeckým krajem, si zachoval největší objem volných ploch v již postavených průmyslových halách, což odpovídalo situaci v předchozím čtvrtletí.
- V Praze se míra neobsazenosti mezičtvrtletně nepatrně zvýšila o 63 bps a uzavřela 1. čtvrtletí 2024 na úrovni 1,7 %. Další prostory byly stávajícími nájemci nabízeny buď k podnájomu či v podobě možného postoupení nájmu.

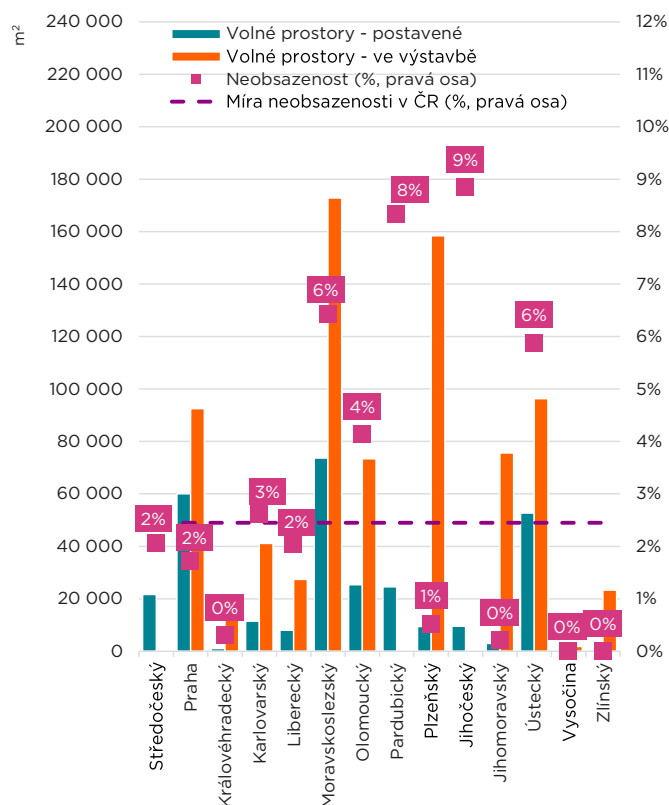
Nájemné

- Základní nájemné zůstalo na pražském trhu v 1. čtvrtletí 2024 beze změny, převážně v rozmezí €7,25 - €7,50 za m² měsíčně u jednotky o velikosti 5 000 m². Nicméně také bylo možné nalézt jednotky, kde se základní nájemné blížilo €6,00.
- Nájemné u průmyslových prostorů třídy A v regionech také nezaznamenalo žádné výkyvy, přičemž většina jednotek se stále nabízel za sazby od €5,50 do €6,25 za m² za měsíc.
- Rozpětí nájemného u menších jednotek (pod 2 000 m²) se zúžilo ze €7,00 - €9,00 na €7,00 - €8,50 za m² měsíčně.
- V kancelářích a sociálním zázemí v halách se nájemné obvykle pohybovalo mezi €9,90 - €12,00 za m² za měsíc. Měsíční poplatky za služby byly zpravidla v rozmezí €0,70 - €1,00 za m² měsíčně a jsou účtovány dodatečně k nájemnému.
- V Praze pronajímatelé často k pětiletému nájmu poskytovali 2-4 měsíce nájemních prázdnin, v ostatních regionech byl pobídkový balíček štedřejší.

Celkový fond a volné plochy



Neobsazenost v jednotlivých krajích



Ekonomický přehled¹

- RŮST HDP:** Podle předběžného odhadu vzrostl hrubý domácí produkt v 1. čtvrtletí meziročně o 0,4 % a mezičtvrtletně o 0,5 %. Výkon české ekonomiky by se měl v roce 2024 zvýšit o 1,4 %, především díky obnovenému růstu spotřeby domácností a zmírnění poklesu tvorby hrubého kapitálu.
- INFLACE:** Cenová hladina v březnu 2024 meziročně vzrostla o 2,0 %, oproti předchozímu měsíci se meziroční inflace nezměnila. Ke stabilizaci inflace přispěla dosavadní přísná měnová politika ČNB a utlumená domácí ekonomická aktivita. Průměrná míra inflace by měla v tomto roce dosáhnout 2,7 %.
- NEZAMĚŠTNANOST:** V únoru činila očištěná míra nezaměstnanosti 2,7 %, v lednu pak 3,0 %. Dle prognóz by se míra nezaměstnanosti měla v tomto roce zvýšit z 2,6 % v roce 2023 na 2,8 %, v roce 2025 by pak díky růstu ekonomiky mohla mírně klesnout.
- MALOOBCHODNÍ TRŽBY:** Meziročně se tržby v maloobchodě v únoru zvýšily reálně o 1,6 %, v lednu dokonce o 2,4 %. Meziroční růst maloobchodních tržeb po očištění o cenové vlivy pokračoval již čtvrtý měsíc v řadě.

2,7 %

INFLACE
PREDIKCE PRO 2024
(10,7 % V ROCE 2023)

1,4 %

RŮST HDP
PREDIKCE PRO 2024
(-0,4 % V ROCE 2023)

2,7 %

NEZAMĚŠTNANOST
V ČR
(V ÚNORU 2024)

39 685 Kč

HRUBÁ MĚSÍČNÍ MZDA
(MEDIÁN MEZD V ČR
V Q4 2023)

+1,6 % r/r

MALOOBCHODNÍ TRŽBY
(V ÚNORU 2024)

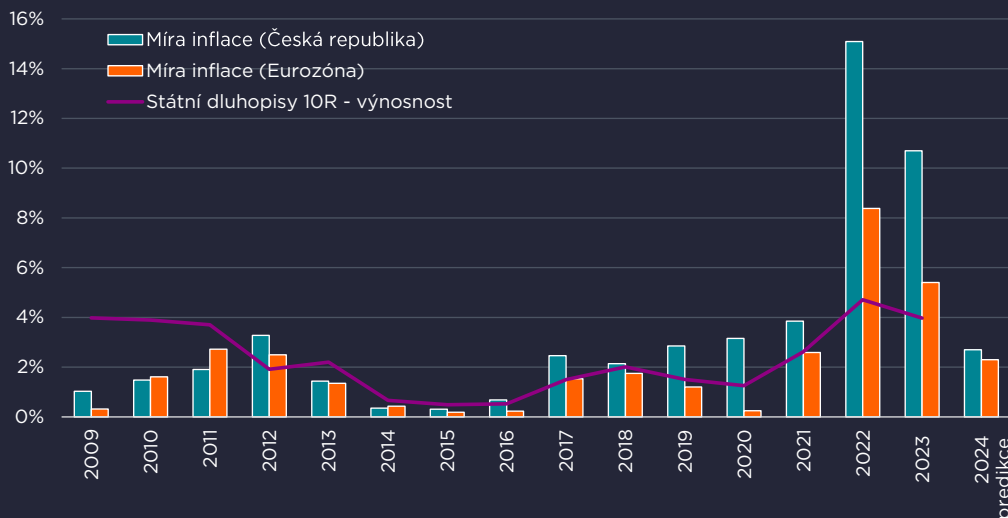
3,9 %

3M EURIBOR
(Q1 2024)

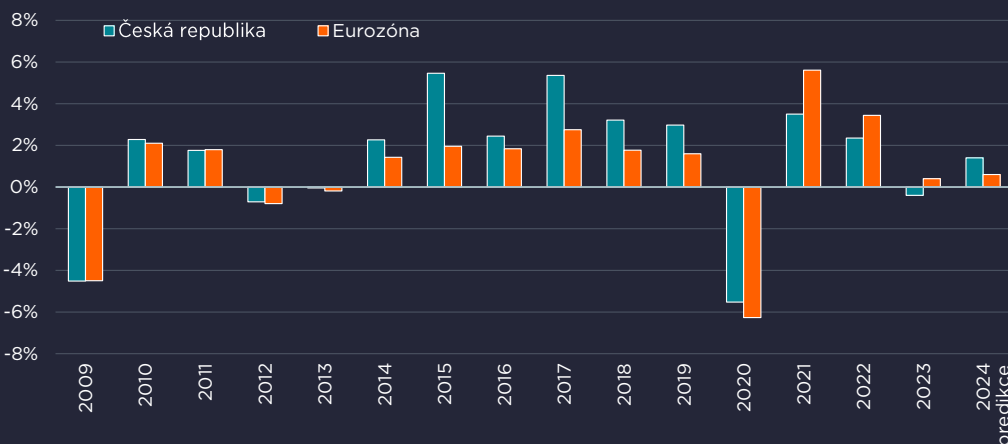
6,2 %

3M PRIBOR
(Q1 2024)

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů¹



Růst HDP¹



¹⁾ Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 30/04/2024 (Zdroj: ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí, ECB)

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 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



Veronika Králová

Research Analyst

+420 775 308 015

veronika.kralova@savills.cz



Oddělení pronájmu průmyslových nemovitostí



Ondřej Míček

Head of Industrial Agency

+420 733 351 304

ondrej.micek@savills.cz



Jana Čožíková

Associate

+420 733 220 773

jana.cozikova@savills.cz



Dominik Laža

Industrial Consultant

+420 775 730 134

dominik.laza@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.