

An aerial photograph of a snowy landscape. A road runs vertically through the center, with a white truck driving away from the viewer. The snow is uneven, with many footprints and tracks. The truck is a white cab with a long white trailer. The sky is not visible, but the lighting suggests a bright day.

Colliers

Accelerating success.

Q4 2021 | Česká republika

Přehled průmyslového trhu



Makroekonomický přehled

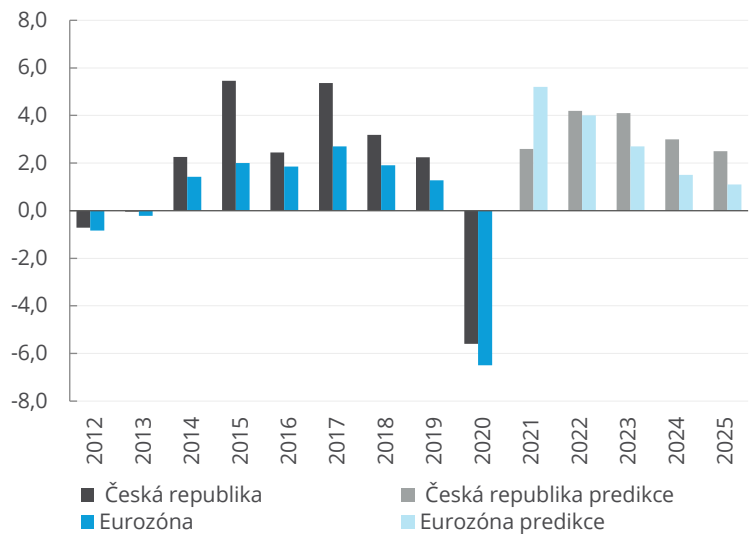
Ke konci roku 2021 došlo k částečnému zotavení ekonomiky a již jsme nebyli svědky žádných velkých pandemických opatření. Vytrvalý tlak na ekonomiku v druhém pololetí loňského roku však vybalancoval růst z letních měsíců a v začátku roku 2022 lze očekávat pomalejší růst. Podle Oxford Economics klesl růst HDP ve druhém pololetí 2021 na 2,7 %. Vzhledem k současným inflačním tlakům a nejistotě způsobené rychlým šířením varianty Omicron nedojde v nejbližších měsících k výraznému růst ekonomiky, očekáváme 3,5 %. Předpověď však nevyznívá jen špatně, v letošním roce by mělo dojít k dalším uvolňovacím opatření a od Q2 by se měl výhled zlepšit.

Hlavním tématem posledního kvartálu loňského roku byly inflační tlaky a očekávání do budoucna. V prosinci dosáhla inflace 6,6 %, v prvním čtvrtletí letošního roku podle všeho dosáhne vrcholu. Ve zbytku roku však očekáváme postupný pokles, protože hlavní příčiny inflace – ceny energií a trvanlivého zboží – jsou

proměnlivé. Česká národní banka vůči inflaci v druhém pololetí 2021 zaujala přísný postoj a konce června pětkrát zvýšila úrokovou sazbu, celkem o 400 bazických bodů. Sazba je tak na nejvyšší úrovni od 90. let minulého století. Dopad těchto tvrdých opatření na inflaci se ještě ukáže. Nesmíme zapomenout ani na nejistotu kolem pandemie Covidu-19 a jejího dopadu na hospodářský růst. Problémy v dodavatelských řetězcích sice stále přetrvávají, avšak průmyslová výroba, důvěra a očekávání spotřebitelů v posledním kvartále loňského roku v České republice vzrostla společně s obnovením výroby některých společností.

Nejistota obklopující rychlost šíření varianty Omikron a jejího dopadu na globální ekonomiku a zdraví sílí. Výzkumy naznačují, že tato varianta viru je pro nakažené méně nebezpečná než předchozí varianty. Nezbyvá nám tedy než čekat, zda se v letošním roce objeví nová, případně nebezpečnější, varianta.

Hrubý domácí produkt (%)



Makroekonomický přehled

Míra proočkování v České republice se stále pohybuje kolem 63 % a posilující třetí dávka potřebnou pro boj s variantou Omikron dostalo pouhých 34 % lidí. Je to částečně také kvůli tomu, že početným skupinám lidí vzniknul nárok na třetí dávku až na konci prosince.

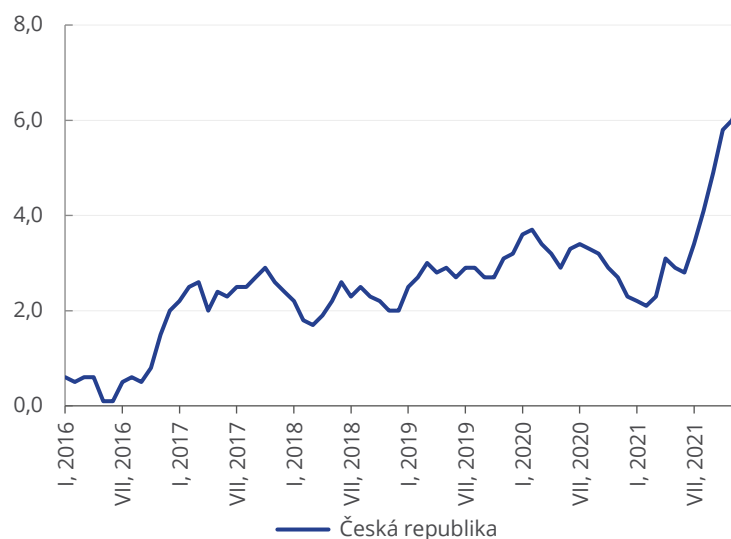
V prosinci byla také jmenována nová vláda a očekáváme změny v některých vládních politikách a státním rozpočtu pro rok 2022. Již dříve byla představena změna v dlouho očekávaném stavebním zákoně, která možná zbrzdí zavádění změn potřebných pro urychlení povolovacích procesů.

Míra nezaměstnanosti v prosinci vzrostla na 3,5 %, ale

dlouhodobý trend výrazného nedostatku pracovníků nevyrazil. Řada firem v České republice na tento problém poukazuje a upozorňuje, že vládní imigrační politika brání v efektivnějším zaplňování volných míst, což má za následek omezení růstu a expanzí. Zatímco ekonomika je stále silně závislá na výrobním sektoru, nedostatek pracovníků společně s nepřipraveností ekonomiku na program EU Green Deal ohrožuje budoucí růst.

I přesto však Česká republika zůstává díky konzervativním fiskálním a měnovým politikám, nízkému dluhu a likvidnímu bankovnímu sektoru jedním z nejméně rizikových trhů.

Celková inflace (%)





Český trh s průmyslovými nemovitostmi

Největší transakce za 4. čtvrtletí

Nájemce	Lokalita	Velikost (m ²)	Typ transakce
Neveřejné	CTPark Bor	60 000	Předpronájem
Neveřejné	P3 Prague Horní Počernice	40 300	Expanze
Jungheinrich	Panattoni Park Chomutov North	39 500	Nový pronájem

Zdroje: Industrial Research Forum, Colliers

Nabídka a neobsazenost

V posledním kvartále roku 2021 přibýlo na český trh průmyslových nemovitostí celkem 149 000 m² nových ploch a celkový objem trhu tak dosáhl 9,66 milionů m² moderních průmyslových prostor.

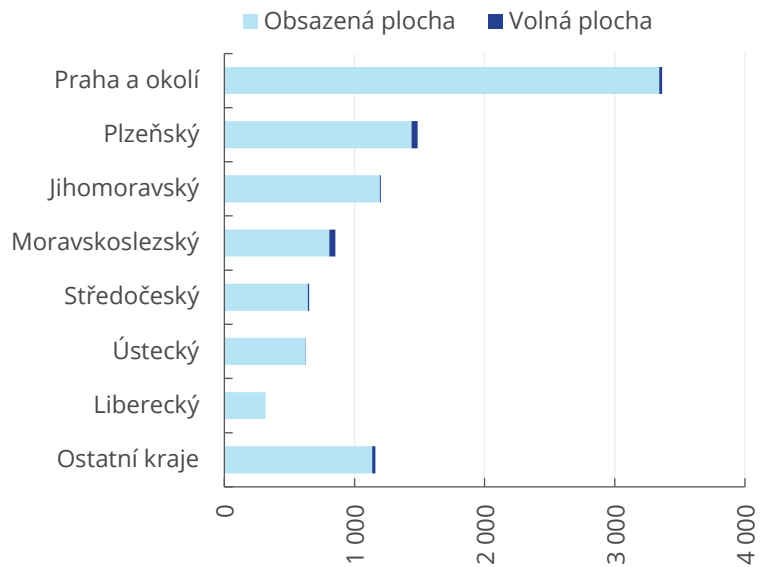
Během roku 2021 se ještě více zvětšily rozdíly mezi nabídkou a poptávkou, především v krajích s vyšší a nižší dostupností vhodných pozemků. V nejžádanějších lokalitách kolem Prahy a v Plzeňském kraji objem nově postavených prostor během loňského roku poklesl a ve čtvrtém čtvrtletí 2021 přibýlo na trh nejvíce nových prostor v Jihomoravském (22,6 % z celkové nově dodané

nabídky) a Karlovarském kraji (20 %). Až za nimi následovala Praha a Plzeňský kraj (každá z lokalit měla 15% podíl).

Celkově byl rok 2021 poznamenán nižším objemem nově dokončených prostor. V meziročním porovnání šlo o pokles o 29 % a v porovnání s pětiletým průměrem bylo číslo nižší o 23 %. Zároveň však bylo na konci roku ve výstavbě rekordní množství nových prostor, celkem 1,1 milion m².

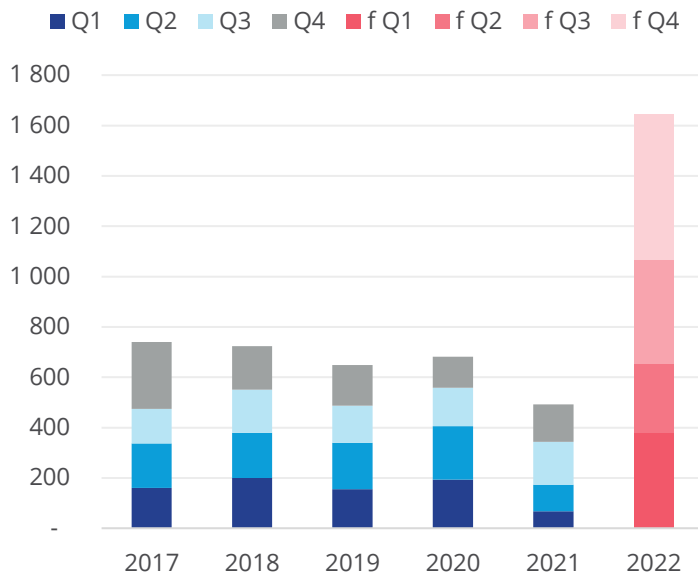
Naděje trhu se upínají právě k nové výstavbě, protože neobsazenost prostor vytrvale klesá. Na konci loňského roku klesla míra neobsazenosti o dalších 47 bazických bodů na 1,62 %.

Velikost trhu a neobsazená plocha podle regionu (v tisících m²)



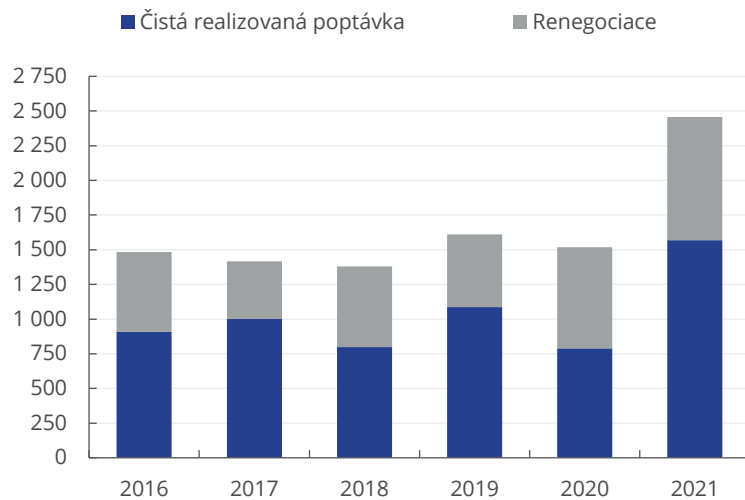
Zdroje: Industrial Research Forum, Colliers

Roční objem výstavby (v tisících m²)



Zdroje: Industrial Research Forum, Colliers

Roční realizovaná poptávka (v tisících m²)

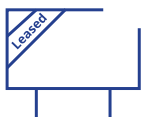


Zdroje: Industrial Research Forum, Colliers

Údaje o trhu

Trh (milióny m²)**9,66**

Neobsazenost

1,62%Celková poptávka Q4 (m²)**672 400**

Průměrné nájemné

€5,50 – 6,00Dokončeno Q4 (m²)**149 000**Ve výstavbě (m²)**1 174 000**

Nejnižší míra neobsazenosti byla v Jihomoravském kraji (0,61 %) a v Praze (0,65 %). Hodnoty však občas zkreslují volné kancelářské vestavky ve skladových prostorách, a tak je skutečná míra neobsazenosti mnohem blíže 0 % než čísla naznačují. Na celém trhu pak chybí větší volné jednotky, na konci loňského roku byly k dispozici pouze 3 budovy nabízející jednotky větší než 10 000 m² a pouze v 9 parcích byly k dispozici jednotky přes 5 000 m².

Poptávka

V roce 2021 jsme na českém trhu průmyslových nemovitostí zaznamenali rekordní poptávku. V posledním kvartále dosáhla hrubá realizovaná poptávka 672 400 m² a za celý rok činila její hodnota téměř 2,5 milionu m². To představuje meziroční nárůst o 62 %. Šlo o nejvyšší zaznamenanou poptávku v historii trhu a také nejvyšší číslo za Q4. Podíl čisté realizované poptávky ve čtvrtém kvartálu dosáhl 71 % a

za celý rok 61 %. I čistá realizovaná poptávka vykazovala rekordní hodnoty, kumulativní roční i kvartální hodnoty byly taktéž nejvyšší v historii. Celková čistá realizovaná poptávka za rok 2021 vzrostla meziročně o neuvěřitelných 99 %, což dokládá odolnost poptávky napříč trhem a neutuchající zájem nových i stávajících nájemců. Dostupných připravených ploch je na trhu během roku výrazný nedostatek, a tak patří nejvyšší podíl na realizované poptávce předpronájmu (přibližně 40 %). Co se týče čisté realizované poptávky, nejaktivnějšími nájemci na trhu byli distributoři a výrobní společnosti. Třetí největší podíl na realizované poptávce již tradičně připadá 3PL společností s 31 %. I když jsme předpovídali rostoucí význam nájemců z řad e-commerce, jejich role byla na konci roku 2021 ještě výraznější.

Výhled

Vzestup role e-commerce na českém maloobchodním trhu se promítl i do trhu průmyslových nemovitostí a v posledním kvartále roku 2021 měly e-commerce společnosti největší podíl na nových nájmech ze všech subsektorů (celkem 29 %). Dokonce předstihly i 3PL společnosti, které jsou z podstaty své činnosti velmi spjaté právě s e-commerce. Jen měsíce po zrušení nejpřísnějších pandemických opatření tak subsektor e-commerce zaujal jednu z nejdůležitějších rolí na českém trhu průmyslových nemovitostí.

Nájmy

Během roku 2021 jsme byli svědky zvyšování nájmu nejen v oblasti Prahy, ale také v dalších regionech. Nejvyšší úroveň nájmu je tradičně v Praze, kde dosahuje zhruba 6 eur/m²/měsíc. V regionech se hladina nájmu zvedla na 5,10 – 5,20 eur/m²/měsíc. Vestavěné kancelářské prostory se v průmyslových halách pronajímají za 8,50 – 9,00 eur/m²/měsíc. Servisní poplatky se pohybují mezi 0,50 – 0,65 eur/m²/měsíc. Lze očekávat další růst nájmu, jak dokazují některé případy z Prahy, kdy byly prostory

nabízeny již za 7,00 eur/m²/měsíc. Český trh průmyslových nemovitostí tak pomalu dohání západní trh.

Výhled

Po roce ve znamení zvyšování nájmu se zdá, že český trh průmyslových nemovitostí čeká růst. Současný výhled nové výstavby naznačuje, že trh v roce 2022 nabere správný směr. Očekáváme, že na trh přibude dalších 1,5 milionu m². Nejrušnější je v tomto ohledu Olomoucký kraj (25% podíl nové výstavby), dále následuje Moravskoslezský kraj (15 %) a Plzeňský a Karlovarský kraj (oba přibližně 11 %). Čím dál tím důležitějším tématem je dostupnost vhodných pozemků, která hraje velkou roli v plánování nové výstavby. V tomto ohledu regiony jako Praha či Jižní Morava zaostávají za méně rozvinutými trhy v Moravskoslezském, Ústeckém a Plzeňském kraji. Očekáváme, že kolem poloviny letošního roku trh překročí hranici 10 milionů m². Aktivita na trhu neutuchá a důležití hráči se snaží získat nové akvizice a pozemky, na kterých by mohli co nejrychleji začít s novou výstavbou.



Pro více informací kontaktujte

Mark Richardson
Head of Investment & Industrial
+48 787 091 265
mark.richardson@colliers.com

Miroslav Kotek
Director of Industrial Agency
+420 724 723 323
miroslav.kotek@colliers.com

Josef Stanko
Research Analyst
+420 728 175 024
josef.stanko@colliers.com

Josefína Kurfürstová
Research Analyst
+420 733 738 295
josefina.kurfurstova@colliers.com

This report gives information based primarily on Colliers International data, which may be helpful in anticipating trends in the property sector. However, no warranty is given as to the accuracy of, and no liability for negligence is accepted in relation to, the forecasts, figures or conclusions contained in this report and they must not be relied on for investment or any other purposes. This report does not constitute and must not be treated as investment or valuation advice or an offer to buy or sell property. (February 2022) © 2022 Colliers International.

Colliers International is the licensed trading name of Colliers International Property Advisers UK LLP which is a limited liability partnership registered in England and Wales with registered number OC385143. Our registered office is at 50 George Street, London W1U 7GA.

Na Příkopě 859/22
Slovanský dům B/C
110 00 Praha 1



Accelerating success.