

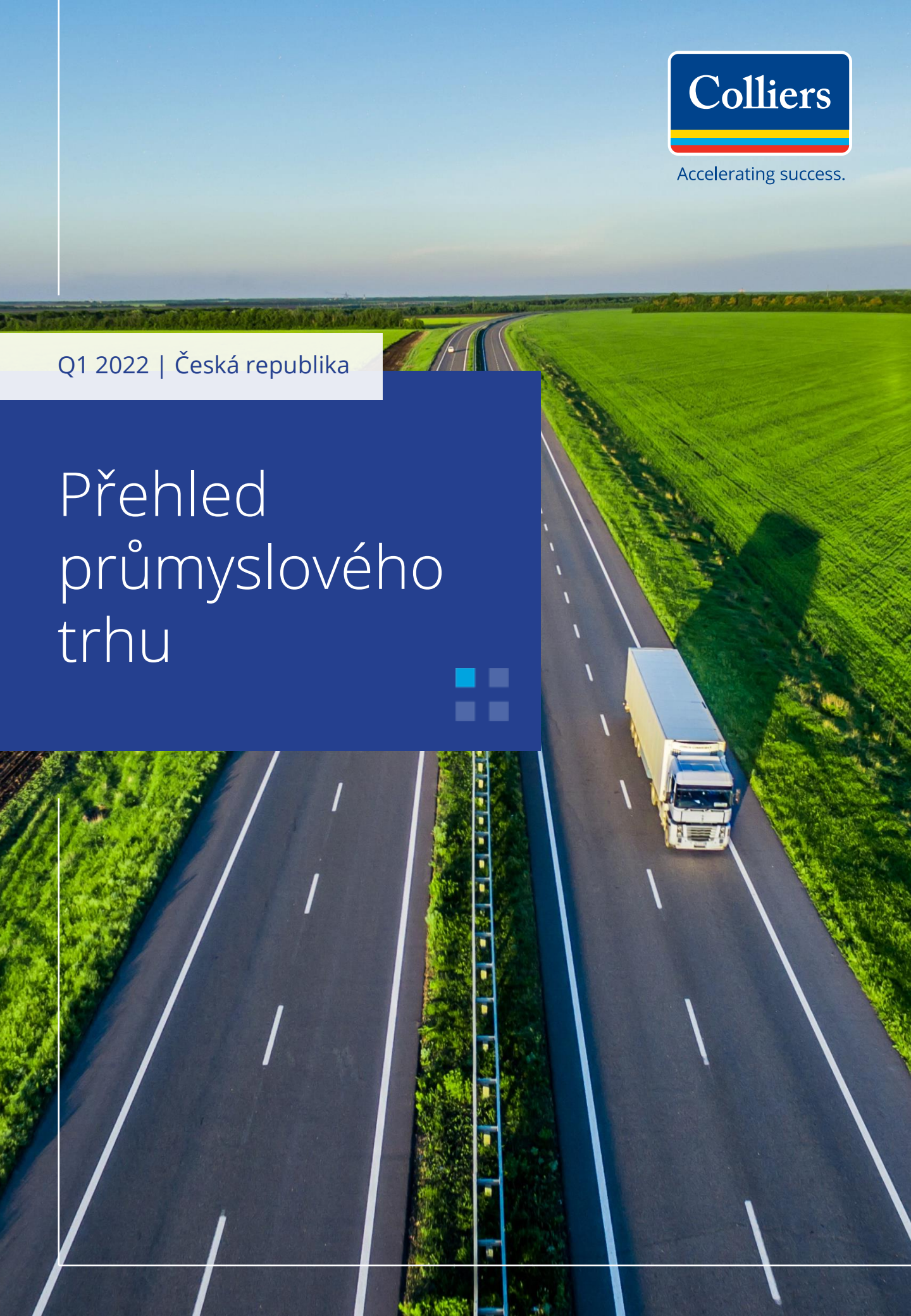


Colliers

Accelerating success.

Q1 2022 | Česká republika

Přehled průmyslového trhu





Český trh s průmyslovými nemovitostmi

Největší transakce za 1. čtvrtletí

Nájemce	Lokalita	Velikost (m ²)	Typ transakce
Globus	Prologis Park Prague-Jirny	61,500	Renegociace
JUSDA Europe	CTPark Pardubice	37,300	Renegociace
Neveřejné	Panattoni Park Pilsen West II	36,400	Předpronájem

Zdroje: Industrial Research Forum, Colliers

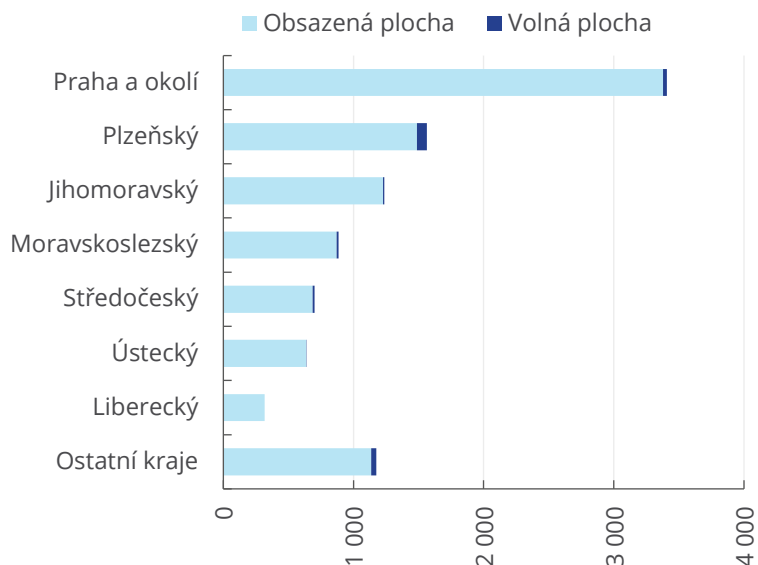
Nabídka a neobsazenost

Český trh průmyslových nemovitostí v prvním kvartále 2022 rostl rychleji než v předchozích kvartálech, stále však nepřesáhl hranici 10 milionů m². Na konci března se zastavil na 9.99 milionech m². Nižší přírůstky nových prostor z roku 2021 budou velmi pravděpodobně vykompenzovány čísly letošního roku, kdy očekáváme rekordní množství nových prostor dodaných na trh. Tento trend byl patrný již v uplynulém čtvrtletí, kdy bylo dokončeno 22 nových budov a na trh tak přibýlo 306 600 m². Výsledkem je 71% nárůst objemu nově dokončených prostor oproti pětiletému průměru a dokonce 106% nárůst meziročně. S ohledem na fakt, že většina projektů

byla v souvislosti s problémy v dodavatelských řetězcích nucena posunout datum dokončení, je toto číslo až překvapivě vysoké. Zdá se, že objem výstavby v České republice konečně začíná vyrovnávat hlad po nových prostorech. Nejvíce nových projektů bylo dokončeno v Moravskoslezském kraji (25 %), který následoval Plzeňský kraj (16 %) a oblast širší Prahy (15 %).

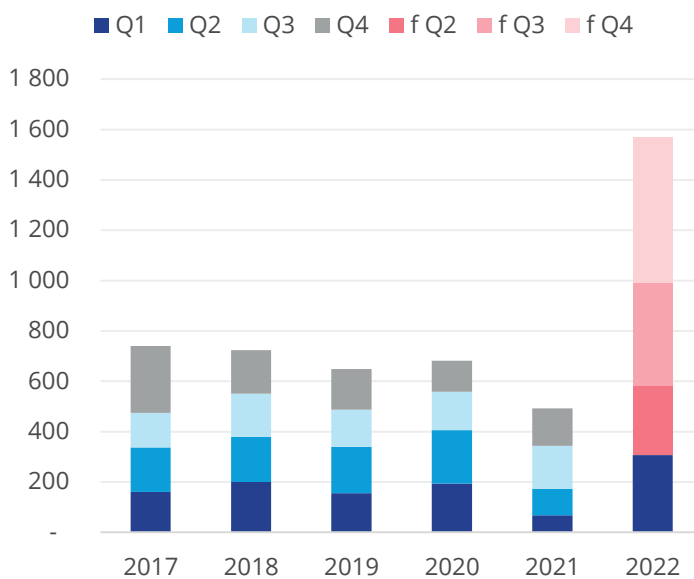
V prvním kvartále 2022 také mírně stoupla neobsazenost. Nárůst činil 47 bazických bodů a republiková míra neobsazenosti je nyní 1,76 %. Za nárůst můžeme zčásti vděčit nárůstu prostor nově dodaných na trh, ačkoliv většina z nich byla před dokončením zcela nebo téměř zcela předpronajata.

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



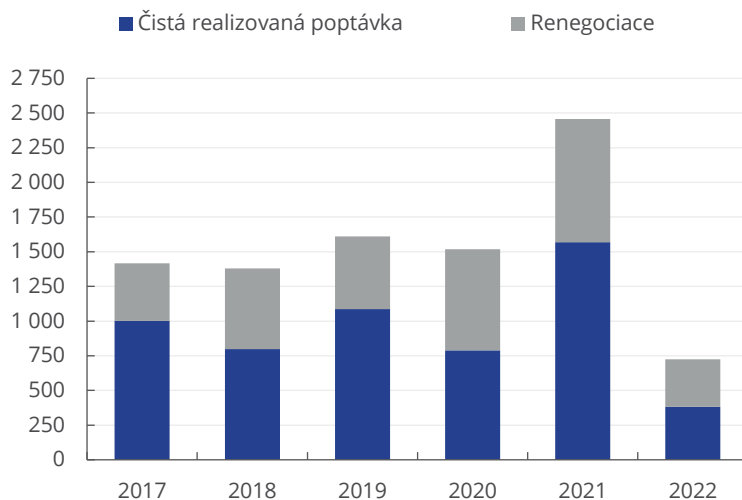
Zdroje: Industrial Research Forum, Colliers

Roční objem výstavby (v tisících m²)



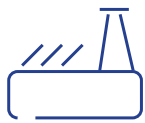
Zdroje: Industrial Research Forum, Colliers

Roční realizovaná poptávka (v tisících m²)



Zdroje: Industrial Research Forum, Colliers

Údaje o trhu



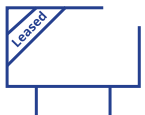
Trh (miliony m²)

9,99



Neobsazenost

1,76%



Celková poptávka Q1 (m²)

724 300



Nejvyšší nájemné

€5,25 – 6,50



Dokončeno Q1 (m²)

306 600



Ve výstavbě (m²)

1 132 100

Nejvyšší míra neobsazenosti je v současnosti v Olomouckém a Plzeňském kraji, nejnižší tradičně kolem Prahy a Brna. V době psaní tohoto reportu byly k dispozici prostory větší než 10 000 m² pouze v pěti parcích z celé republiky.

Poptávka

Hrubá realizovaná poptávka dosáhla v prvním kvartále 2022 celkem 724 300 m² a téměř vyrovnala rekordní hodnotu z Q1 2021. Čistá realizovaná poptávka se meziročně zvýšila o 28 %, avšak v mezičtvrtletním srovnání klesla o 15 % a dosáhla 384 100 m². Největší podíl na poptávce měly renegociace (47 %) následované předpronájmy (25 %) a novými pronájmy (22 %). Největší aktivita byla zaznamenána v Praze (28 %) a v Plzeňském kraji (17,6 %).

Ve skladbě realizované poptávky v tomto kvartále převládaly logistické a výrobní společnosti, což znamená, že ve srovnání s rokem 2021 poklesl podíl e-commerce.

Nejvyšší podíl připadá logistickým společnostem, avšak největším překvapením jsou společnosti z automobilového průmyslu, jejichž realizovaná poptávka meziročně vzrostla o 147 %. Během prvního kvartálu si tak tyto společnosti pronajaly už 69 % z celkové realizované poptávky, kterou tento sektor vykázal za celý rok 2021. Mohlo by to značit, že po problémech spojených s pandemií Koronaviru se automobilový průmysl oklepal, avšak během zbytku roku s pravděpodobně projeví dopady problémů s dodavatelskými řetězci způsobených válkou na Ukrajině.

Nájmy

Jeden z trendů, který trh tento kvartál nezvrátil, byl prudký nárůst nájemného ve většině České republiky. Nejvyšší dosahované nájemné je tradičně v Praze, kde se pohybuje kolem 6,40 €/m²/měsíc, ale v některé prostory se nabízejí dokonce až za 8 €/m²/měsíc.

Výhled

V jiných regionech nájmy také vzrostly a průměrně se pohybují kolem 5,20 €/ m² /měsíc. Nájmy za kancelářské vestavky se pohybují mezi 9,50 – 12,50 €/ m²/měsíc. Servisní poplatky jsou v rozsahu 0,65 – 1,00 €/ m²/měsíc.

Výhled

Trh moderních průmyslových a logistických nemovitostí v České republice se v roce 2022 rapidně zvětší. Ke konci března 2022 bylo ve výstavbě 1,2 milionu nových prostor. Pokud nedojde k výraznějším zdržením, trh ještě letos překoná hranici 11 milionů m². Developeři jsou poslední dobou stále otevřenější spekulativní výstavbě, protože trh absorbuje téměř veškeré nové prostory velmi rychle. Plné dopady krize v čínských přístavech a války na Ukrajině se však projeví až postupem roku a mohou potenciálně zpomalit rychlost výstavby. Nadále budeme sledovat i stoupající ceny energií a materiálů a způsob, jak se promítnou do zvyšujících se nájmu, na což budou muset reagovat i nájemci.

Čekáme také, jak trh průmyslových nemovitostí ovlivní ESG a Green Deal. Mnoho velkých developerů si již tlak ze strany legislativy i nájemců uvědomuje a snaží se svá portfolia připravit předem. Více než polovina stojících a nových průmyslových prostor disponuje jedním z certifikátů BREEAM. Developeři se také poohlíží po alternativních zdrojích energie a elektřiny pro své starší nemovitosti jako například tepelná čerpadla či fotovoltaické panely. Kromě připravenosti budov na klimatická rizika mohou taková řešení částečně vyrovnat ceny energií, které rostou raketovým tempem. V blízké budoucnosti se také ESG projeví ve stavebních materiálech a řešeních. Vzhledem k nedostatku stavebního materiálu by se mohl prioritizovat vývoj nových recyklovaných materiálů s nižší uhlíkovou stopou. Může se sice zdát, že makroekonomická situace velké transformaci trhu nenasvědčuje, avšak pro inovativní zelená řešení s důrazem na udržitelnost a soběstačnost je na trhu prostoru dostatek.



Makroekonomický přehled

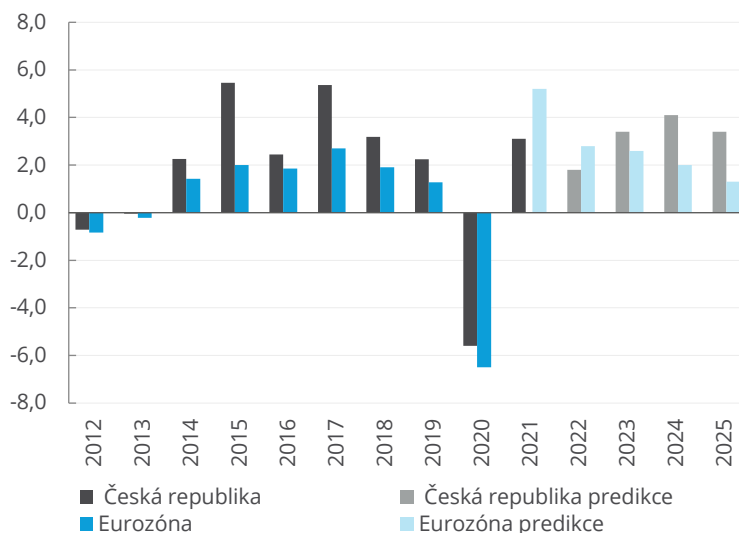
Dramatické události v prvním čtvrtletí roku 2022 vyvolaly na evropských a světových trzích otřesy. Ruská invaze na Ukrajinu se setkala s odsouzením ze strany zemí Západu, po němž následovalo rychlé a rozsáhlé uvalení (zejména) ekonomických sankcí na Rusko. Dlouhodobé důsledky války a sankcí, včetně omezení klíčových dovozů z Ukrajiny a Ruska, se začínají projevovat i na českém trhu. Spolu s dříve rostoucí úrovní inflace zůstala tématem prvního čtvrtletí zvýšená ekonomická nejistota.

Prognóza HDP České republiky na rok 2022 se prudce snížila na 1,9 %. Ke snížení dochází navzdory růstu a oživení průmyslové výroby a důvěry i maloobchodních tržeb ve 4. čtvrtletí 2021 a v lednu a únoru 2022. Predikce na rok 2022 je nepřímě způsobena výpadky v důsledku války o rostoucí ceny komodit a pokračujícími problémy v dodavatelském řetězci. Rusko i Ukrajina jsou klíčovými

dodavateli průmyslových komodit do Evropy, jako jsou kovové rudy, vzácné plyny a díly do vozidel. Česká republika je přímo závislá na dovozu ruského plynu, ropy a jaderného paliva. Tento výpadek bude mít za následek snížení důvěry v průmyslu. Spotřebitelská důvěra se v březnu výrazně snížila a lidé pravděpodobně omezí výdaje.

Jedním z faktorů, které nutí spotřebitele k opatrnosti, je zjevně rostoucí inflace v České republice, kterou již pociťuje třída spotřebního zboží. Spotřebitelé viděli dopady války na českou ekonomiku v týdnu, kdy válka začala, a to v podobě zvýšení cen benzínu o více než 50,00 Kč za litr. Inflace měla dosáhnout svého vrcholu ve druhém čtvrtletí roku 2022, ale kvůli válce můžeme očekávat, že růstový trend bude pokračovat až do druhé poloviny roku a pro rok 2022 dosáhne 9,2 %.

Hrubý domácí produkt (%)



Makroekonomický přehled

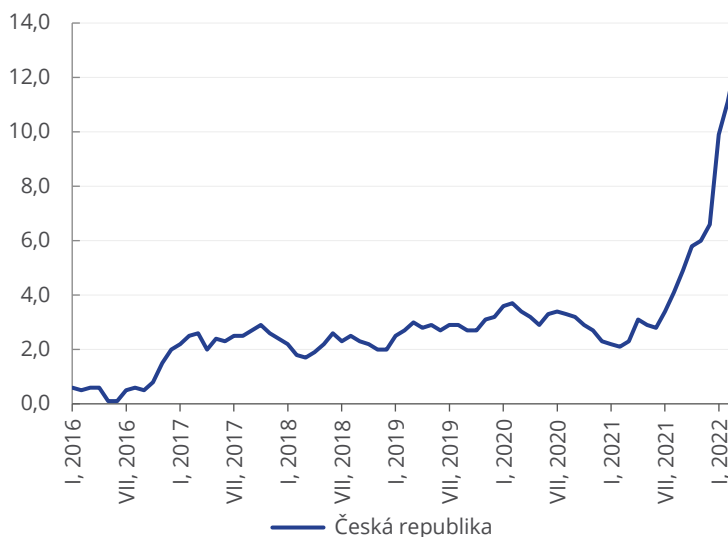
Česká národní banka v průběhu čtvrtletí dvakrát zvýšila základní úrokové sazby, a to o 100 bazických bodů na 5 %. Před vypuknutím války se předpokládalo, že se zvýšení sazeb ustálí na 5 %. Sazby se nyní opět zvýšily, o 75 bazických bodů. Jedním z důsledků zvýšené aktivity ČNB by mohlo být ochlazení trhu s bydlením. Od 1. dubna také vstoupily v platnost nové podmínky a limity pro žádosti o hypotéky, které omezují přístup k novým hypotékám. Míra nezaměstnanosti činila na konci března 3,4 %.

Oxford Economics také upozorňuje na zatím nepředvídatelný faktor v ekonomice, a to počet uprchlíků z Ukrajiny, který nyní přesahuje 300 000. Příliv uprchlíků by sice mohl znamenat pomoc při trvalém nedostatku pracovních sil, ale jsou s ním spojeny fiskální a sociální náklady, kdy vláda

podporuje přerozdělování a bydlení uprchlíků.

Česká vláda se v současné době jeví jako stabilní, má většinu v parlamentu a je odhodlána čelit nepříznivým dopadům války a rostoucí inflace. Rozpočtový deficit zůstane vysoký, protože vláda reaguje na dopady války namísto rozpočtových škrťů. Jak upozorňuje Oxford Economics, ekonomika by se měla začít připravovat na strukturální změny, které vyplývají ze Zelené dohody EU. Tyto změny, pokud budou úspěšné, jsou pro zemi příležitostí, jak se s pomocí vysoce kvalifikované, ale nákladově konkurenceschopné pracovní síly posunout z části dodavatelského řetězce s nízkou přidanou hodnotou do části s vysokou přidanou hodnotou.

Celková inflace (%)



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
Senior 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.