

Průmyslový trh v České republice

savills



Čtvrtletní statistiky

Celkový fond

12,5
milionů m²

Q2 2023: 11,6 mil. m²
Meziročně: +7 %

Hrubá poptávka

434 100
m²

Q2 2023: 600 800 m²
Meziročně: -28 %

Čistá poptávka

295 100
m²

Q2 2023: 273 400 m²
Meziročně: +8 %

Míra neobsazenosti

3,1
%

Q2 2023: 1,9 %
Meziročně: +119 bps

Nově postaveno

177 200
m²

Q2 2023: 238 300 m²
Meziročně: -26 %

Ekonomické ukazatele¹

Růst HDP

0,2 %
(Q1 2024, meziročně)

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

Inflace

2,0 %
(v červnu 2024)

2023: 10,7 %
Predikce pro 2024: 2,3 %

Úrokové sazby

3,8 %
3M EURIBOR²

2023: 3,4 %
Predikce pro 2024: 3,6 %

Nezaměstnanost

2,7 %
(v květnu 2024)

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

Měsíční hrubá mzda

36 651 Kč
(medián mezd v ČR)³

Q1 2023: 34 741 Kč
Meziročně: +5,5 %

1) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 15/07/2024 (Zdroj: ČSÚ, ČNB, Ministerstvo financí, ECB)

2) Průměr za 2. čtvrtletí 2024

3) v 1. čtvrtletí 2024

Stručný přehled průmyslového trhu

- V 1. polovině roku se plocha moderních průmyslových prostor v ČR zvýšila o 332 700 m², což je o 13 % méně, než kolik přibýlo v 1. pololetí roku 2023. Stávající fond průmyslových nemovitostí činí 12,45 milionů m², přičemž k červnu 2024 bylo z těchto prostor volných 389 200 m², a to včetně kanceláří a zázemí.
- Ve 2. čtvrtletí 2024 míra neobsazenosti poprvé od roku 2020 překročila 3 %.
- Výstavba zůstává na rekordně vysoké úrovni, rozestavěno nebo dokončeno do fáze hrubé stavby bylo 1,54 milionu m², z čehož 51 % bylo stále nabízeno k pronájmu.
- Celková nájemní aktivita od začátku roku dosáhla 663 940 m², což znamená 30% meziroční pokles, 37% pokles ve srovnání s pětiletým průměrem za 1. pololetí a 24% propad oproti průměru za 1. pololetí v posledních 10 letech. Prodloužení starších nájemních závazků tvořilo v 1. pololetí letošního roku 31 % hrubé poptávky.
- Čistá poptávka činila v letošním 1. pololetí 459 100 m² a byla tedy o 12 % nižší meziročně, 23 % pod pětiletým průměrem za 1. pololetí a 12 % pod desetiletým průměrem za 1. pololetí. V 1. pololetí bylo podepsáno celkem 69 transakcí, což bylo o 5 méně než v 1. pololetí 2023, ale propad o více než polovinu oproti rekordní 1. polovině 2022.

Čtvrtletní údaje

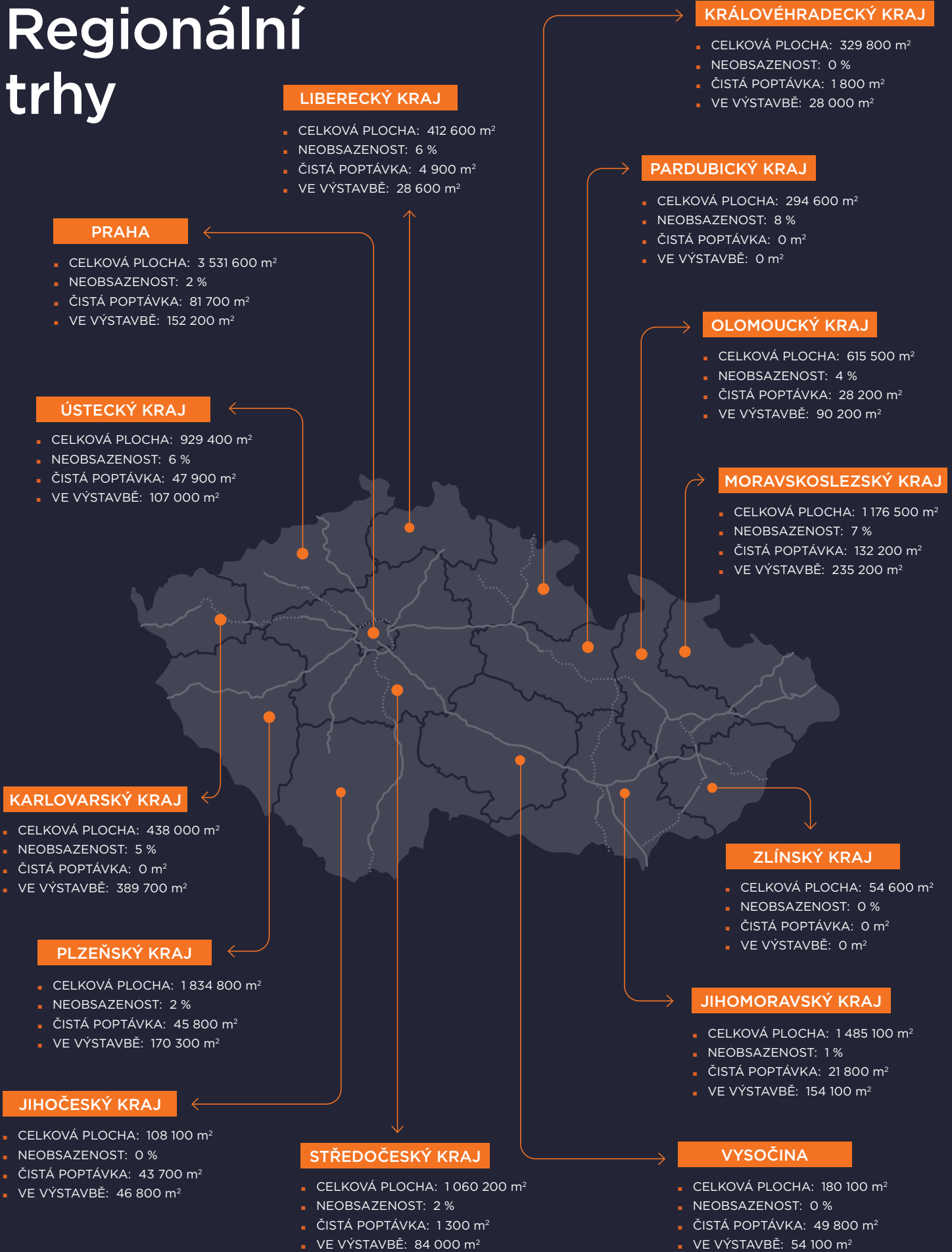
Hlavní ukazatele trhu	Hrubá poptávka (m ²)	Čistá poptávka (m ²)	Dokončená výstavba (m ²)	Míra neobsazenosti
Aktuální čtvrtletí	434 100	295 100	177 200	3,1 %
Minulé čtvrtletí	229 800	164 000	155 500	2,5 %
Meziroční změna	-28 %	+8 %	-26 %	+119 bps

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	663 900	459 100	332 700	12 450 900
Meziroční změna	-30 %	-12 %	-13 %	+7 %



Regionální trhy



Vývoj trhu v 2. čtvrtletí 2024

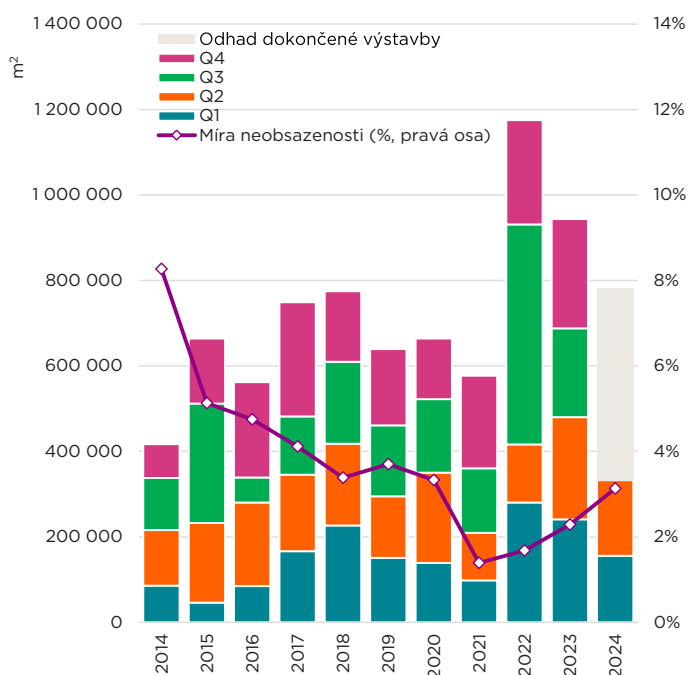
Dokončená a probíhající výstavba

- Ve 2. čtvrtletí roku 2024 bylo dokončeno 151 100 m² (-3 % mezikvartálně a -32 % meziročně). Kromě toho byl do celkové nabídky zařazen i jeden stávající objekt z důvodu akvizice developerem a zpětného pronájmu původního majitele. V rámci dokončené výstavby bylo 72 % ploch již předem pronajato.
- Největší objem výstavby byl ve 2. čtvrtletí 2024 dokončen v Jihomoravském a Ústeckém kraji, které dohromady tvořily polovinu všech prostor dokončených v tomto čtvrtletí.
- Výstavba hraje na českém průmyslovém trhu stále významnou roli. V červnu 2024 bylo ve výstavbě (nebo s dokončenou hrubou stavbou) 82 jednotek o celkové rozloze 1,54 milionu m², přičemž 49 % z nich bylo předpronajato. Nejvíce ploch je stále rozestavěno v Karlovarském kraji, na druhém místě je Moravskoslezský kraj.
- Plocha spekulativní výstavby dokončené do fáze hrubé stavby stoupla z 241 400 m² v 1. čtvrtletí 2024 na 342 700 m². Většina těchto jednotek může být plně dokončena do 3-4 měsíců od podpisu nájemní smlouvy, což představuje skvělé řešení pro nájemce, kteří by se chtěli nastěhovat ještě před koncem roku.

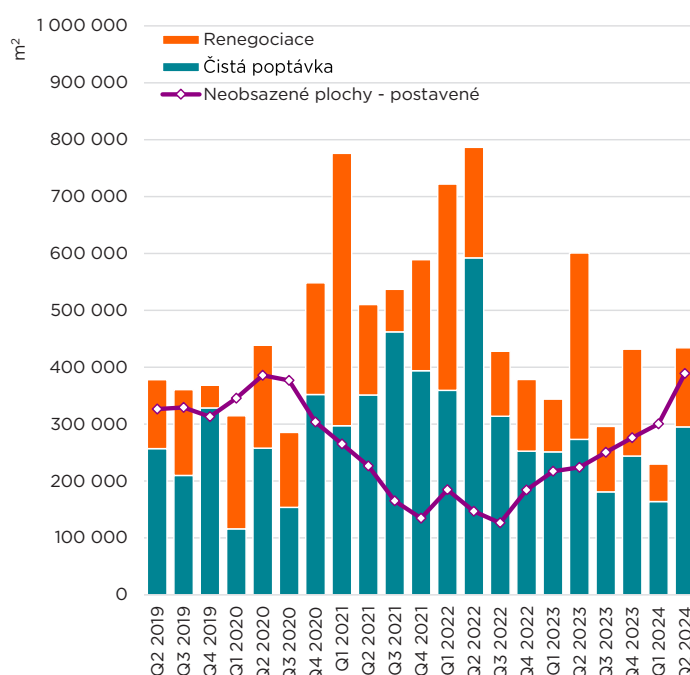
Poptávka

- Přestože průmyslový trh oslabil směrem k průměrné úrovni aktivity, ve 2. čtvrtletí 2024 zvýšil hrubou i čistou poptávku jeden velký předpronájem podepsaný společností BMW v Moravskoslezském kraji.
- Celková nájemní aktivita se ve 2. čtvrtletí 2024 vyšplhala na 434 100 m², mezikvartálně se zvýšila o 89 % ale meziročně se propadla o 28 % a oproti pětiletému průměru za 2. čtvrtletí klesla o 20 %. V tomto čtvrtletí bylo podepsáno celkem 56 transakcí a nejvyšší počet byl uzavřen na pražském trhu. Renegociace nájemních smluv představovaly 32 % veškeré aktivity.
- Čistá poptávka za 2. čtvrtletí 2024 činila 295 100 m² a byla nejsilnější od 3. čtvrtletí 2022. Oproti minulému kvartálu se čistá poptávka zvýšila o 80 %, ve srovnání se stejným obdobím loňského roku o 8 %, zůstala však 15 % pod pětiletým průměrem za 2. čtvrtletí. V souladu s dlouhodobým trendem převažovaly předpronájem, které v tomto čtvrtletí tvořily 70 % čisté poptávky. Počet transakcí byl téměř totožný jako v 1. čtvrtletí.
- Výrobní společnosti nadále dominovaly čisté nájemní aktivitě jak z hlediska plochy, tak počtu transakcí. Z územního hlediska vedl ve 2. čtvrtletí poptávku Moravskoslezský kraj (díky předpronájem BMW), následovaný Prahou a Ústeckým krajem.

Dokončená výstavba



Struktura celkové nájemní aktivity



Vývoj trhu v 2. čtvrtletí 2024

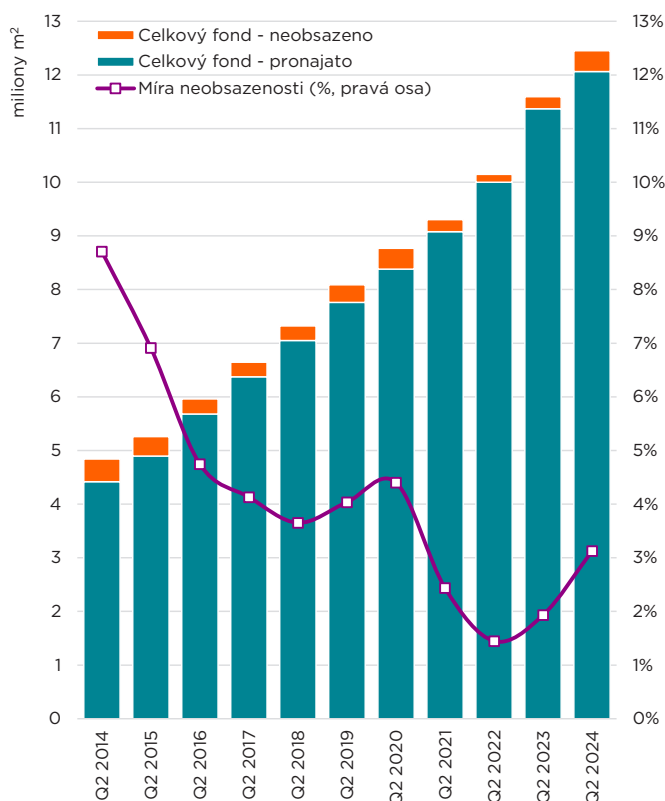
Míra neobsazenosti

- Míra neobsazenosti průmyslových prostor v ČR pokračovala v růstu již čtvrtý kvartál v řadě a ve 2. čtvrtletí 2024 vzrostla o 67 bps na 3,1 %, což je nejvyšší hodnota od 4. čtvrtletí 2020. Značná část tohoto nárůstu pochází ze spekulativní výstavby a starších jednotek, které se po odstěhování nájemců vrací na trh.
- Celková rozloha neobsazených ploch se zvýšila na 389 200 m², z toho 353 300 m² představují průmyslové prostory a 35 900 m² jsou kancelářské vestavky. Mezi jednotkami, které jsou k dispozici k okamžitému pronájmu v celé ČR je pouze deset jednotek s plochou přesahující 10 000 m².
- Největší objem postavených a zároveň volných průmyslových ploch má i nadále Moravskoslezský kraj, následovaný Prahou a Ústeckým krajem.
- Neobsazenost na pražském trhu se zvýšila z 1,7 % v 1. čtvrtletí 2024 na 2,4 % ve 2. čtvrtletí 2024, přičemž další prostory nabízejí stávající nájemci formou podnájmu nebo k potenciálnímu postoupení nájmu.

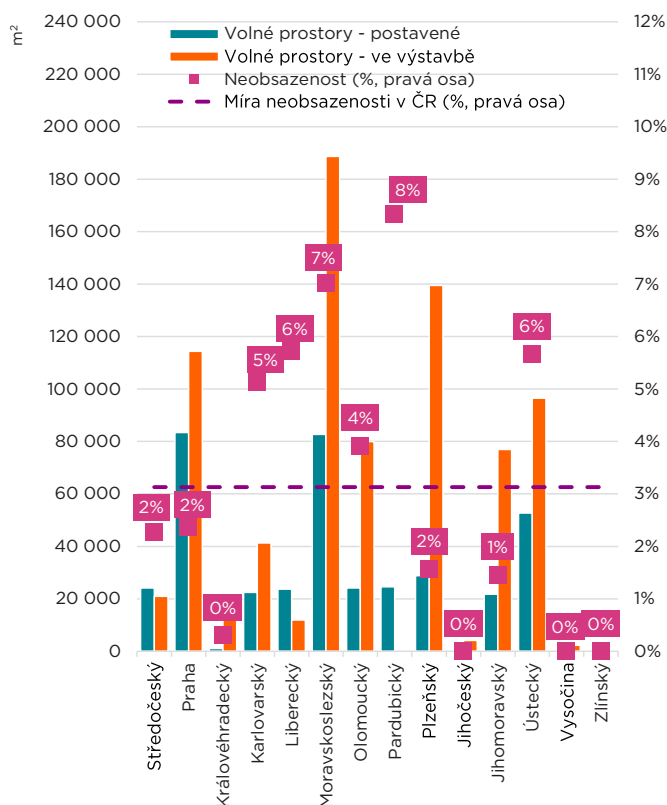
Nájemné

- Konkurenční prostředí se začalo měnit a pronajímatelé nyní čelí zvýšenému tlaku na získání a udržení nájemců. Základní nájemné zaznamenalo mírnou korekci směrem dolů a pobídky, jako jsou flexibilní podmínky pronájmu, delší nájemní prázdniny a příspěvky na vybavení, se staly běžnějšími, protože se pronajímatelé snaží obsadit volné jednotky.
- V Praze se základní nájemné za jednotku o rozloze 5 000 m² mírně snížilo na €7,10 - €7,50 za m² za měsíc. V regionech se základní nájemné za moderních prostory snížilo na €5,50 - €6,00 za m² měsíčně.
- Sazby nájemného u menších jednotek (pod 2 000 m²) zůstaly oproti předchozímu čtvrtletí nezměněny a pohybovaly se v rozmezí €7,00 až €8,50 za m² a měsíc.
- Kanceláře a zázemí v halách se obvykle pronajímají za €9,90 až €12,00 za m² za měsíc a poplatky za služby se převážně pohybují mezi €0,70 až €1,00 za každý pronajatý m² a měsíc a jsou účtovány zvlášť.

Celkový fond a volné plochy



Neobsazenost v jednotlivých krajích



Ekonomický přehled ¹

- RŮST HDP:** Podle zpřesněného odhadu vzrostl hrubý domácí produkt v 1. čtvrtletí 2024 meziročně o 0,2 % a mezičtvrtletně o 0,3 %. Meziroční růst HDP byl podpořen zejména vyššími výdaji na konečnou spotřebu domácností a zahraniční poptávkou. Výkon české ekonomiky by se měl v roce 2024 zvýšit o 1,4 %.
- INFLACE:** V červnu 2024 vzrostla cenová hladina meziročně o 2,0 % a ve srovnání s předchozím měsícem se meziroční růst spotřebitelských cen zpomalil o 0,6 procentního bodu. Inflace je tak po dubnovém a květnovém zvýšení opět u 2% cíle ČNB. Podle prognózy ČNB by měla celková inflace v tomto roce klesnout na 2,3 %.
- NEZAMĚSTNANOST:** I v 2. čtvrtletí zůstala očištěná míra nezaměstnanosti v České republice jednou z nejnižších v členských státech Evropské unie. V květnu hodnota dosáhla 2,7 % a meziročně se zvýšila o 0,1 procentního bodu. V dubnu činila očištěná míra nezaměstnanosti 2,8 % a v březnu 3,0 %.
- MALOOBCHODNÍ TRŽBY:** Tržby v maloobchodě opět meziročně rostly, když se v květnu reálně zvýšily o 4,4 %. V dubnu došlo k meziročnímu nárůstu o 5,3 % a v březnu dokonce o 6,1 %.

2,3 %

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

1,4 %

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

2,7 %

NEZAMĚSTNANOST
V ČR
(V KVĚTNU 2024)

36 651 Kč

HRUBÁ MĚSÍČNÍ MZDA
(MEDIÁN MEZD V ČR
V Q1 2024)

+4,4 % r/r

MALOOBCHODNÍ TRŽBY
(V KVĚTNU 2024)

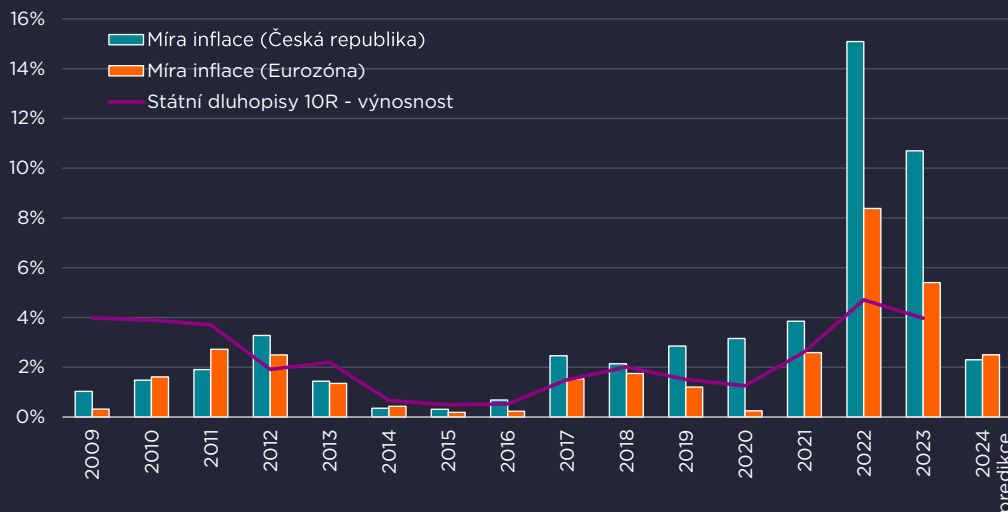
3,8 %

3M EURIBOR
(Q2 2024)

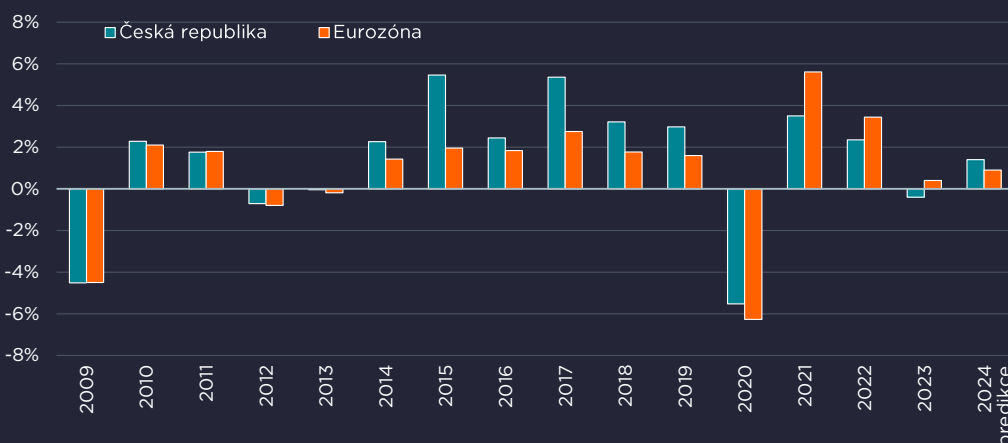
5,3 %

3M PRIBOR
(Q2 2024)

Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů ¹



Růst HDP ¹



¹) Založeno na informacích, které byly k dispozici ke dni 15/07/2024 (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 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



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.