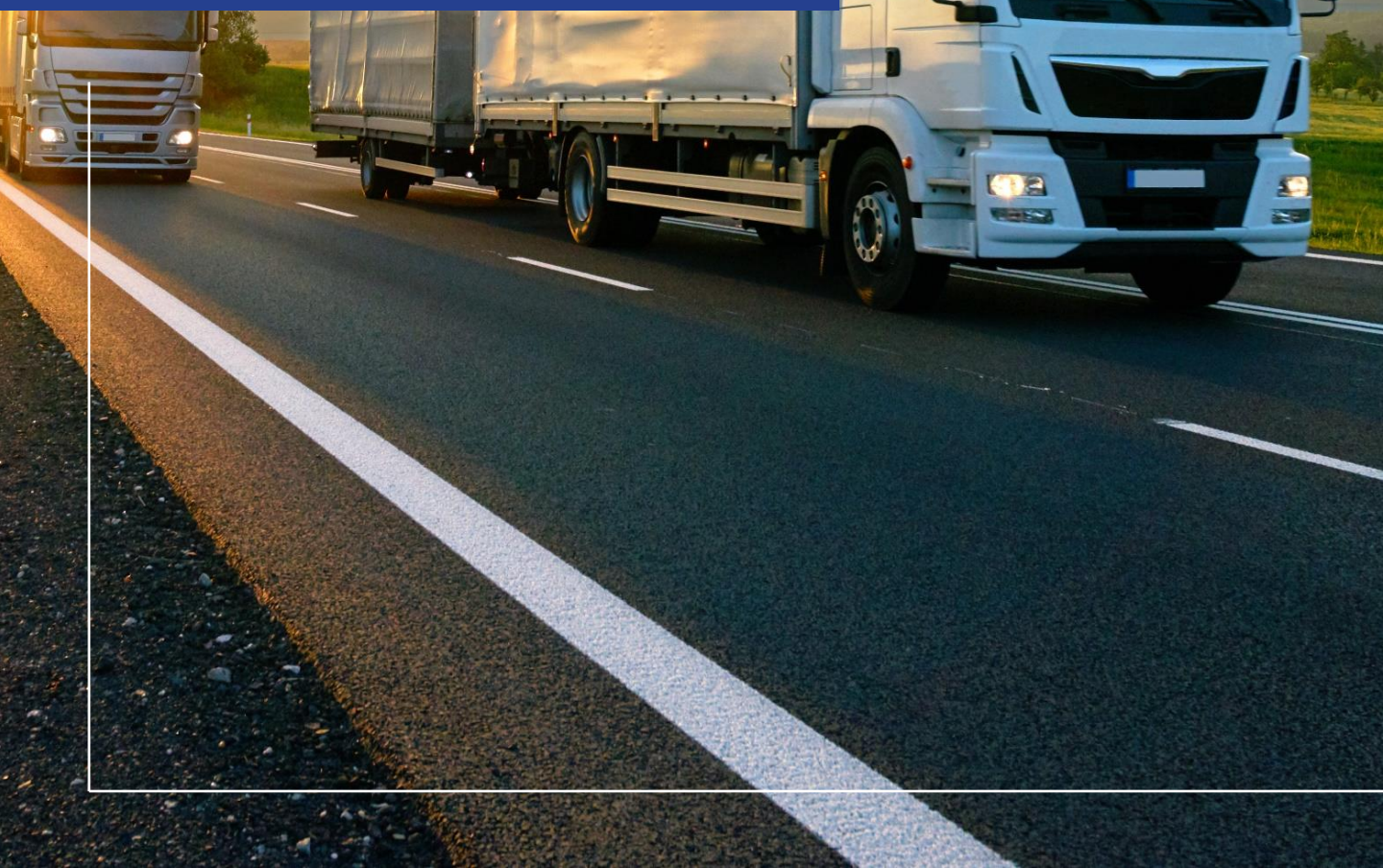


Colliers

Accelerating success.

2021 | Česká republika

Přehled Průmyslového Trhu



Makroekonomický přehled

Po celou dobu prvního čtvrtletí byla Česká republika ve stavu nouze. Tento stav byl ukončen v polovině dubna a celkem trval 189 dní. Ačkoliv ve vakcinaci obyvatel byl učiněn jistý pokrok, ve srovnání s dalšími státy jde stále o relativně pomalý průběh. Jak postupně klesá počet potvrzených případů nákazy COVIDem, vzhlíží celá země směrem k rozvolnění opatření. Čeká nás ale ještě dlouhá cesta k normálu a také vláda, ať již současná či budoucí (která bude zvolena na podzim), se bude muset vyvarovat chyb z loňského roku.

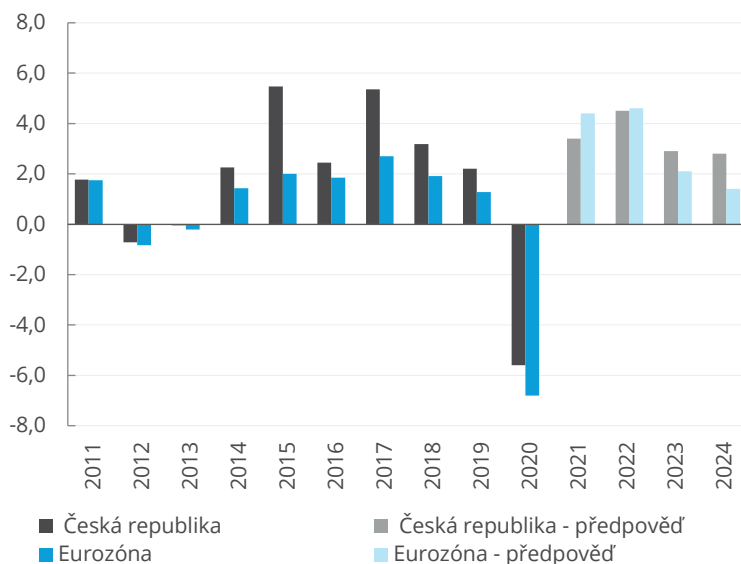
Jak se dá očekávat, prodloužený stav nouze ovlivnil předpovědi růstu ekonomiky. Obecně však stále věříme, že se ekonomika vzpamatuje ze stávajícího propadu a počínaje druhým pololetím 2021 vykáže. Podle Oxford Economics je aktuální předpoklad růstu 3,3 %. I přes problémy v dodavatelských řetězcích jsou vývoz a výroba stále motory naší ekonomiky. V momentě, kdy bude povoleno otevřít kamenné prodejny, se dá očekávat silný růst tržby v maloobchodu, hlavně díky

nahromaděným úsporám mezi českou populací.

I přes ohlášené uzavření stovek restaurací a také několika maloobchodních řetězců si nezaměstnanost překvapivě udržela velmi nízkou úroveň a zůstala na podobných hodnotách jako na konci roku 2020. Ohlášená hodnota v březnu 2021 byla přibližně 4,2 %, což představuje asi 307 000 nezaměstnaných po celé České republice. I po zbytek roku se očekává, že na této úrovni zůstane a příští rok, jakmile bude ekonomika fungovat opět bez omezení, se bude opět snižovat.

Je otázkou, co se v tuto chvíli bude dít s inflací. Bylo představeno několik scénářů varujících před jejím nevyhnutelným nárůstem. Nicméně mnoho ekonomů i finančních institucí aktuálně pro rok 2021 předpovídá mnohem konzervativnější vývoj, většinou v rozmezí 2,0 % - 2,5 %.

Hrubý domácí produkt (%)





Přehled průmyslového trhu

Největší transakce za 1. čtvrtletí

Nájemce	Lokalita	Velikost (m ²)	Transakce
Tchibo	Panattoni Park Cheb	73 100	Renegociace
Wistron InfoComm	CTPark Brno	65 300	Renegociace
Damco Czech Republic	P3 Hradec Králové	41 600	Renegociace

Zdroje: Industrial Research Forum,
Colliers International

Nabídka & Neobsazenost

Během prvního čtvrtletí letošního roku bylo na trh uvedeno celkem 68 000 m² nových průmyslových prostor a celková velikost českého trhu tak vzrostla na 9,17 milionu m². Nově dokončené prostory zahrnovaly 5 budov rozmístěných po celé zemi. Největší podíl z nich (41 %) se nachází v Plzeňském kraji, za kterým následuje kraj Moravskoslezský (37 %), Praha (19 %) a Liberecký kraj (2 %).

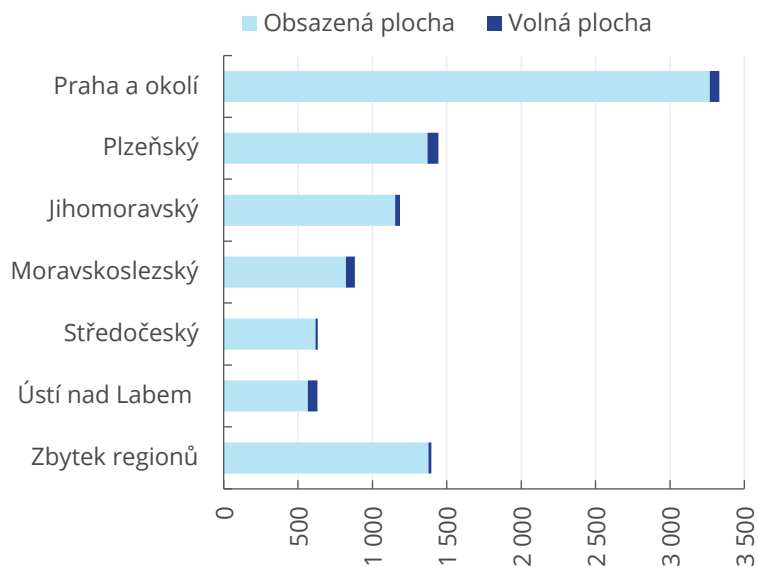
Na konci března 2021 byla míra neobsazenosti pouhých 3,6 %, což je o 61 bazických bodů nižší hodnota než v posledním kvartále loňského roku. Celkově jde o 329 100 m². Dostupnost větších souvislých

jednotek se stále poměrně omezená, v současnosti je na trhu pouze 8 budov, kde jsou volné jednotky o rozloze 10 000 m² a více. To v kombinaci s nízkou mírou neobsazenosti vytváří ideální prostředí pro výstavbu na míru. Vzhledem k nedostatku vhodných pozemků a zdlouhavým povolovacím procesům tato situace nahrává developerům.

Poptávka

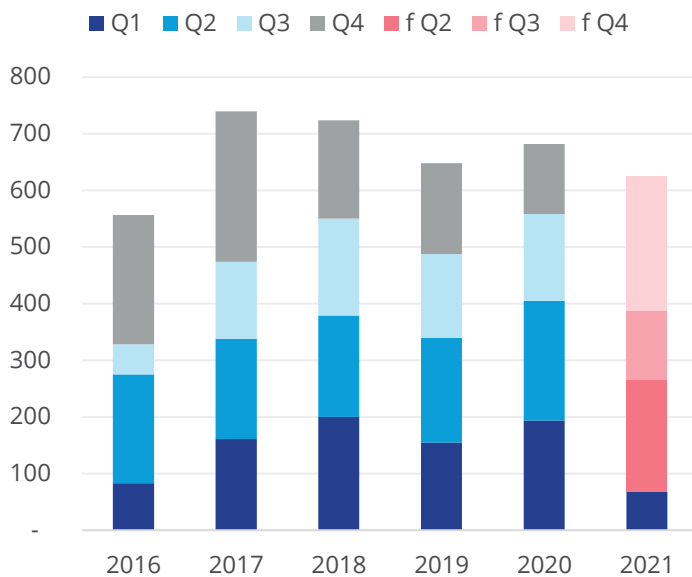
Hrubá realizovaná poptávka v prvním kvartále 2021 dosáhla rekordní hodnoty 765 600 m², což je nárůst 44 % mezičtvrtletně a dokonce 147 % meziročně. Rekord lze z části připsat poptávce přibrzděné pandemií, která se však nyní realizovala.

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



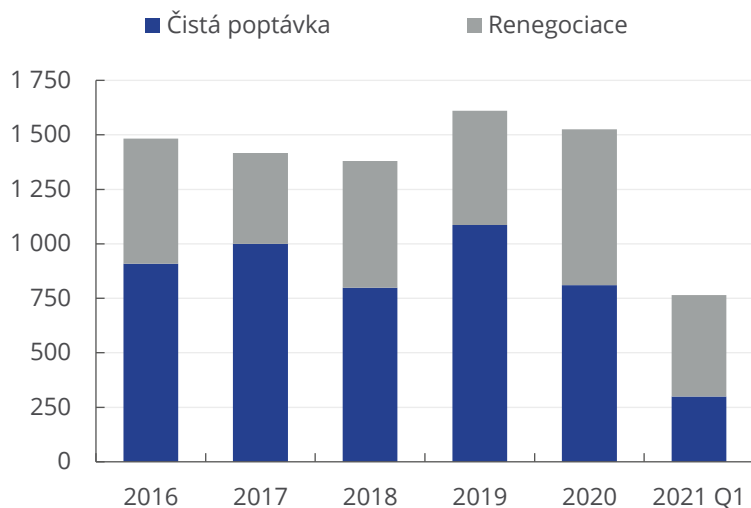
Zdroje: Industrial Research Forum, Colliers International

Roční objem výstavby (v tisících m²)



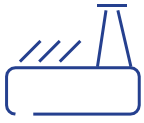
Zdroje: Industrial Research Forum, Colliers International

Roční realizovaná poptávka (v tisících m²)



Zdroje: Industrial Research Forum, Colliers International

Údaje o trhu



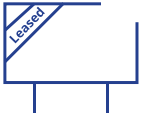
Velikost trhu

9,17 mio m²



Neobsazenost

3,6%



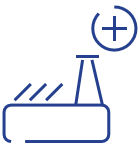
Celková poptávka Q1

765 600 m²



Průměrné nájemné

€ 4,50 - 4,85



Dokončeno ve Q1

68 500 m²



Ve výstavbě

557 500 m²

Tento nárůst potvrzuje sílu a kondici trhu průmyslových nemovitostí. Čistá realizovaná poptávka dosáhla 299 400 m². V tomto případě jde o mezičtvrtletní pokles o 10 %, avšak meziroční nárůst o 185 %. Podíl renegociací na hrubé realizované poptávce v Q1 2021 činil 61 %. Vzhledem k faktu, že trh neroste tak rychle jako v předchozích kvartálech, očekáváme, že podíl renegociací zůstane obdobný i v následujících čtvrtletích. Trendy na trhu v kombinaci s mírou nezaměstnanosti (4,2 %) vytváří tržní podmínky, za nichž raději nájemci zůstanou na stejné místě a nájem prodlouží, než aby v případě stěhování museli hledat nové zaměstnance.

Nájem

Hladina nájemného u nejžádanějších průmyslových nemovitostí v Praze a v Brně se pohybuje mezi 4,50 - 4,85 €/m²/měsíčně. V dalších žádaných lokalitách jako Ostrava, Plzeň či Ústecký kraj se nájemné pohybuje v rozmezí 4,00 - 4,35 €/m²/měsíčně. Praxe, kdy

developeři v minulosti poskytovali měsíc nájemních prázdnin za každý rok nájmu již není tak běžná, a v současnosti se pobídky odvíjí od různých faktorů jako jsou lokalita, velikost či délka nájmu a profil nájemce.

Výhled

Ke konci března 2021 bylo ve výstavbě zhruba 557 500 m². Celkem 78 % z tohoto čísla se staví pro konkrétního nájemce, což je v souladu s našimi předpoklady. Situace s nízkou mírou neobsazenosti nahrává tomuto trendu, u kterého neočekáváme, že by se v blízké budoucnosti změnil, protože developeři jsou stále méně ochotní pouštět se do spekulativní výstavby. V Q2 2021 očekáváme, že bude dostavěno 293 400 m² hal, což je ve srovnání s předchozím obdobím mírný nárůst. Neustálý růst poptávky a nabídky dokazuje, že Česká republika je velice žádaným trhem, a to i v Evropském kontextu.

Pro více informací

Industrial Agency

Harry Bannatyne
+420 602 490 217
harry.bannatyne@colliers.com

Managing Partner

Tewfik Sabongui
+420 777 150 669
tewfik.sabongui@colliers.com

Research & Forecasting

Josef Stanko
+420 728 175 024
josef.stanko@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. (May 2021) © 2021 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.