

108

REAL ESTATE  
AGENCY

An alliance member of



**BNP PARIBAS**  
REAL ESTATE



# REPORT Q3/2023

Trh průmyslových nemovitostí

# PŘEHLED TRHU Q3/2023

## SHRNUTÍ

11 757 942 m<sup>2</sup>

CELKEM  
PLOCHY

319 397 m<sup>2</sup>

DOKONČENÁ  
VÝSTAVBA

1 319 789 m<sup>2</sup>

VE  
VÝSTAVBĚ

5,25 - 6,25  
EUR/m<sup>2</sup>/MĚSÍC  
PRŮMĚRNÉ NÁJMY

2,68 %  
NEOBSAZENOST  
(shell & core zahrnutý)

5,10 %  
VÝNOSOVÁ MÍRA

- Celková plocha prémiových průmyslových prostor k pronájmu dosáhla 11 757 942 m<sup>2</sup>. Na trh bylo dodáno 319 397 m<sup>2</sup> nových průmyslových ploch.
- Ve výstavbě bylo na konci 3. čtvrtletí 1 319 789 m<sup>2</sup> ve všech hlavních průmyslových klustrech v České republice. Stavební aktivita zůstává vysoká a neklesne nejméně dalších 6 měsíců.
- Míra neobsazenosti se opět zvýšila na 2,68 %, což představuje 314 827 m<sup>2</sup> včetně prostor ve stavu shell and core. Bez nich míra neobsazenosti stoupla na 2,19 % se 258 563 m<sup>2</sup> dostupnými k pronájmu. Nejvíce volných ploch se aktuálně nachází ve Středočeském kraji a v Moravskoslezském kraji.
- Hrubá i čistá poptávka dosáhly nejhorších výsledků za posledních 7 let. Hrubá poptávka dosáhla 174 414 m<sup>2</sup>, zatímco čistá poptávka 140 251 m<sup>2</sup>. Naposledy byla poptávka na tak nízké úrovni ve 3. čtvrtletí 2016. Většinu pronájmů podepsaly logistické a velkoobchodní společnosti přičemž poptávka výrobních společností oproti 2. čtvrtletí výrazně poklesla.

*"Ve 3. čtvrtletí roku 2023 zaznamenal trh jednu z nejnižších poptávek v nedávné historii. Společnosti jsou pod tlakem volatilitních cen energií, nízké spotřeby domácností, konkurence ze zahraničí především z Polska proto očekáváme, že tento trend snížené poptávky bude ještě pokračovat. I když jsou developři více nakloněni vyjednávání o podmínkách pronájmu, poptávka stále nedosáhla na své dlouhodobé průměry. A to i vzhledem k rekordní výstavbě v posledních 2 letech a rostoucí celkové ploše dostupné na trhu. Měli bychom pozorovat pomalý růst či stagnaci avšak v současné době tomu tak není. Hlavní důvody výše doplňují podnájem, kam se část poptávky přesunula."*

MICHAL BÍLÝ  
Head of Research CEE

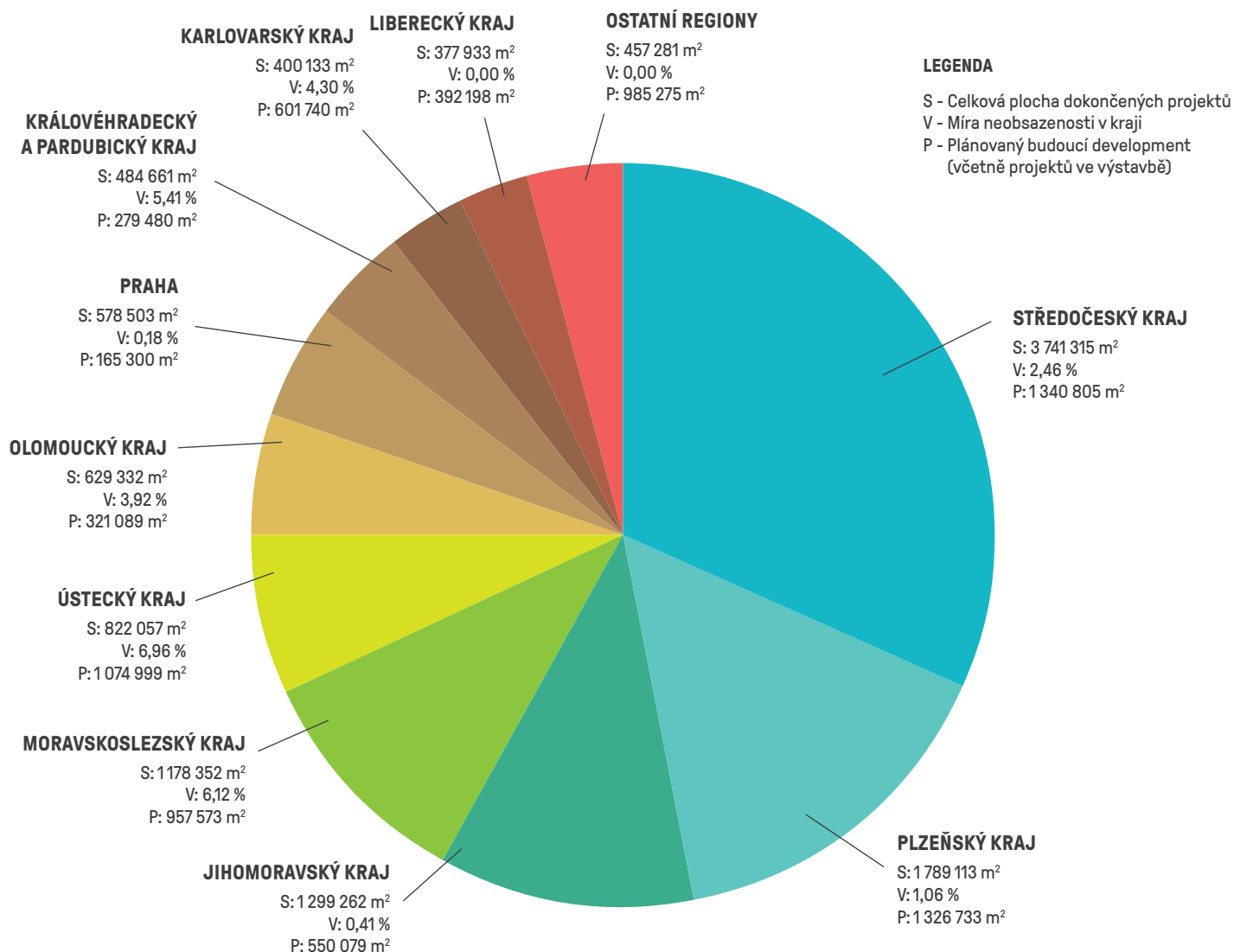


# PŘEHLED TRHU Q3/2023

## REGIONÁLNÍ PŘEHLED

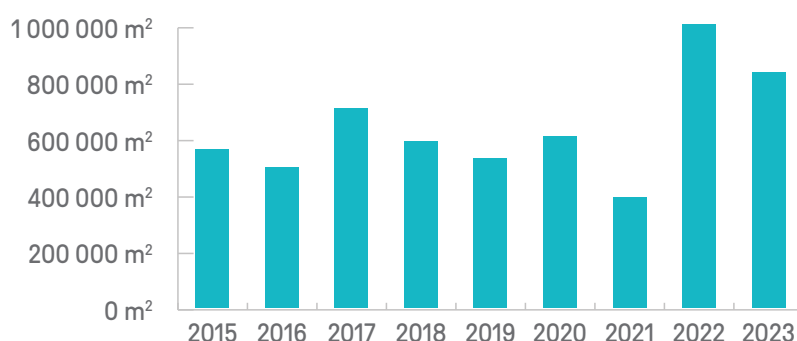
### PLOCHA PRÉMIOVÝCH PROSTOR K PRONÁJMU V ČESKÉ REPUBLICE DLE REGIONU

Největší plocha průmyslových prostor k pronájmu je ve Středočeském kraji následovaném Plzeňským krajem a Jihomoravským krajem. Největší developeři z hlediska velikosti portfolia v m<sup>2</sup> jsou CTP, P3, Prologis a Panattoni. Kraje s nejnižším podílem na celkové ploše jsou sloučeny v kategorii ostatní regiony (Jihočeský kraj, Zlínský kraj a Kraj Vysočina).



Ve 3. čtvrtletí 2023 bylo ve výstavbě 1,31 mil. m<sup>2</sup>, což je jedna z nejvyšších kvartálních hodnot. Dokončeno bylo 319 397 m<sup>2</sup> nových ploch. Ve 4. čtvrtletí 2023 je naplánováno k dokončení dalších více než 335 tis. m<sup>2</sup>, což znamená, že hranice 12 mil. m<sup>2</sup> by letos měla být překročena. Letošní rok tak s největší pravděpodobností překoná z hlediska dodaných prostor rekordní rok 2022. Celkem je rozprojektováno dalších téměř 7 mil. m<sup>2</sup> nových ploch.

### DOKONČENÁ VÝSTAVBA (2015 - 2023)

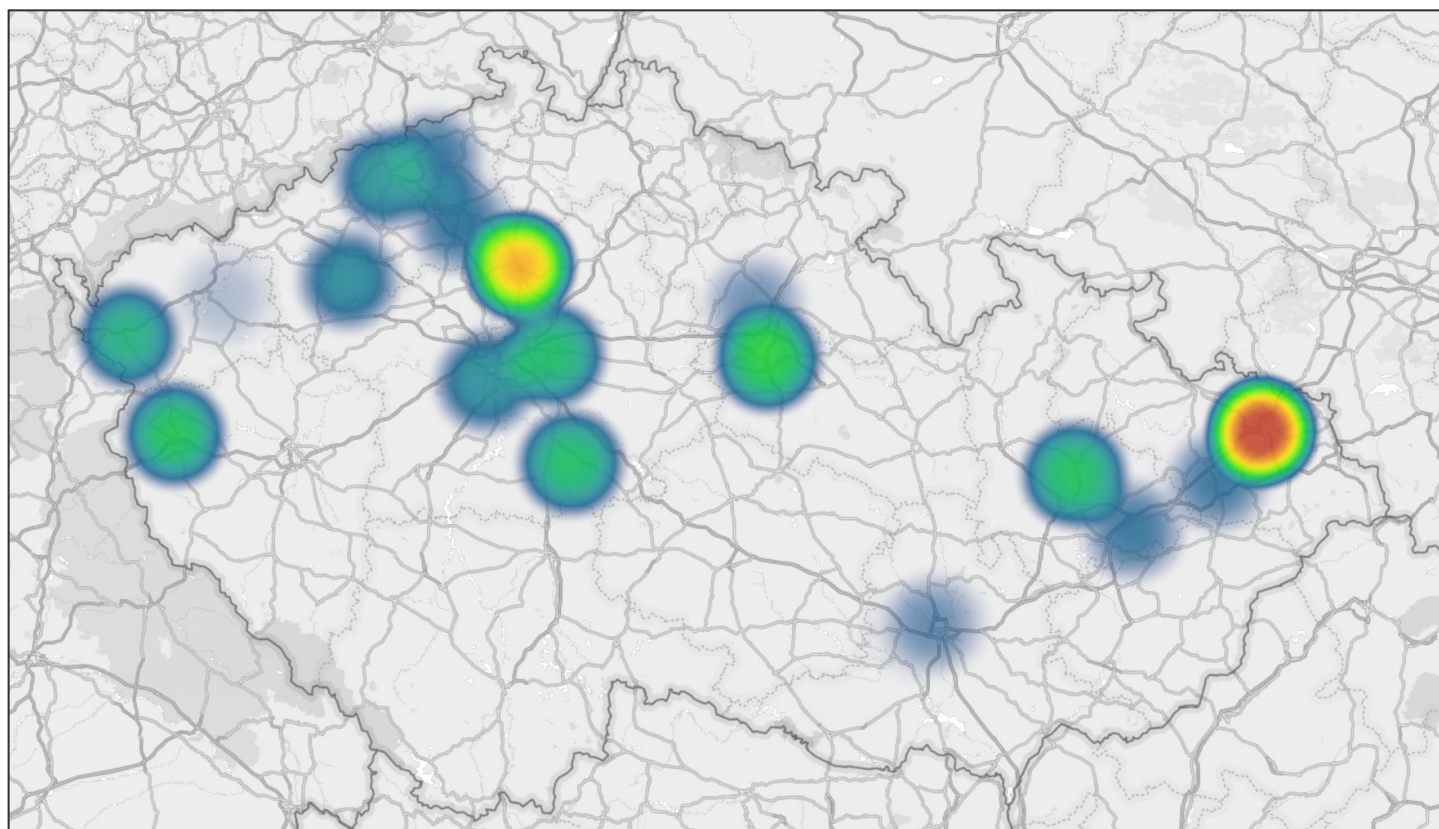


# PŘEHLED TRHU Q3/2023

## MÍRA NEOBSAZENOSTI V ČESKÉ REPUBLICE

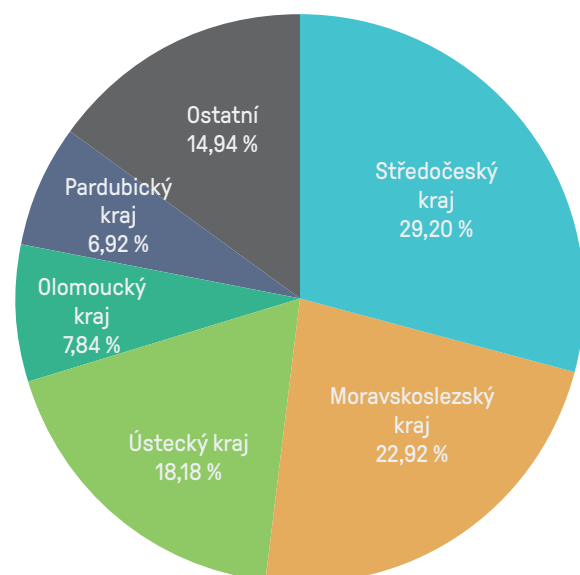
### NEOBSAZENOST V ČESKÉ REPUBLICE S HEATMAPOU

Ve 3. čtvrtletí 2023 se celkové množství dostupných průmyslových prostor zvýšilo. Neobsazenost v ČR dosáhla 2,68 % (314 827 m<sup>2</sup>) se započtením shell and core prostor. Bez nich dosáhla celková neobsazenost 2,19 % (258 563 m<sup>2</sup>) v celé ČR. Většina volných ploch bylo zejména ve dvou krajích - Středočeském kraji s 91 tis. m<sup>2</sup> a Moravskoslezském kraji se 72 tis. m<sup>2</sup>. Velká část dostupných jednotek v těchto dvou regionech se nachází v parcích, které jsou v současné době budované na spekulativní bázi. Zbytek dostupných jednotek byl v 8 různých regionech, což nájemcům poskytovalo více možností, pokud jde o lokaci.



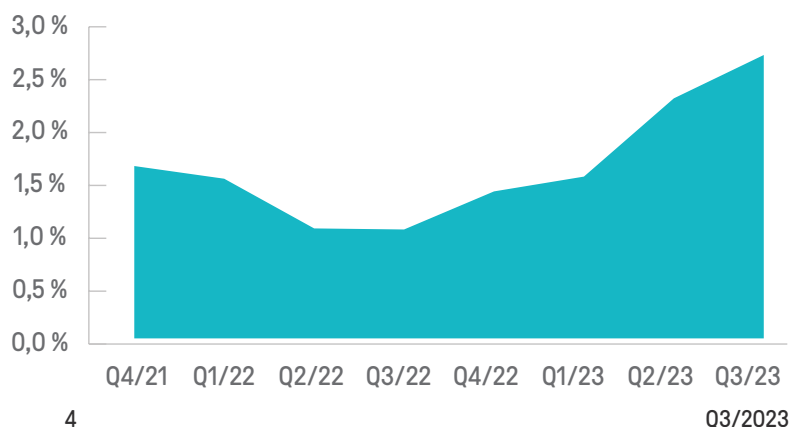
### PODÍL NA NEOBSAZENOSTI DLE REGIONU

Podíl na celkové neobsazenosti v ČR



### MÍRA NEOBSAZENOSTI SE OPĚT ZVÝŠILA!

Míra neobsazenosti prémiových prostor se zvýšila na 2,68 % při zahrnutí shell and core prostor. Vzhledem k současnému stavu připravovaných projektů očekáváme, že bude v nadcházejících měsících dále růst. Na konci roku předpokládáme, že se bude pohybovat v rozmezí 2,20 - 3,00 %. To je stále daleko od zdravé míry mezi 4,00 - 6,00 %.

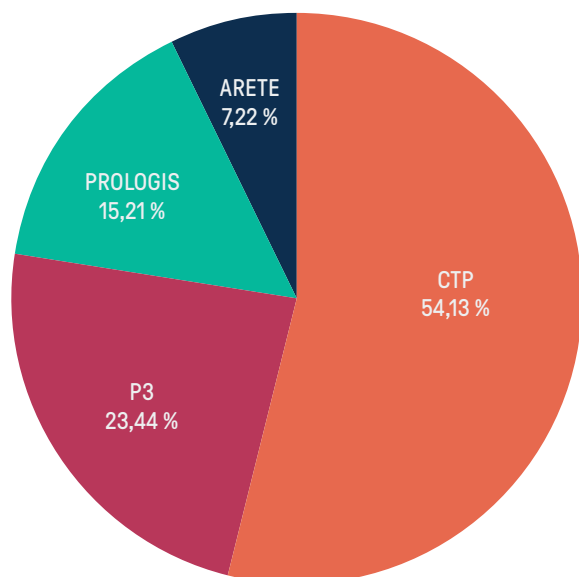


# PŘEHLED TRHU Q3/2023

## POPTÁVKA, VÝZNAMNÉ TRANSAKCE A PRŮMĚRNÉ NÁJMY

### ČISTÁ POPTÁVKA DLE VLASTNÍKA PROSTOR

Dle katastru nemovitostí k 30. 9. 2023



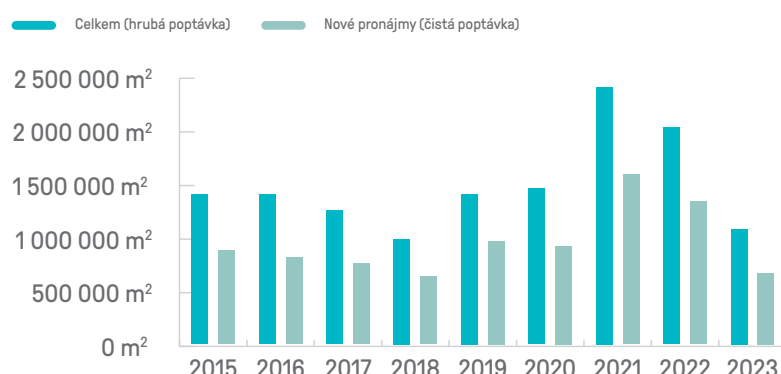
CTP s více než 75 tis. m<sup>2</sup> vede žebříček čisté poptávky. P3 je druhá s více než 32 tis. m<sup>2</sup>, 3. je Prologis s více než 21 tis. m<sup>2</sup> a poslední je ARETE s 10 tis. m<sup>2</sup>. Nové nájemní smlouvy byly podepsány v prostorách pouze 4 pronajímatelů. Podnájem nejsou součástí této statistiky.

Hrubá poptávka v ČR dosáhla 174 414 m<sup>2</sup>, čistá poptávka (bez prolon-gací) 140 251 m<sup>2</sup>. Čistá poptávka byla nejnižší za 7 let. Ve 3. čtvrtletí 2016 dosáhla čistá poptávka pouze 105 tisíc m<sup>2</sup>. Kvůli špatné ekonomické situaci většina domácností snížila svou spotřebu, což se dotklo mnoha nájemníků napříč všemi sektory. Dalším významným faktorem je, že roste počet společností, které využívají podnájem a těchto příležitostí k podnájemu prostor je čím dál více. Podnájem se do statistik transakcí nezapočítávají.

Nejvyšší čistá poptávka byla zaznamenána ve Středočeském kraji s více než 70 tisíci m<sup>2</sup>, v Plzeňském kraji s více než 32 tisíci m<sup>2</sup> a v Jiho-moravském kraji s více než 19 tisíci m<sup>2</sup>.

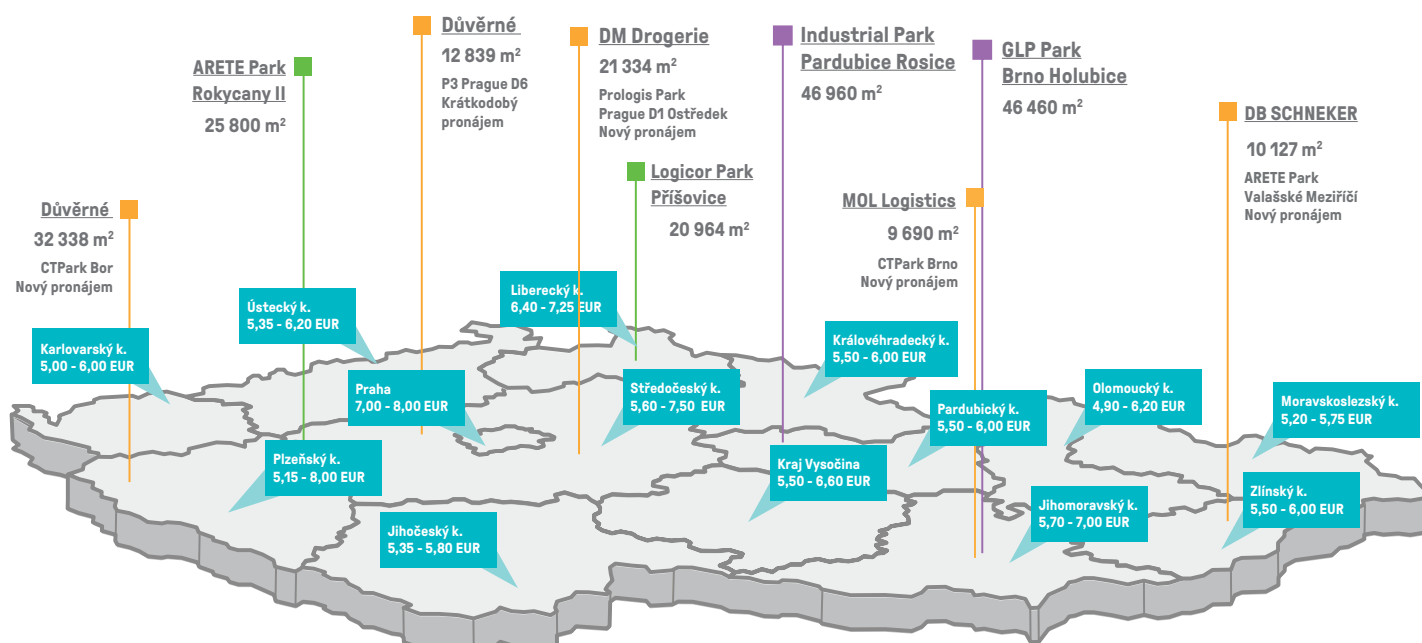
### POPTÁVKA (2015 - 2023)

("Celkem" zahrnuje všechny podepsané transakce v segmentu prémiových prostor)



### VÝBĚR Z TRANSAKČÍ A PRŮMĚRNÉ NÁJMY

■ významná transakce ■ ve výstavbě ■ dokončená výstavba





# MAKROEKONOMIKA Q3/2023

## SOUČASNÁ SITUACE A PREDIKCE

**3,60 %**  
**NEZAMĚSTNANOST**  
**09/2023**

**-0,6 %**  
**HDP (YoY)**  
**Q2/2023**

**12,7 %**  
**INFLACE**  
**09/2023**

### MAKROEKONOMICKÁ PREDIKCE MINISTERSTVA FINANČÍ SRPEN 2023

Indikátor	2019	2020	2021	2022	2023 predikce	2024 predikce
<b>HDP</b> (reálný růst v %)	3,0	-5,5	3,6	2,4	-0,2	2,3
<b>Míra inflace</b> (průměr v %)	2,8	3,2	3,8	15,1	10,9	2,8
<b>Míra nezaměstnanosti</b> (průměr v %)	2,0	2,6	2,8	2,3	2,8	2,7
<b>Směnný kurz CZK/EUR</b>	25,7	26,4	25,6	24,6	23,8	23,9

Zdroj: Ministerstvo financí České republiky, 2023

Poznámka: průměrný směnný kurz ve 3. čtvrtletí 2023, 1 EUR = 24,133 Kč (Česká národní banka, 2023)

### EKONOMICKÝ PŘEHLED S VÝHLEDEM NA ROK 2024

Globální ekonomický růst zpomaluje. Dodavatelské řetězce již sice fungují bez významnějších problémů, v řadě zemí však inflace i přes postupný pokles zůstává vysoká, a nadále tak citelně snižuje kupní sílu domácností. Hospodářskou aktivitu tlumí také předchozí zpřísnění měnové politiky centrálních bank.

Vysoká inflace zpomaluje ekonomický růst a snižuje životní úroveň obyvatel. K mimořádně silnému růstu spotřebitelských cen významně přispívají nejen potraviny, elektřina či zemní plyn, ale i další kategorie zboží a služeb. Silné domácí poptávkové tlaky jsou již tlumeny zvýšenými měnověpolitickými sazbami. Protiinflačně působí rovněž posilování koruny. Meziroční inflace se v průběhu 1. poloviny letošního roku rychlým tempem snižovala, ve 2. pololetí by se měla držet na vysokých jednociferných hodnotách.

V roce 2024 by se výkon ekonomiky mohl zvýšit o 2,3 %, hlavně zásluhou obnoveného růstu spotřeby domácností. Hospodářskou aktivitu však budou mírně tlumit dopady konsolidačního balíčku, což ale zároveň přispěje ke snížení inflačních tlaků. V průběhu celého roku 2024 by se již meziroční růst spotřebitelských cen mohl pohybovat v tolerančním pásmu inflačního cíle České národní banky. V celoročním vyjádření očekáváme pokles na 2,8 %.

Zdroj: Český statistický úřad, Česká národní banka, 2023

# METODOLOGIE

## SMĚRNICE PRO SBĚR A VYHODNOCENÍ DAT

Vždy se snažíme o to, aby zprávy byly co nejpřesnější a aby splnily všechna kritéria stanovená touto metodikou, ale v některých ohledech jsme omezeni různými přístupy/metodikami developerů a dalších entit, od kterých shromažďujeme naše data. Prosíme, vždy věnujte pozornost tomu, na který graf se díváte – za jaké časové období (aktuální stav či historický pohled), kritéria (developer/vlastník) a podobné.

V případě dotazů týkajících se naší metodiky nás kontaktujte na e-mailové adrese [michal.bily@108agency.cz](mailto:michal.bily@108agency.cz).

<b>A+</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Světlá výška 12 m a víc</li> <li>- Musí splňovat kritéria BREEAM alespoň "Very Good"</li> <li>- Přímý vjezd a hydraulické můstky</li> <li>- Nosnost podlahy 5 tun/m<sup>2</sup></li> <li>- Postavené po roce 2010</li> <li>- Musí být vytápěná</li> </ul>
<b>AI</b> (A-Logistika)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Světlá výška 10 m a víc</li> <li>- Nosnost podlahy 5 tun/m<sup>2</sup></li> <li>- Postavené po roce 2000</li> <li>- Musí být vytápěná</li> </ul>
<b>Ao</b> (A-Ostatní)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Světlá výška pod 10 metrů</li> <li>- Postavené po roce 1995</li> <li>- Musí být vytápěná</li> </ul>
<b>B</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Na světlé výšce nezáleží</li> <li>- Postavené před rokem 1995</li> <li>- Musí být vytápěná</li> </ul>
<b>C</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Postavené před rokem 1995</li> <li>- Bez vytápění</li> </ul>

Standardizační tabulka vlevo stanoví v našich statistikách pravidla pro přiřazení určitého standardu průmyslové budově. Třída „A“ je dále segmentována, pro lepší orientaci ve statistikách a určování trendů na trhu. Přestože máme toto rozřazení, uvádíme pouze data pro celý standard třídy „A“. Máte-li zájem o podrobnější údaje, kontaktujte nás.

Pravidelně shromažďujeme data přímo od developerů. Kombinujeme tvrdá data s postřehy a zkušenostmi našich konzultantů tak, abychom dosáhli optimální rovnováhy mezi prostou interpretací čísel a přenosem zkušeností z oboru.

## OBECNÉ SMĚRNICE

- Nová výstavba se vyznačuje postavením prvního sloupu a končí kolaudací.
- Datování transakce se vždy odvíjí od čtvrtletí, ve kterém byla podepsána, nikoliv veřejně oznámena (pokud jsme schopni toto určit). Všechny transakce jsou zařazeny do následujících kategorií: 1. výroba, 2. logistika/skladování, 3. retail/e-commerce a 4. ostatní. V případě, že developer označí transakci jako důvěrnou a my nezískáme informace o sektoru nájemce, zařadíme ji do kategorie ostatní. Statistiky jsou kompilovány jen z transakcí nad 1 000 m<sup>2</sup>.
- Míra neobsazenosti se počítá z dostupných prostorů v dokončených a shell and core budovách (volné místo bez shell and core budov je uvedeno samostatně) na základě kvartálních reportů obdržných od developerů a přímé komunikace s nimi. Teplotní mapa na straně 4 je odvozena z údajů založených na okresech.
- Všechny makroekonomické údaje jsou převzaty z Českého statistického úřadu a Ministerstva financí České republiky.
- Prostory standardu B a C nejsou aktuálně sledovány a nejsou zahrnuty ve statistikách, uvažujeme o jejich přidání v budoucnu.

## PRAHA

Na Poříčí 1079/3a  
110 00 Praha 1  
Česká republika

+420 222 211 464  
info@108agency.cz

## BRATISLAVA

Hodžovo námestie 1/a  
811 06 Bratislava  
Slovensko

+421 948 144 038  
info@108agency.sk

## BUDAPEŠŤ

Ráth György utca 56  
1122, Budapest  
Maďarsko

+36 70 977 0021  
info@108agency.hu

## O 108 REAL ESTATE

108 AGENCY je realitně-konzultantská společnost, která se od roku 2009 zaměřuje výhradně na komerční nemovitosti. Její více než čtyřicetiletý tým si v průběhu let získal důvěru tuzemských i zahraničních klientů.

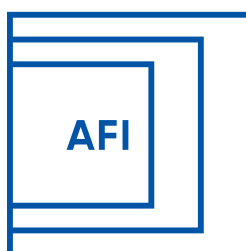
108 AGENCY je na trhu komerčních realit jedinou společností ve stoprocentně českých rukou. I díky absenci nadnárodní centrály se může společnost plně věnovat pilování svého osobitého přístupu ke klientům, který v sobě kombinuje odbornost a zkušenosti s férovostí a lidským přístupem.

Na českém, slovenském a maďarském trhu od svého založení zobchodovala „Sto osmička“ více než 9 milionů čtverečních metrů a vybudovala si silnou pozici. Klienti se na 108 AGENCY obrazejí ohledně zprostředkování pronájmu a prodeje, investičního poradenství i marketingu a správy developerských projektů. Na konci roku 2021 se 108 AGENCY stala výhradním aliančním partnerem BNP Paribas Real Estate pro Českou republiku. Díky této strategické akvizici výrazně posílila tým konzultantů a nabídku služeb.



An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

### JSME HRDÝMI ČLENY





108

SHAPING THE FUTURE  
OF REAL ESTATE