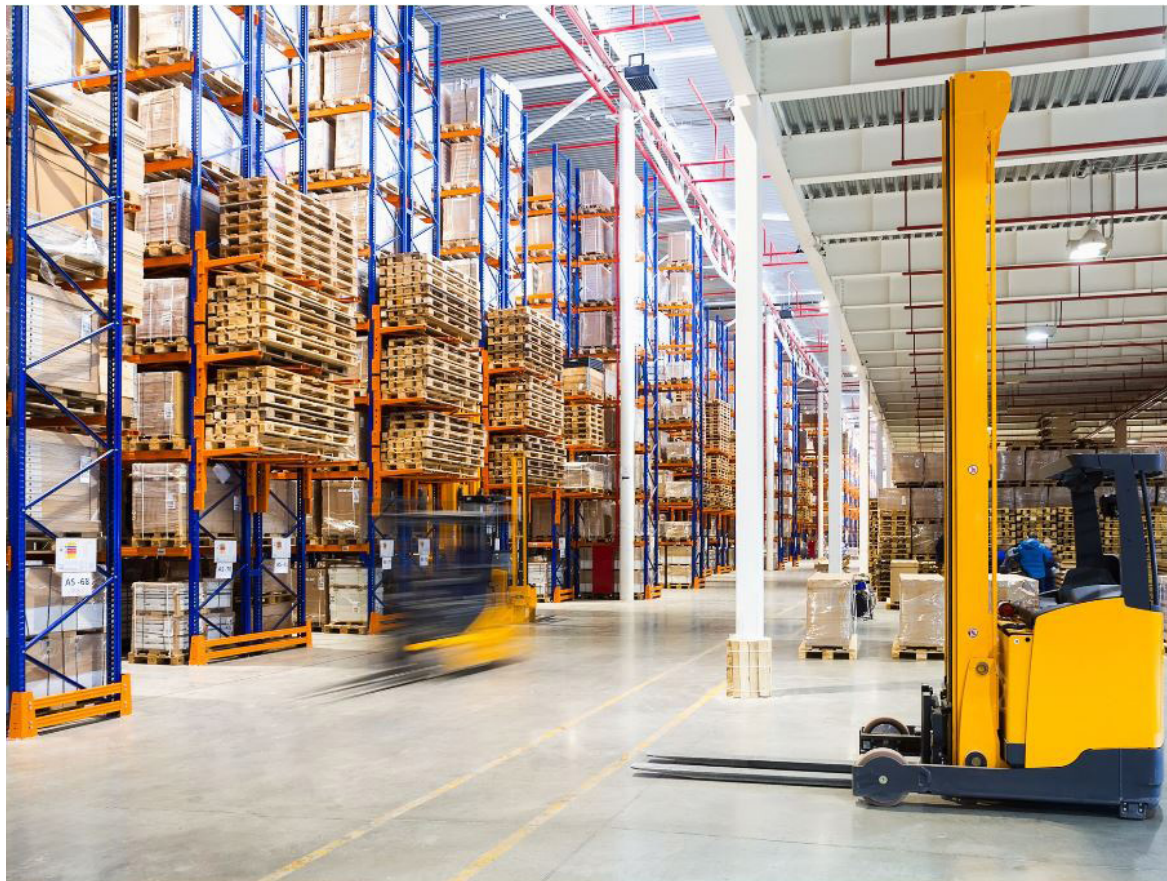


# Průmyslový trh v České republice



## Průmyslový trh v České republice v 1. čtvrtletí 2021



**9,2 milionů m<sup>2</sup>**  
Celková plocha moderních průmyslových nemovitostí v ČR



**81 550 m<sup>2</sup>**  
Plocha průmyslových prostor postavených v 1. čtvrtletí 2021 (meziročně -39 %)



**2.9%**  
Míra neobsazenosti v ČR (mezičtvrtletně -45 bps)



**772 700 m<sup>2</sup>**  
Celková nájemní aktivita v 1. čtvrtletí 2021 (meziročně +147 %)



**299 700 m<sup>2</sup>**  
Čistá nájemní aktivita v 1. čtvrtletí 2021 (meziročně +156 %)

Zdroj Savills Research

### EKONOMICKÝ PŘEHLED

#### RŮST HDP

**-5,8%**

PRŮMÉR 2020

#### INFLACE (CPI)

**2,3%**

BŘEZEN 2021

#### NEZAMĚŠTNANOST V ČR

**3,3%**

ÚNOR 2021

**2,6%**

ROČNÍ PRŮMÉR (2020)

#### MĚSÍČNÍ HRUBÁ MZDA

**€1 445**

(38 525 Kč)  
PRŮMÉR ČR,  
Q4 2020

#### SMĚNNÝ KURZ

**26,07**

CZK/EUR  
PRŮMÉR Q1 2021

#### MALOOBCHODNÍ TRŽBY

**-3,0%**

MEZIROČNÍ ZMĚNA,  
ÚNOR 2021

Zdroj Oxford Economics, ČSÚ, ČNB

### TRH PRŮMYŠLOVÝCH NEMOVITOSTÍ - Q1 2021

- Indikátory českého trhu průmyslových nemovitostí překonaly v prvním čtvrtletí roku 2021 několik rekordů, byla zaznamenána nejvyšší čtvrtletní nájemní aktivita, nejnižší míra neobsazenosti a výjimečně vysoký objem prostor ve výstavbě.
- V prvním čtvrtletí bylo v ČR dokončeno 81 550 m<sup>2</sup> nových průmyslových prostor určených k pronájmu, meziročně o 39 % méně. Celková nabídka průmyslových prostor k pronájmu v ČR se zvýšila na 9,2 milionů m<sup>2</sup>, přičemž 35 % (3,22 milionů m<sup>2</sup>) se nacházelo v Praze.
- Celostátní míra neobsazenosti od konce roku 2020 klesla o 45 bazických bodů (bps) a dosáhla dalšího historického minima. V Praze se podíl neobsazených prostor v prvních třech měsících tohoto roku zvýšil o 11 bps na úroveň 1,6 %.
- Objem prostor ve výstavbě dosáhl nejvyšší hodnoty v historii českého průmyslového trhu, výstavba probíhala na projektech s celkovou pronajímatelnou plochou 734 300 m<sup>2</sup> rozmístěných po celé zemi. Spekulativní prostory představovaly 36 % z této souhrnné výměry.
- Celková nájemní aktivita čítala v prvním čtvrtletí 772 700 m<sup>2</sup> a dosáhla tak nového rekordu. Čistá poptávka byla v prvním čtvrtletí na úrovni 299 700 m<sup>2</sup>, meziročně vyšší o 156 % ale o 20 % níže ve srovnání s předchozím kvartálem.

## EKONOMICKÝ PŘEHLED

- Česká ekonomika zakončila rok 2020 s meziročním poklesem HDP o 5,8 %. Kromě výdajů vládního sektoru byl zaznamenán hluboký pokles ve všech složkách hrubého domácího produktu. Zhoršující se pandemická situace na přelomu roku vyústila v opětovné zavedení přísnějších opatření, včetně omezení pohybu obyvatelstva a uzavření restaurací, kaváren a obchodů se zbožím, které nepatří k základním potřebám. Tato omezení jsou ve druhém čtvrtletí 2021 uvolňována a nadále pokračuje i program očkování. Ministerstvo financí ČR tedy predikuje, že se česká ekonomika bude během roku 2021 pomalu zotavovat a na konci roku vykáže meziroční růst 3,1 %. V roce 2022 by meziroční tempo růstu ekonomiky mohlo dosáhnout 3,4 %.

## INFLACE

- Míra inflace byla v roce 2020 charakterizována oscilací kolem horní hranice tolerančního pásma 2% inflačního cíle, v ročním průměru dosáhla 3,2 % a jednalo se o nejvyšší průměrnou roční míru inflace od roku 2012. Na konci roku 2020 však bylo patrné výrazné zpomalení, a v březnu 2021 se inflace snížila na 2,3 %. Česká národní banka předpovídá, že se míra inflace ocitne v ještě těsnější blízkosti inflačního cíle a uzavře rok 2021 na úrovni 2,1 %. Dle prognózy ČNB je dále pravděpodobné, že se v roce 2022 bude míra inflace pohybovat kolem inflačního cíle a v ročním průměru dosáhne 2,2 %.

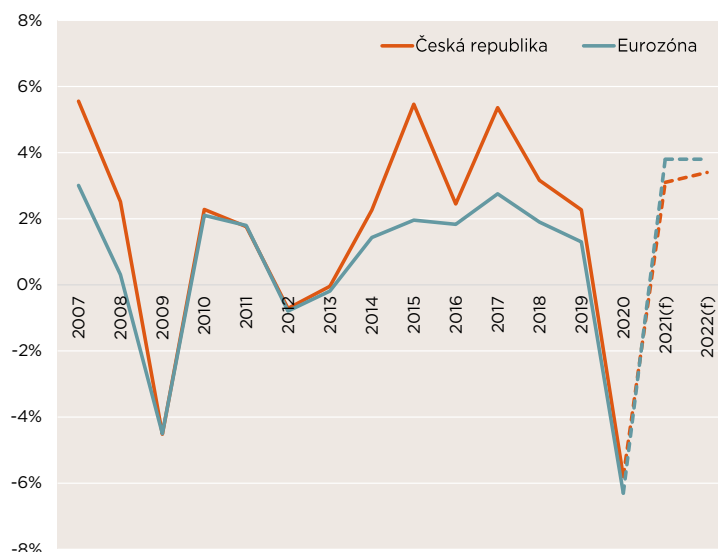
## MALOOBCHODNÍ TRŽBY

- Přestože se přísnější protiepidemická opatření v prosinci 2020 zmírnila a prodej nepotravinářského zboží dosáhl kladných čísel (+1,4 % meziročně), maloobchodní prodej v lednu 2021 klesl více, než se očekávalo. U maloobchodních tržeb (bez prodeje motorových vozidel) byl zaznamenán pokles o 6,4 % ve srovnání se stejným obdobím roku 2019. I když se v důsledku nepříznivé pandemické situace předpokládá celkové oslabení tržeb v prvním čtvrtletí 2021, v únorových výsledcích bylo patrné mírné oživení. Začátkem dubna se začala pandemická situace zlepšovat a během druhého čtvrtletí se očekává postupné uvolňování omezení (včetně opětovného otevření obchodů a služeb). Maloobchodní tržby by měly postupně růst a v průběhu roku dosáhnout kladnějších čísel.

## NEZAMĚŠTNANOST

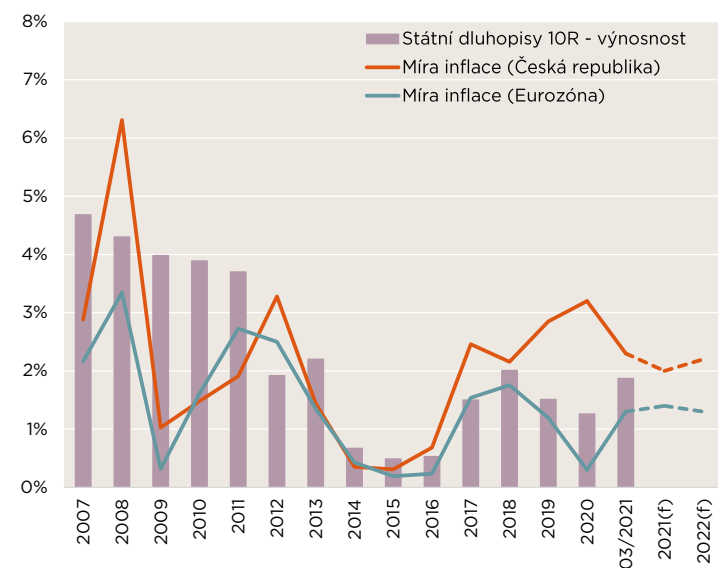
- Dopady hluboké ekonomické recese způsobené pandemií COVID-19 na trh práce byly výrazně nižší díky vládním opatřením na podporu zaměstnanosti. I přes to se oproti roku 2019 míra nezaměstnanosti v České republice zvýšila o 60 bazických bodů (bps) a v roce 2020 dosáhla ročního průměru 2,6 %. Podle makroekonomické prognózy Ministerstva financí ČR by se míra nezaměstnanosti měla v roce 2021 zvýšit na úroveň 3,3 %. Růst nezaměstnanosti se však později zpomalí pokračováním vládních opatření a obnovenou poptávkou po pracovní síle.
- Míra nezaměstnanosti v krajích se v roce 2020 výrazně změnila. Praha se tradičně řadí k regionům s nejnižší roční mírou nezaměstnanosti v zemi. V posledním čtvrtletí roku 2020 zde však nezaměstnanost dosahovala 3,1 % (meziročně +180 bps), Praha se tak stala regionem s pátou nejvyšší nezaměstnaností v ČR. Příčinou je především vysoká závislost Prahy na cestovním ruchu, který byl pandemií COVID-19 těžce zasažen. Stejný efekt je patrný i v Karlovarském kraji, který je také silně vázán na cestovní ruch, míra nezaměstnanosti se zde v posledním čtvrtletí roku 2020 zvýšila na 6,1 % (meziročně +230 bps). Ve čtvrtém kvartále roku 2020 byla nejnižší nezaměstnanost evidována v Pardubickém a Zlínském kraji, kde se držela pod hranici 2,0 %.

## Růst HDP (meziročně, %, ve stálých cenách r.2015)



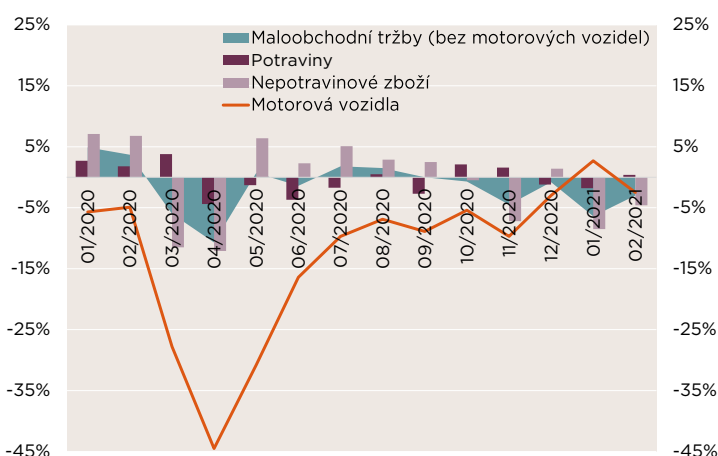
Zdroj Oxford Economics, ČNB, Ministerstvo financí ČR

## Míra inflace a výnosnost státních dluhopisů



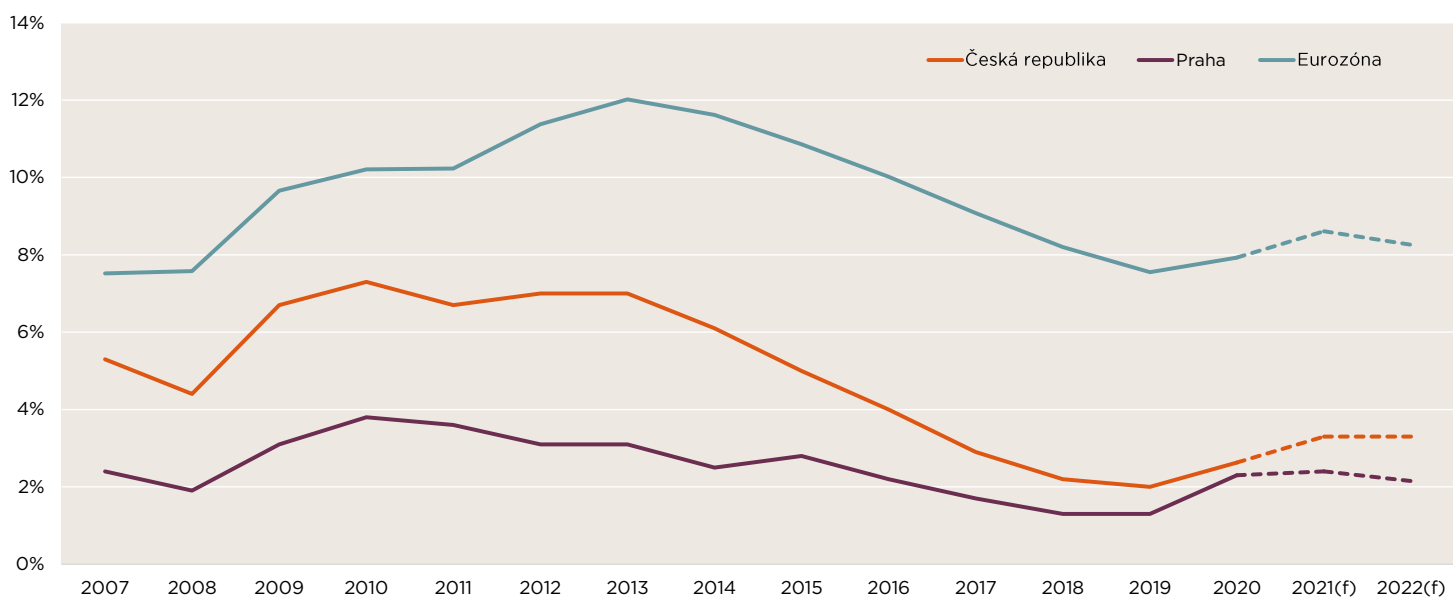
Zdroj Oxford Economics, ČNB

## Maloobchodní tržby (meziročně, %)



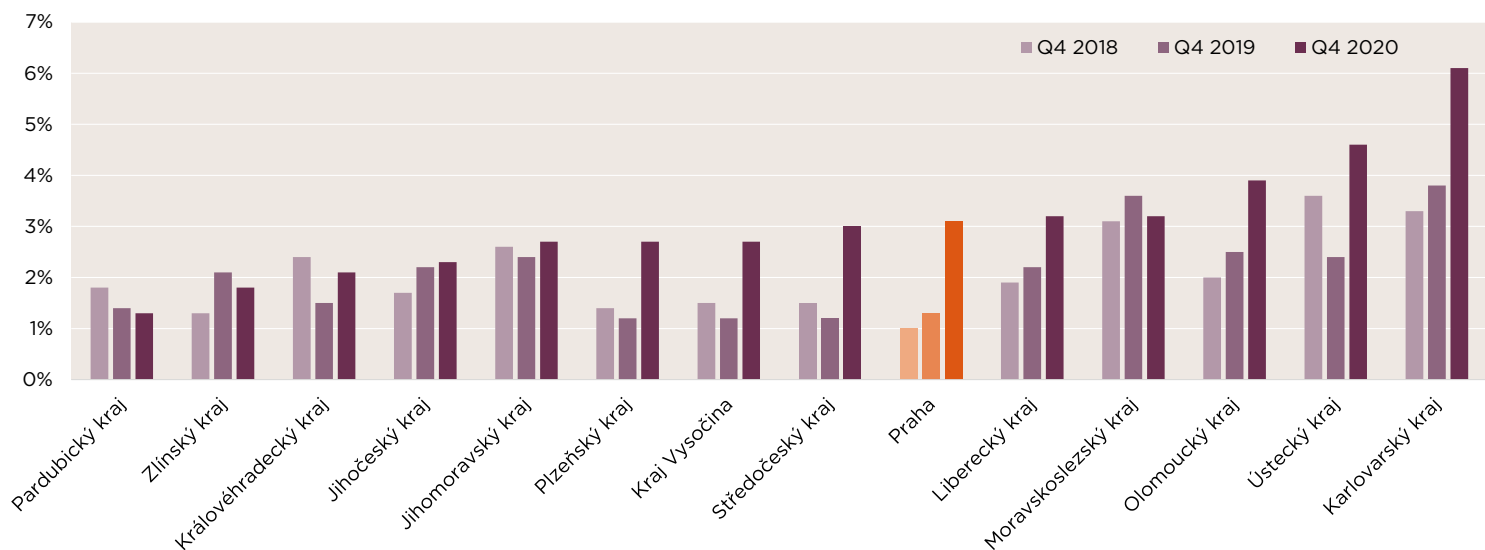
Zdroj ČSÚ, Savills

### Míra nezaměstnanosti



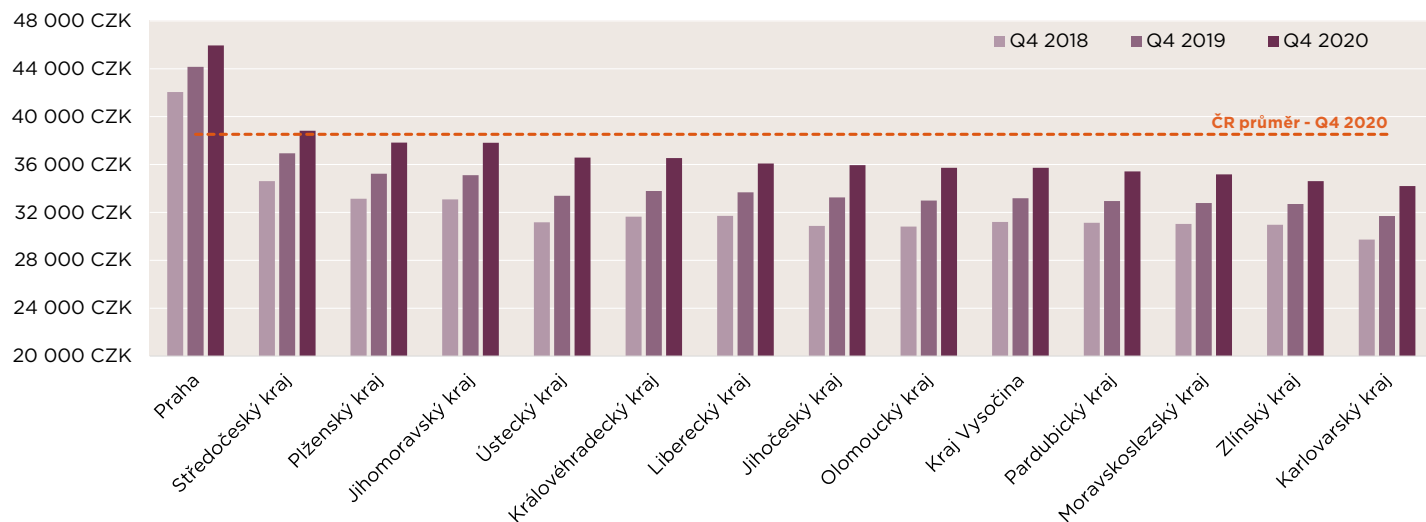
Zdroj: Oxford Economics, ČSÚ, Ministerstvo financí ČR

### Míra nezaměstnanosti - kraje ČR



Zdroj: ČSÚ

### Hrubá měsíční mzda - kraje ČR



Zdroj: ČSÚ

## CELKOVÁ NABÍDKA A DOKONČENÁ VÝSTAVBA

Navzdory dosud nejvyššímu objemu prostor ve výstavbě bylo v prvním čtvrtletí dokončeno jen 81 550 m<sup>2</sup>, tedy o 39 % méně než kolik bylo na trh dodáno před rokem. Zároveň se jedná o nejnižší čtvrtletní objem dokončené výstavby od třetího kvartálu roku 2016. Z prostor dokončených v prvním čtvrtletí byla pouze 4 % postavena spekulativně a stávající nabídka volných prostor se tak navýšila jen nepatrně.

Nové plochy byly dokončeny převážně na průmyslových trzích Plzeňského kraje (40 %), Moravskoslezského kraje (31 %), Libereckého kraje (22 %) a v oblasti Prahy (7 %).

Praha zůstala největším průmyslovým dílčím trhem v zemi s více než 3,2 miliony m<sup>2</sup> stávajících pronajimatelných ploch ve 47 průmyslových parcích. Největší podíl pražských průmyslových prostor se nachází v západní části města a ve vesnicích podél dálnic D5, D6 a D7 (1,16 milionu m<sup>2</sup>). Východní okraj Prahy je druhým nejrozvinutějším průmyslovým uzlem v hlavním městě s celkovou nabídkou prostor o výměře 983 000 m<sup>2</sup>. Zbývající jižní a severní části pražského trhu jsou mnohem menší, jejich vývoj byl omezen nedostatkem vhodných pozemků a na severu také komplikovanou dostupností Pražského okruhu.

## PROBÍHAJÍCÍ VÝSTAVBA

Na konci prvního čtvrtletí bylo v celé zemi v různých fázích výstavby 47 průmyslových hal. Pronajimatelná plocha všech těchto budov činila 734 300 m<sup>2</sup>, což představovalo největší objem prostor ve výstavbě v historii českého průmyslového trhu. U více než 176 000 m<sup>2</sup> z těchto prostor byla již dokončena hrubá stavba a plochy byly nabízeny k pronájmu, což může být skvělou příležitostí pro nájemce, kteří potřebují prostory v krátkém časovém horizontu. Většina těchto „téměř dokončených“ prostor se nacházela v Moravskoslezském regionu a Karlovarském kraji.

Podíl spekulativní výstavby v prvním čtvrtletí roku 2021 klesl na 36 %, což bylo výrazně pod 46% průměrem za předchozích deset čtvrtletí.

Moravskoslezský kraj opět obsadil první příčku jako region s největším objemem rozestavených prostor (215 000 m<sup>2</sup>). Následoval Plzeňský kraj s výstavbou probíhající na budovách o celkové ploše 128 500 m<sup>2</sup> a Praha se umístila na třetím místě s rozestavenou plochou 119 500 m<sup>2</sup>.

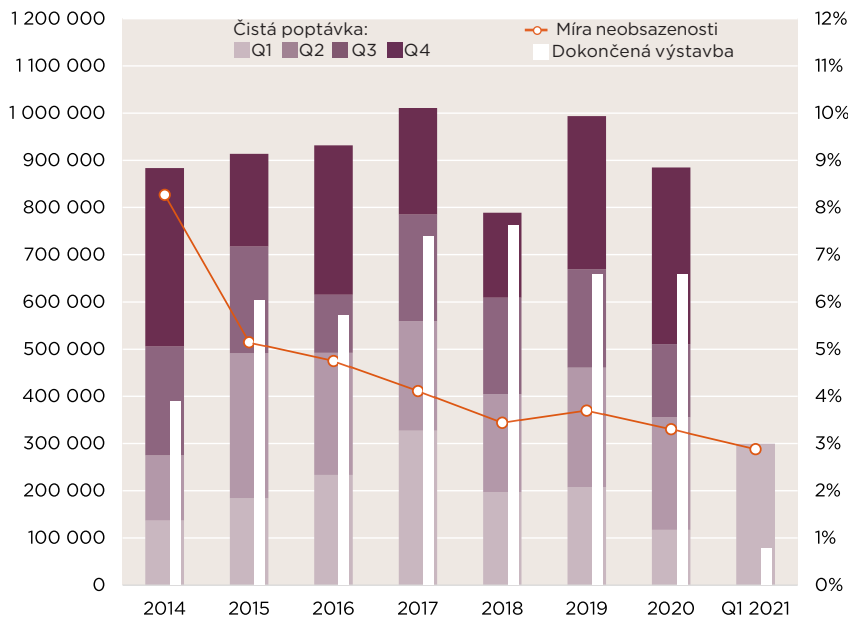
## MÍRA NEOBSAZENOSTI

V důsledku vysoké čisté poptávky klesla míra neobsazenosti v zemi, a to již čtvrté po sobě jdoucí čtvrtletí. Během prvních tří měsíců roku 2021 klesl podíl nepronajatých postavených prostor o 45 bps na nové rekordní minimum 2,9 %. V přepočtu na metry čtvereční se objem neobsazených prostor snížil z 303 600 m<sup>2</sup> na konci roku 2020 na 265 000 m<sup>2</sup> v březnu 2021.

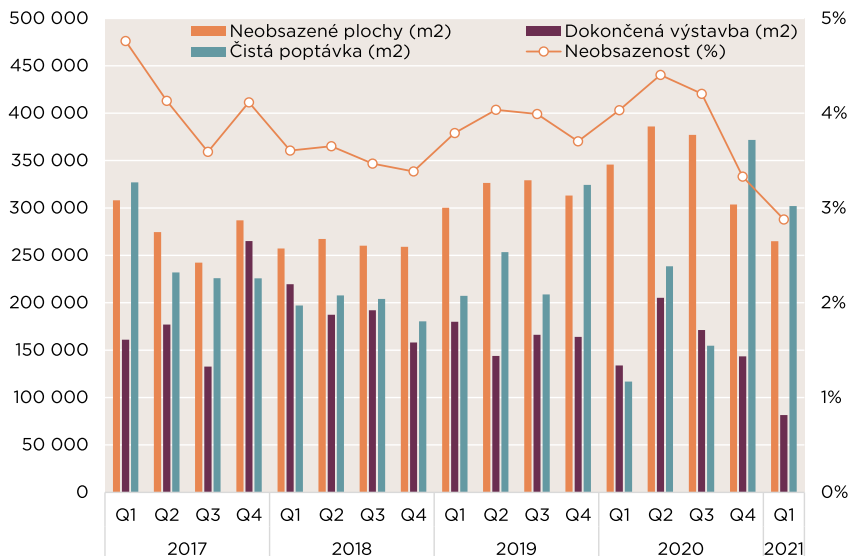
Stejně jako v předchozím čtvrtletí byl nejvyšší objem volných prostor evidován v Plzeňském kraji (72 500 m<sup>2</sup>), za nímž následoval Ústecký kraj (64 200 m<sup>2</sup>).

V Praze objem dostupných prostor mírně vzrostl (na 52 700 m<sup>2</sup>) a v důsledku toho se také lehce zvýšila míra neobsazenosti (mezičtvrtletně +11 bps), která na konci prvního čtvrtletí skončila na úrovni 1,6 %.

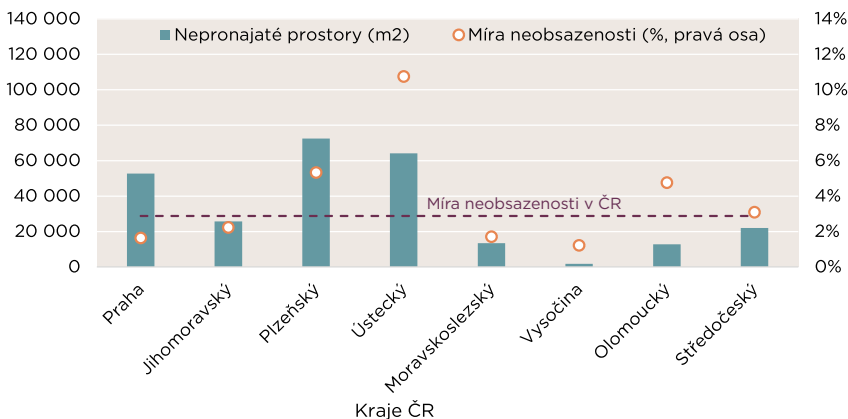
## Čistá poptávka, dokončená výstavba a neobsazenost

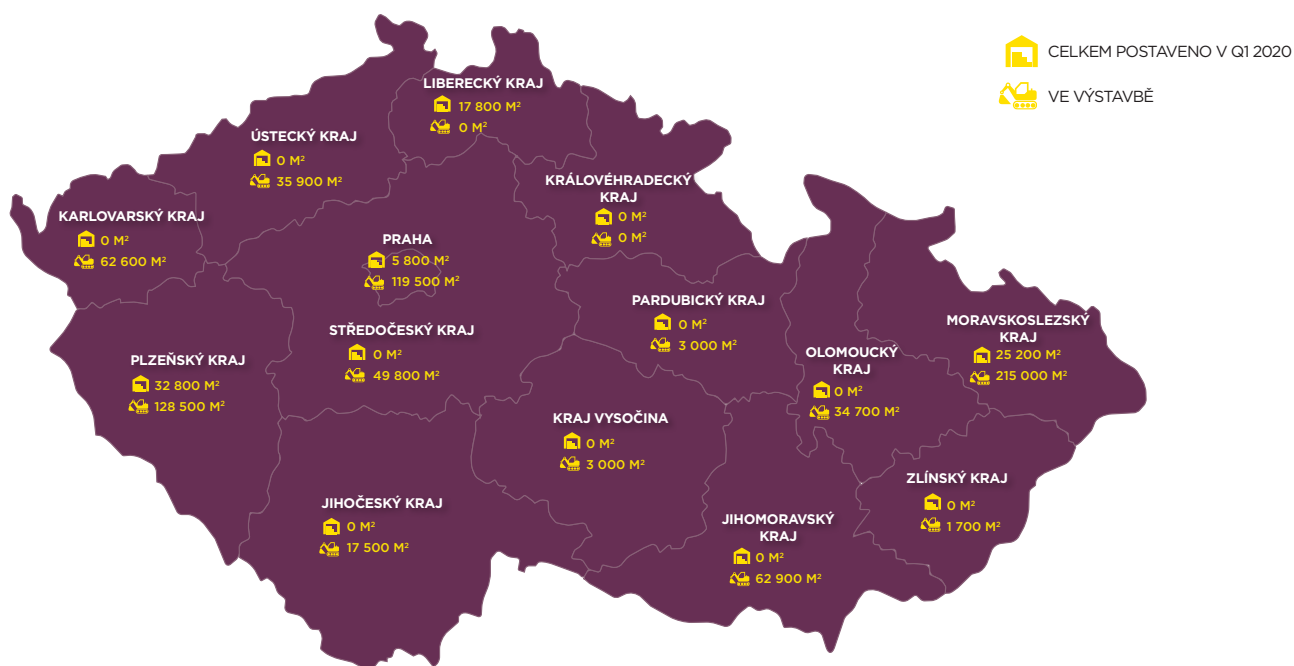


## Neobsazená plocha, čistá poptávka a dokončená výstavba

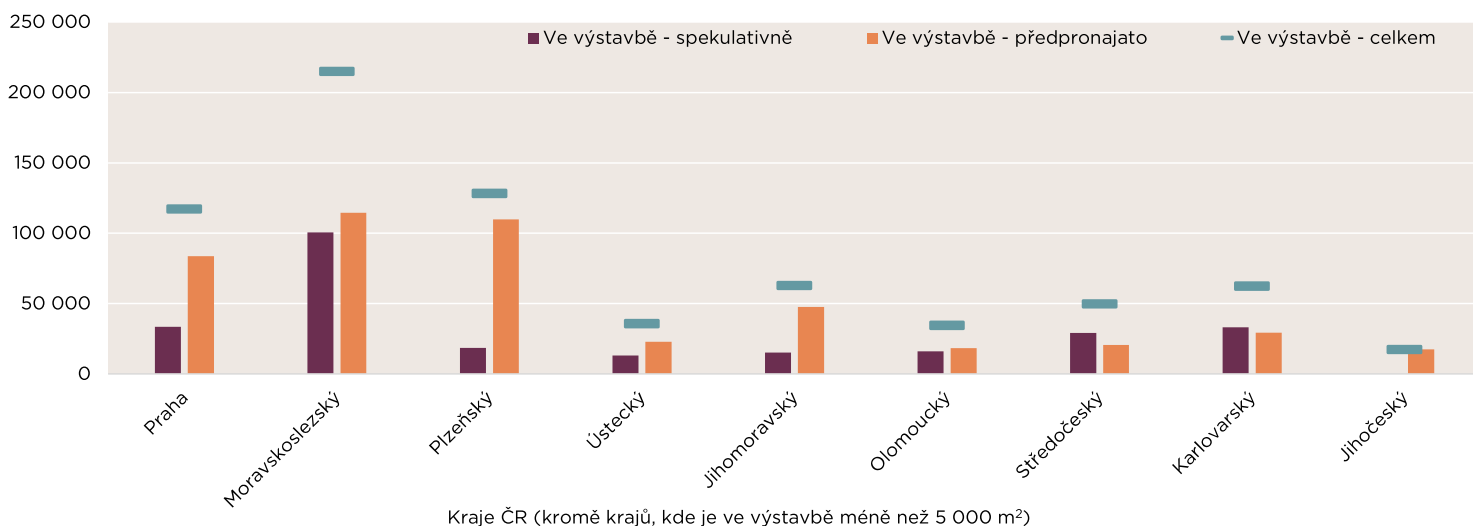


## Volné prostory v krajích

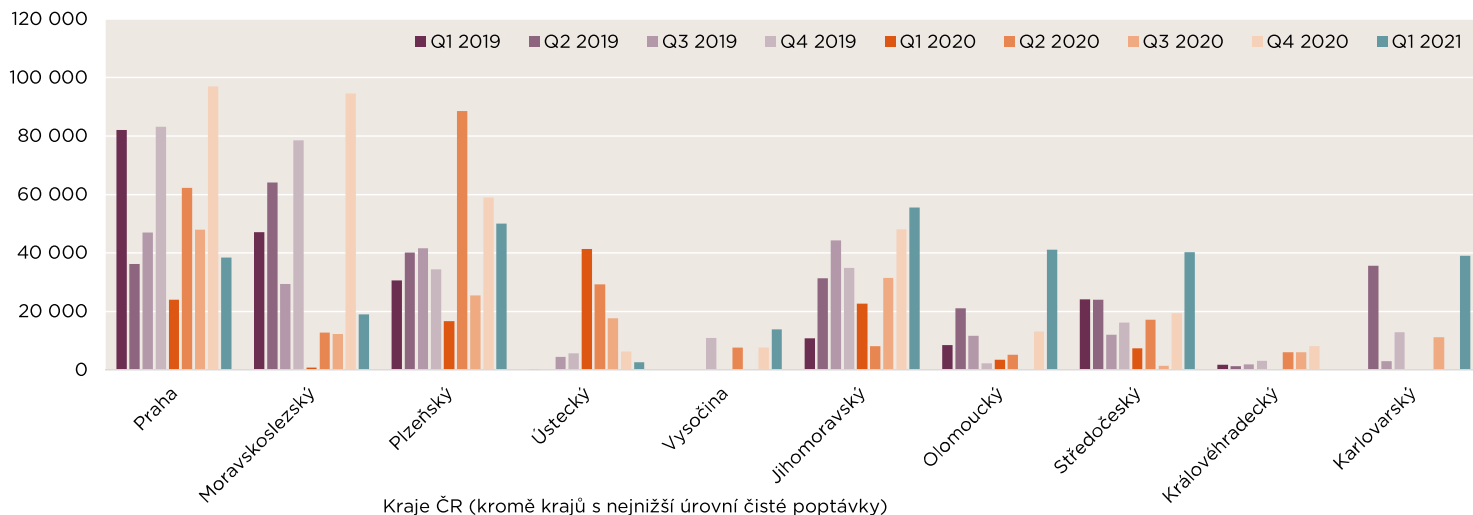




### Výstavba v krajích (plocha ve výstavbě v m²)



### Čtvrtletní čistá nájemní aktivita v krajích (m²)



## POPTÁVKA

Celková nájemní aktivita na českém průmyslovém trhu dosáhla v prvním čtvrtletí roku 2021 nového čtvrtletního maxima. Hrubá poptávka dosáhla 772 700 m<sup>2</sup>, tedy o 38 % více než v předchozím čtvrtletí a o 147 % více než před rokem.

Čistá nájemní aktivita, která nezahrnuje přejednané a prodloužené závazky, činila v prvním čtvrtletí 299 700 m<sup>2</sup>, což představovalo historicky druhý nejvyšší výsledek evidovaný v prvním čtvrtletí. Přestože byla čistá poptávka v posledním kvartále roku 2020 o 20 % vyšší než v prvním kvartále 2021, v meziročním srovnání se čistá poptávka v prvním čtvrtletí 2021 zvýšila o 156 %. Předpronájmy tvořily 54 % čisté poptávky uskutečněné v prvním čtvrtletí, což bylo téměř v souladu s průměrem za předchozích deset čtvrtletí (53 %).

V prvním čtvrtletí byla nejvyšší čistá poptávka evidována v Jihomoravském kraji (19 %), Plzeňském kraji (17 %) a Olomouckém kraji (14 %). I přes svou velikost se Praha podílela na čisté poptávce jen 13 %, což bylo výrazně pod čtvrtletním průměrným podílem počítaným za poslední tři roky (30 %).

Většina ploch pronajatých v prvním kvartále roku 2021 byla zaplněna logistickými firmami a nájemci ze sektorů e-commerce a maloobchodu. Naopak firmy spojené s automobilovým průmyslem vykázaly podprůměrnou nájemní aktivitu.

## NÁJEMNÉ

Základní nájemné za standardní skladové jednotky v Praze se začalo zvyšovat. Měsíční sazby za jednotku o rozloze cca 5 000 m<sup>2</sup> pronajatou na pět let se pohybuje od €4,50 do €5,50 za m<sup>2</sup>, zatímco u menších jednotek o rozloze 1 000 - 2 000 m<sup>2</sup> dosahuje až €6,50 za m<sup>2</sup> a měsíc. Mimo hlavní město se výše nájemného příliš nezměnila a moderní prostory jsou nadále nabízeny a pronajímány v rozmezí od €3,90 do €4,35 za m<sup>2</sup>.

Efektivní nájemné za skladové prostory, snížené o veškeré pobídky poskytnuté pronajímatelem, je obvykle o €0,25 - €0,50 nižší než základní nájemné. Nejběžnější formou pobídek zůstávají nájemní prázdniny a / nebo příspěvek na vybavení či úpravu prostor.

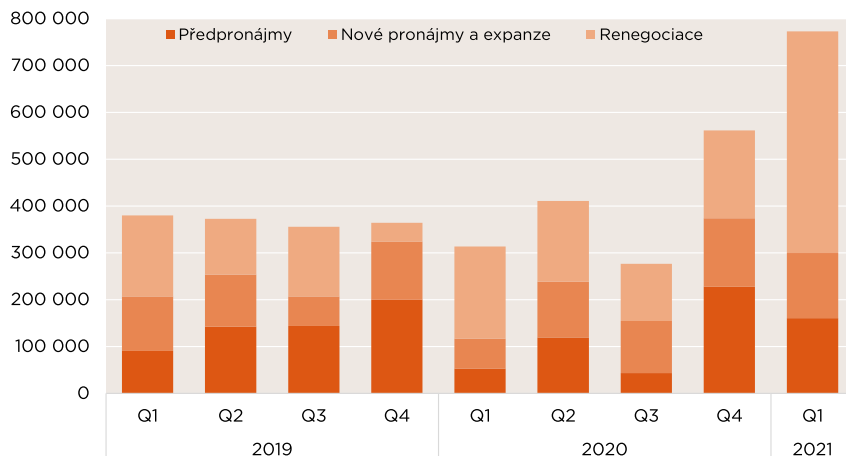
Nájem za kanceláře v logistických nebo výrobních halách zůstává na úrovni €8,50 - €9,25 za m<sup>2</sup> a měsíc. Měsíční poplatky za služby se obecně pohybují od €0,65 - €0,75 za m<sup>2</sup> v závislosti na rozsahu zahrnutých služeb. Servisní poplatky v menších jednotkách kolem 500 m<sup>2</sup> mohou dosáhnout až €0,90 - €1,00.

## VÝHLED

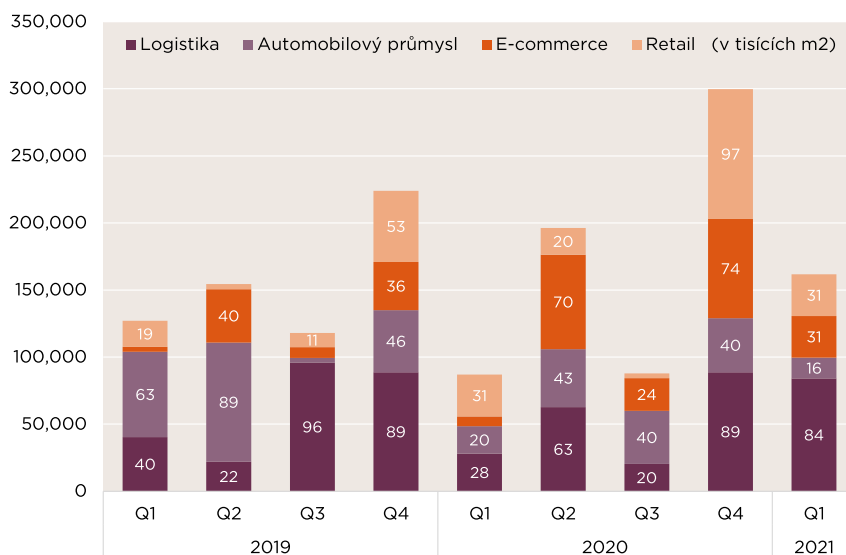
Tradičně silný automobilový sektor je stále ochromený globálním nedostatkem počítačových čipů, který potrvá minimálně do konce roku 2021. Tato situace přirozeně opět poukazuje na přílišnou závislost na asijských trzích a zároveň bude dalším impulsem pro výrobce automobilů (ale i jiná odvětví) k přehodnocení svých výrobních procesů tak, aby byli schopni držet větší zásoby blíže svým výrobním závodům a vyhnuli se podobným problémům.

Z tohoto důvodu bude poptávka po moderních průmyslových prostorách v roce 2021 nejspíše tažena především logistikou, e-commerce a maloobchodem. Zatímco společnosti vyrábějící automobily možná budou muset hledat jiná řešení, například rozsáhlá parkoviště pro nedokončená vozidla.

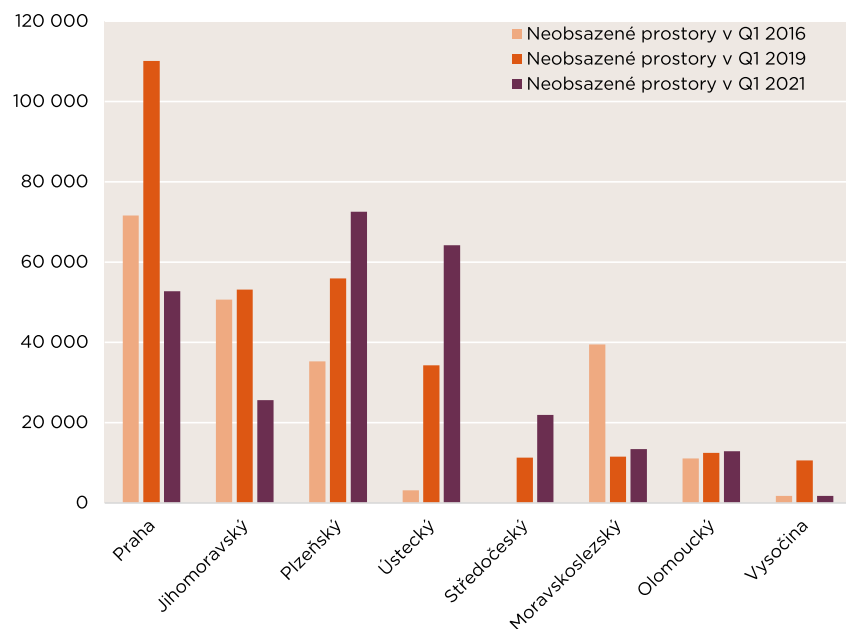
## Struktura celkové nájemní aktivity (m<sup>2</sup>)



## Čistá poptávka dle sektoru



## Změny v objemu neobsazených prostor v krajích (m<sup>2</sup>)





## Savills Česká republika a Slovenská republika

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 a Slovenské republice:

Investice, prodej a akvizice | Pronájem kancelářských prostor a zastupování nájemců | Pronájem průmyslových prostor a zastupování nájemců | Správa nemovitostí | Klientské účetnictví | Oceňování a poradenství | Stavební a projektové poradenství | Průzkum trhu

## Oddělení průzkumu trhu

### Lenka Pechová

Senior Research Analyst

00420 604 387 407

lenka.pechova@savills.cz

### Katarína Mizerová

Junior Research Analyst

00420 220 413 004

katarina.mizerova@savills.cz

## Oddělení pronájmu průmyslových nemovitostí

### Christopher LaRue

Director - Head of Industrial Agency

00420 724 153 515

chris.larue@savills.cz

### Tomáš Mile

Industrial Consultant

00420 720 154 420

tomas.mile@savills.cz

### Ondřej Míček

Industrial Consultant

00420 733 351 304

ondrej.micek@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 600 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 tomto reportu byly úplné a přesné, Savills nepřijímá žádnou odpovědnost za jakoukoli přímou nebo následnou ztrátu nebo újmu vyplývající z jeho použití. Obsah je přísně chráněn autorským právem a jeho reprodukce v plném či částečném rozsahu v jakékoli formě je bez písemného souhlasu oddělení průzkumu trhu spol. Savills