

## **Developeři očekávají významný pokles nabídky průmyslových nemovitostí, do záporných čísel se dostane v Praze i regionech**

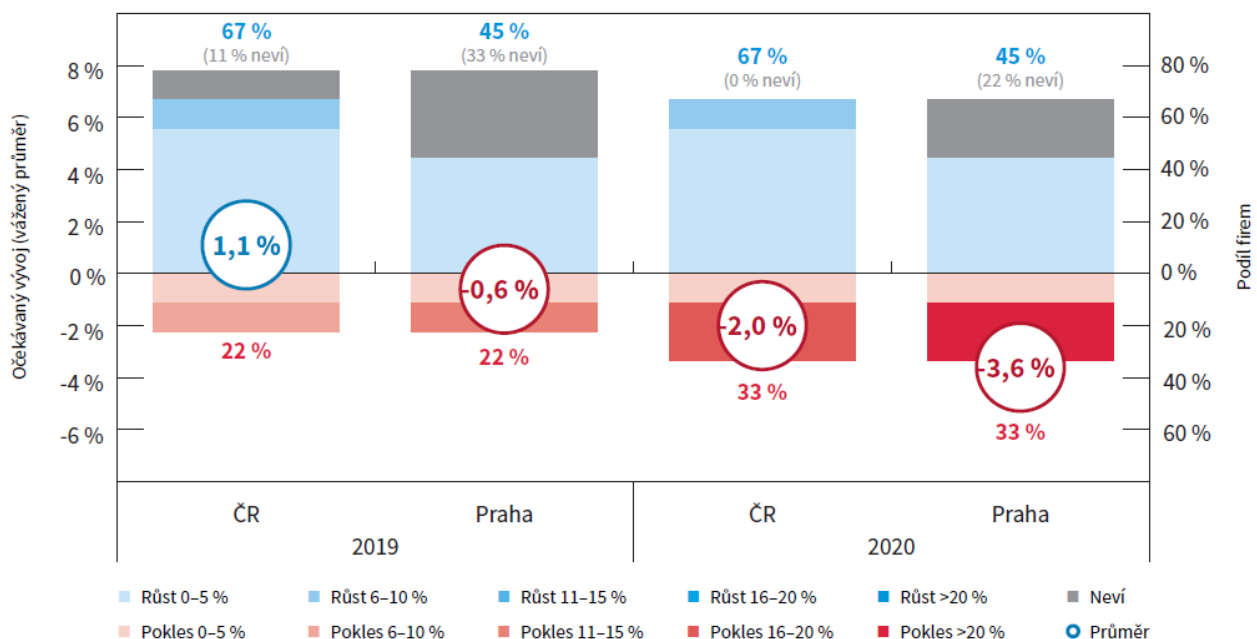
**Praha, 18. dubna – Zatímco v roce 2019 se bude nabídka průmyslových nemovitostí ještě pohybovat na úrovni stagnace (růst 1,1 procenta v regionech, pokles 0,6 procenta v Praze), v dlouhodobém horizontu významně poklesne do záporných čísel. Růst poptávky přitom bude nadále převyšovat nabídku, byť i zde developeři predikují sestupný trend. Motorem poptávky je aktuálně potřeba firem rozšířit výrobní plochu a snaha o získání lepších podmínek. Pronájmy průmyslových prostor v letošním roce zdraží o 5,5 procenta. V Asii a Americe plánují, nebo již realizují projekty dvě pětiny developerských společností, zájem o oblast Afriky je zhruba poloviční. Vyplývá to ze Studie developerských společností H1/2019, zpracované analytickou společností CEEC Research ve spolupráci se společností KPMG Česká republika.**

Nabídka v segmentu průmyslových nemovitostí bude podle ředitelů developerských firem v letošním roce spíše stagnovat. Zatímco v regionech České republiky očekávají developeři mírný nárůst nabídky o 1,1 procenta, v hlavním městě naopak predikují pokles 0,6 procenta. Sestupný trend však bude dále pokračovat a rok 2020 přinese pokles nabídky v celé České republice – v regionech dosáhne podle ředitelů meziroční pokles úrovně 2,0 procenta, v Praze pak půjde dokonce téměř o dvojnásobek (pokles 3,6 procenta). Tyto predikce jsou přitom mnohem pesimističtější než v poslední Studii developerských společností Q4/2018, kdy byl pro rok 2020 odhadován růst nabídky o 0,9 procenta v regionech a mírný pokles 1,0 procenta na území hlavního města.

*„Nabídka nové výstavby pro průmyslový development bude postupně klesat, vzhledem k obavám investorů z možného příchodu ekonomického zpomalení v příštích letech. Toto snížení nové výstavby vychází z předpokládaného snížení poptávky po těchto prostorách, ke kterému by mělo dojít již v příštím roce. Vliv má i znatelný růst cen nájmu a snaha nájemců snižovat nutné m<sup>2</sup>, které potřebují a tímto způsobem ušetřit,“* uvádí **Jiří Vacek, ředitel společnosti CEEC Research**. Svůj pohled přidává také **Pavel Dolák, Director, KPMG Česká republika**. *„Nízká neobsazenost průmyslových nemovitostí (cca 4 až 4,5 %) spojená*

s nárůstem nájmu a zvýšeným zájmem investorů o průmyslové nemovitosti budou mít pozitivní dopad na vývoj nabídky, který podpoří, i přes očekávané zpomalení, stále ještě rostoucí ekonomika. Obdobně jako v posledních letech se ale nedá očekávat růst spekulativní výstavby nových průmyslových nemovitostí, který se bude držet na velice nízké úrovni a bude záležitostí pouze největších průmyslových developerů. I v následujících letech bude pokračovat trend ve výstavbě energeticky úsporných budov a poskytování dodatečných služeb nájemníkům. Stále více také uslyšíme o developementu brownfieldů. Jinou oblastí budou investice do modernizace stávajících hal postavených před více než 15 lety tak, aby odpovídaly aktuálním požadavkům nájemníků.“ Vývoj sektoru komentuje i **Klára Sobotková, obchodní ředitelka, Panattoni Europe.** „Trh průmyslových nemovitostí připomíná končící večírek, na němž už došly chlebíčky, ale účastníkům se ještě ani náhodou nechce domů. Kvůli komplikovanému povolovacímu procesu a spíše negativnímu přístupu ze strany měst a obcí ubývají plochy vhodné pro průmysl. Očekáváme tedy jednoznačně pokles nabídky. Tento trend bude celorepublikový, v Praze a dalších větších městech se však může projevit výrazněji než v jiných lokalitách.“

### OČEKÁVANÝ VÝVOJ NABÍDKY V OBLASTI PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

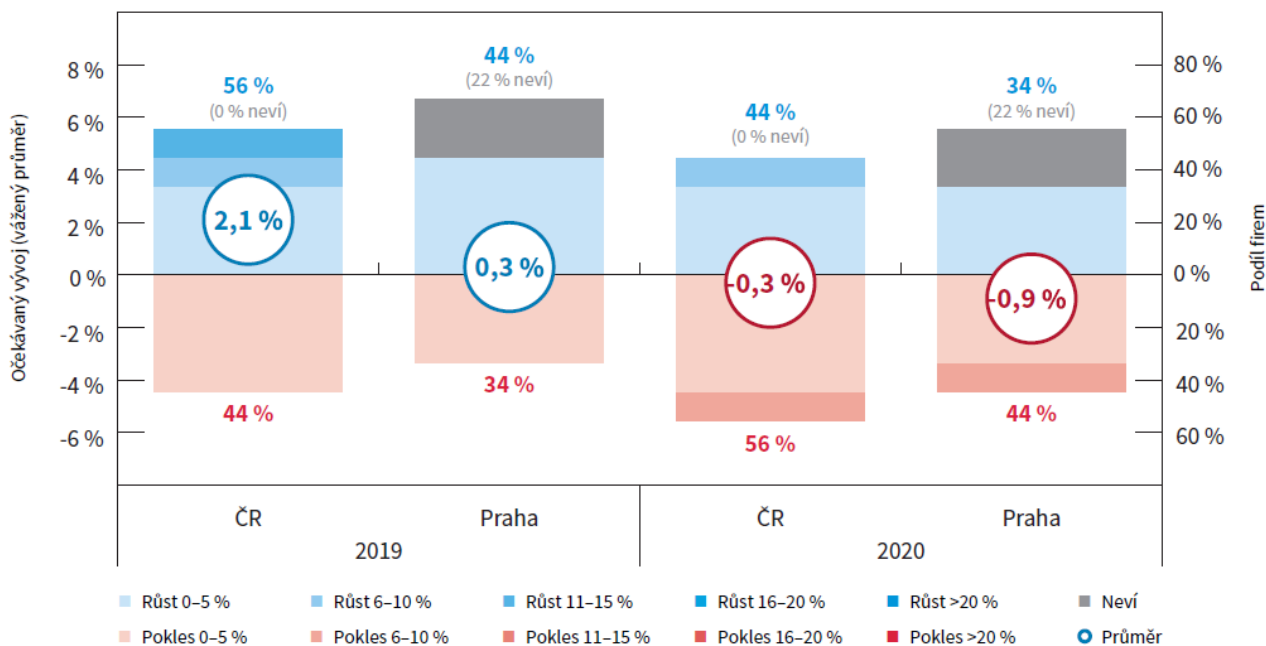


I v roce 2019 bude pokračovat dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou. Zájem o průmyslové nemovitosti se v tomto období v regionech zvýší o 2,1 procenta, v Praze se

pak bude pohybovat na úrovni kladné stagnace (růst 0,3 procenta). V roce 2020 však podle developerských společností zaznamenáme mírný pokles i v poptávce po průmyslových prostorách, a to o 0,3 procenta v regionech a 0,9 procenta v hlavním městě.

„Poptávka po průmyslových nemovitostech by se stále měla vyvíjet pozitivním směrem. Hlavními faktory jsou stále lokalita, logistická dostupnost, pracovní síla a také potencionální možnost dalšího rozšíření v rámci dané lokality v budoucnosti,“ říká **Jan Lidral, Marketing Manager, Central Europe, Takenaka Europe GmbH**

### OČEKÁVANÝ VÝVOJ POPTÁVKY V OBLASTI PRŮMYSLVÝCH NEMOVITOSTÍ

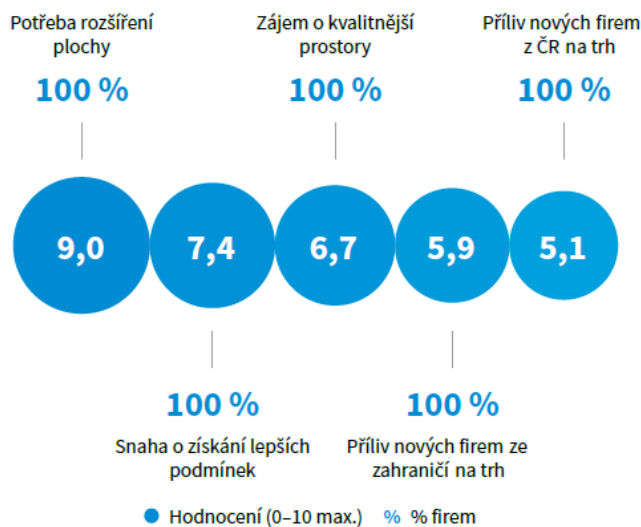


Poptávku po pronájmu průmyslových staveb přitom v současné době nejvíce ovlivňuje potřeba firem rozšířit výrobní plochu a snaha o získání lepších podmínek. Tyto dva faktory ohodnotili ředitelé developerských společností na stupnici od 0 do 10 známkami 9,0, respektive 7,4 bodu. Nejmenší vliv na aktuální zájem o průmyslové nemovitosti má naopak příliv nových firem z ČR na trh (5,1 bodu z 10). V souvislosti s Brexitem očekává zvýšenou poptávku v Praze nadpoloviční většina (56 procent) developerských společností, dalších 11 procent souhlasí alespoň částečně.

Dotázaní ředitelé se jednoznačně shodli na faktu, že ceny pozemků pro výstavbu průmyslových hal za poslední rok vzrostly. Také to je jedna z příčin zdražování pronájmů, přičemž jejich ceny v letošním roce v průměru vzrostou o 5,5 procenta. Následující rok pak plánují developeři další navýšení pronájmů o 3,9 procenta.

„ČR dosahuje stropu svých možností v nabídce pracovní síly, zejména pro průmyslovou výrobu. Nabídka chytrých technologií nestačí doplnit tento deficit, proto se domnívám, že i poptávka po průmyslových nemovitostech bude mít stagnující, případně pouze mírně růstový charakter,“ tvrdí **Viliam Záthurecký, ředitel, Leis, a. s.**

### JAKÉ HLAVNÍ FAKTORY AKTUÁLNĚ OVLIVŇUJÍ POPTÁVKU PO PRONÁJMU PRŮMYSL OVÝCH PROSTOR?



Developerský projekt mimo Českou republiku plánuje nebo již realizuje 89 procent developerských společností v Evropě, o Americe a Asii hovořilo v tomto kontextu 44 procent ředitelů a na africký kontinent rozšiřuje své aktivity zhruba pětina (22 procent) firem.

**Studie developerských společností H1/2019 bude publikována již brzy na stránkách**

[www.ceec.eu](http://www.ceec.eu)

#### Kontakt pro média:

Ing. Jiří Vacek, Ph.D., MIM  
Ředitel společnosti  
CEEC Research s.r.o.

E-mail: [vacek@ceec.eu](mailto:vacek@ceec.eu)  
Tel.: +420 774 325 111

Společnost CEEC Research je přední analytickou a výzkumnou společností zaměřující se na vývoj vybraných sektorů ekonomiky v zemích střední a východní Evropy. Naše studie jsou využívány v současné době více než 17 000 společnostmi. CEEC Research vznikl v roce 2005 jako analytická organizace specializující se na zpracovávání výzkumů a analýz stavebního sektoru, následně se analytické pokrytí rozšířilo i na další vybrané sektory ekonomiky, včetně strojírenství.

CEEC Research navíc k pravidelným a bezplatným analýzám také organizuje vysoce specializované odborné konference, kterých se účastní generální ředitelé nejvýznamnějších společností, prezidenti klíčových svazů, cechů a komor a rovněž i ministři a nejvyšší představitelé států z vybraných zemí.

*Společnost **KPMG Česká republika** zahájila svou činnost v roce 1990, kdy byla v Praze otevřena první kancelář. V současné době má 770 zaměstnanců a kanceláře v Praze, Brně, Českých Budějovicích a Ostravě. KPMG Česká republika poskytuje služby v oblasti auditu, daní, poradenství a práva. Z 630 odborných pracovníků je 28 partnerů, 28 statutárních auditorů, 111 certifikovaných účetních a 71 daňových poradců. V KPMG Česká republika působí celkem 22 kvalifikovaných zahraničních odborníků.*

***KPMG** je celosvětová síť poradenských společností poskytujících služby v oblasti auditu, daní a poradenství. V jejich členských společnostech pracuje více než 155 000 pracovníků v 155 zemích. Nezávislé členské společnosti sítě KPMG jsou přidružené ke KPMG International Cooperative („KPMG International“), švýcarské organizační jednotce. Každá členská společnost celosvětové sítě KPMG je právně samostatná a oddělená jednotka, a takto se i označuje.*