

Stavební fórum

*Logistika ve Střední Evropě
Výstavba, nájem a financování*

David Zlámal, Partner, EY

16. únor 2022



EY

Building a better
working world

Přehled trhu industriálních nemovitostí v ČR



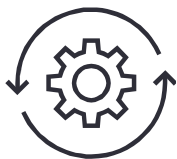
9,7 mil. m²

Celkový počet dokončených industriálních prostor (k roku 2021)



37 %

Míra renegociace



1,1 mil. m²

Prostor je ve výstavbě



62 %

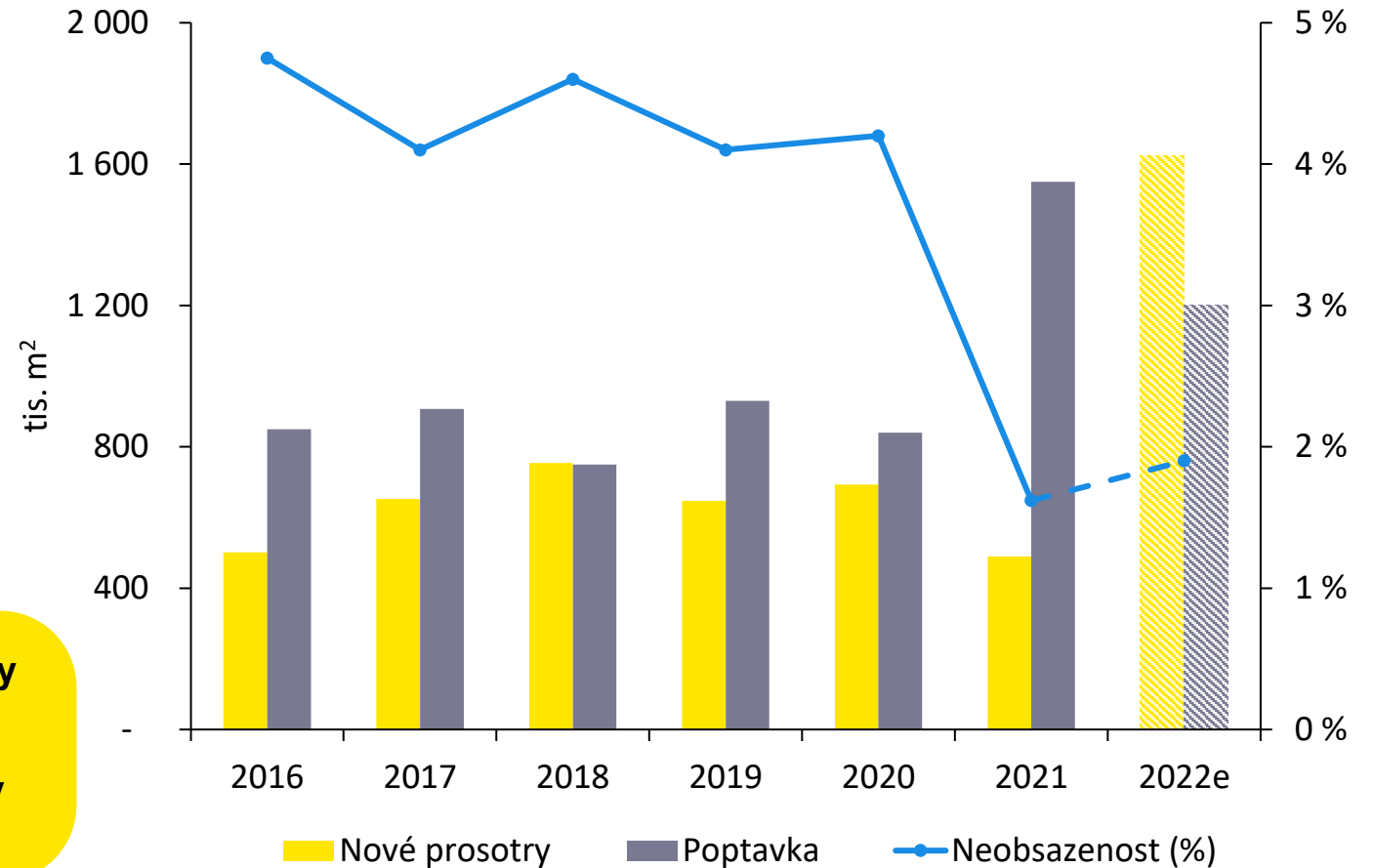
Meziroční růst poptávky po prostorech

Vysoká poptávka po prostorách vedla k historicky nejnižší míře neobsazenosti až na úroveň 1,6 %.

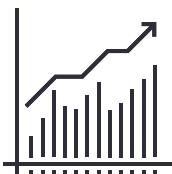
Toto má za následek mimořádný rozvoj výstavby nových skladových prostor.

Vývoj nových prostor, poptávky a neobsazenosti v ČR

Zdroj: CBRE, Colliers, EY



Přehled trhu industriálních nemovitostí v ČR



Rychlý růst ceny nájemného o 22 % meziročně jako následek vysoké poptávky a nízké neobsazenosti.



Nárůst cen nájemného se projevil ve všech regionech ČR, nejvíce v okolí Prahy.



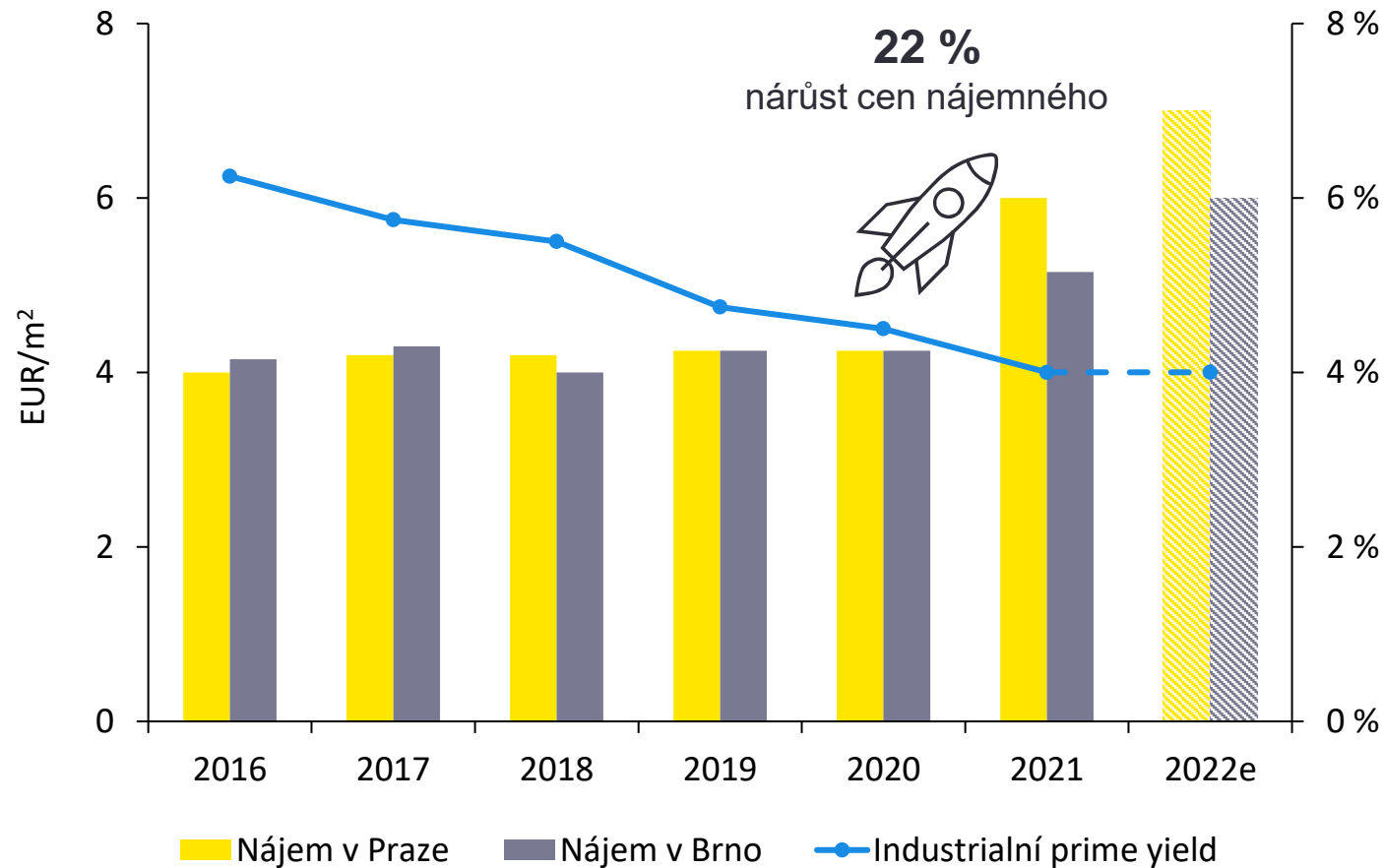
Předpokládá se, že sledovaný trend růstu cen nájemného v roce 2022 bude pokračovat (i díky inflaci)



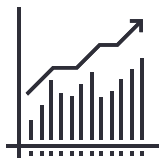
Trend růstu cen nájemného může následně tlumit významný nárůst nových prostor.

Míra neobsazenosti v logistických parcích

Zdroj: CBRE, Colliers



Logistika - Investice v regionu Střední Evropy



Logistika silně benefituje z pandemie: přírůstek nových logistických parků v 2021 byl zhruba 12 % v rámci CEE.



Polsko významný hráč z pohledu nových investic v CEE – přilákalo 46 % z celkových EUR 3.3 miliard (Česko přilákalo ca.13 %)



V Česku byl dramaticky největší růst poptávky po nových prostorech z celé CEE.

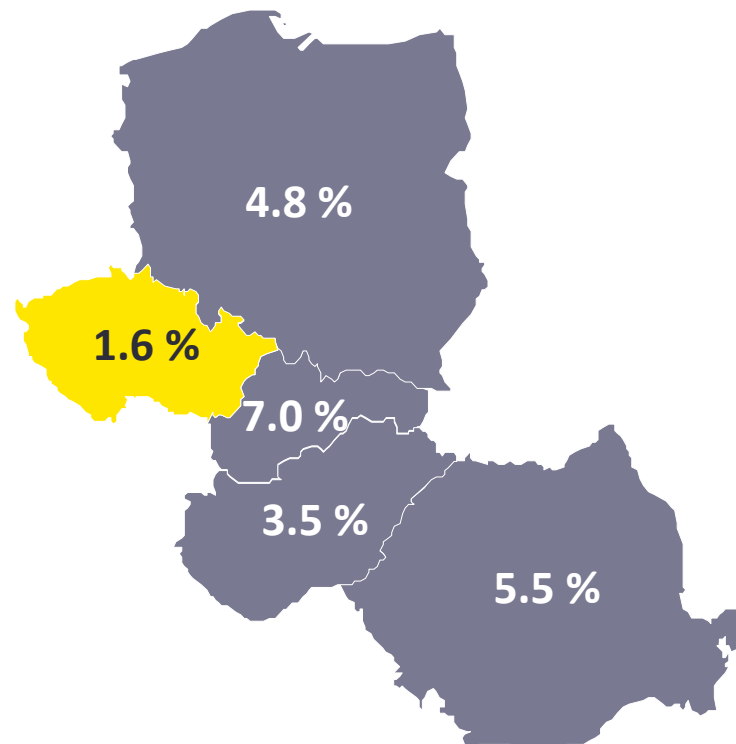


Rizika dalšího růstu:

1. Zdražení financování;
2. Urychlení schvalovacích SP procesů;
3. Technologické změny?

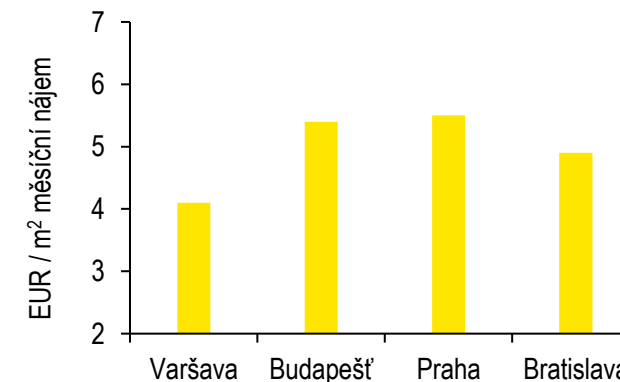
Míra neobsazenosti v CEE

Zdroj: CBRE, EY. Q3 2021



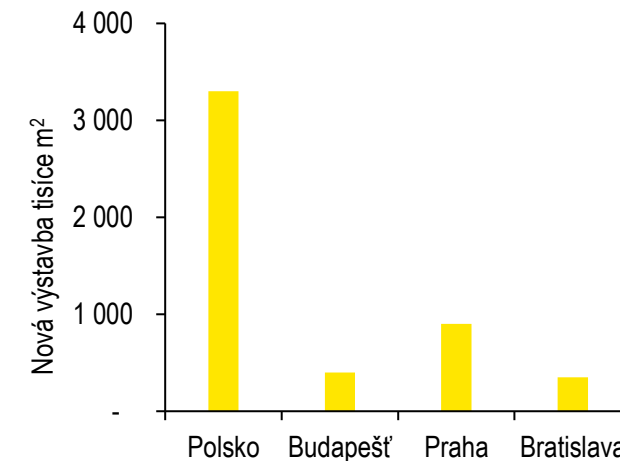
Headline prime nájem

Zdroj: CBRE, EY. Q3 2021



Nová výstavba

Zdroj: CBRE, EY. Q3 2021

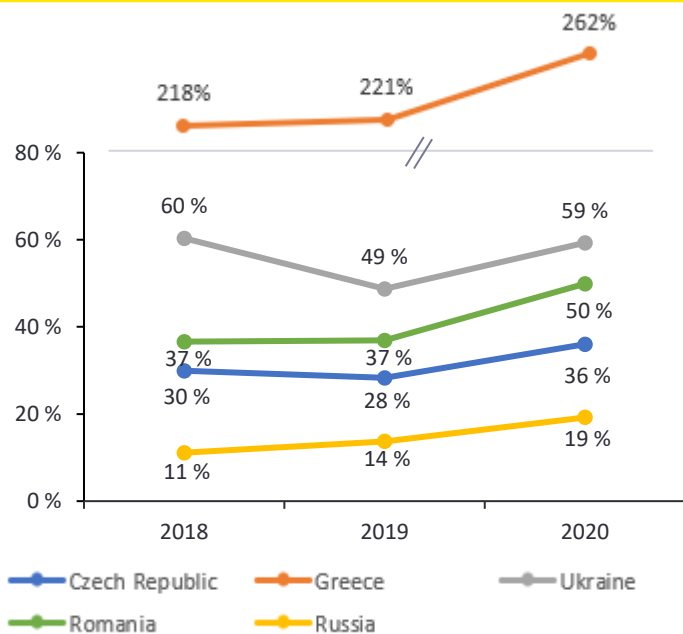


Současný makroekonomický trend – Dopad na úroky

1

Nárůst zadlužení států kvůli boji proti Covid-19

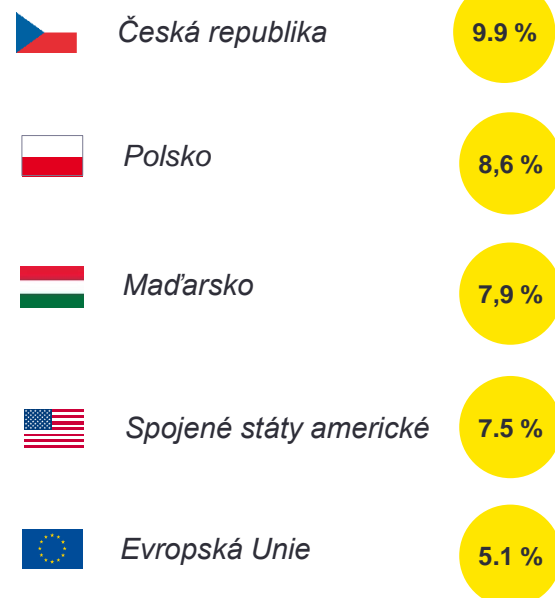
Díky vznikající krizi pandemie Covid-19 začaly vlády jednotlivých zemí více investovat. V důsledku toho došlo k výraznému zadlužení.



2

Významný nárůst inflace

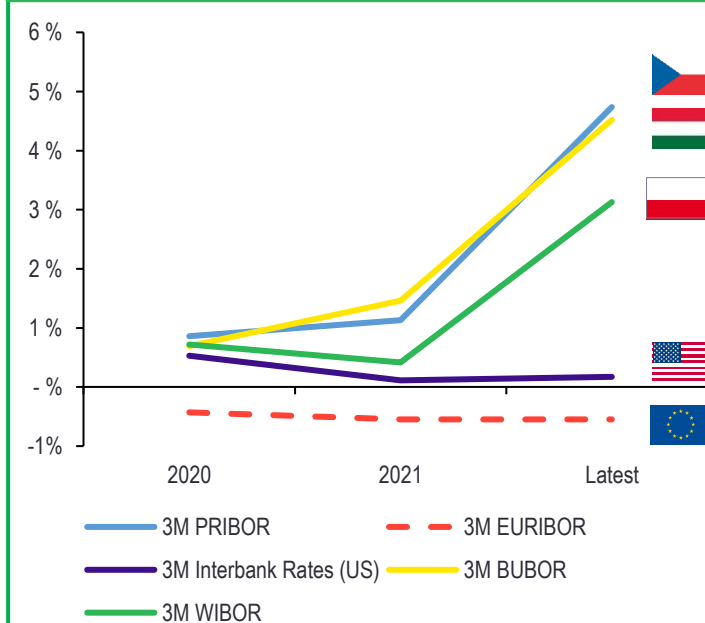
Kvantitativní uvolňování spolu s dalšími expanzivními zásahy do měnové politiky na podporu úvěrů a investic včetně dalších vnějších faktorů přispěly ke zvýšení inflace.



3

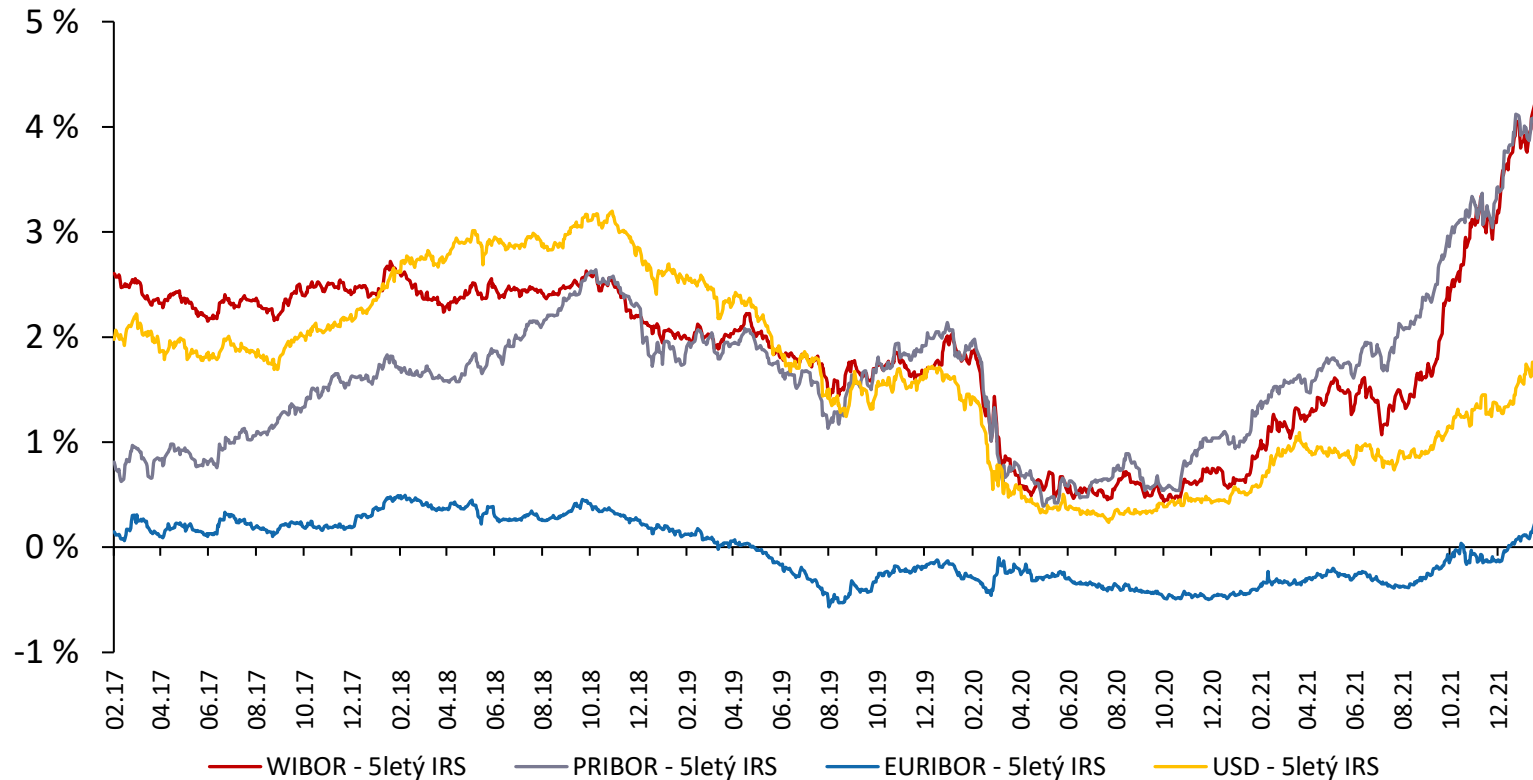
Zvyšující se úrokové míry

V rámci boje proti inflaci zareagovaly centrální banky zvyšováním krátkodobých úrokových sazeb. ECB a FED budou pravděpodobně reagovat obdobným způsobem.



Vývoj úrokových sazeb a vliv na hodnotu nemovitostí

Střednědobé úrokové sazby v CZK, PLN, USD a EUR (5Y IRS SWAP)



Zdroj: Patria.cz (2022)

- ▶ ČNB – nejrychlejší reakce
- ▶ PNB – postupná reakce
- ▶ FED – postupné zvyšování úrokových sazeb 3/2022
- ▶ ECB – nakonec zvýší

- ▶ Růst úroků = růst yieldu => pokles hodnoty nemovitostí
- ▶ Nemovitosti A-třídy (nájem v EUR) -> menší dopad
- ▶ Nemovitosti B-třídy (nájem v Kč) -> významný dopad,

- ▶ Kompenzace růstem nájmu vázaného na inflaci (ale refixace)

Financování hlavních firem v logistice: Dluhopisy – pojistka sazeb

Dluhopisy	Výše emise	Rating	Datum vydání	Splatnost	Úroková míra	Druh bondu
P3 Logistics Park	500 mil. EUR	BBB	26.01.2022	26.01.2026	0,875 %	green bond
	500 mil. EUR	BBB	26.01.2022	26.01.2029	1,625 %	green bond
CTP Invest	500 mil. EUR	BBB-	27.10.2021	27.10.2031	1,500 %	green bond
	500 mil. EUR	BBB-	27.10.2021	27.10.2026	0,625 %	green bond
	500 mil. EUR	BBB-	20.01.2022	20.01.2026	0,875 %	green bond
CPI Property group	750 mil. EUR	BBB	12.5.2020	12.5.2026	2.750 %	green bond
VGP Group	600 mil. EUR	BBB-	8.3.2021	8.3.2029	1.500 %	green bond
	500 mil. EUR	BBB-	17.1.2027	17.1.2027	1,625 %	green bond
	500 mil. EUR	BBB-	17.1.2027	17.1.2030	2,250 %	green bond

Zdroj: data na webových stránkách společností

Bankovní financování	Výše úvěru	Bankovní marže	LTV	Zajištěná	Úroková míra	Maturita
Běžné podmínky bankovního financování	40+ mil. EUR	1,8 - 2,2 %	60 – 70 %	Ano	3M Euribor	5 - 7 let

EY | Assurance | Tax | Strategy and Transactions | Consulting

Informace o EY

EY je předním celosvětovým poskytovatelem odborných poradenských služeb v oblasti auditu, daní, transakčního a podnikového poradenství. Znalost problematiky a kvalita služeb, které poskytujeme, přispívají k posilování důvěry v kapitálové trhy i v ekonomiky celého světa. Výjimečný lidský a odborný potenciál nám umožňuje hrát významnou roli při vytváření lepšího prostředí pro naše zaměstnance, klienty i pro širší společnost.

Název EY zahrnuje celosvětovou organizaci a může zahrnovat jednu či více členských firem Ernst & Young Global Limited, z nichž každá je samostatnou právnickou osobou. Ernst & Young Global Limited, britská společnost s ručením omezeným garancí, služby klientům neposkytuje. Informace o tom, jak EY shromažďuje a používá osobní údaje, a popis práv, která mají fyzické osoby podle právních předpisů o ochraně osobních údajů, jsou k dispozici na adrese ey.com/privacy. Pro podrobnější informace o naší organizaci navštivte prosím naše webové stránky ey.com.

© 2022 Ernst & Young, s.r.o. | Ernst & Young Audit, s.r.o. | E & Y Valuations s.r.o. | EY Law advokátní kancelář, s.r.o.
Všechna práva vyhrazena.

ey.com



David Zlámal
Partner, Head of Corporate Finance in Central Europe

Mobile: +420 731 627 100

Email: david.zlamal@cz.ey.com