

## Aktuální vývoj na trhu průmyslových nemovitostí v České republice



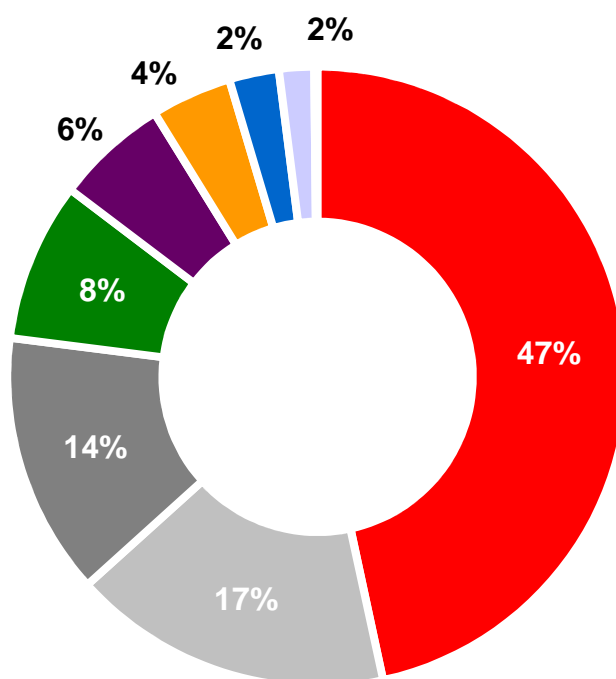
## Indikátory logistického trhu 2H 2008 + 1Q 2009

	Q3 2008	Q4 2008	Q1 2009
<b>New Supply Total</b>	204 684	103 296	234 871
<b>New Supply - Greater Prague</b>	57 994	35 300	116 490
<b>NS % Greater Prague</b>	28,3%	34,2%	49,6%
<b>Take-up</b>	178 638	136 846	76 268
<b>Take-up - Greater Prague</b>	89 953	93 222	68 268
<b>Take-up % Greater Prague</b>	50,4%	68,1%	89,5%

Vacancy rate se pohybuje mezi 15-16 %.



## Celková výměra / stock v ČR k 1Q/2009

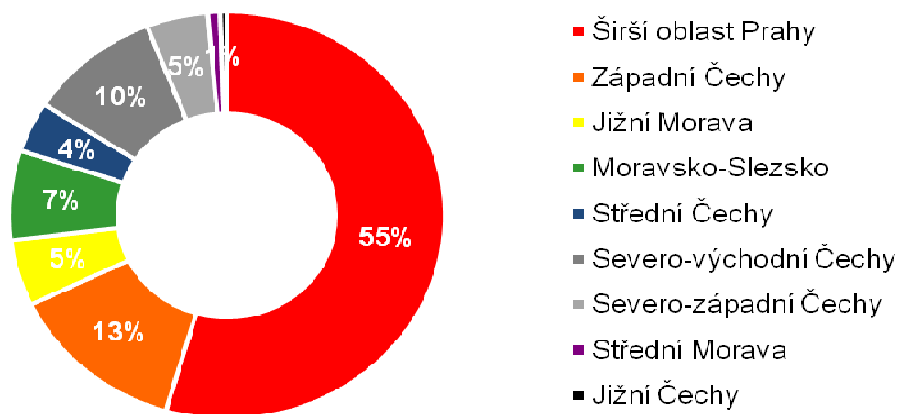


- Širší oblast Prahy
- Západní Čechy
- Jižní Morava
- Moravsko-Slezsko
- Střední Čechy
- Severo-východní Čechy
- Severo-západní Čechy
- Střední Morava
- Jižní Čechy

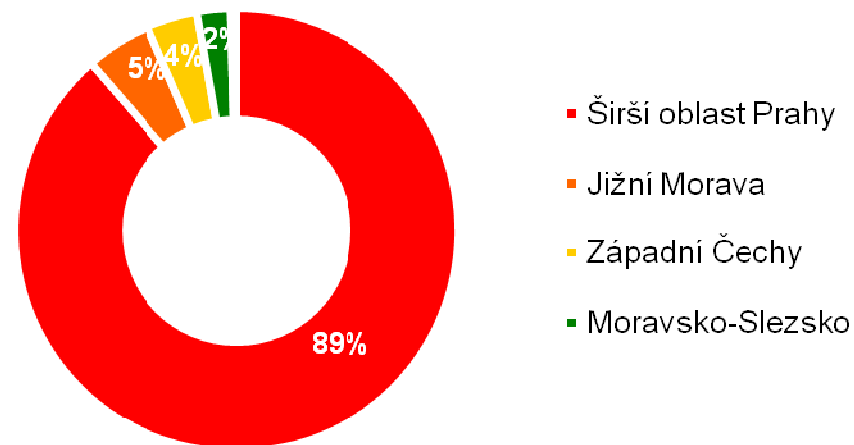
Celková výměra dosáhla 3.35 miliónů m<sup>2</sup>  
Aktuálně ve výstavbě cca 200 000 m<sup>2</sup>

## Realizovaná poptávka (dle lokality)

### Rok 2008

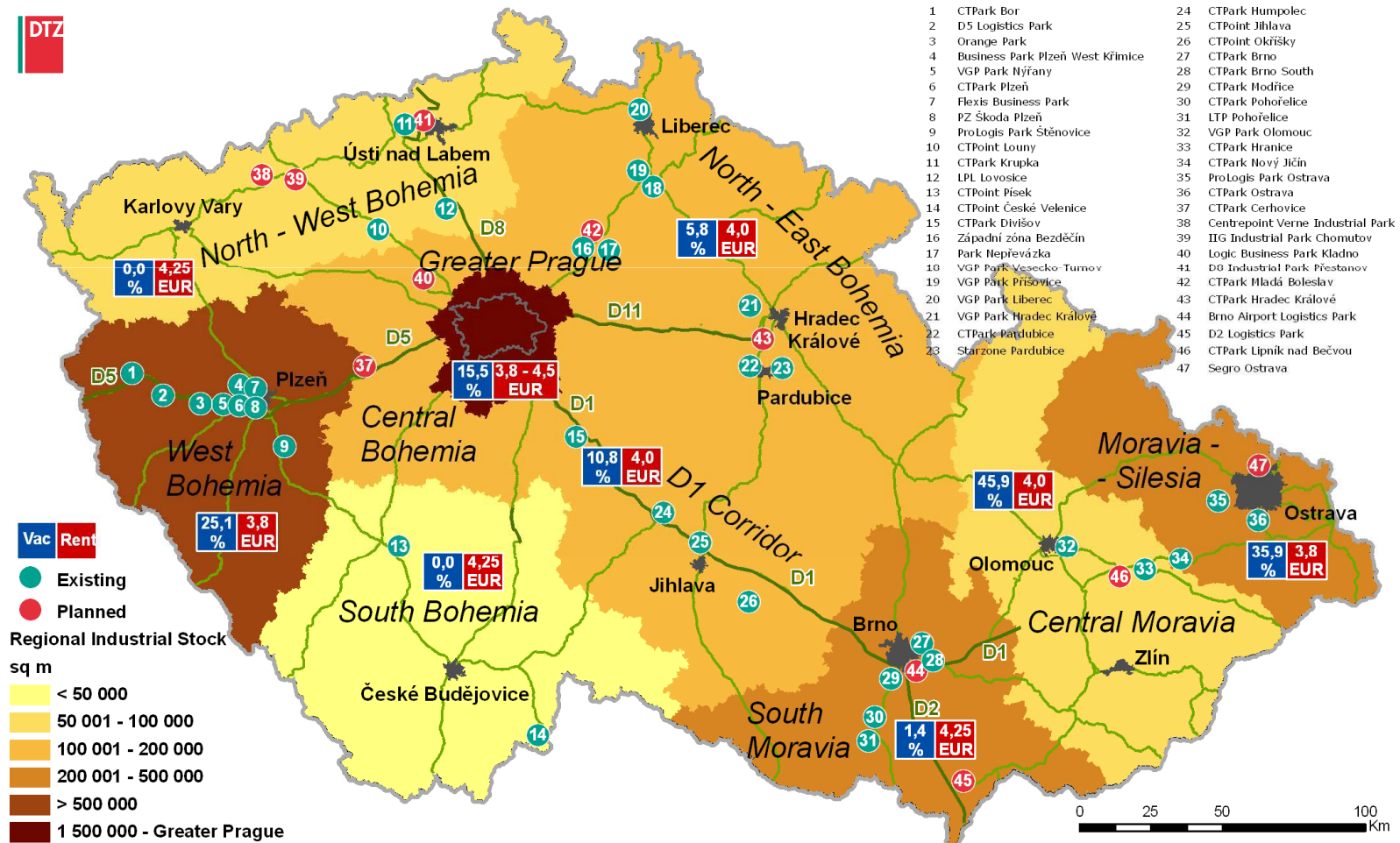


### 1. čtvrtletí 2009

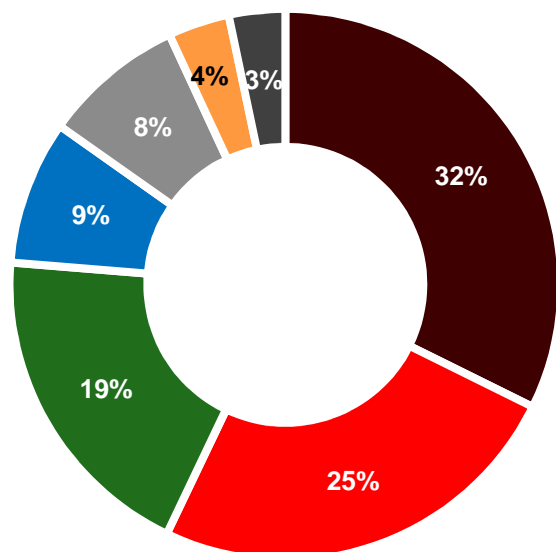


- Realizovaná poptávka dosáhla v roce 2008 - 736 600 m<sup>2</sup>
- Realizovaná poptávka dosáhla v 1.čtvrť. 2009 – 76 000 m<sup>2</sup>

# Vacancy and Headline rents



## Podíly developerů na dokončené výstavbě (za posledních 6 měsíců)



- VGP
- CTP Invest
- ProLogis
- Panattoni
- Starzone
- SEGRO
- others

Rok 2008



16,7 %



34,3 %

VGP

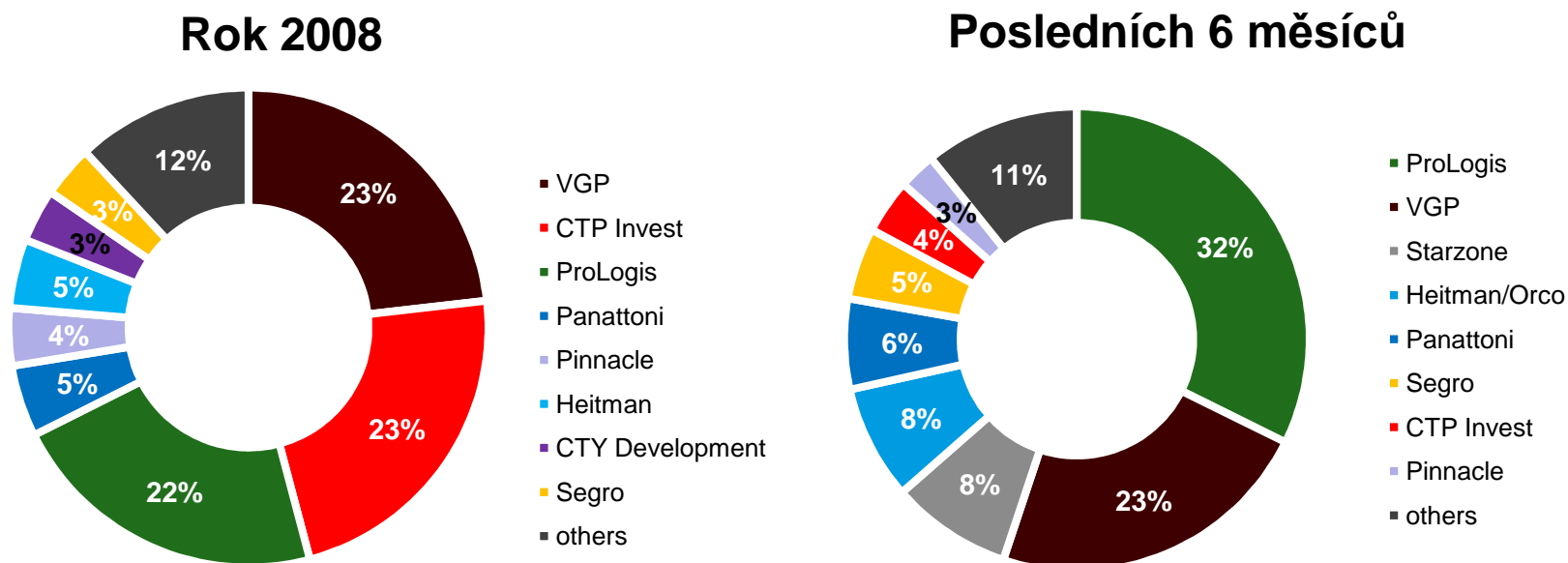


13,3 %

V tomto období bylo dokončeno 338 000 m<sup>2</sup>

V roce 2008 bylo postaveno 642 000 m<sup>2</sup>

## Podíly developerů na realizované poptávce

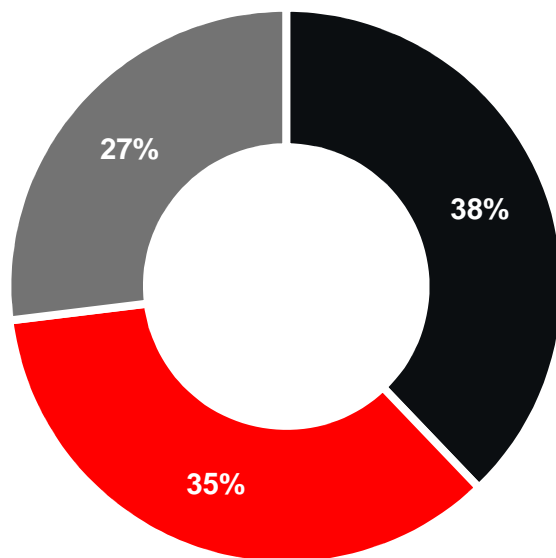


V roce 2008 pronajato 736 600 m<sup>2</sup>

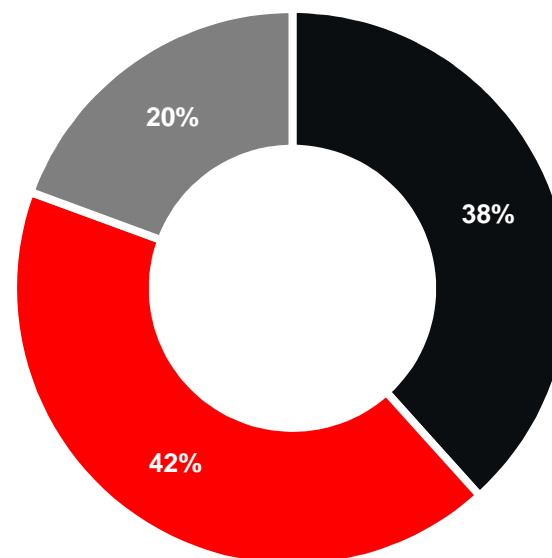
V posledních 6 měsících pronajato 213 000 m<sup>2</sup>

## Podíl na realizované poptávce dle typu nájemce

2008



Posledních 6 měsíců



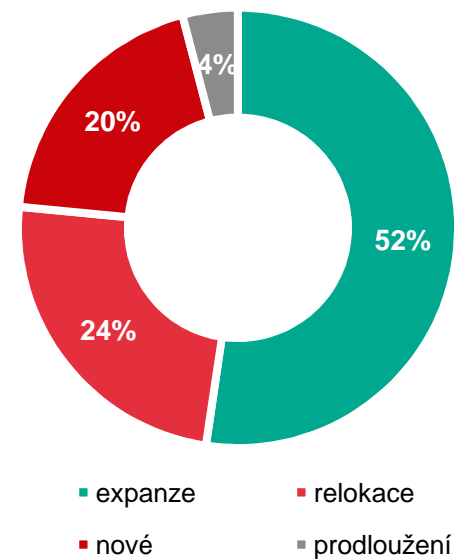
- 3P Logistics
- End User Logistics
- Manufacturing



## Významné transakce v posledních 6 měsících

Nájemce	Projekt	Výměra (m <sup>2</sup> )	Typ
<b>Foxconn</b>	Starzone Pardubice	17,500	Expanze
<b>Čechofracht</b>	Panattoni Park Prague Airport	8,500	Relokace
<b>Gebrüder Weiss</b>	Rudná Logistics Park	11,700	Expanze
<b>Langard</b>	VGP Horní Počernice	5,700	Nový
<b>Expeditors</b>	Tulipan Praha	5,800	Relokace
<b>Pebal</b>	VGP Nýřany	6,200	Nový
<b>Transkam</b>	VGP Olomouc	4,500	Relokace
<b>Washtec</b>	VGP Nýřany	5,900	Nový
<b>Antalis</b>	ProLogis Park Úžice	12,600	Relokace
<b>Author</b>	Loděnice	7,950	Nový
<b>CEVA</b>	Panattoni Park Prague Airport	6,080	Expanze

### Typ poptávek



## Hlavní trendy na trhu logistických prostor

- Zastavení spekulativní výstavby / rozdrobení nabídky
- Omezená poptávka po nových prostorech
- Nedostatek kvalitních prostor v lokalitách Brno a Ústecko
- Přetlak nabídky v okolí Prahy, Plzně a Ostravy
- Nájemné se zvýší a podmínky zpřísní pro projekty stavěné na míru
- U existujících neobsazených prostor se podmínky nájmu uvolní
- Zvyšující se šedá neobsazenost
- Problémy s platební neschopností nájemců
- Pokračující relokace z B do A skladů a ze starších A do nových A skladů
- Zvyšující se objem prázdných starších objektů
- Renegociace smluv z let 2004 (225,000 m<sup>2</sup>) a 2005 (385,000 m<sup>2</sup>)

## Závěrem

- Recese tvrdě dopadla na uživatele průmyslových prostor
- S určitým zpožděním (9-12 měsíců) se přelila i na developerský trh
- V příštím období budou převažovat relokace/konsolidace existujících uživatelů
- Omezený příliv nových investorů či malo/velkoobchodních firem
- Na budoucí oživení ekonomiky budou nájemci reagovat využíváním současných kapacit
- Většina výrobců i 3PL disponuje volnými kapacitami – plánovali expanze
- Obnovení zájmů klientů o nové kapacity a developerské aktivity lze čekat se zpožděním 12-18 měsíců po obnovení růstu ekonomiky.



---

**Ing. Martin Šumera**  
**Senior Industrial Agent**  
**[martin.sumera@dtz.com](mailto:martin.sumera@dtz.com)**

**DTZ Czech Republic a.s.**  
Ovocný trh 1096/8  
117 19 Praha 1  
Tel: +420 226 209 100  
[www.dtz.com/cz](http://www.dtz.com/cz)