

Recese logistice prospívá



Author: SF / pb | Published: 17.04.2012

Podle nejnovější zprávy poradenské společnosti DTZ „Property Times“ budou evropskému trhu logistických nemovitostí letos dominovat dva ekonomické trendy: nadprůměrný ekonomický růst v regionu střední a východní Evropy a severovýchodních zemích a naopak zpomalení hospodářské aktivity ve „zbytku“ Evropy.

Poptávka roste

I přes spíše negativní ekonomické vyhlídky přinesla druhá polovina loňského roku na pěti hlavních evropských trzích vysokou realizovanou poptávku - 8 mil. metrů čtverečních oproti 7,6 mil. „čtverců“ v 1. polovině roku. A v ročním porovnání realizovaná nájemní poptávka na logistickém trhu ve Velké Británii, Německu, ve Francii, střední Evropě a zemích Beneluxu dosáhla 15,6 mil. metrů čtverečních oproti 11 mil. metrů v 2010. Největší nárůst, a to 90 %, zaznamenaly státy Beneluxu, když Francie a Německo obsadily se svým navýšením o 48 %, respektive 42 %, v logistickém žebříčku realizované poptávky druhou a třetí pozici. Poptávka ve Velké Británii a regionu střední Evropy vzrostla o 15 %, respektive 16 %. Obchodníci v tomto regionu pokračovali v rozšiřování svých dodavatelských řetězců, zatímco ve Velké Británii se významnými hráči na trhu stali výrobci.

Relativní české úspěchy

„I pro český trh skladových a průmyslových nemovitostí byl minulý rok úspěšný. Podle aktuálních údajů se pronajalo celkem 813 700 metrů čtverečních včetně přejednání nájemních smluv. Znamená to pokles o 6 % oproti roku 2010, tehdy však bylo uzavřeno několik velkých transakcí,“ komentuje situaci v ČR Lenka Šindelářová z DTZ. Nových pronájmů bylo loni uzavřeno 463 000 metrů čtverečních, což je ovšem o 35 % méně než v předešlém roce. I přes toto oslabení poptávky v druhé polovině roku postupně klesala celková míra neobsazenosti z 10,4 % v roce 2010 na 6,7 % na konci roku 2011. „Stalo se tak i díky omezené výstavbě nových prostor. Developeři se soustředili hlavně na výstavbu na míru pro konkrétní uživatele,“ doplňuje Lenka Šindelářová a pokračuje: „V letošním roce očekáváme další mírný pokles neobsazenosti. Na konci roku 2011 bylo ve výstavbě zhruba 117 000 metrů čtverečních skladových ploch, na trh by tak mohlo být v roce 2012 dodáno obdobné množství prostor jako v roce 2011.“

V DTZ přitom nadále registrují značné množství poptávek - ať již ze strany logistických společností, či

koncových uživatelů. Jedná se především o firmy, které zvažují relokaci či optimalizaci svých stávajících skladových a výrobních kapacit. „Nájemci se zaměřují hlavně na ‘áčkové’ budovy v nejlepších lokalitách. Ve 2. polovině roku 2011 také vzrostlo množství transakcí na míru. Developeři ke spekulativním stavbám stále přistupují spíše opatrně, protože vysoké náklady a rizika neobsazených dokončených prostor stále přetrvávají,“ říká Rob Hall, z oddělení DTZ CEMEA Logistics a dodává: „Výše nájmu zůstala v 19 z 20 evropských zemí stabilní. Očekáváme, že v letošním roce nájemné v prémiových „áčkových“ budovách mírně vzroste o 0,8 %.”

Investoři ožili

Jak už bylo řečeno, na nákup skladů a výrobních areálů loni investoři věnovali 10,4 mld. eur, podstatně více než v roce 2010. Největší podíl na tomto koláči, 36 %, měla Velká Británie (4 mld. eur), vysoké objemy investic do logistických areálů vykazaly rovněž skandinávské země (1,9 mld. eur).

„Výrazné oživení zaznamenal v minulém roce také český investiční trh. V segmentu logistiky bylo uzavřeno několik významných transakcí o celkovém objemu 479 milionů eur, což představuje 22% podíl z celkového rekordního objemu investic do českých realit. Zároveň jde o obrovský, 971% nárůst v porovnání s pouhými 14 miliony eur v roce 2010. Profil kupujících přitom ukazuje, že i český logistický trh je velmi atraktivní pro mezinárodní investory,“ dodává Lenka Šindelářová. I Česko tedy těží z rostoucí investorské poptávky po logistických objektech - její loňské celoevropské zvýšení o 23 % daleko předčilo celkový nárůst realitních investic, který v Evropě dosáhl jen 6 %.

Foto: archiv redakce

1. PointPark Lozorno
2. ProLogis Bedzin II
3. PointPark Budapest Gyal

17.04.2012 09:00, SF / pb