

Logistika: Česko je dnes stabilní trh



Author: SF/pb | Published: 31.01.2013

Odborníci jsou přesvědčeni, že český trh průmyslových realit dospívá - nemovitosti se stávají klíčovým faktorem strategického plánování všech větších firem. Ty si za posledních dvacet let svého působení u nás už mohly ověřit, který typ nemovitosti je pro jejich podnikání vhodný a jaké mají na prostory požadavky. Přitom je podle Jaroslava Kaizra nutné a také už běžné, že se pronájem či nákup nemovitostí musí pružně přizpůsobovat strategickým plánům každé společnosti: „Náš současný trh taková řešení nabízí.“

Závěr roku přinesl pozitivní vývoj

V posledním čtvrtletí roku 2012 se pronajalo 247 tisíc metrů čtverečních logistických ploch (tj. ploch pro skladování a lehkou průmyslovou výrobu), což je mírně nad původním očekáváním. Trh s průmyslovými nemovitostmi tak dostal v posledním čtvrtletí pozitivní náboj, který zatím přetrvává. Největší pronájmy si v loňském roce sjednaly firmy MD Logistika, která prodloužila svou smlouvu v areálu VGP Horní Počernice (40 tisíc „čtverců“), VF Corporation, která pokračuje v Pointparku D8 (téměř 25 tisíc metrů), Electroworld, který si prodloužila smlouvu v CTParku Modřice (24,5 tisíce metrů čtverečních) a výrobní společnost SAS, která podepsala novou nájemní smlouvu v Goodman parku v Mladé Boleslavi (přes 22 tisíc čtverců) - v tomto případě se zároveň jednalo o největší loni postavenou halu.

Výstavba v propadu

Poslední čtvrtletí loňského roku bylo z hlediska nové výstavby zanedbatelné - přineslo jen 25 tisíc čtverců, ale ochablá aktivita developerských firem byla charakteristická pro celý rok. Celkem se loni postavilo jen 106 tisíc metrů čtverečních nových logistických hal, což odpovídá zhruba jedné třetině výstavby v roce 2011. Rok minulý tedy byl z hlediska nové výstavby pod průměrem, což je dáno zejména zvýšenými nároky financujících institucí - rozuměj zvýšenou obezřetností bank, které trvají na poměrně značných předpronájmech, což platí nejen pro segment logistiky. Filip Hradec, který má v ČR na starosti financování realit, se na adventním setkání Stavebního fóra nechal slyšet, že dnes je čas zejména pro investice do už hotových objektů. Podobný názor zjevně zastávají i jeho kolegové a z tohoto důvodu dnes v segmentu logistiky téměř neexistuje spekulativní výstavba, stejně jako jinde.

Loni stavěly moderní průmyslové haly k pronájmu zejména developerské společnosti CTP, Goodman a VGP, přičemž téměř veškerá výstavba proběhla mimo Prahu. „Rok 2012 potvrdil trend z předchozích let, kdy nová výstavba byla částečně vytlačena rekonstrukcemi stávajících hal. Haly postavené na začátku 21.

století je stále možno považovat za moderní, majitelé do nich však musí investovat, aby reagovali na zvyšující se nároky nájemců a jejich tlak na úspory provozních nákladů,“ komentuje loňskou výstavbu Jaroslav Kaizr.

Prostor pro development

Podíl volných ploch na celkové výměře v logistických areálech (míra nepronajatosti) činil ke konci loňského roku 7 %, když o rok dříve to bylo 6,4 %. Přes tento mírný nárůst u nás míra neobsazenosti nedosahuje ani na „zdravých“ 10 % a nabízí tak značný prostor pro novou výstavbu. Momentálně mohou zájemci o pronájem vybírat z necelých 290 tisíc metrů volných ploch.

„Dlouhodobá stabilita českého trhu s průmyslovými nemovitostmi v kombinaci s nízkou nepronajatostí by měla stimulovat developery a jejich financiéry k razantnějšímu přístupu k nové výstavbě,“ tvrdí Jaroslav Kaizr. Podle něj ostatně už dnes známé projekty či záměry dokládají, že výstavba bude letos silnější než v roce uplynulém.

31.01.2013 08:32, SF/pb