

Logistiku „vezou“ automobily



Author: SF/pb | Published: 27.02.2013

Logistika víceméně sleduje trend patrný v celém segmentu komerčních nemovitostí - většina výstavby je v něm financována bankovními úvěry, ale právě věřitelé nyní nemají velkou afinitu k riziku. A tak se nejen v segmentu logistiky (a potažmo v bankovním sektoru) dnes sází hlavně na jistotu. Každá nová výstavba vzniká výhradně na základě konkrétní poptávky, všichni se snaží vyhnout riziku výstavby bez zajištěného nájemce. Domácí poptávku v segmentu logistiky přitom v roce 2012 výrazně táhly především automobilky a jejich subdodavatelé. Kondice tohoto klíčového sektoru pro logistický development je tedy v současnosti nanejvýš důležitá.

Kolik aut, tolik skladů

„Vzhledem k velkému podílu společností z automobilového průmyslu a jejich dodavatelů na trhu průmyslových nemovitostí může oslabující poptávka po automobilech představovat do budoucna riziko,“ konstatuje Lenka Šindelářová z DTZ, ale zároveň poukazuje na značnou flexibilitu celého segmentu, která by se s případným dlouhodobějším propadem „automobilové“ poptávky nejspíš vyrovnala bez vzestupu míry neobsazenosti. Podle ní nicméně snížená developerská aktivita bude pro domácí trh logistiky charakteristická ještě několik dalších měsíců - v závislosti na tom, jak se bude vyvíjet situace v odvětví automobilového průmyslu a navázaných subdodavatelů v celé Evropě.

Automobily a logistika

Celkem bylo na konci minulého roku ve výstavbě 196 000 metrů čtverečních skladových a průmyslových areálů, z toho bylo na konci 4. čtvrtletí předpronajato zhruba 92 %. A na začátek výstavby čeká dalších 120 000 „čtverců“ s plánovaným dokončením v roce 2013. Společnosti z automobilového průmyslu v loňském roce měly výrazný podíl (28 %) na hrubé i čisté realizované poptávce - realizovaly nové nájemní smlouvy v celkovém objemu 177 800 metrů čtverečních, což představovalo 31% podíl na čisté realizované poptávce v roce 2012. To podle analýzy DTZ souvisí s přesunem výrobních kapacit některých společností ze západní Evropy do střední Evropy či rozšířením již stávajících provozů (u nás to byl např. smlouvy pro firmu Faurecia či SAS Autosystemtechnik).

Mezi nejvýznamnější pronájmy „automobilové“ pronájmy se řadí smlouva pro společnost Škoda Auto (39 000 metrů čtverečních) v D+D Real Kosmonosy nebo již zmíněná firma Faurecia a její nové prostory v CTParku Mladá Boleslav (21 000) a v Pilsen Park West Nýřany (22 500). Pokud by ovšem propadl prodej

automobilů v Evropě pokračoval dále, je nepravděpodobné, že společnosti v automobilovém průmyslu budou nadále poptávat nové skladové a výrobní prostory v takto velkých objemech.

Směřování ke stabilitě

Český trh moderních skladových a výrobních prostor lze hodnotit jako nejvyspělejší v celém středoevropském kontextu. V porovnání s Polskem, Slovenskem či Maďarskem připadá u nás na hlavu dvojnásobek logistických kapacit - konkrétně 392 metrů čtverečních na tisíc obyvatel. Přitom lze konstatovat, že trh logistiky v celé oblasti centrální Evropy se po několika letech rychlých změn stabilizoval a dosáhl rovnovážného bodu. Podíl volných ploch se drží už dva roky za sebou na optimálních 10,5 %. Objem nové výstavby činil v loňském roce 740 tisíc metrů čtverečních, přičemž nová výstavba se uskutečnila hlavně v Polsku. „Kapacitu středoevropského trhu z hlediska nové výstavby odhadujeme na 500 000 - 1 000 000 metrů čtverečních ročně. Takové množství moderních logistických a výrobních hal je tedy potřeba každý rok postavit. Jen tak bude docházet k přirozené obnově nabízených prostor a firmy, které nově vstupují na trh nebo rozšiřují svůj provoz, budou mít při z čeho vybírat,” říká Ferdinand Hlobil z týmu Cushman & Wakefield a dodává: „Nepronajatost se ve většině zemí středoevropského regionu pohybuje mezi 7,5 - 11 %, tudíž poměrně blízko 10 %, což je podíl považovaný za projev dobré kondice trhu. Nejmeně volných ploch - 7 % - se nachází v České republice.“ V nejbližší době analytici Cushman & Wakefield ve střední Evropě očekávají mírnou expanzi výstavby a průběžnou obnovu stávajících hal. Období raketového developmentu, kdy trh nutně doháněl nedostatek moderních logistických ploch z předešlých dekád, je ale nenávratně pryč. Střední Evropa se v uplynulých letech v hustotě logistické sítě západní Evropě výrazně přiblížila. „Výstavba tohoto typu nemovitostí nicméně zůstává i nadále atraktivním segmentem. Jen v loňském roce se v regionu prostavělo okolo 350 milionů eur. Očekáváme, že tuto hladinu si výstavba udrží i v roce letošním,” říká Ferdinand Hlobil.

Pro porovnání - v Německu se v loňském roce postavilo přes 1,5 milionu metrů čtverečních moderních průmyslových hal. To je zhruba dvojnásobek výstavby v celé střední Evropě včetně Rumunska. „S ohledem na rostoucí ekonomiku Německa a především na výrazně vyšší kupní sílu německé populace ovšem lze stavební aktivitu ve středoevropském regionu považovat za velmi slušnou

Automobilky - dobří nájemníci

27.02.2013 08:41, SF/pb