

Logistiku potáhnou američtí investoři a internet

Author: SF/pb | Published: 14.03.2013

„Zatímco se očekává, že rok 2013 bude dalším obtížným rokem pro evropské hospodářství, průmyslový a logistický trh by měl zůstat stabilní. Vzhledem k minimální plánované spekulativní výstavbě bude trh i nadále charakterizován nerovnováhou nabídky a poptávky. Předpronájmy a projekty stavěné na míru budou představovat významný podíl na trhu,“ říká Robert Bocker, vedoucí průmyslového a logistického týmu Colliers International v České republice. Upozorňuje ale na to, že jistý převis nabídky nebude na cenách a dalších podmínkách nájmu příliš patrný: „Vzhledem k tomu, že ekonomické podmínky zůstanou obecně velmi náročné, očekávají mnozí nájemci flexibilnější nájemní podmínky.“ A pokud se tyto požadavky „nepotkají“ s postoji pronajímatelů, pak potenciální zájemci o pronájem logistických prostor mohou tuto svou potřebu odložit v čase či obrátit pozornost na sekundární skladové nemovitosti.

Nadále limitovaná nabídka

Průmyslový a logistický trh v regionu EMEA se nadále vyznačuje omezenou nabídkou kvalitních prostor a minimální spekulativní výstavbou. Mnozí nájemci proto mají omezený výběr nových projektů a nájemné u nemovitostí nejvyšší kategorie proto zůstává na většině trhů beze změny. K dalšímu snížení nájemného došlo jen v jižní Evropě, kde byla poptávka potlačena vysloveně slabým výkonem ekonomiky. Hlavní západoevropské trhy nadále zaznamenaly relativně zdravou úroveň poptávky, zatímco ve východní Evropě logistický trh v zemích jako Rusko a Polsko takřka vzkvétá. Největší transakce v regionu byly podepsány maloobchodníky - šlo o společnosti Leroy Merlin (56 000 metrů čtverečních, jedná se o prodloužení nájmu, Polsko) a Adidas (65 000 metrů, předpronájem, Rusko).

Američané přicházejí

Investice do logistických nemovitostí v celém regionu EMEA dosáhly v roce 2012 hodnoty přibližně 12 miliard eur, což je ve srovnání s předchozím rokem propad o 5 %. Přitom podíl logistiky na celkových investicích do komerčních realit v celé oblasti činil 11 %. Američtí investoři, kteří nakoupili průmyslové a logistické nemovitosti v hodnotě přes 3,5 miliardy eur, jsou zdaleka největší skupinou přeshraničních kupujících. V loňském roce jenom v Evropě nakoupili logistické areály za 3,5 mld. eur, přičemž se orientovali především na britské nemovitosti. Velká Británie jako taková si díky tomu udržela status nejatraktivnějšího logistického investičního trhu v Evropě (43 % všech investic), když byla následována Německem a Francií. Z hlediska investičních aktivit byl rok 2012 výjimečný také tím, že v jeho průběhu uskutečnil svou první akvizici v tomto odvětví norský státní investiční fond (šlo o nákup poloviny portfolia společnosti Prologis).

On-line táhne nejen obchod

Zároveň s tím, jak roste popularita, význam a objem on-line obchodování, se očekává rostoucí poptávka po skladech ze strany nadnárodních internetových obchodníků. To má být patrné nejen na nejsilnějších on-line trzích, jako je Velká Británie a Německo, ale také v zemích, jako je Rusko, kde on-line obchod ještě nezapustil příliš hluboké kořeny, ale zažívá raketový boom. V Rusku, Polsku a Turecku se proto dnes staví značné množství skladových prostor právě pro internetové obchodníky - drtivá většina z nich je ovšem

již pronajatá, takže v některých zemích se očekává růst nájemného. „Rok 2013 přinese lepší pochopení důsledků internetového obchodu v dodavatelském řetězci a povede k přehodnocení investičních produktů, jako jsou centra pro realizaci zakázek elektronického obchodu, takzvaná fulfilment centra, sklady pro ´last mile´ logistiku a cross-docking, tedy překládku zboží, které tradičně stály mimo zorné pole mnoha investorů,“ předvídá Omar Sattar, ředitel české pobočky Colliers.

14.03.2013 08:42, SF/pb