

# Peter Bečár, PointPark Properties: Schází nám lokální investoři



Author: Petr Bým | Published: 25.06.2013

**Poslední údaje a odhady Industrial Research Forum mj. signalizují, že výstavba logistických areálů letos meziročně vzroste o 30 %. Takže sektor znovu ožívá a vše je na nejlepší cestě. Opravdu?**

Ta čísla skutečně působí dobře a optimisticky, ale situace je trochu složitější. Výstavbu je třeba rozdělit na skutečně nové projekty a rozšiřování těch stávajících. Poptávka loni i předloni rostla, bylo zřejmé, že kapacity je nutné přidat, ale zatím ten její mírný nárůst stačí krýt zvětšování kapacit už existujících prostor. O opravdovém oživení budeme moci mluvit až v okamžiku, kdy se začnou ve větší míře objevovat nové projekty. Jisté náznaky oživení zde jsou, stoupá poptávka po „industriálu“ a objevují se i noví investoři, ale ještě to není ono. A s rokem 2008 se to vůbec nedá srovnávat.

**Zdá se, že všichni čekají, až se „oživí“ ti druzí, respektive jiné sektory a pak se rádi přidají. Je to hodně o náladách, koneckonců ekonomové stále častěji mluví o tom, že „sentiment“ trhu je velmi podstatný faktor, někdy důležitější než všechny ostatní. Což to oživení nastartovat vlastními silami a pustit se do spekulativní výstavby?**

V Česku vidím větší prostor pro výstavbu specifických projektů na míru klientů - tedy v systému BTS (Build-To-Suit). Logistika a její technologie se vyvíjí, dochází k jisté specializaci, požadavky našich nájemců se do značné míry individualizují. A některé úpravy, třeba vyšší stropy, větší nájezdové rampy a podobně, se obtížně dělají ex post, dodatečně. My samozřejmě vždy nějakou volnou plochu máme k dispozici, ale s rozsáhlejší výstavbou raději čekáme až na konkrétního klienta. Musíme rozlišovat situaci v jednotlivých zemích i v jednotlivých regionech. Oproti českému je například slovenský trh přece jen méně

vyzrálý a je tam ještě leckde prostor pro kvantitativní růst. Například žilinský region má potenciál pro absorpci spekulativní výstavby - nedávno jsme tam na čistě spekulativní bázi postavili půl haly, což představovalo 3 000 metrů čtverečních. Byla pronajata ještě před dokončením výstavby.

## **Zmínil jste technologický vývoj. Vaše stavby ale vypadají stále stejně?!**

Ten je zřetelný, byť třeba navenek není tak patrný. Ale koneckonců ani to není pravda: každý musí zaregistrovat třeba zvětšující se venkovní plochy, jiné rampy a můstky, díky kterým je možné obsluhovat i malé automobily, případně rampy pro boční nakládku. Více změn ale probíhá v interiérech. Stále více se do našich hal stěhuje výroba, montáž a služby s vyšší přidanou hodnotou, v jedné hale můžeme mít stovky pracovníků, zvyšují se tedy nároky na sociální zázemí - a prostory pro administrativu. Na straně druhé pak nové technologie automatizovaných regálových systémů nebo montážních linek vyvolávají nároky na infrastrukturu hal a na jejich strukturální prvky, třeba nosnost podlahy. Jinak se dnes také vytápí i svítí, přicházejí ke slovu inteligentní systémy, využíváme solární systémy, tepelná čerpadla. To souvisí se všeobecnou snahou minimalizovat provozní náklady.

## **Energetické úspory i komfort uživatelů garantují tzv. zelené certifikáty. Jak jste na tom v tomto ohledu?**

Zkušenosti s certifikátem BREEAM máme, a to díky našemu logistickému parku PointPark Poznaň, který získal tento certifikát jako první logistický park v Polsku. V regionu střední a východní Evropy obecně ale velké korporace při zvážení nemalých nákladů procesů certifikace dají přednost konkrétní technologii a konkrétní úspoře. Požadavky certifikátů jsou navíc velmi početné či široké a řada z nich nájemce prostě nezajímá. Certifikáty jsou nepochybně dobrá a užitečná věc, ale dnes v logistice stejně jako jinde všichni bojujeme o maximální úspory, tlak na snižování nákladů je ze strany nájemců enormní. Myslím, že v širším měřítku si LEED či BREEAM musejí na svůj čas v sektoru logistiky ještě počkat.

## **Nemálo lidí považuje vaše stavby za ohavné předměstské metastázy?!**

Podívejte se, pokud chcete hospodářský růst - a ten snad chce každý -, pak je náš development a jeho výsledky prostě nutností. Samozřejmě je na místě úvaha, jak logistické areály do krajiny zasadit tak, aby byly co nejméně rušivým elementem. Hodně se dá dokázat umělými valy, za které se haly skryjí, což dokáže i hustší stromový porost. Všude to ale nejde. Snažíme se také, aby kvalitnější bylo i prostředí uvnitř areálů včetně zakomponování přírodních prvků přímo do prostoru industriálního parku, třeba v Lozorně máme stromovou alej. Musím říci, že pro klienty je to příjemný benefit, stále více k takovým aspektům přihlížejí.

## **Kdybyste měl zlatou rybku a tedy možnost splnění tří přání, jaká by to byla? Ale vynechme, prosím, silnější poptávku.**

V první řadě by to určitě byla efektivnější komunikace s orgány české státní správy a samosprávy. Ale současně musím zkonstatovat, že stavíme také v zemích, kde jsou stavebně-povolovací procesy 2x delší i komplikovanější a na rozdíl od ČR jim chybí zrychlené stavební řízení. Státní instituce by nás měly alespoň

takto podporovat, protože nejen průmysl, ale i navazující logistika jsou základem ekonomického růstu. Celý realitní sektor by si také určitě přál i větší pružnost a méně opatrnosti na straně bank. A do třetice: pomohlo by nám i rozšíření počtu investorů. V ČR mám na mysli zejména „retailové“ nemovitostní fondy, které by mohly mobilizovat značné množství finančních prostředků. Lokální investoři tohoto typu nám v regionu zatím spíše chybí.

---

25.06.2013 08:00, Petr Bým