

Logistika: developeři směřují do regionů



Author: SF / Petr Bým | Published: 28.05.2008

Průzkum King Sturge také uvádí, že v letošním roce bude výstavba logistických parků v Praze a okolí méně intenzivní než v roce 2007. Nicméně dokončena by měla být například I. fáze R6 Logistics Park developerské firmy Skanska Property, II. fáze Business Park Rudná firmy Orco Property Group či další objekty VGP Parku Horní Počernice. Aktivita developerů však dnes viditelně směřuje mimo hlavní město. „Vzhledem k nedostatku pozemků vhodných pro výstavbu průmyslových nemovitostí a skladů podél zavedených dopravních tepen jako je D1 a D5 zaznamenáme výraznější aktivitu developerů v relativně nových lokalitách jako jsou rychlostní komunikace R6 ve směru na Karlovy Vary, D8 na Teplice, R10 do Mladé Boleslavi a D11 na Hradec Králové). Novým impulsem pro růst lokálního trhu v metropoli by bylo dokončení dalších částí městského okruhu - tedy zlepšení pražské dopravní infrastruktury,“ říká Milan Korbelář z King Sturge.

Od Plzně k Ostravě

Západočeská metropole Plzeň a její širší okolí je dnes díky své geografické poloze, které přináší mj. také přímé napojení na západoevropskou dálniční síť, a aktivnímu přístupu vedení města jednou z předních lokalit trhu logistických nemovitostí. V první čtvrtletí tohoto roku tady bylo k dispozici celkem 550 000 metrů čtverečních pronajímatelné plochy určené pro logistiku, montážní haly a lehkou výrobu. Přitom dalších pět projektů (CTP Park Cerhovice, CTP Park Plzeň Blatnice, ProLogis Štěnovice, VGP Park Nýřany a Orange Park) se připravuje. Také na Plzeňsku došlo díky vysoké konkurenci a vysokému objemu výstavby na spekulativní bázi k poklesu nájemného. Měsíční nájemné skladových prostor se zde nyní pohybuje v rozmezí 3,50 - 4,25 eur za metr čtvereční. Nicméně další pokles nájemného se již neočekává.

Také Brno a jeho širší okolí profituje z napojení na dálnici D1 a z blízkosti rakouských a slovenských hranic. Téměř výhradním developerem logistických center se na jihu Moravy stala společnost CTP Invest, která ke svým třem tamějším projektům letos přidá další. Svůj vstup na tento regionální trh připravuje americký developer ProLogis. Celkem pět logistických parků nabídne 480 000 metrů čtverečních pronajímatelné plochy. Nájemné je zde dlouhodobě stabilní, v období leden - březen 2008 se pohybovalo mezi 4,00 - 4,50 eur za metr čtvereční a měsíc.



Ostrava zaznamenala v posledních letech díky vysoké investiční aktivitě řady nadnárodních společností

prudký hospodářský vzestup a potvrdila své místo třetího ekonomicky nejvýznamnějšího města České republiky. A stejně Ostrava boduje na realitních žebříčcích - vedle developerů rezidenčních projektů a kancelářských prostor vstupují na ostravský trh také developeři logistických nemovitostí. Ostrava těží ze své tranzitní polohy směrem na průmyslové oblasti Polska a Slovenska, zlepšení dopravního spojení (části D47) a z blízkosti výrobních závodů (Hyundai v Nošovicích nebo Kia Motors v Žilině). Měsíční nájemné tady v prvním kvartálu se pohybovalo na úrovni 3,70 - 4,50 eur za metr čtvereční.

Tradiční regionální centra dostanou konkurenci

„Na český trh v tomto roce vstoupí noví developeři a jejich aktivity budou jednoznačně směřovány do regionů, kde vytvoří zdravý konkurenční tlak. Očekáváme, že půjdou mimo tradiční regionální centra Plzeň, Brno či Ostravu. Právě tato oblast skrývá zatím nevyužité možnosti. Poté, co byl dokončen úsek dálnice mezi Brnem a Olomoucí a Ministerstvo dopravy ČR oznámilo úmysl dokončit dálnici Olomouc - Hradec Králové, jsme zaznamenali větší zájem investorů a developerů právě o tato dvě města. Nicméně na zvýšený zájem developerských společností se může těšit třeba Ústí nad Labem,“ říká Jakub Holec z oddělení průmyslových nemovitostí společnosti King Sturge.

Developery logistických parků do regionů láká více faktorů. Především potřebný prostor: dosud využívané lokality (Praha a širší okolí, Plzeňsko, Brno) naráží na dočasný nedostatek pozemků vhodných pro výstavbu průmyslových nemovitostí. Investice státu do rozvoje dopravní infrastruktury přináší nové možnosti, například Olomouc, Hradec Králové, Ústí nad Labem. Tato města jsou v jednání s investory vstřícná a cíleně připravují investiční pobídky.

Ve hře jsou také lidské zdroje. Regiony nabízí kvalifikovanou pracovní sílu s nižšími náklady než např. v Praze. K přednostem patří také nižší nájemné, dobrá (zlepšující se) dopravní dostupnost a napojení na významné tranzitní komunikace. Motorem rozvoje logistického trhu v těchto oblastech jsou investoři, kteří jednak vytvoří pracovní místa a jednak vyžadují dodavatelské služby (například logistický servis). Takovým příkladem může být kutnohorský Foxconn a na něj navazující výstavba skladů firmy Maersk Logistics.

28.05.2008 09:38, SF / Petr Bým