Logistika: letos končí období rekordů

Author: SF / Petr Bým | Published: 03.12.2008

„Zatímco okolní země – Polsko, Maďarsko i Slovensko – letos nejspíš budou mít rekordní výsledky, český trh dosáhl svého maxima loni. Zpomalení u nás začalo být znát už v prvním pololetí tohoto roku, a to především kvůli omezení přílivu zahraničních investic. K tomu se v druhém pololetí přidala globální krize," komentuje vývoj na trhu Ferdinand Hlobil, vedoucí středoevropského týmu průmyslových nemovitostí v Cushman & Wakefield. Situace na domácím logistickém trhu se tedy – hlavně v souvislosti s už zmíněnou krizi, respektive recesí – mění takřka každým okamžikem. Ještě nedávno, na sklonku léta například analytici společnosti CB Richard Ellis konstatovali i ve 3. čtvrtletí tohoto přetrvávající silnou poptávka po skladových a průmyslových plochách a v souvislosti s tím prognózovali, že pro tento realitní segment bude rok 2008 rekordní. Přitom míra neobsazenosti vzhledem k stavebnímu boomu tehdy činila 15,6 %.

Krize pomalu přichází i do Česka

Nižší zájem o nové prostory nakonec vedl k celkovému, poměrně razantnímu poklesu výstavby. „Od poloviny devadesátých let u nás trh každoročně expandoval až o desítky procent a ke zpomalení muselo jednou dojít. Letos se postavilo a předalo nájemcům řádově o sto tisíc metrů čtverečních více, než tomu bylo předloni. Zpomalení je běžnou součástí ekonomického cyklu," dodává Ferdinand Hlobil ze společnosti Cushman & Wakefield. Podle něj už ve třetím čtvrtletí letošního roku u nás došlo k útlumu spekulativní výstavby, což je přímý dopad globální ekonomické krize. Zatímco v uplynulých letech bylo v industriálním developmentu nejnáročnější připravit logistický projekt k výstavbě, dnes jsou projekty připraveny, ale v důsledku bankovní krize pro ně developeři nedokáží zajistit financování. Tím spíše, že banky jsou dnes v přístupu k novým projektům více než obezřetné. „Nové projekty pečlivě prověřujeme a zároveň trváme na vyšším podílu vlastního kapitálu a stejně tak i předpronájmů," konstatovala nedávno na jednom ze seminářů Stavebního fóra Lenka Kostrounová z ČSOB. Proto se podle F. Hlobila dnes staví hlavně na základě objednávek budoucích nájemců, ale i tento typ poptávky se pomalu utlumuje. „Zhruba od začátku listopadu zaznamenáváme zastavení i těchto projektů. Důvody jsou dvojí, buď ani nájemci nedokáží zajistit finance na nový projekt, nebo jejich expanzní projekty brzdí jejich zahraniční mateřské společnosti v očekávání horších obchodních výsledků" vysvětluje F. Hlobil.

Infarktový trh?

„Očekáváme, že se trh do konce roku téměř zastaví a dostaneme se do vyčkávacího období. Situace se dnes rychle mění a vyvíjí, řada firem má obavu učinit před koncem finančního období jakékoliv rozhodnutí, protože to by se za pár měsíců mohlo jevit jako velmi nevýhodné," říká Ferdinand Hlobil s tím, že i první

pololetí roku 2009 bude pro logistický trh slabší a k jeho oživení dojde až v jeho druhém pololetí. V příštích měsících tak podle něj lze počítat s minimální výstavbou na straně developerů, menším objemem nákupů a prodejů průmyslových nemovitostí a růstem míry výnosnosti (tzv. yield). Dále bude sílit diferenciace produktů – zatímco nejlepší lokality budou stále obsazené, druhořadé nemovitosti mohou mít v případě odchodu nájemce potíže s nalezením nového. Zatím hlubší dopady krize na západní Evropu by ovšem nakonec mohly domácímu logistickému trhu prospět – některé tamější firmy by v rámci hledání úspor mohly své aktivity přenést k nám. Proto také lze odhadovat, že by v roce 2009 plocha sjednaných pronájmů byla větší než nově vybudované prostory, nicméně pro rok 2009 společnost Cushman & Wakefield odhaduje, že ani jeden z těchto dvou parametrů nepřekročí úroveň 500 tis. m2.

Střední Evropa: logistický eden

Bez ohledu na aktuální problémy či zpomalení výstavby i poptávky po logistických areálech se „logistická“ budoucnost Česka jeví v růžových barvách, což je důsledek jak výhodné geografické polohy, tak dosažené úrovně hospodářského rozvoje. V hledáčku developerů – samozřejmě v závislosti na záměrech distribučních společností – se přitom v posledních letech ocitá nejen Česká republika, ale celá postkomunistická část evropského kontinentu. Společnost ProLogis, největší světový vlastník, správce a developer logistických nemovitostí, nedávno vydala studii na toto téma s názvem Logistická infrastruktura ve střední a východní Evropě. „Ekonomický růst, zvyšující se prosperita a další rozšiřování Evropské unie v rámci regionu střední a východní Evropy v posledních letech značně napomáhají zlepšit zdejší logistickou infrastrukturu,” komentoval obsah studie Leonard Sahling, první viceprezident ProLogis pro výzkum. Podle něj se v minulosti dopravní infrastruktura v pěti hlavních zemích regionu – Česká republika, Maďarsko, Polsko, Rumunsko a Slovensko – značně zanedbávala, nicméně od devadesátých let její rozvoj silně pokročil a v některých ohledech je již srovnatelný se západní Evropou. Nemalé „mezery“ ovšem ještě existují, a to hlavně na lokální úrovni. „Když vezmeme v úvahu tempo současného vývoje, dá se předpokládat, že to potrvá nejméně dalších deset let, než budou země střední a východní Evropy schopny dokončit plány na vybudování moderní dopravní infrastruktury,“ předpovídá L. Sahling.

V rámci celé oblasti střední a východní Evropy ovšem existují značné regionální rozdíly. Situace v prvně zmíněném regionu je podstatně lepší, a proto sem směřují jak developeři, tak uživatelé-nájemníci logistických areálů. Potvrzuje to poslední studie European Distribution Report, která mapuje logistickou atraktivitu jednotlivých lokalit, respektive zemí a kterou pravidelně vydává společnost Cushman & Wakefield. Žebříček je sestaven na základě řady kritérií, jako například nájemné průmyslových prostor, cena lidské práce, hustota provozu, velikost dopravního trhu, vzdálenosti ke klíčovým trhům, hustota osídlení atd. Prvenství v něm zase obhájila Belgie, druhé místo patří Nizozemí a za ním už následuje středoevropské trio: Maďarsko, Česká republika a Polsko. Výrazně si polepšilo i Slovensko, které v předešlých ročnících vůbec nebylo do žebříčku zahrnuto. K oblibě Slovenska výrazně přispívají jeho ekonomické výsledky a brzká fixace měny na euro. „Růst obliby střední Evropy není žádným překvapením. Trh logistických nemovitostí táhli v posledních více než dvanácti měsících hlavně výrobci. Výrobní firmy k nám nelákají jen nižší náklady, své výrobky zde chtějí také prodat. Vidí, že kupní síla Středoevropanů neustále roste,“ vysvětluje Ferdinand Hlobil.

Nejatraktivnější evropské logistické lokality

Země	Umístění 2008	Hodnocení 2008	Umístění 2006
Belgie	1	8.45	1
Nizozemí	2	9.54	3
Maďarsko	3	9.56	7
Česká republika	4	9.57	4
Polsko	5	9.76	5
Francie	6	10.25	2
Rakousko	7	10.81	9

Německo	8	10.82	6
Slovensko	9	10.85	-
Itálie	10	11.37	8
Velká Británie	11	12.25	10
Dánsko	12	12.31	-
Rumunsko	13	12.49	-
Litva	14	12.56	-
Portugalsko	15	13.11	12
Lotyšsko	16	13.24	-
Španělsko	17	13.44	15
Estonsko	18	13.81	-
Turecko	19	13.91	-
Ukrajina	20	14.44	-
Finsko	21	14.93	-
Rusko	22	15.27	13
Bulharsko	23	15.7	-
Irsko	24	16.41	11
Švédsko	25	16.49	14

Pramen: Cushman & Wakefield

Nejvyšší nájmy logistických nemovitostí v Evropě