Logistika: meziroční nárůst výstavby o 177 %

Author: SF / Petr Bým | Published: 04.05.2009

Firmy stlačují náklady

Vzhledem k tomu, co dnes prožívá nejen český, ale i světový trh realit, je na místě se ptát po důvodech tohoto vývoje. „Je jich hned několik: akumulace neumístěné a pozdržené poptávky ze závěru roku 2008, masová dostavba částečně předpronajatých průmyslových ploch financovaná z úvěrů na výstavbu poskytnutých ještě v polovině 2008, uživatelé hledající úspory v relokaci do moderních a levnějších objektů a v neposlední řadě samozřejmě i slabší první čtvrtletí roku 2008," říká Ferdinand Hlobil z Cushman & Wakefield. Podle něj trh cítí i snahu firemní sféry tlačit dolů náklady, a tedy preferovat pronájem nemovitostí před vlastní výstavbou.

Rekordní poptávka, rekordní neobsazenost

Velikost pronájmů průmyslových nemovitostí za první čtvrtletí tohoto roku je na dnešní dobu úctyhodná. Pro srování: dosahuje téměř 60 procent loňských celoročních pronájmů Maďarska či Slovenska," říká F. Hlobil.

Oproti stejnému období loňského roku ovšem poměrně logicky rostla míra nepronajatosti, která se v prvním čtvrtletí letošního roku vyšplhala na 15,4 %, což je nárůst o 5,9 %. Nejvíce volných ploch je dnes podle údajů Cushman & Wakefield v Ostravě a na Plzeňsku, kde se míra nepronajatosti udržuje přibližně na 25 %. Podle studie společnosti DTZ se nyní v ČR nachází 555 000 m2 prvotřídních průmyslových ploch připravených pro okamžité nastěhování nájemců. Je na místě uvést i celková čísla: podle údajů DTZ bylo na začátku dubna v celé České republice 3 351 700 m2 moderních skladových ploch. Více než polovina veškerých průmyslových projektů se přitom nachází v okolí hlavního města (1 562 000 m2), 17 % kapacity je soustředěno v Plzeňském kraji a 14 % v Jihomoravském kraji.

Nová výstavba logistických areálů (v I. čtvrtletí 2009)

Region/kraj	Plocha (v metrech čtverečních)
Praha – západ	27 711
Praha – východ	41 121
Středočeský kraj	22 930
Plzeňský kraj	75709
Královehradecký kraj	13 446

Pramen: Cushman & Wakefield, duben 2009

Nájemné bude spíše klesat

V DTZ odhadují, že do konce roku má být dokončeno dalších přibližně 173 000 m2 logistických areálů – procento neobsazenosti by však nemělo výrazně růst, protože developeři nových projektů již zahajovali stavbu se zajištěnými předpronájmy, stejně tak se budou snažit obsadit už hotové kapacity, a to i cestou nejrůznějších pobídek.

Výše nájemného se dnes značně odlišuje v závislosti na objemu volných prostor v dané lokalitě. V prověřených a úspěšných regionech (Praha – západ, Brno) dosahuje nejvyšší nájemné úrovně 4,50 eur / m2

/ měsíc, naopak v problematických (Plzeňsko, Ostravsko, Praha – sever) se nájemné pohybuje na úrovni 3,80 eur. Lze předpokládat, že bude – přinejmenším v některých lokalitách – klesat. „Developeři se nyní snaží zaplnit stávající kapacity a jsou přístupní jednat o benefitech pro nájemce. Toho využívají společnosti, které uvažují o relokaci ze starších prostor. I s ohledem na další očekávaný pokles výše nájemného v některých lokalitách v průběhu roku 2009 se trh průmyslových nemovitostí stává trhem nájemců. Ustálení rovnováhy na trhu očekáváme až v roce 2010," prognózuje Martijn Kanters z DTZ.

Tomáš Novotný, Pinnacle: Prožíváme krizi důvěry

Společnost Pinnacle (100% majitelem je bahrajnská investiční banka Arcapita) patří v segmentu logistiky k významným evropským hráčům. V současné době spravuje přes 500 000 m2 logistických ploch v rámci západní a východní Evropy, k další výstavbě má připraveno celkem 610 000 m2 pozemků. Podle Tomáše Novotného, jejího ředitele pro ČR, krize v sektoru logistiky dostoupí vrcholu kolem poloviny roku.

Jak reagujete na aktuální situaci na trhu?

Situaci vnímáme jako výzvu k flexibilním řešením pro stávající i budoucí zákazníky. Celkově se nyní pohybujeme v době kompromisů, které se musejí dělat jak na straně developera, tak na straně koncových uživatelů.

Jaký očekáváte další vývoj?

Zastávám názor, že finanční krize je nyní překonána a nejen v našem segmentu se jedná o krizi důvěry. Trh stagnuje a propadá se, protože potenciální transakce jsou pozastaveny v důsledku nedůvěry v tržní sílu. Poptávka po našich službách je dostatečná, aby pokryla stávající volné prostory – je jen potřeba, aby koncoví uživatelé začali tyto poptávky potvrzovat. Logistický trh v 1. čtvrtletí tohoto roku překvapivě nezažil tak velký propad, jak se očekávalo. Nicméně podle mého názoru se jedná o setrvačnost vývoje z konce roku 2008. Lze tedy očekávat, že největší propad zažijeme ve 2. a 3. čtvrtletí letošního roku s mírným zlepšováním ke konci roku 2009 a v 1. čtvrtletí roku 2010.

Jaká je dnes na domácím logistickém trhu konkurence?

Konkurenční boj na trhu je ovlivněn skutečností, že v průmyslovém segmentu nemovitostí je míra neobsazenosti 16,5 %, což je způsobeno boomem spekulativních projektů minulých let. Na trh se tak umístilo více metrů čtverečních, než byla schopna obsadit. Nyní, kdy prožíváme stagnaci, je problém tyto prostory pronajmout za standardních podmínek. Klasickým nástrojem v konkurenčním boji se tedy stává výše nájemného, kdy se jde až na maximálně únosnou hranici (a někdy i pod ní), jen aby se minimalizovaly ztráty plynoucí z neobsazených prostor. To se týká několika společností, které nedávno vstoupily na trh a snažily se získat podíl rychlou výstavbou spekulativních prostor.

Mluví se o přesunu logistických areálů směrem na jihovýchod (Bulharsko, Rumunsko, Turecko, Řecko)?!?!

Tento trend je naprosto přirozený. Těžiště vyspělého trhu západní Evropy se posouvá, respektive se rozšiřuje také směrem na východ. Je možné očekávat, že výrobní a potažmo logistické společnosti, vyhledávající levnou pracovní sílu a výhodné státní pobídky, budou postupovat též tímto směrem. Nicméně se nedomnívám, že tento trend bude znamenat celkový odliv logistických společností z ČR, která má z hlediska logistiky strategickou pozici. Myslím, že se pouze změní skladba uživatelů logistických areálů. Naše společnost tuto skutečnost vnímá velmi intenzivně, a tudíž rozvíjí své aktivity například i ve zmiňovaném Bulharsku.

04.05.2009 08:00, SF / Petr Bým