

# Logistika: Pinnacle ve flóru, všichni ve smutku

Author: SF / Petr Bým | Published: 03.07.2009

Z průzkumu - projekt realizovala společnost Cushman & Wakefield ve spolupráci s výzkumnou agenturou STEM/MARK - vyplynulo, že nájemci parku PointPark Prague D1 si nejvíce cení stavebně technického stavu parku, dobré dopravní obslužnosti a kvalitní správy parku. Přitom průměrná spokojenost nájemců PointPark Prague D1 byla o 26 % vyšší než v ostatních parcích. Konkurence v soutěži - tento rok developerské společnosti do projektu přihlásily 6 logistických parků - ovšem nebyla nijak převratně početná a i to možná naznačuje, v jakém stavu dnes tuzemská logistika je. Ještě první čtvrtletí vykázalo enormní „mezikvartální“ vzestup výstavby (177 %), to ovšem byla jen labutí píseň sektoru. Konec dobrých časů ovšem signalizoval už vývoj v loňském roce. „V roce 2007 se na rok 2008 naplánovala výstavba 22 nových parků, ale nakonec to bylo jen 13 objektů. Přitom už loni byl patrný ústup z regionů, stavělo se jen v okolí Prahy, Plzně, Brna a Ostravy,“ komentoval nedávno českou logistickou současnost Jakub Holec ze společnosti King Sturge. Jeho slova zazněla na [semináři Stavebního fóra](#), který se zabýval trhem průmyslových nemovitostí v době recese, a potvrzovaly je i názory ostatních přítomných odborníků.

## Letos jen 400 000 metrů?

V Česku je dnes zhruba 3,5 mil. metrů čtverečních moderních logistických prostor - největší přírůstek vykázaly v roce 2007, kdy u nás byly postaveny skladové a průmyslové parky o rozloze jednoho milionu metrů čtverečních. Loni to bylo už jen 800 000 metrů a pro letošek v King Sturge prognózují (s výhradou, která se dnes připojuje ke všem prognózám) jen 400 000 metrů, tedy polovinu loňské výstavby. V pozadí tohoto vývoje nepochybně stojí aktuální problémy globální ekonomiky, ale nejspíš nejen ony. „K útlumu by došlo tak jako tak, výstavba i trh byly přehřáté,“ konstatoval na už zmíněném semináři SF Martin Šumera z poradenské společnosti DTZ.

Jako všude jinde v současnosti novou výstavbu korigují hlavně banky. Ty trvají na velmi vysoké úrovni předpronájmů, jíž odborníci odhadují na 50 - 70 % a navíc zkoumají i bonitu jednotlivých nájemců. To víceméně zmrazilo veškerý spekulativní development. Postoj úvěrujících institucí je nicméně pochopitelný - útlum výroby samozřejmě snížil poptávku, klesají i nájmy a objevují se i problémy s platební morálkou nájemců. Výsledkem je mírný vzestup neobsazenosti, která sice celostátně už delší dobu osciluje v rozmezí 10 - 15 %, což nepředstavuje žádnou katastrofu, nicméně v některých regionech je v tomto ohledu situace podstatně dramatičtější, například na Plzeňsku a Ostravsku je neobsazeno 25, resp. 36 % logistických kapacit.

## Tržní schizofrenie

S problematickou budoucností celého sektoru počítají i pravidelné analýzy trhu, například nedávno publikovaná studie společností Colliers International. Podle ní může následující měsíce nájemné v určitých oblastech České republiky mírně klesat, v lepším případě stagnovat (za několik posledních let kleslo ze zhruba 6 na 4 eura za metr a měsíc). Podobné vyhlídky ovšem platí i pro ceny pozemků určených pro průmyslovou zástavbu, nakupovat se tedy nyní vyplatí.

Statistická data studie také potvrzují už zmíněné trendy - většina předních developerů zastavila spekulativní výstavbu a omezila i plánované expanze do nových regionů. Na základě dosavadního vývoje poptávky v Colliers předpovídají, že se nájemní aktivita v letošním roce s největší pravděpodobností přiblíží pouze úrovni z roku 2006 a v nadcházejících dvou letech je třeba se připravit na další pokles.

Citovaná studie také upozorňuje na to, že různý rozsah volných ploch k pronájmu a odlišná míra poptávky v

jednotlivých oblastech republiky mají na svědomí jistý druh schizofrenního chování. V regionech s vysokou neobsazeností je možné dosáhnout nízkého nájemného a počítat s vyšší mírou flexibility ze strany pronajímatelů. Opačné chování panuje v regionech s nízkou (např. jižní Morava, dálnice D1 a Vysočina) nebo dokonce nulovou neobsazeností (Ústecký kraj a východní Čechy), kde je nájemné relativně vysoké a developeři, resp. majitelé nejsou při vyjednávání nájemních a obchodních podmínek nuceni k ústupkům ve prospěch svých klientů.

### **Dobry tip: stavebni inspektor**

Spíše neutěšené domácí poměry nejsou dnes jediným slabým místem logistického developmentu. „Máme dva typy problémů: jednak s pronájmem, jednak s exitem,“ řekl na semináři SF Zbyněk Laube ze společnosti Panattoni. „Exitem“ má na mysli poslední standardní fázi developmentu, tedy prodej hotového a obsazeného objektu investorovi. I tady jsou potíže: investoři spíše váhají a vyčkávají, prodejci - developeři navíc podle Laubeho mají často přehnaná očekávání, což nůžky mezi poptávkou a nabídkou na investičním trhu ještě více rozevívá.

Jakkoli deskripce akutního stavu na českém logistickém trhu na první pohled mnoho nadějí nedává, není to tak úplně pravda. Jednou z šancí developerů jsou regiony s mizivou nabídkou volných ploch, k nimž patří Ústecko, Brněnsko a některé oblasti východních Čech. Nejen v tomto smyslu je povzbudivým signálem - v porovnání s minulostí - vstřícnější postoj municipalit, které v řadě oblastí ČR zápasí se vzestupem nezaměstnanosti. Určité příležitosti poskytuje i tendence nájemců k relokacím, které probíhají směrem k vyšší kvalitě pronajímaných logistických kapacit. V dobách útlumu mají developeři také více času k inovacím, které vedou ke snížení nákladů. Na zajímavou možnost upozornil na zmíněném setkání odborníků Zbyněk Laube: „Velmi úspěšně využíváme možnosti, která nám dává nový stavební zákon. Institut veřejnoprávní smlouvy, která nahrazuje územní rozhodnutí, a také služby stavebních inspektorů nám dobu realizace projektů zkracují až o dva měsíce.“

---

03.07.2009 08:00, SF / Petr Bým