

Logistika: 224% meziroční nárůst poptávky



Author: SF / pb | Published: 20.07.2010

„Vzrůstající poptávka pozitivně ovlivňuje jednak míru neobsazenosti, která se letos mezikvartálně snížila o jeden procentní bod na aktuální úroveň 15,5 %, jednak opatrné oživení nabídky - dokončena byla jedna skladová hala o ploše 12 000 metrů a ve výstavbě je nyní dalších 100 000 metrů čtverečních nových průmyslových a skladových prostor,“ komentuje letošní stav tuzemského logistického sektoru Markéta Miková z King Sturge. Upozorňuje ale na to, že veškerá výstavba probíhá na zakázku, na spekulativní projekty banky finanční prostředky neposkytují. „Trh průmyslových a logistických nemovitostí zasáhla v České republice realitní krize nejdříve, k omezení výstavby došlo už v druhé polovině roku 2008, a to velmi citelně. Nyní však dochází ke změně. Zvyšující se poptávku po pronájmech v posledním půlroce, několik čtvrtletí opakovaně klesající míru neobsazenosti a aktuálně znovu zahájenou výstavbu nových hal považujeme za hmatatelné signály zlepšující se situace v tomto segmentu realitního trhu,“ dodává Ondřej Novotný z King Sturge. Trh průmyslových a logistických nemovitostí v České republice dosáhl v polovině roku 2010 celkové kapacity 3,36 mil metrů čtverečních.

Poptávku generují hlavně výrobci

Realizovaná poptávka v 2. čtvrtletí 2010 v porovnání s 1. čtvrtletím 2010 vzrostla o 41 %, meziročně jde dokonce o zvýšení o 224 %. (DTZ uvádí, že realizovaná poptávka očištěná o přejednání nájemních smluv a relokací dosáhla objemu o něco nižšího a představuje 79% nárůst mezikvartálně a 181 % meziročně.)

Z hlediska teritoriálního se zájem nájemců koncentroval na Plzeňsko podél dálnice D5 (35 %) a tradičně na Prahu a její širší okolí (34,5 %). K nejvýznamnějším nájemním transakcím druhého čtvrtletí roku 2010 patří pronájem 19 tis. metrů společností Lear v D5 Logistics Parku, 18 000 metrů nejmenované výrobní společnosti ve VGP Parku Hrádek nad Nisou a pronájem téměř 18 000 „čtverců“ firmou Sony DADC v ProLogis Parku Štěnovice.

Po propadu poptávky ze strany výrobních společností v minulém roce ukázalo druhé čtvrtletí tohoto roku podle statistik DTZ opětovný nárůst jejich zájmu o logistické plochy (50 % realizované poptávky), když za nimi následovaly logistické společnosti (28 %) a koncoví uživatelé (22 %). Průměrná velikost transakce v druhém čtvrtletí podle DTZ činila 6 300 metrů čtverečních,

Nájemci mohou získat nemalé slevy

„Vzrůstající poptávka pomáhá snižovat celkovou míru neobsazenosti, která v průběhu roku 2010 klesla o

dva procentní body, a umožňuje některým developerům rozšířit své stávající parky nebo na základě předpronájmu zahájit výstavbu hal mimo zavedené průmyslové a logistické lokality," říká Milan Korbelář, vedoucí oddělení průmyslových a logistických nemovitostí King Sturge. Co se týče pronájmů v druhém čtvrtletí 2010, nejaktivnějším developerem byla společnost CTP Invest, která podepsala nájemní smlouvy (nové a renegociace) na více než 74 750 metrů čtverečních logistických ploch, tedy na zhruba třetinu nájemních transakcí, které se v ČR na logistickém trhu v druhého čtvrtletí 2010 uzavřely. Co se developerské aktivity týká, k největším projektům ve výstavbě patří Logistics Park Lovosice (42 000 metrů) a rozšíření projektu CTPark Ostrava (28 400 metrů).

Míra neobsazenosti klesla v polovině roku 2010 na úroveň 15,5 %, což je od konce roku 2009 snížení o dva procentní body. Nejvyšší neobsazenost je dlouhodobě na severní Moravě (aktuálně více než 30 %), naopak nejmenší - nulová - ve východních Čechách. V Praze, ačkoli sem směřovala nemalá část letošní poptávky, se míra neobsazenosti pohybuje mírně nad průměrem České republiky, konkrétně jde o 16,8 %. „Za snížením míry neobsazenosti stojí na jedné straně zvyšující se poptávka ze strany výrobních a logistických společností daná zlepšující se ekonomickou situací jak v ČR, tak v Evropě. Na druhé straně je třeba zmínit aktivní přístup developerů k asset managementu svých nemovitostí, kdy se místo na expanzi soustředili na efektivní správu svých parků a aktivní práci s nájemci a jejich nájemními smlouvami,“ uvádí Ondřej Novotný, analytik King Sturge.

Nájemné se dnes v logistických areálech pohybuje v rozpětí 3,25 - 4,75 eur za měsíc a metr čtvereční. Tradičně nejvyšší je v Praze, ale relativně vysoko se pohybuje i v nových lokalitách (Mladá Boleslav, Liberec, Hradec Králové, Ústí nad Labem a Olomouc), kde se může vyšplhat až na 4,50 eur na měsíc a metr. Na druhou stranu stále fungují „množstevní“ slevy, nájemné malých jednotek je v průměru o 15 % vyšší, a totéž platí pro dnes v oblasti komerčních realit standardní pobídky a bonusy od pronajímatelů, které mohou náklady nájemce snížit někdy i o desítky procent.

20.07.2010 08:00, SF / pb