

Vzestup ekonomiky přeje hlavně „industriálu“



Author: Petr Bým | Published: 15.05.2014

„V důsledku intervence České národní banky a oslabení české měny na konci loňského roku se domníváme, že český vývoz dosáhne velmi dobrých výsledků, a dojde tak k posílení poptávky nájemců v průmyslovém sektoru. Nabídka dostupných prostor je nyní omezená, což může ovlivnit nájem a nabízené pobídky,“ uvádí Jaroslav Kaizr z české větve RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors sdružuje odborníky pohybující se v oblasti nemovitostí, developmentu a s nimi souvisejících oborů, tedy stavebnictví, oceňování majetku, správa budov atd. U nás má zhruba 150 členů).

Lepší nálada doma i ve světě

Slova J. Kaizra potvrzuje vyznění pravidelné zprávy RICS Global Commercial Property Monitor za první čtvrtletí roku 2014. Ta mluví o všeobecně pozitivní náladě investorů a nájemců ve všech komerčních sektorech, přestože aktuální údaje ukazují jen velmi mírné zlepšení hlavních ekonomických faktorů. Index nálady investorů. Investment Sentiment Index nicméně dosahuje kladných hodnot, konkrétně +22, a reflektuje tak oživenou ochotu investovat do komerčních nemovitostí, zejména pokud jde o prvotřídní aktiva v dobrých lokalitách. „V roce 2014 a 2015 budeme svědky nárůstu kapitálové hodnoty komerčních realit, pokud jde o prvotřídní projekty, zapříčiněného snížením výnosů u všech nemovitostních tříd a do určité míry i pozitivními signály na trhu nájemců, zejména pokud jde o segmenty průmyslových prostor a maloobchodních prostor na nákupních třídách. Banky tlumí své požadavky na poměr úvěru k hodnotě a marže klesají v souladu s konkurenčním trendem, který převažuje na finančních trzích,“ uvádí dále Karel Klečka z RICS Česká republika. Současně podotýká, že situaci na českém investičním trhu by měl pozitivně ovlivnit i návrat velkých globálních hráčů, kteří v minulých letech tak trochu vyklidili pole ve prospěch domácích investorů. Přitom - jak již bylo řečeno - z oživení investiční aktivity budou těžit hlavně nájemní průmyslové kapacity, když naopak se v důsledku vysoce konkurenčního trhu kancelářských prostor k pronájmu a otevření nových projektů očekává navýšení pobídek a pokles nájmů.

Logistika jako třetí vzadu

Příznivější hospodářské výhledy také do Česka přinášejí nový trend: zájem o obchodně-kancelářské-skladovací prostory, které jsou snadno dostupné pro obyvatele měst. Tedy situované poblíž jejich centra a v dobré dopravní dostupnosti, kterou mohou využít nejen zaměstnanci, ale také

obchodní partneři a v případě cílové skupiny B2C i samotní koncoví zákazníci.

Koncept, který kombinuje výše uvedené vlastnosti, si oblíbily především společnosti v západní Evropě. „Tento trend se k nám dostává pozvolna, ale rok od roku sledujeme vyšší poptávku po podobných prostorách i v České republice,“ říká Filip Kozák z poradenské společnosti CBRE a dodává: „K hlavním výhodám takových projektů patří pěkné kanceláře, dobře dostupné obchodní, či skladovací prostory a samozřejmě dobrá lokalita. Více společností na jednom místě má pak synergický efekt pro obchod.“

Letňanská nabídka

Podobný koncept u nás lze najít například v přípražských Čestlicích, ale dopravní dostupnost je tady omezená na oblast kolem dálnice D1, a to kvalitu této lokality limituje. Více v tomto směru nabídne právě budovaný Business Park Letňany, který bude tvořit celkem pět objektů a prostor s kapacitou 26 000 metrů čtverečních pronajímatelné plochy. První budova o celkové rozloze 2 800 metrů čtverečních by měla být dokončena již na podzim letošního roku. Letňany přitom jsou poměrně oblíbenou, dobře dostupnou lokalitou a poskytují i záruku dostatečného počtu zákazníků - naproti budoucímu parku bylo právě dokončeno 1 500 nových bytů a výstavba dalších více než 2 000 právě probíhá.

Popisovaný koncept, tedy systém 3 v 1 (obchodní aktivity doplněné kanceláří, showroomem či prodejní plochou), si v zahraničí oblíbily především malé a střední společnosti, prodávající například nábytek, autodoplňky, keramiku, koupelny, nebo technologické firmy. Jeho předností jsou totiž mj. malé nároky na sklady, které lze částečně využít také jako showroom. Nepřekvapí tedy, že i mezi prvními zájemci o pronájem letňanského Business Parku je česká společnost zabývající se službami v oblasti opravy autoskel, český prodejce barev a německý výrobce zdravotnického materiálu.

Zájem o uvedený nový typ komerčních realit bude nepochybně akcelerován vzestupem celé české ekonomiky a průmyslové výroby zvláště. Podle poslední analýzy sdružení Industrial Research Forum se na hrubé realizované poptávce po logistických kapacitách v prvních třech měsících tohoto roku (227 tis. metrů čtverečních, zatímco celkem se v ČR dnes nabízí 4, 532 mil. „čtverců“) podílely hlavně výrobní společnosti. Jejich podíl činil 39 %, když na čisté poptávce to bylo dokonce 41 %.

Foto: Ilker

15.05.2014 08:00, Petr Bým