

Edinburgh zaznamenal v 1. pololetí 2015 největší růst nájemného logistických prostor nejvyšší kategorie v Evropě

Author: Colliers International | Published: 18.08.2015

Nájemné logistických prostor nejvyšší kategorie vzrostlo v prvním pololetí 2015 v Edinburghu o 11,1 %, což představuje největší nárůst z celé Evropy. Data vychází z nejnovější Zprávy o vývoji evropského industriálního a logistického trhu v regionu EMEA v 1. polovině 2015, kterou vypracovala globální realitní poradenská společnost Colliers International.

Nájemné rostlo i na dalších západoevropských trzích, a to v Glasgow a Manchesteru (oba trhy +10 %), Bristolu (+8,3 %) a Rotterdamu (+7,9 %). Naopak v běloruském Minsku došlo k největšímu poklesu nájemného v Evropě v první polovině tohoto roku, a to o 15,5 %. Následovaly Kyjev na Ukrajině (-14,9 %) a Petrohrad v Rusku (-8,3 %).

„Průmyslový a logistický trh v Evropě se i nadále vyznačuje omezenou nabídkou vysoce kvalitních skladových a distribučních prostor. Navzdory tomu byly nájemní prvotřídních nemovitostí v první polovině roku 2015 stabilní na drtivé většině trhů. Omezená nabídka kvalitních produktů zůstává ve Velké Británii. Tato skutečnost ve spojení s rostoucí poptávkou vedla v 1. pololetí roku 2015 k nárůstu nájemného prvotřídních nemovitostí ve všech lokalitách,“ řekl Tim Davies, ředitel EMEA Industrial, Colliers International, a dodal: „Velká Británie zůstává neaktivnějším trhem, ale zbytek Evropy ji začíná následovat. Všechny trhy Velké Británie hlásí růst nájemného, což odráží skutečnost, že nabídka se postupně v zemi přesouvá a poptávka roste. Se snadno dostupným financováním nevyhnutelně přichází spekulativní výstavba v nejsilnějších lokalitách regionu.“

Klíčové závěry v konkrétních lokalitách

- Na všech hlavních logistických trzích Německa zůstává velmi nízká nabídka kvalitních prostor, plánovaná výstavba je rovněž omezená. Navzdory tomu zůstalo nájemné v 1. pololetí 2015 stabilní. Výjimkou je Mnichov, kde byl zaznamenán mírný nárůst (+2,3 %) a očekává se další vzestupný trend.
- Nedostatek moderních budov v klíčových lokalitách je patrný také na logistickém trhu v Holandsku. V současné době si mnozí nájemníci budují vlastní prostory. Nicméně díky lepším ekonomickým vyhlídkám a vyšší dostupnosti financování stále více developerů staví spekulativně. Dalším významným trendem je rostoucí poptávka po menších objektech v okolí velkých měst, a to zejména v oblasti e-commerce.
- Ve Švédsku byl nárůst nájemného zaznamenán v Göteborgu (+4,3 %) a Malmö (+3,8 %). Po silném růstu v roce 2014 přestalo nájemné ve Stockholmu v prvních měsících roku 2015 růst.
- Z jižní Evropy zaznamenaly nájemní logistických nemovitostí mírné oživení v Madridu (+4,2 %). Nabídka vysoce kvalitních logistických jednotek je zde velmi nízká a často nesplňuje požadavky nájemníků.
- Nájemné napříč hlavními trhy střední a východní Evropy zůstává velmi stabilní. Nárůst byl zaznamenán v Budapešti (+6,5 %), a to na pozadí zvyšující se poptávky a klesající míry neobsazenosti.

Klíčové závěry pro investice

- Celkový objem investic do průmyslových a logistických nemovitostí dosáhl v prvním pololetí roku 2015 v regionu EMEA 10 miliard eur, což představuje meziroční nárůst o 9 %.

- K silnému poklesu výnosů došlo na všech trzích Velké Británie. Nejprudší pokles (-100 bps) byl zaznamenán v Manchesteru, Bristolu, Edinburghu a Belfastu.
- Na klíčových trzích Německa, s výjimkou Berlína a Hamburku, také došlo k dalšímu poklesu výnosů, stejně tak v hlavních holandských logistických lokalitách.
- Ve Skandinávii, kde došlo k meziročnímu nárůstu objemu investic do průmyslových nemovitostí o 85 %, zaznamenaly hlavní švédské logistické trhy Stockholm a Göteborg mírný pokles (-25 bps), stejně tak norské hlavní město Oslo (-10 bps).

Tim Davies na závěr dodal: „Chut' investorů a rekordně nízké úrokové sazby i nadále vedou k poklesu výnosů logistických prostor nejvyšší kategorie. V prvních šesti měsících roku 2015 došlo na více než polovině sledovaných trhů k poklesu výnosů. Další pokles se v následujících 12 měsících očekává v Nizozemí a Velké Británii, ale také Dublinu, středním Polsku, Varšavě a Bukurešti.“

18.08.2015 15:40, Colliers International