

Průmyslové nemovitosti: Další půlrok růstu



Author: SF / pb | Published: 17.07.2008

Tab.: Výstavba logistických parků v roce 2008

Výstavba logistických parků v roce 2008

Číslo	Název	Developer
1	Orange Park	Wayfield
2	VGP Nymburk	VGP
3	ProLogis Štěrky	ProLogis
4	CTPark Gerbovice	CTP Invest
5	Rudná II. fáze	ORDO
6	P8 Logistics Park	Swireks Property
7	Cargopark Dobruška	Mochtař
8	IIG Park Olomouc	Immo Industry Group
9	D8 European Park	AFI Europe
10	D8 Přestavba	Euroform
11	CTPark Mladá Boleslav	CTP Invest
12	VGP Mladá Boleslav	VGP
13	VGP Hamí Počernická II. fáze	VGP
14	VGP Hradec Králové	VGP
15	CTPark Hradec Králové	CTP Invest
16	CTPark Pardubice	CTP Invest
17	CTPark Smp South	CTP Invest
18	ProLogis Brno	ProLogis
19	VGP Olomouc	VGP
20	CTPark Lipník nad Bečvou	CTP Invest
21	CTPark Nový Jičín	CTP Invest
22	ProLogis Ostrava	ProLogis

Trh s průmyslovými a logistickými nemovitostmi, respektive jejich výstavba roste přibližně stejným tempem jako v loňském roce. Největší nárůst zaznamenala oblast severní Moravy, poté Praha a jižní Morava. „V regionu Praha se nyní logistické nemovitosti staví v rámci Prahy-východ při rychlostní komunikaci R10 na Mladou Boleslav a na Praze-západ při dálnici D5 na Plzeň a rychlostní komunikaci R6 směrem na Karlovy Vary,“ říká Jakub Holec z King Sturge.

Nejaktivnější developéři

V uplynulém půlroce patřila v Česku k nejaktivnějším developerům společnost CTP Invest, která je již

několik let lídrem českého trhu průmyslových a logistických nemovitostí. Na dalších místech pomyslného žebříčku se umístily firmy ProLogis, VGP a Pinnacle. Firmy, které působí v průmyslovém developementu, se stále více zaměřují na lokality mimo tradiční logistické regiony Prahu a Plzeňsko. CTP Invest de facto obsadil Moravu, ovšem do její jižní části vstupuje další významný developer - americká společnost ProLogis. Developerská společnost VGP si zase buduje významné postavení ve východních a severních Čechách - dva logistické parky již vystavěla v Liberci a jeden u Turnova. V současné době má VGP další tři projekty v chodu: po jednom v Hradci Králové, u Mladé Boleslavi a další opět u Turnova.

Tab.: Nájemné v logistických areálech třídy A (tzv. prime rent)

Nájemné v logistických areálech třídy A (tzv. prime rent)

Region	Nájemné v eurech za m ² a měsíc
Praha a blízké okolí	3,50 - 4,20
Plzeňsko	3,40 - 4,00
Jižní Morava (Brno a okolí)	3,75 - 4,25
Severní Morava (Ostravsko)	3,70 - 4,20

I pro menší firmy

K novým projektům, které byly v uplynulém půlroce postaveny, patří logistický park Turnov - Příšovice (developer VGP, 10 500 metrů čtverečních), logistický park Lovosice (developer Seletra/Indes, 12 000 metrů čtverečních), logistický park Plzeň - Štěnovice (developer ProLogis, 42 000 metrů čtverečních) a další plzeňský park s názvem Orange Park (developer Mayfield, 23 000 metrů čtverečních). „Až donedávna byly na trhu haly s nejmenší skladovou jednotkou o rozloze 2 000 metrů čtverečních. V poslední době jsme zaznamenali zvýšený zájem nájemců o menší flexibilní jednotky o velikosti do 1 500 metrů. Na nastupující trend jako první zareagovala firma CTP Invest a následovat ji budou další společnosti, které zaplní mezeru na trhu,“ říká Jakub Holec.

Konkurence roste

Na český trh v uplynulých šesti měsících vstoupily dvě významné firmy - Panattoni a Goodman. „Očekáváme, že zamíří do atraktivních lokalit s vynikající dopravní dostupností, v blízkosti velkých měst s dostatečnou pracovní silou. V jejich hledáčku budou jistě lokality v Praze, Ostravě a dále například v Hradci Králové,“ komentuje Jakub Holec poslední vývoj v tuzemské „rodině“ developerů, specializovaných na výstavbu logistických parků. Mění se přístup developerských firem k životnímu prostředí. Stále více se hlásí k myšlence trvale udržitelného rozvoje. Například společnost ProLogis deklaruje užívání kvalitních izolací, které zabraňují tepelným ztrátám či zbytečnému přehřívání, CTP Invest zase vsadil na využívání solárních panelů, které by měly v budoucnu zajistit až 50 % energetické spotřeby jejich parků.