

# Logistika: bude pokračovat propad trhu?



Author: SF / pb | Published: 12.02.2009

Společnost CTP Invest, která je podle statistik poradenské firmy Cushman & Wakefield vlastníkem zhruba třetiny nově vybudovaných logistických parků, hodlá omezit především spekulativní výstavbu, zřejmě také v reakci na neochotu bank financovat projekty bez zajištění nájemníků či kupců. Nicméně i tak hodlá letos odstartovat projekty, které by po dokončení měly na trh uvést dalších 150 tisíc metrů čtverečních nových skladů a výrobních hal. Pro srovnání: v roce 2007 se postavilo rekordních 900 000 metrů čtverečních logistických ploch, zatímco loni se jejich kapacita rozšířila o zhruba 650 tisíc „čtverců“, jak říkají realitní obchodníci. Letos prognóza Cushman & Wakefield počítá s výstavbou v rozsahu 450 tisíc metrů čtverečních. Vzhledem k relativně krátkým realizačním lhůtám a turbulentnímu vývoji ve všech oblastech ekonomiky jsou ovšem takové předpovědi nepříliš jisté.

## Faktory stagnace...

Poradenská společnost CB Richard Ellis nedávno publikovala studii, která mj. upozorňuje na hlavní faktory vývoje logistického trhu v nadcházejících měsících. „Nedávné události na světových finančních trzích vyvolaly nedůvěru na mezibankovním sektoru, nedostatek volných finančních prostředků a obecnou nedůvěru bank k financování spekulativních projektů,“ tvrdí Filip Kozák v citovaném materiálu s tím, že tyto změny se na developerské výstavbě projevují i letos. Totéž platí pro omezení zájmu investorů, kteří dnes nemají zájem o koupi objektů - produktů (např. pronajaté průmyslové areály) za nabízených cenových podmínek. „Cenová očekávání prodejců, respektive developerů a kupujících-investorů jsou momentálně příliš odlišná. Tento trend jsme zaznamenali již ve druhé polovině roku 2007 a také během celého roku 2008 nedošlo v České republice k žádné významné investiční průmyslové transakci,“ konstatuje F. Kozák ze společnosti CB Richard Ellis.

Relace nabídka - poptávka na trhu logistických realit je a bude také ovlivňována problémy průmyslové výroby, jejíž propady jsou měsíc od měsíce vyšší u nás i v zahraničí. Je také nutné počítat s tím, že v oblasti logistiky střed Evropy bude stále více konfrontován s konkurencí jihovýchodu evropského kontinentu. Například řecké, turecké či černomořské přístavy už dnes stále více slouží jako tranzitní místo pro dovoz z Číny. Podle průzkumu společnosti DTZ navíc výstavbu a poptávku po logistických kapacitách v tomto regionu credit crunch, s nimiž se musí vypořádat zejména země západní Evropy, nepostihne nijak citelně.

## ...a impulsy růstu

Významnější impuls k aktivizaci trh průmyslových nemovitostí ze strany jejich reálných uživatelů, tedy nájemců, nelze čekat. Zdá se, že právě na přelomu roku dolehla odbytová krize do všech odvětví výroby, když zvláště automobilový průmysl je podle všeho zasažen nejcitelněji. Vysoká míra neobsazenosti - podle posledních údajů je bez nájemníků 17 % ploch v logistických areálech, když v některých regionech přesahovala v průběhu minulého roku úroveň 30 % - pravděpodobně zůstane zachována a bude dalším argumentem v neprospěch spekulativní výstavby.

V pozitivním duchu by ovšem na logistický segment mohly působit jiné faktory. Odborníci předpokládají, že dříve či později se na realitním trhu objeví investoři, kteří budou hledat výhodné příležitostné koupě, mezi nimi i tzv. oportunitní fondy, které mají vlastní finanční zdroje a nejsou závislé na bankovních úvěrech. A výhodné nabídky se nepochybně objeví. Hodnota všech komerčních nemovitostí v Česku klesá - podle poradenské společnosti King Sturge toto snížení u komerčních realit ke konci loňského roku meziročně činilo 15 - 20 %. K tomu je třeba připočítat pohyb kurzu koruny, který zpravidla přináší problémy pro pronajímatele. Tentokrát jsou naopak spokojeni - pokud mají nájemní smlouvy nominované v eurech, jejich korunové příjmy díky oslabování české měny stoupají. A pro zahraniční investory to může být stejně dobrá zpráva - ceny v kourách pro ně budou nižší. Další oslabování koruny by také mohlo postupně oživit export a obnovit poptávku po průmyslových prostorech, ale to je zjevně příliš optimistický scénář.

Otázkou je, co s logistickým trhem udělá vývoj cen pozemků. „Ze všech typů nemovitostí se dá největší pokles cen očekávat právě u pozemků,“ říká Martijn Kanters z poradenské společnosti DTZ. Poptávka po pozemcích podle něj výrazně klesá právě kvůli zpomalení developerských aktivit, navíc nabídku budou posilovat samotní developeři, kteří už pozemky mají, ale kvůli finančním potížím je potřebují prodat. Mluví se o propadu cen pozemků až o 50 %.

Vývoji realitního trhu v letošním roce se bude věnovat již 8. ročník odborné konference [Real Estate Market > Winter 2009 - Daně a právo v nových podmínkách](#), která se koná ve čtvrtek 19. února 2009 v hotelu andel's, Stroupežnického 21, Praha 5. Hlavními tématy konference jsou novinky na poli nemovitostního práva, daňové novinky v oblasti nemovitostí a realitní trh v roce 2009. Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete na [webu konference](#).

---

12.02.2009 08:00, SF / pb