

Logistika: Česko - země požehnaná



Author: SF / Petr Bým | Published: 04.11.2010

„Logistický trh je na cestě vzhůru. Od konce roku 2008 do poloviny roku 2009 trh vzhledem k ekonomické krizi klesal. Avšak teď se důvěra v tento segment realitního trhu opět navrácí,“ říká Mario Sander. Svá slova dokládá výsledky ProLogisu. Ten v první polovině roku 2010 zaznamenal 240% nárůst poptávky v porovnání se stejným obdobím minulého roku: „Během těchto šesti měsíců jsme pronajali celkem 134 000 metrů čtverečních, z čehož 75 000 metrů tvořily zcela nové pronájmy.“

Celý logistický trh se takovým vzestupem pochlubit nemůže, ale souhrnné údaje o jeho aktuálním vývoji vzbuzují rovněž mírný optimismus. Přitom celý trh u nás dnes představuje celkem 3,43 mil. metrů čtverečních, přičemž od července do konce září jich přibylo dalších 74 000 - například Logistics Park Lovosice developera HB Reavis či nová budova v CTParku Ostrava.

Volných skladů ubývá

Míra neobsazenosti moderních logistických a průmyslových nemovitostí u nás ve třetím čtvrtletí výrazně poklesla. Po kulminaci objemu volných skladových ploch ve třetím čtvrtletí 2009, kdy neobsazenost dosahovala více než 18 %, spadla postupně pod 12 %. Na další nájemce tak čeká podle analýzy DTZ zhruba 409 000 „čtverců“ logistických ploch.

Nejvýraznější redukce volných ploch přitom byla zaznamenána v západních Čechách v okolí Plzně, kde se míra neobsazenosti během 2. a 3. čtvrtletí snížila z 20 na 10 %. Plzeňsko za devět měsíců roku 2010 také vykázalo největší realizovanou čistou poptávku (tj. pronájmy bez renegociací), a to celkem 192 000 metrů čtverečních. Podobným směrem šel i vývoj v Moravskoslezském kraji, kde ve stejné časové relaci došlo k poklesu míry neobsazenosti z 31 % na 21 %. Ostravsko ovšem spolu se střední Moravou i přes viditelný vzestup poptávky stále vykazuje jednu z nejvyšších úrovní tohoto ukazatele.

„Sledujeme solidní nárůst poptávky. Zatímco v roce 2009 byly uzavřeny nájemní smlouvy na celkem 381 000 metrů čtverečních, za tři čtvrtletí roku 2010 to bylo již 591 000 metrů. Mluvíme-li o čisté realizované poptávce, tedy o nových pronájmech bez renegociací, jsou výsledky také velmi dobré. V roce 2009 si firmy pronajaly 31 000 metrů nových skladových a průmyslových prostor, za první tři čtvrtletí 2010 jsme ovšem zaznamenali poptávku po nových 450 000 metrů,“ shrnuje Ondřej Novotný, analytik King Sturge.

Větší zájem ze strany zákazníků vedl k určitým výkyvům nájemného. Zatímco v Praze jeho nominální úroveň zůstala stabilní na úrovni 3,60 - 4,30 eur za metr čtvereční a měsíc, pokles nabídky volných prostor Plzeňsku měl za následek také lehké zvýšení nájemného. Poté, co se tady nájemné v minulém roce snížilo

až na 3,20 eur, se nyní podle údajů DTZ pohybuje v rozmezí 3,60 - 4,00 eur za metr měsíc. Z údajů King Sturge přitom vyplývá, že ceny - pronájmy malých jednotek jsou v průměru o 15 % vyšší. A tzv. headline nájemné může být na jednotlivých projektech sníženo až o desítky procent v podobě pobídek od developerů.

Logistické zítřky

„Stále platí, že i když poptávka ožívá, zatím neumožňuje spekulativní výstavbu v širším měřítku. Nových 93 000 metrů uvedených na trh ve třetím čtvrtletí (údaje DTZ mluví jen o 74 000 metrech) tohoto roku mělo předem sjednaného nájemce. Totéž platí i o dalších 30 000 metrech čtverečních, jejichž dokončení je plánováno na závěru letošního roku,“ říká Milan Korbelař z King Sturge. Jeho slova víceméně potvrzuje Mario Sander: „Myslíme si, že budování skladů na míru je do budoucna tou správnou cestou.“

V ProLogisu doufají, že do konce tohoto roku v Česku zahájí jeden či dva nové projekty. Naděje to nejspíš nejsou plané. Česká ekonomika - v závěsu za svým gigantickým hospodářským sousedem na západě - pomalu nabírá obrátky, ministerstvo financí už odhad letošního růstu HDP zvýšilo ze 1,6 na 2,2 %. Dobrou, byť jaksí nepřímou zprávou pro logistické developery jsou i závěry nedávno publikované studie KPMG „Global Manufacturing Outlook - Relationships, Risk and Reach. Ta vychází z průzkumu mezi managementem dvou stovek průmyslových závodů a zaměřila se na změny jejich vztahů s dodavateli. Přes 50 % respondentů plánuje posilovat jejich hloubku a pevnost na základě strategických partnerství. To by mělo přinést do obchodních vztahů vyšší stabilitu i kontinuitu, což se nemůže neodrazit na posilování týchž faktorů ve sféře využívání logistických kapacit.

Česko z takového vývoje může jenom profitovat. „Česká republika a Slovensko jsou z logistického hlediska požehnané, a to především díky své poloze. Obě země jsou bránou do východní Evropy a úspěch logistického průmyslu je v těchto dvou zemích viditelný. Kromě toho mají obě země nákladově dostupnou a vysoce kvalifikovanou pracovní sílu,“ říká M. Sander. Podle něj české logistice v regionu konkuruje nejvíce Polsko, kde jsou současné ceny nájemného nižší, zatímco například německé logistické areály v boji o zákazníka značně znevýhodňuje právě úroveň tamního nájemného, která je naopak podstatně vyšší.

Logistické parky jsou nezdědka považovány za urbanistické a krajinné neštěstí, vysloužily si dokonce i nelichotivé přívlastky „rakovinné metastázy“. „Chápeme, že většina lidí neshledává skladové prostory architektonicky přitažlivými. V naší firmě se ale snažíme brát ohledy na sousedy i přilehlé okolí, abychom si tak byli jistí, že naše budovy nejsou pohromou pro krajinu, ale místo toho jsou trvale udržitelnými budovami, které přinášejí peníze a práci místní ekonomice,“ konstatuje Mario Sander ze spokojenosti ProLogis.

*Diskusní setkání časopisu Stavební fórum na téma **Nájmy komerčních prostor: řešení problémových situací z pohledu pronajímatele** se koná v úterý 30.11.2010 od 11:00 do 13:00 hodin v hotelu angelo Prague, Radlická 1g/3216, Praha 5 (registrace 10:30-11:00 hod.). Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete [na webu diskusí](#).*

04.11.2010 09:15, SF / Petr Bým