

# Logistika: nájmy takřka rekordní, výstavba téměř nulová



Author: SF / pb | Published: 03.02.2011

„V loňském roce došlo k prodloužení řady nájemních smluv, nebo firmy expandovaly a ke stávajícím prostorám si pronajímaly další. To se v doposud rekordních letech 2006 a 2007 nedělo, tenkrát se převážně podepisovaly nové nájemní smlouvy. Právě smlouvy uzavřené v období boomu dnes dobíhají a nájemci je často prodlužují,“ říká Jaroslav Kaizr, vedoucí týmu pronájmu průmyslových ploch v pražské kanceláři Cushman & Wakefield a dodává: „Loni poprvé tvořilo obnovení nájemních smluv téměř polovinu všech pronájmů.“ (Do objemu pronájmů přitom citovaný průzkum zahrnuje výhradně takové transakce, u kterých došlo k podpisu nájemní smlouvy a k nastěhování nájemce do prostor v roce 2010. Týkají se tedy již existujících nemovitostí, zatímco smlouvy o smlouvách budoucích, tzv. předpronájmy, analýza ignorovala.)

## Prostory bez nájemců

Z regionálního hlediska se v roce 2010 firmy nejvíce zajímaly o Prahu a Plzeňský kraj. Ten také zaznamenal největší pokles míry nepronajatosti - podíl volných ploch spadl za posledních dvanáct měsíců ze zhruba 25 % na současných 11,2 %. Významný pokles míry neobsazenosti v druhém pololetí loňského roku zaznamenal i Moravskoslezský kraj. V tomto regionu dnes zůstává volných 16,8 % plochy moderních logistických areálů. Mírný nárůst volných prostor lze sledovat na severu Prahy a na Vysočině, což bylo způsobeno především přemístěním některých nájemců do jiných lokalit.

V Praze se podíl volných ploch pohybuje nad republikovým průměrem, což je dáno především velikostí a vyzrálostí trhu. Celorepublikový průměr neobsazenosti přitom loni významně klesl. Ke konci roku 2010 zůstávalo volných jen 10,6 % všech skladových a průmyslových ploch, zatímco o rok dříve to bylo 15 %. Nejnižší míru nepronajatosti aktuálně vykazuje Jihomoravský kraj (pod 2,5 %), který trpí nedostatkem volných pozemků vhodných k průmyslové výstavbě. Týká se to hlavně Brna a okolí. Developeři tady vzhledem k tomu téměř nemají možnost reagovat na poptávku. „Očekáváme, že objem volných ploch bude dále klesat. Podíl pod deset procent však již znamená nedostatečnou nabídku a to může vést k tlaku na zvýšení nájemného. Bude se to týkat především regionů s omezenou nabídkou ploch k pronájmu,“ říká Jaroslav Kaizr.

Nejvýznamnějšími obchody byly v posledním čtvrtletí nové nájmy společnosti Brose v ProLogis parku Ostrava a společnosti Trost v Orange parku v Plzeňském kraji. Společnosti Schenker a Damco zase expandovaly na východě Čech. Čtvrtina všech loni uzavřených nájemních smluv, resp. nájmu přitom směřovala do prostorů developerské společnosti CTP. Logistický gigant ProLogis (právě uzavřel fúzi se společností AMB Property Corporation) se na objemu všech loni uzavřených nájemních smluv podílel 23 %, když třetím největším hráčem na tuzemském logistickém trhu byla loni s 10 % „odbytu“ společnost VGP.

*Český logistický trh - tržní podíly*

## Jak se stavělo

Z hlediska nové výstavby loňský rok výrazně zaostával za předchozími - postaveno a předáno k užívání bylo jen 191 tisíc metrů čtverečních nových logistických ploch, nejméně od roku 2004. Ve srovnání s rokem 2009 to byla zhruba polovina a oproti rekordnímu roku 2007 asi jedna pětina tehdejší výstavby. Developpeři stavěli a staví výhradně pro předem dohodnuté nájemce, jedinou firmou, která se odhodlala ke spekulativní výstavbě, byla VGP. Ta bez sjednání předpronájmů postavila haly v Horních Počernicích a stejným způsobem buduje logistické kapacity i v Plzni a v Hradci Králové (celkem jde o zhruba 20 tisíc metrů čtverečních). V Cushman & Wakefield očekávají, že v dohledné době dojde k pomalému oživení spekulativní výstavby v regionech s nízkou mírou neobsazenosti a stabilní poptávkou. „Pro letošní rok očekáváme další snížení neobsazenosti na úrovni celé republiky a v některých regionech, jako například v Moravskoslezském kraji. Pokud klesne pod 9 %, můžeme očekávat i nastartování významnější spekulativní výstavby v exponovaných lokalitách. Většina nové výstavby však bude probíhat na základě předpronájmu. Nájemné by se mohlo v regionech s nízkou nepronajatostí zvýšit nad současnou úroveň. Očekáváme také vyšší aktivitu na trhu s pozemky, který během posledních dvou let téměř nefungoval,“ vysvětluje Jaroslav Kaizr z Cushman & Wakefield.

## Jiná čísla

Svou analýzu trhu skladových a průmyslových, resp. logistických nemovitostí zveřejnilo i právě ustavené nové sdružení Industrial Research Forum pro průzkum právě tohoto segmentu trhu, jehož členy se staly poradenské firmy King Sturge, DTZ, CBRE a Jones Lang LaSalle. Také podle ní byl rok 2010 pro trh mimořádně úspěšný, když bylo pronajato 785 tisíc čtverečních metrů logistických ploch. I po odečtení přejednaných nájemních smluv podle této analýzy zůstává „čistý“ pronájem 624 tisíc metrů - jde tedy o 140% meziroční nárůst.

„Kvůli klesající nabídce volných prostor očekáváme v roce 2011 nižší počet i celkový objem realizovaných transakcí. A to i navzdory doznívající silné poptávce, kterou stimulovaly pobídky developerů již postavených neobsazených logistických nemovitostí, anebo benefity v rámci renegociací,“ doplňuje Martin Šumera z DTZ. Podle něj bude navíc v letošním roce daleko častější model developmentu pro konkrétního nájemce, přičemž jednání nad nájemními smlouvami se oproti roku 2010 prodlouží.

Podle sdružení s koncem loňského roku narostl celkový objem prostor v logistických nemovitostech na území České republiky na téměř 3,5 milionu čtverečních metrů, přičemž větší objem pronájmů v loňském roce se odrazil i ve významném poklesu neobsazených ploch. Zatímco na konci roku 2009 to bylo přibližně 17 %, v prosinci 2010 tvořil podíl volných skladů už je 10,4 %, což odpovídá ploše zhruba 362 tisíc metrů čtverečních.

Foto: ProLogis, graf: C&W

---

03.02.2011 09:20, SF / pb