

Jižní Morava - země zaslíbená logistického developmentu



Author: SF / Petr Bým | Published: 25.05.2011

Logistika má na jihu Moravy a především v Brně tradice sahající daleko do minulosti a související s hospodářským rozvojem celého regionu. Novodobá historie tamějšího trhu s průmyslovými a skladovými prostory spadá do roku 2002, kdy zde byly postaveny první moderní haly. S různou intenzitou se tady samozřejmě stavělo i v následujících letech. „Největšího nárůstu industriálních ploch jihomoravský region zaznamenal v letech 2006-2007, kdy bylo zkolaudováno celkem 315 000 metrů čtverečních. Tempo výstavby v dalších letech výrazně klesalo, až se v roce 2010 prakticky zastavilo. Loni byly dokončeny pouze dvě nové haly o celkové ploše 7 700 metrů čtverečních,“ říká Milan Korbelař z oddělení průmyslových nemovitostí poradenské společnosti King Sturge. Důvodem podle něj byl především nedostatek pozemků pro nový development. Rozvoj dříve plánované zóny ve Šlapanicích u Brna byl pozastaven kvůli protestům místních obyvatel a rovněž kvůli výraznému zvýšení poplatků za vynětí půdy z majetku Zemědělského půdního fondu.

Brno: míra neobsazenosti na 1,6 %!

Logistické poměry se na jihu Moravy k lepšímu změnil v loňském roce, kdy město Brno prodalo developerské společnosti CTP Invest další část rozvojového území Černovická terasa. Ta v této lokalitě víceméně obratem zahájila výstavbu, a to na základě sjednaného předpronájmu. Nyní CTP na jihu Moravy - zejména v CTParku Brno, malé kapacity také v CTZone Brno Škrobárny - buduje celkem 100 000 metrů čtverečních „industriálu“ a posílila tak svou logistickou hegemonii v regionu na 85% podíl na tomto trhu. Trhu nepochybně perspektivního. „Jižní Morava se dlouhodobě těší přízni nájemců, míra neobsazenosti tady v letech 2008 - 2010 nikdy nepřekročila hranici 10 %,“ konstatuje Milan Korbelař. Dnes je situace ještě lepší - v prvním čtvrtletí 2011 průměrná míra neobsazenosti dokonce klesla až na 5,3 %. Přitom v Brně (spolu s Pohořelicemi hlavní logistická lokalita kraje) je dnes bez nájemců pouhých 1,6 % logistických kapacit - tak nízké číslo už signalizuje převis poptávky nad nabídkou. „Development Černovické terasy je tedy netrpělivě očekávanou událostí. Druhá lokalita Pohořelice, situovaná 25 km jižně od Brna, ale nabízí 160 000 metrů čtverečních moderních skladů a její aktuální míra neobsazenosti je 14,3 %,“ komentuje poslední vývoj Milan Korbelař.

Průměrné nájemné v regionu se dnes pohybuje v rozpětí 4,50 - 5,00 eur za metr čtvereční a měsíc, což v České republice představuje jeho nejvyšší úroveň, kterou nedosahují ani logistické areály v okolí Prahy. A vzhledem k už zmíněnému převisu poptávky nad nabídkou v King Sturge očekávají v nejbližší době růst

nájemného. Vzestupnému rázu vývoje logistického trhu na jihu Moravy odpovídá i transakční aktivita - v prvním čtvrtletí tady byly uzavřeny smlouvy na pronájmy 34 000 metrů čtverečních, což je zhruba čtvrtina ploch, které byly v tomto období u nás pronajaty. Jihomoravskou logistickou poptávku přitom v posledních letech tvoří ze 77 % výrobní firmy.

Rapidní rekonvalescence

Jakkoli celý logistický trh v Česku nevykazuje tak pozitivní výsledky jako jižní Morava, jeho stav ke konci prvního čtvrtletí, kdy byla publikována poslední čísla o jeho vývoji, byl v porovnání s nedávnou minulostí rovněž lepší a především nadějnější. Dokončená výstavba - jako mírně zpožděná reflexe hospodářských potíží v minulých letech - sice byla minimální, ale rozestavěno je relativně hodně: celkem 200 000 metrů čtverečních. Vedle jižní Moravy se nejvíce staví na jejím severu (33 000 metrů čtverečních, developereři HB Reavis a CTP Invest) a v severních Čechách (32 000 metrů, developer VGP). „Jde o vyhledávané lokality, kde je velmi nízká neobsazenost a stále solidní poptávka,“ dodává Ondřej Novotný, analytik King Sturge.

Akcelerující výstavba je ovšem z 90 % definována předpronájmy, reálné rozšíření nabídky v letošním roce je tak jen minimální a pomalu ožívající poptávka proto přispěla k snížení míry neobsazenosti z 10,4 % v prosinci 2010 na méně než 9 % na konci března 2011. Uvedená míra neobsazenosti indikuje nedostatek volných ploch v některých lokalitách a důvod pro zvyšování nájemného ve vyhledávaných regionech (vedle jižní Moravy například východní Čechy). V některých lokalitách, kde poptávka je slabá a míra neobsazenosti vysoká (např. Praha - západ či západní Čechy) je naopak možný jistý pokles nájemného.

Z geografického hlediska poptávka po logistických kapacitách letos nejvíce směřovala do těchto regionů: Praha (pronajato 52 500 metrů čtverečních, 36% podíl na celkové poptávce), jižní Morava (33 850 metrů, 23% podíl) a Plzeňsko (31 500 metrů, 21% podíl). Přitom v prvním čtvrtletí letošního roku bylo celkem pronajato 147 000 metrů čtverečních skladových a průmyslových nemovitostí, z toho 35 % připadlo na výrobní firmy, 35 % na velko- a maloobchodní firmy společnosti a 30 % na tzv. 3PL operátory (logistické společnosti). Z celkového počtu 146 800 metrů uzavřených pronájmů tvořily renegociace 40 400 metrů čtverečních, tedy zhruba 27,5 %.

Foto: archiv redakce

25.05.2011 09:55, SF / Petr Bým