

Logistika: oživení ekonomiky posiluje výstavbu



Author: SF/pb | Published: 20.01.2015

Poslední report IRF (Industrial Research Forum) upozorňuje zvláště na skutečnost, že veškeré ve čtvrtém čtvrtletí dokončené prostory jsou plně obsazeny. Přitom za celý loňský rok bylo dokončeno 354 100 metrů čtverečních skladových a výrobních ploch, což představuje meziroční zvýšení o 32 % a v porovnání s rokem 2012 dokonce 67 % nárůst. Tyto výsledky tak činí rok 2014 rekordním z hlediska nové výstavby v tzv. pokrizovém období, tedy od roku 2009. Na trhu nadále převládá výstavba na základě předpronájmů, nicméně velikost prostor stavěných spekulativně se postupně zvyšuje. Prostory dokončené v loňském roce byly pronajaty před dokončením z 87 %.

Pět milionů čtverců na dosah

Největší objem nových hal pro logistiku byl loni dokončen v Praze a okolí. Jednalo se o 125 600 metrů čtverečních nových skladových a výrobních ploch, což představuje 35% podíl na všech dokončených prostorech v ČR za loňský rok. Další 60 700 m metrů čtverečních ploch bylo postaveno v regionu středních Čech. Třetí a čtvrtý nejvyšší podíl objemu logistických novostaveb připadá Plzeňskému a Jihomoravskému kraji. Postavilo se jich tam 55 500 metrů čtverečních, respektive 48 400 metrů. Mezi největší projekty dokončené v minulém čtvrtletí patří skladová hala v parku P3 Prague D8 (39 200 metrů čtverečních) plně pronajatá společností VF Corporation a přestavba objektu v CTParku Žatec pro společnost Grammer o rozloze 22 000 „čtverců“.

Podle dat, která sdružení IRF získalo, celkové množství ploch ve stádiu aktivní výstavby vzrostlo během čtvrtého čtvrtletí o více než 100 000 metrů a nyní dosahuje 331 500 metrů čtverečních. Téměř 14 % prostor v právě stavěných projektech je stavěno spekulativně. Ve čtvrtém čtvrtletí 2014 začaly stavební práce na celkem deseti nových halách o celkové velikosti 180 000 metrů čtverečních. Tyto nově zahájené projekty jsou již téměř zcela pronajaté, nachází se v nich již méně než 3 % volných ploch. Vzhledem k tomu, že samotná výstavba hal, které mají již zajištěna všechna potřebná povolení, trvá 6 až 9 měsíců, odborníci předpokládají, že všechny budovy, které jsou nyní ve výstavbě, budou také v letošním roce dokončeny. Ze stejného důvodu mohou být navíc ještě do konce roku dokončeny budovy, u kterých začne výstavba v prvním nebo druhém čtvrtletí. V souvislosti s výše zmíněnými důvody je realistický předpoklad, že rok 2015 překoná v nové výstavbě uplynulý rok 2014 a k překonání magické hranice 5 milionů metrů čtverečních ploch dojde ještě v prvním pololetí tohoto roku. Největším objektem ve výstavbě je nyní sklad pro společnost Amazon, který se staví v blízkosti pražského letiště a který zaujímá rozlohu 100 000 metrů

čtverečních.

Jak již bylo řečeno, zvýšená poptávka a klesající rozloha volných ploch zatím - nepochybně kvůli vysoce aktivní výstavbě - nemá viditelný vliv na nájemné, které stále zůstává stabilní. Na své nejvyšší úrovni se pohybuje kolem 4,25 eur/ metr čtvereční /měsíc, když nájemné za kancelářské vestavky dosahuje 8,00 - 9,00 eur/ metrů čtverečních /měsíc. Obvyklá výše servisních poplatků se podle IRF pohybuje mezi 0,50 - 0,65 EUR/ metrů čtverečních /měsíc.

Akviziční ofenzíva

Loňská investiční aktivita byla v sektoru nejvyšší v historii. Největší transakcí byla akvizice logistického portfolia VGP společností PointPark Properties (P3). Firma P3 tak výrazně zvýšila svůj podíl na trhu, rozšířila svou působnost do dalších regionů a zařadilo se mezi největší „logistické“ provozovatele a developery na českém trhu a současně mezi pět největších hráčů evropské logistiky - P3 dnes vlastní kapacity v 11 evropských zemích o celkové výměře 2,4 mil. metrů čtverečních skladových prostor ve 115 objektech, když vedle toho má značné množství pozemků pro výstavbu, například u nás je to 240 000 metrů. Od října 2013, kdy se novými majiteli P3 staly společnosti TPG a Ivanhoé Cambridge, tak firma téměř zdvojnásobila svou velikost. Dominantním protagonistou domácího trhu nicméně zůstává společnost CTP Invest. Ta loni pokračovala ve své expanzi, když nakoupila D8 European Park a Nupaky Logistic Park.

20.01.2015 08:20, SF/pb