

Logistika prožívá dobré časy

Author: Petr Bým | Published: 15.12.2015

Na konci třetího čtvrtletí letošního roku dosáhla míra neobsazenosti logistických areálů v České republice 5,7 % - jde o jednu z nejnižších hodnot dosažených v rámci industriálního trhu od předkrizového období. Přitom klesla i úroveň hrubé i čisté poptávky - první dosáhla ve třetím čtvrtletí roku 2015 celkově 344 700 m², což proti předchozímu roku představuje snížení o 14 %, druhá, tedy čistá, tj. v mnoha ohledech rozhodující poptávka (223 100 m²) zase meziročně klesla o 3 %. Celkově je v současné době na trhu 315 000 m² moderních skladových a průmyslových prostor, které jsou připraveny k okamžitému nastěhování. Není to málo, ale není to ani nějak převratně mnoho - ve třetím kvartálu dva největší uzavřené nájemní kontrakty (první pro anonymní logistickou firmu, druhý pro VF Corporation) co do výměry představovaly 29 000 a 23 000 m².

Nájemné poroste

Není proto divu, že tlak na růst cen, respektive na nájemné je značný. Provozovatelé také zjevně počítají s tím, že poptávka, jakkoli poslední čísla nejsou nijak povzbudivá, poroste a pronájem bude v nových transakcích dražší. Jeden z posledních průzkumu analytické společnosti CEEC Research také uvádí, že v příštím roce plánuje zvýšit nájemné 77 % developerů a majitelů skladových a průmyslových areálů, zatímco jen 11 % z nich předpokládá opačný vývoj, tj. nižší ceny. Téměř polovina developerských společností bude zdražovat maximálně o 2 %, třetina zvýší ceny do 5 %. „Růst nájmů průmyslových objektů bude nadále tažen především rostoucími potřebami stávajících nájemců. Poptávku posiluje i pokračující rozvoj e-commerce,“ říká Pavel Kliment z KPMG Česká republika.

Většina protagonistů trhu (40 % respondentů ankety CEEC) přitom za nejvýznamnější pozitivní faktor současného vývoje považuje výhodnou polohu České republiky (zájem Amazonu o vlastní kapacity v ČR je v tomto ohledu výmluvný, zvláště vzhledem k neshodám, které u nás největší internetový obchodník musí překonávat). Stejně jako v dalších segmentech komerčního developmentu ale i stavitelé logistických areálů mají obavy z „legislativní“ budoucnosti oboru - stavební zákon, nové předpisy o EIA apod. se jich pochopitelně týkají stejně jako všech ostatních. Rozhodnutí společnosti Pannatoni vstoupit do řad čerstvě ustavené Asociace developerů (jako první „logistický“ developer nepochybně je projevem vědomí této skutečnosti).

Finance bez problémů

Na trhu komerčních realit nezřídka dochází k tomu, že strany poptávající i nabízející jsou plny optimismu, zatímco mínění managementu bank, případně dalších finančních institucí - většinou naprosto klíčová okolnost jak pro výstavbu, tak pro investice - je skeptické nebo přinejmenším méně optimistické. Současná situace české logistiky takovou vadu na kráse nicméně nemá. „Z pohledu bank je segment průmyslových a skladových center aktuálně skutečně ve velmi dobré kondici. To se pozitivně projevuje v ochotě bank financovat i nové projekty, zejména pokud se jedná o rozšiřování kapacit, respektive výstavbu nových hal v dobře zavedených lokalitách,“ osvětluje postoje bankovního sektoru k financování logistiky Jan Rýdl z Raiffeisenbank.

Odrzem toho optimálního stavu věcí je nejspíš i spekulativní výstavba tří nových skladových budov v parku P3 Prague Horní Počernice o celkové výměře 31 000 m² i akvizice firmy CTP na Slovensku, kde tato společnost získala rozsáhlé portfolio především logistických realit. V zářnou budoucnost trhu skladů a

prostor pro lehkou průmyslovou výrobu zjevně věří nejen bankéři, ale především samotní developéři.

15.12.2015 08:01, Petr Bým