

Logistika se veze na vlně optimismu



Author: SF/pb | Published: 23.05.2016

Přitom téměř polovina (44 %) nových skladových a průmyslových areálů se nyní staví na spekulativní bázi, tedy bez předem sjednaného nájemce, což ještě před několika málo lety bylo spíše výjimečné. Developeri tak reagují na nejnižší neobsazenost v posledních deseti letech, přetrvávající silnou poptávku ze strany potenciálních nájemců (především obchodních a 3PL společností - takových, které se specializují jen na poskytování služeb v oblasti logistiky, „third party logistic“) a obecně pozitivní ekonomický výhled České republiky.

Vzestup výstavby o 112 %

„V České republice je nyní celkem 5,78 milionu m² průmyslových a skladových ploch. Největší podíl na nich má hlavní město Praha, a to 40 %. Na druhém a třetím místě se pravidelně střídají západočeské centrum Plzeň, jejíž aktuální podíl na trhu činí 15,3 %, a jihomoravská metropole Brno se 14,9 %,“ uvádí Harry Bannatyne ze společnosti JLL. A dodává: „Nová výstavba se ze 70 % koncentruje na Prahu-západ a západ České republiky, tedy Plzeňsko a Karlovarsko.“ K největším nyní realizovaným projektům patří Mountpark v Plzni (44 000 m² na spekulativní bázi), P3 Park D8 (23 500 m²) a Panattoni Park Prague Airport II (23 300 m²). K největším letošním, ovšem už dokončeným projektům patřily Prologis Park Jirny (33 500 m²), CTPark Kvasiny (10 600 m²) a CTPark Modřice (10 500 m²).

Poptávka roste

Hrubá realizovaná poptávka v prvním čtvrtletí dosáhla objemu 313 600 m², což je ve srovnání se stejným obdobím loňského roku nárůst o 29 %. Čistá realizovaná poptávka, která dosáhla výše 210.900 m², rostla mírnějším tempem, meztročně o 8 %, nicméně i tak byla o více než 38 % nad pětiletým průměrem tohoto parametru.

Poptávku letos táhnou hlavně firmy zabývající se velkoobchodem a e-commerce (dosáhly 52 % hrubé a dokonce 60 % čisté realizované poptávky), silný je také zájem ze strany už zmíněných 3PL firem (24% podíl na hrubé a 19% podíl na čisté poptávce).

Neobsazenost takřka nulová

Díky silné poptávce celková míra neobsazenosti logistických nemovitostí v České republice klesla na nejnižší úroveň za posledních deset let - aktuálně je na úrovni 4,2 %. Přitom v řadě regionů nejsou žádné volné plochy, tedy neobsazenost je tam doslova nulová, což platí pro kraj Středočeský, Královéhradecký, Liberecký a Zlínský. Pod celorepublikovou mírou neobsazenosti je také například lokalita Ústí nad Labem, Jihlava, Plzeň a Praha. Naopak nad ní se nachází například Brno, Ostrava a Olomouc.

Nejvyšší dosahované nájemné (prime headline rent) zůstává stabilní na úrovni, když nejvyšší dosahuje v Praze (3,80 - 4,25 eur/m²/měsíc), v Brně (3,90 - 4,25 eur/m²/měsíc) a Plzni (3,75 - 4,20 eur/m²/měsíc). Nájemné u projektů stavěných na míru (tzv. built-to-suit) bývá obvykle vyšší. „Strategická lokalita v centru Evropy, rozvinutá infrastruktura a kvalifikovaná pracovní síla v kombinaci s kvalitními developerskými projekty třídy A staví Českou republiku i nadále do pozice jedné z hnacích sil regionu,“ dodává Harry Bannatyne.

Největší nájemní transakce (první čtvrtletí 2016, bez renegociací)

23.05.2016 08:00, SF/pb