

TRH PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

TRH PRŮMYSLOVÝCH A LOGISTICKÝCH NEMOVITOSTÍ

V roce 2016 dosáhl český trh průmyslových nemovitostí dalšího milníku: celkový objem komerčně pronajímáných skladů přesáhnul 6 milionů metrů čtverečních.

Od loňského roku jsou již pronajímatelné sklady ve všech krajích České republiky, ačkoliv v některých z nich je nabídka ploch jen minimální.

V následujících letech očekáváme další nárůst objemu skladovacích a výrobních prostor prakticky ve všech krajích, zejména však v těch, které poskytují dostatečnou infrastrukturu.

Meziroční nárůst objemu industriálních ploch činil 8,7 %, což představuje více jak 501 000 čtverečních metrů nových skladů a průmyslových hal. To je oproti roku 2015 mírný pokles, ale i tak byli developeři velmi aktivní. Již čísla z roku 2015 naznačovala, že by mohlo dojít k oživení spekulativní výstavby, což se v roce 2016 potvrdilo. Avšak poptávka byla vloni tak silná, že i sklady, jejichž výstavba byla odstartována na spekulativní bázi, byly velmi často z větší části pronajaty před svým dokončením. Důsledkem tak byl další pokles neobsazenosti, která se přiblížila v průběhu roku pouhým 4,5 %. Na konci roku 2016 pak dosahovala 4,75 %.

Reakce developerů na pokles neobsazenosti a silnou poptávku byla poměrně snadno předvídatelná – došlo k dalšímu oživení výstavby. Na konci roku 2016 bylo ve výstavbě více jak 477 tisíc m² nových prostor. Ve srovnání s 388 tisíci metry, které byly ve výstavbě ke konci roku 2015, to znamená nárůst o 23 %. Ani tyto nové sklady však nebudou mít vliv na zvýšení neobsazenosti. Již v době výstavby bylo 70 % těchto skladů pronajato.

POPTÁVKA

V poptávce se ukazuje jasný posun: zatímco v roce 2015 byla největší část poptávky ze strany výrobních firem, v roce 2016 dominovaly distribuční firmy. Z nich měly největší podíl firmy ze sektoru e-commerce, následované ostatními maloobchody a velkoobchody.

Celkový podíl distribučních center na poptávce v roce 2016 dosáhl téměř 44 %. Mezi sedmi největšími transakcemi minulého roku, které přesáhly 30 tisíc metrů čtverečních, bylo pět ze strany distribučních firem, další dvě si připsaly logistické firmy, které však z velké části pracují pro maloobchodní řetězce. Z tohoto pohledu pak různé formy distribuce zboží na trhu vedou a ukazují na pozitivní vývoj v českém maloobchodě, podpořený rostoucí kupní silou obyvatelstva i vyšší chutí utrácet. Na to ostatně poukazuje Index důvěry spotřebitelů, který byl v průběhu roku 2016 prakticky neustále pozitivní, a to poprvé od roku 1996.

Celkový objem pronájmů dosáhl 1,455 milionu m², což je z hlediska vývoje trhu rekordní číslo, i když jen o procento vyšší než v roce 2015. Objem pronájmů očistěný o přejednané smlouvy byl však v meziročním srovnání o 5 % nižší.

Na objemu pronájmů mají velký podíl tzv. předpronájmy, tedy transakce uzavřené předtím, než developer započne

výstavbu. Pro případného budoucího nájemce je výhodné takovou smlouvu uzavřít, zejména pokud hledá větší celistvé prostory. Jedním z důvodů může být výstavba daných prostor víceméně na míru, druhým pak bezesporu omezená nabídka takových prostor. V rámci České republiky bylo ke konci roku 2016 pouhých 16 lokalit v 7 krajích, kde bylo možné pronajmout si skladové plochy větší než 5 000 m². Vzhledem k tomu, že 82 % čisté poptávky se vloni uskutečnilo formou pronájmů právě nad tuto velikost, jsou předpronájmy prakticky jedinou možností, jak si zajistit vhodné prostory.

Praha

Hlavní město a jeho bezprostřední okolí je i nadále největším logistickým uzlem České republiky. Ke konci roku 2016 se zde nacházelo bezmála 40 % všech skladovacích prostor. Praha dominuje i v ostatních ukazatelích. 32 % nově postavených skladů vyrostlo v okolí Prahy, hrubá poptávka zde měla 46 % z celku a 36 % z čisté poptávky. Praha dominuje s 27 % i v případě nové výstavby.

Kraje

Rozvoj krajů je do jisté míry navázan na regionální metropole. Historicky byl Jihomoravský kraj, tedy Brno a okolí, co do aktivity na trhu industriálních prostor druhým nejsilnějším regionem, avšak již v roce 2015 jej předstihlo Plzeňsko. Je to dáno jeho výhodnou pozicí u hranic s Německem, z něž se rekrutuje velká část klientely pro skladové a výrobní prostory v této oblasti.

Díky masivnímu rozvoji Plzeňska v posledních letech však již v některých případech investoři a nájemci narážejí na nedostatek pracovníků. S mírou nezaměstnanosti 3,4 % (ve 3. čtvrtletí 2016, ČSÚ) pak dochází ke zdražování pracovní síly v tomto regionu. I to je jeden z důvodů, který stojí za vzestupem Karlovarského kraje a lokalit, jako je Cheb.

Komerčně pronajímané sklady v karlovarském regionu do roku 2016 prakticky neexistovaly, na konci roku však již bylo v kraji dokončeno více jak 80 tisíc metrů čtverečních a dalších 34 tisíc se nacházelo ve výstavbě. Všechny prostory byly plně obsazeny, a to jak ty stávající, tak i ty nově vznikající. Podobnou statistikou se může pochlubit již jen Jihočeský kraj, avšak zde bylo množství pronajímaných ploch minimální - necelých 6 tisíc metrů čtverečních. Je to dáno omezením kraje vyplývajícím z dopravní dostupnosti.

DÁLNIČNÍ A SILNIČNÍ SÍŤ

Silniční infrastruktura je pro rozvoj a provoz logistických a výrobních kapacit klíčová. V loňském roce došlo k dlouho očekávanému otevření chybějícího segmentu dálnice D8 mezi Lovosicemi a Ústím nad Labem. Přestože se jedná jen o asi 16 km dlouhý úsek, pro rozvoj přílehlých oblastí je zcela zásadní.

Před otevřením D8 jsme prováděli mezi industriálními developery i logistickými operátory průzkum, jehož cílem bylo zjistit názory na úspory spojené s provozem na nové silnici a možný očekávaný rozvoj přílehlých oblastí. Ačkoliv je očekávaná úspora do jisté míry kompenzována zpoplatněním nové sekce dálnice, logističtí operátoři uváděli často časovou úsporu, která se projeví především na vnitrostátním provozu, spíše než na mezinárodním.

Otevření nového úseku znamenalo citelný impuls pro rozvoj některých průmyslových a distribučních zón. Z celkových ploch ve výstavbě se jich momentálně 12 % nachází v Ústeckém kraji, což je třetí největší množství po Praze a Plzeňsku.

Průzkum chtěl dále zjistit, jaké části dálniční a silniční sítě nejvíce chybí. Jednoznačným „vítězem“ se stalo dokončení silničního okruhu kolem Prahy. To je do velké míry spojeno i s tím, že z metropole a jejího bezprostředního okolí s ohromnou alokací průmyslových areálů se rozebíhá do všech směrů dálniční síť.

Mezi další velmi potřebné úseky dálnic patří alternativa k dálnici D1, tedy silnice R35 mezi Olomoucí a Hradcem Králové (tento úsek by přivítali zejména logističtí operátoři) a dálnice D11 do Polska nebo D3 do Rakouska, což jsou úseky preferované developery. Zejména u již zmíněného Jihočeského kraje je absence napojení na dálniční síť determinantou developomentu: z hlediska komerčně pronajímaných skladů se na celkovém objemu ploch v zemi kraj podílí pouhou 0,1 % a v současné době v něm probíhá výstavba jen jediné nové nemovitosti.

Královéhradecký kraj, ačkoliv je na dálniční síť napojen, postrádá přístup do Polska. Jeho podíl na celkovém objemu skladovacích prostor je jen 1,5 %, což znamená čtvrtý nejmenší trh v ČR. Na druhém místě za Jihočeským krajem je Kraj zlínský, s pouhým 0,2% podílem. A opět je to částečně záležitost dostupnosti. Zlín je sice na dálniční síť napojen, ale hlavní tranzitní trasy jej míjejí přes Olomouc, což je dáno chybějícím úsekem dálnice D1 okolo Přerova.

Výjimku v tomto schématu tvoří Karlovarský kraj. Ačkoliv jeho napojení na českou i mezinárodní dálniční síť zatím neexistuje, došlo zde v uplynulém roce k velkému rozvoji. Dálniční napojení na Prahu zatím chybí, avšak dálnice D6 umožňuje rychlou dopravu alespoň v rámci regionu a přiblížení se německé dálniční síti (dálnice 93 a 72). To vytváří v kombinaci s relativně levnou a prozatím stále ještě dostupnou pracovní silou atraktivní prostředí pro firmy, které se soustředí na německý trh.

NÁJEMNÉ

Výše dosažitelného nájemného se v průběhu roku 2016 nezměnila. U standardního pětiletého nájmu průmyslových prostor třídy A v Praze a Ostravě se nájem pohybuje v rozmezí 3,70–3,90 EUR/m²/měsíc, nájemné v Plzni dosahuje kolem 3,75–3,95 EUR/m²/měsíc. Na špičce zůstává Brno s nájemným ve výši 3,95–4,25 EUR/m²/měsíc, což je dáno výlučným postavením jediného vlastníka nemovitostí na tomto trhu, respektive absencí konkurenčního prostředí.

Klesající míra neobsazenosti vytváří prostor pro případný růst nájmu: požadované nájemné může být letos i o 10 % nad úroveň nájemného požadovaného v minulém roce. Absence vhodných větších prostor dává nájemcům omezený prostor k vyjednávání. Možností je předpronájem v plánovaných nebo nově vznikajících halách nebo přejednání nájemních podmínek, které je však nyní omezeno na pouhé prodloužení nájemní smlouvy za stávajících podmínek včetně již indexovaného nájemného.

Kancelářské prostory v průmyslových objektech jsou nabízeny za 8–9 EUR/m²/měsíc a servisní poplatky zůstávají na stabilní výši 0,50–0,65 EUR/m²/měsíc. Výjimkou jsou menší obchodní jednotky kolem 500 m², kde jsou poplatky za služby o něco vyšší 0,90–1 EUR/m²/měsíc.

S poklesem neobsazenosti klesá i objem nabízených nájemních pobídek. Ty se omezují zpravidla na tzv. nájemní prázdniny nebo jejich ekvivalent v podobě příspěvku na vybavení prostor. V případě předpronájmů je možné dosáhnout jistých zvýhodnění oproti prodlužování smluv. Celkový objem poskytnutých pobídek, stejně jako výše požadovaného nájemného, se značně liší dle konkurence v daném regionu.

ONDŘEJ VLK
Colliers

ENGLISH SUMMARY

In 2016, the Czech industrial real estate market reached another milestone: the total volume of commercially leased warehouses exceeded 6 million square meters. Since last year, there are rentable warehouses in all regions of the Czech Republic, although the area of some of them is minimal. In the coming years, we expect further growth in the volume of storage and production areas in virtually all regions, especially those that provide a sufficient infrastructure.

The year-on-year increase in the volume of industrial areas was 8.7%, which represents more than 501,000 square meters of new warehouses and industrial buildings. This was a slight decline compared to 2015, but developers were still very active. The figures of 2015 suggested that there could be a revival of speculative construction, which was confirmed in 2016. However, last year the demand was so strong that even warehouses whose construction was only started on a speculative basis were often largely leased before completion. This resulted in a further decline in vacancy, which approached a mere 4.5% in the course of the year. At the end of 2016 it reached 4.75%.

The reaction of developers to the decline in vacancy and the strong demand was relatively easy to predict – there was a further revival of construction. At the end of 2016, more than 477 thousand m² of new premises were under construction. In comparison with the 388 thousand square meters that were under construction at the end of 2015, this represents an increase of 23%. However, not even these new warehouses will have an effect on increasing vacancy. 70% of these warehouses were already leased during construction.

There is a clear shift in demand: while in 2015 the largest part of the demand was by manufacturing companies, in 2016 the demand was dominated by distribution companies. These mostly included companies from the e-commerce sector, followed by other retail and wholesalers.