

TRH PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR

V roce 2017 bylo na trh dodáno zhruba 652 800 m² nových průmyslových prostor, což je největší objem dokončených ploch od roku 2009.

Celková kapacita průmyslových nemovitostí dosáhla 6,96 milionu metrů čtverečních a je velmi pravděpodobné, že v první polovině roku 2018 se přehoupne přes hranici 7 milionů.

Zatímco počátkem roku 2010 byla neobsazenost 16,8%, na konci roku 2017 to bylo již jen 4,1%.

Reálně je objem ploch připravených k okamžitému nastěhování nájemců oproti roku 2010 pouze poloviční (286 900 m²), a to i přes dvojnásobný objem celého trhu.

NABÍDKA A NEOBSAZENOST

Trh průmyslových prostor se veze na vlně ekonomické konjunktury a roste ve všech regionech. Týká se to skladových i výrobních nemovitostí, projektů stavěných za účelem pronájmu nebo do vlastnictví konkrétního vlastníka, ze stávající situace těží i oblasti, k nimž developeri na základě slabší poptávky přistupovali doposud rezervovaně. Nízká neobsazenost podporuje chuť developerů stavět spekulativně, což je značný rozdíl v porovnání s naší analýzou v předchozím vydání Trend Reportu. I přes nárůst spekulativní výstavby však zatím nedošlo ke zvýšení neobsazenosti. I budovy, u nichž byla výstavba zahájena na spekulativní bázi, jsou aktuálně při dokončení obsazené v průměru ze 70%.

Zájemci o větší prostory se proto musejí včas dohodnout s developerem na výstavbě na míru či pronájmu některého z projektů, připravených k budoucí výstavbě. V takovém případě mohou dosáhnout mírných úprav projektu dle svých představ.

Neobsazenost je momentálně pouze jedním z limitujících faktorů, který určuje, kam budou směřovat nové firmy či expandovat stávající. Dalším, frekventovaně diskutovaným faktorem je nízká míra nezaměstnanosti. Potenciální nájemci proto musejí počítat buď se zvýšenými náklady na pracovní sílu, nebo hledat prostory v regionech, kde je ještě relativní dostatek pracovních sil. Mezi takové patří například Ústecký nebo Moravskoslezský kraj.

V případě Ústeckého kraje se navíc potkává dostatek pracovních sil s nedávno dokončenou páteří komunikací, dálnicí D8, která spojuje Prahu s Německem, jenž je klíčovým trhem pro velkou část českého průmyslu. V nejvíce poptávaných regionech jsou potenciální nájemci i developeri nuceni soustředit se na méně vyhledávané okresy. Namátkou u extrémně exponovaného Plzeňského kraje je to například Klatovsko.

POPTÁVKA

V průběhu roku 2017 bylo pronajato 1,29 milionu m² průmyslových ploch. Meziročně se jedná o mírný pokles o 11%, avšak pouze u hrubého objemu pronájmů. Po očištění o smlouvy, které nájemci prodloužili ve stávajících prostorách, byl čistý objem pronájmů meziročně o 2% vyšší.

Nejpoptávanějším regionem je již tradičně Praha a její blízké okolí, kam mířilo 42% z hrubého i čistého objemu pronájmů. Dalšími vyhledávanými regiony jsou pak Jihomoravský kraj, Ústecký kraj a Plzeňský kraj, kde bylo podepsáno více jak 9% z hrubého a 8% z čistého objemu pronájmů.

Přes 50 000 m² čisté poptávky zaměřilo i do Pardubického, Olomouckého, Karlovarského či Moravskoslezského kraje, v ostatních krajích pak poptávka nedosahovala nijak významných objemů. Ve Zlínském či Jihočeském kraji jsme dokonce nezaznamenali žádnou nájemní transakci.

Zatímco Zlínský kraj má nevýhodnou polohu mezi Moravskoslezským a Jihomoravským krajem, kde je soustředěna velká většina moderních průmyslových ploch na Moravě, u Jihočeského kraje jde zejména o důsledek chybějícího infrastrukturního napojení na zbytek republiky, případně na atraktivní zahraniční trhy, mezi něž bezesporu patří Rakousko. Vzhledem k faktu, že v nejbližších letech se tento handicap nepodaří odstranit, nelze ani očekávat zásadní změny v poptávce v tomto regionu. To by se mohlo změnit jen v případě dostupnosti většího objemu pracovní síly.

NÁJEMNÉ

Silná poptávka v minulých letech, která se projevila na klesající neobsazenosti, má ještě jeden následek: růst nájmu. Ty stouply o cca 0,25 EUR za m² a měsíc, a to zejména v nejvíce exponovaných lokalitách. Poté, co se neobsazenost v pokrizových letech přiblížila k 17%, se množství volných skladů odrazilo v poklesu nájemného. Nyní je situace přesně opačná. Za nejlepší prostory v okolí Prahy je pronajímateli požadováno nájemné v rozmezí 4,25 EUR až 4,75 EUR m²/měsíc. Nájemné narostlo také v neatraktivnějších krajích a přesahuje 4 EUR.

REKONSTRUKCE SKLADŮ

V posledních dvou letech u starších kancelářských nemovitostí pozorujeme nový trend – kompletní rekonstrukce budov. Otázkou zůstává, nakolik se tento přístup rozvine i v segmentu výrobních a skladových nemovitostí. Jelikož stavba průmyslových hal probíhá v odlišném duchu než realizace kancelářských budov, je z našeho pohledu nepravděpodobné, že by ke komplexním rekonstrukcím většího rozsahu docházelo ve větší míře.

I takové zevrubné modernizace jsme na trhu už zaznamenali. Například sklady v Rudné u Prahy, které zůstaly po odchodu maloobchodního řetězce Delvita z ČR volné, převzal do svého portfolia investor Europa Capital Partners a s pomocí své manažerské firmy Charnwood sklady zrekonstruoval. Dnes je budova součástí Prologis Parku Rudná a nový nájemce budovy již několikrát expandoval.

Co nás vede ke skepsi ohledně rozšíření nákladných rekonstrukcí průmyslových nemovitostí? Jejich poměrně rychlé zastarávání i s ohledem na normy a legislativu nebo požadavky nájemců. Namátkou, s postupem let se měnily normy na izolace objektů – viz nedávno zavedené energetické štítky budov. Na to samozřejmě musejí reagovat i majitelé nemovitostí, avšak konstrukce nemovitostí jim umožňuje efektivní řešení: výměnu fasádních panelů za provozu.

Problémem u starších skladů může být to, že z dnešního pohledu nevyhovují nejen z energetických hledisek. Haly vystavěné před rokem 2000 mohou mít například příliš nízkou světlost výšku, což se napravit nedá a do jisté míry to omezuje počet vhodných nájemců. Nižší světlost výška může být preferována výrobními firmami, které nevyžadují logistické prostory s pokročilým systémem skladování ve vertikálních regálech. Dále, i u starších hal třídy B lze nahradit původní manuální vrata za nákladovou rampu nebo jiný modernější způsob manipulace s nákladem, aby se alespoň částečně přiblížila soudobým standardům.

V průmyslových objektech proto zpravidla probíhá pravidelná údržba za provozu, případně při výměně nájemce, což může být zhruba po deseti letech fungování. Tento přístup zvolila i developerská firma CTP Invest u svého parku v Divišově.

Mezi inovace, které v průmyslových areálech probíhají, patří:

- instalace úsporného LED osvětlení,
- montáže reflexních folií pro zajištění odrazu UV záření a zmírnění zahřívání střechy,
- montáž fotovoltaických panelů pro zajištění částečné energetické soběstačnosti,
- využití geotermálních vrtů či jiných systémů tepelných čerpadel pro zlepšení vytápění a klimatizace,
- montáž destratifikačních ventilátorů pro lepší vnitřní cirkulaci vzduchu a eliminaci kondenzace vodních par na vnitřním plášti budovy a rovnoměrné rozložení teplot v prostorách s vysokými stropy,
- instalace fasádních panelů s lepšími izolačními vlastnostmi,
- obnova podlahy, případně navýšení její nosnosti v případě relevantního požadavku ze strany nájemce.

Instalací těchto technologií lze u budov dosáhnout velkých úspor na vnitřní provoz, což je pro potenciálního i stávajícího nájemce faktor s narůstající důležitostí. Kromě výše uvedených inovací se developerská snaží klást i větší důraz na kvalitu vnějšího prostředí a „zlidštit“ okolí budov pomocí výsadby stromů a zahradních prvků. Bude docházet i ke zvyšování flexibility prostor, aby byli pronajimatelé schopni uspokojit širší spektrum klientely, včetně start-upových projektů ze segmentu e-commerce, u kterých lze očekávat dynamický růst.

U nově budovaných hal (jako tomu například učinil Prologis v Rudné u Prahy) pak budou dbát developerské na co nejvyšší ekologický standard a budou se snažit o získání ekologických certifikátů (BREEAM, LEED a jiné). Ty jsou do jisté míry známkou kvality a pro velké mezinárodní hráče z řad nájemců mohou být dalším faktorem, který má vliv na rozhodování o umístění jejich skladů či výrobních prostor.

ONDŘEJ VLK
Colliers

ENGLISH SUMMARY

INDUSTRIAL SPACE MARKET

- In 2017, approximately 652,000 m² of new industrial spaces was added to the market, which is the largest volume of completed spaces since 2009.
- The total capacity of industrial properties has reached 6.96 million square meters, and it is very likely that it will exceed 7 million square meters in the first half of 2018.
- While in the beginning of 2010 the vacancy was 16.8 %, at the end of 2017 it was only 4.1 %.
- In reality, the area that is immediately ready for tenants is only half of the volume from 2010 (286,900 m²), even though the total volume in the market has doubled.