

# TRH LOGISTIKY

Logistika je v současné době sektor s největším potenciálem růstu ze všech reálních segmentů.

Zaznamenává v poslední době zvýšenou pozornost nejenom nájemců (uživatelů), ale i investorů.

Za posledních deset let se objem logistických nemovitostí zdvojnásobil na celkem 8 mil. m<sup>2</sup>.

Logistický trh je nyní nevybalancovaný a jedná se o trh, který je určován především nabídkou.

Trendem je e-commerce, last mile delivery a využívání brownfieldů či lokalit, které jsou různým způsobem podvyužívané či zanedbané.

Zájem investorů o logistické nemovitosti diametrálně roste.

Ještě před deseti lety byly logistické nemovitosti v České republice na okraji pozornosti investorů, bankéřů, reálních poradců. Obecně byl tento sektor považován za popelku reálního trhu. V roce 2009 bylo v České republice 3,5 milionu m<sup>2</sup> moderních skladovacích ploch, neobsazenost byla historicky vysoká (18 %) a yieldy, ty prémiové, se pohybovaly mezi 8–9 % (BNP Paribas). V krizi neměly nemovitosti na různých ustláno obecně, poklesy hodnot logistických hal byly v průběhu toho období markantní.

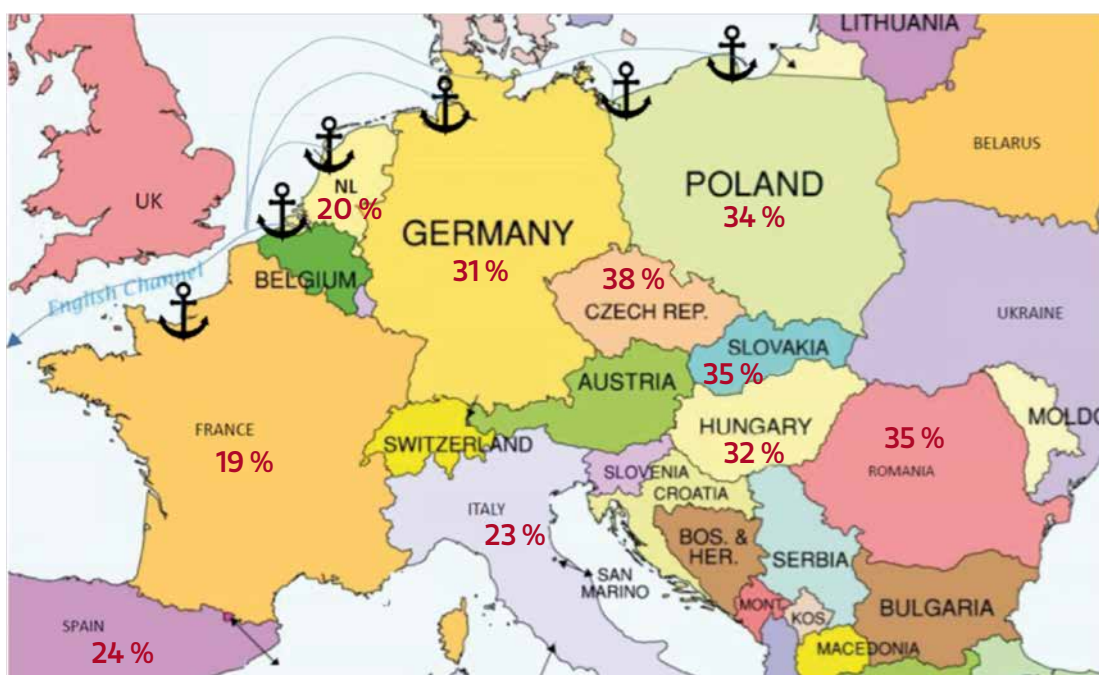
Dnes, po deseti letech, kdy je ekonomika a celý reální sektor na vrcholu, respektive krátce za vrcholem, je v naší zemi moderních skladovacích ploch více než dvojnásobek – skoro 8 milionů m<sup>2</sup>, což je největší nárůst v porovnání s tradičními segmenty, jako jsou například kanceláře. Pro srovnání trh kancelářských prostor se za stejné období rozšířil o jednu třetinu a nákupní centra narostla „pouze“ o čtvrtinu.

Neobsazenost logistiky zaznamenala od roku 2009 propad ze zmiňovaných 18 % na současný celorepublikový průměr 4,4 % (JLL Q4 2018 report) a výnosy (yields) se tlačí k 5,5 %. Pouze kompresí výnosové míry (při neměnném nájmu) se tak jedná o navýšení hodnoty o více než 60 % a kapitálově nejsou výjimečné hodnoty okolo 1 000 EUR na metr čtvereční pronajimatelné plochy.

Průmyslové nemovitosti budou dalších pár let v rostoucím trendu pokračovat. Logistika už není sektor pouze pro vyvolené, ale čím dál více se začíná otevírat širokému spektru odborníků, poradců a investorů. O průmyslové historii Československa a následně České republiky toho bylo řečeno již mnoho, o výhodné poloze v rámci Evropy a kvalifikované pracovní síle stejně tak. Naše země, která se spotřebitelským chováním posouvá k rozvinutým západním zemím, má všechny předpokla-

SCHÉMA Výroba ve vztahu k GDP vybraných zemí

Zdroj: Eurostat



dy vedoucí k silnému zájmu nájemců logistických nemovitostí. A tudíž dalšímu rozvoji tohoto segmentu. Česká republika je již nyní významným hráčem logistiky Evroské unie nabízejícím prostory pro skladování, kompletaci, balení, reverzní logistiku výrobků a zboží.

Z globálního hlediska má samotná Evropa také potenciál k růstu. Například dle výzkumu JLL připadá v USA na jednoho obyvatele přibližně 2,7 metru čtverečního skladovací plochy. Pro srovnání, v Evropě je to 0,3 metru čtverečního. Toto je samozřejmě ovlivněno řadou faktorů, nicméně skoro desetinásobný rozdíl je markantní. Vše tedy nasvědčuje tomu, že se bude logistický segment ve středu Evropy, respektive v České republice dále rozvíjet. Jaké budou tento rozvoj doprovázet trendy?

### TREND E-COMMERCE

V posledních několika letech velmi často skloňovaný termín, který hýbe světem logistiky stejně tak jako našimi osobními životy. Tak, jak se do kapes nás všech vkradly chytré telefony, tak si postupně všichni zvykáme (obzvláště pak generace mileniálů

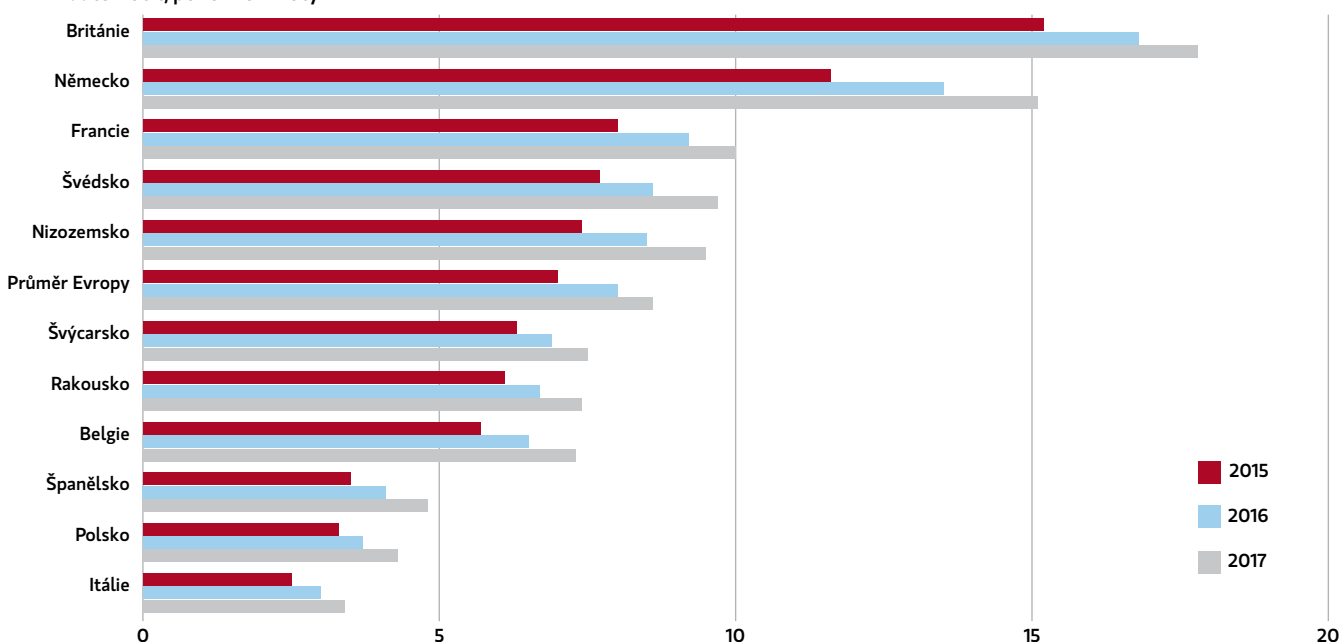
a generace Z) na nákupy po internetu. V Evropě i České republice nákupy „přes síť“ každý rok sílí – a dá se předpokládat, že s tím, jak budou mladší generace s přirozeným pozitivním přístupem ke všemu elektronickému stárnout, a zvyšovat svou kupní sílu, budou sílit i tržby internetových obchodů. Společnosti jako eBay, Amazon, Alibaba, u nás pak Alza, Mall a další mají svůj byznys založený právě na modelu prodeje na internetu a pro své zboží potřebují logistické nemovitosti všeho druhu. Tento trend zasahuje velmi výrazně i kamenné obchody, kdy velmi známé řetězce, jako je Mango, Zara, H&M a podobní, limitují své „kamenné“ obchody a vynakládají nemalé částky na rozvoj online shoppingu s promyšlenou sítí skladových a distribučních center.

Ve všech sledovaných evropských zemích je trend online prodeje silně rostoucí a naše země není výjimkou, ba dokonce patří k evropským leaderům.

V ČR je podíl na celkovém maloobchodním obrátu nyní okolo 9 %. Dle [www.ceska-ecommerce.cz](http://www.ceska-ecommerce.cz) se pohybují meziroční přírůstky mezi 15 a 20 procenty.

**GRAF** Procento online prodejů z maloobchodních tržeb bez započítání výdajů na dovolenou, automobil, pohonné hmoty

Zdroj: [www.retailresearch.org](http://www.retailresearch.org)



**TABULKA**

Zdroj: Asociace pro elektronickou komerci

Rok	2014	2015	2016	2017	2018
Obrat české e-commerce v miliardách Kč	67	81	98	115	135
Změna		+20%	+20%	+17%	+17%

### TREND LAST MILE LOGISTICS

S e-commerce je spojený i trend, který se přirozeně rozvíjí s rostoucí popularitou tohoto segmentu, a to „Last Mile Logistics“ nebo také „The Same Day Delivery“. Cíl je jasný: dodat zboží k zákazníkovi na místo určení v co nejkratším čase. Internetové obchody reagují na poptávku a snaží se zefektivnit procesy vedoucí k dodání svého zboží. Pracují s modelem většího distribučního centra v lokalitě za městem (obsluhovaného kamionovou, leteckou či vodní dopravou) doplněného o menší sklado-

vací prostory přímo v rámci města. Městské pracoviště je pak velmi flexibilně operováno menšími vozy s rychlou dostupností k zákazníkům.

Nemovitosti sloužící pro účely této služby mívají trochu jiná specifika než klasické skladovací haly. Last mile logistics produkt bývá:

- co nejbližší zákazníkovi, v rámci městských hranic,
- plocha nemovitosti bývá menší než u klasických skladovacích hal,

- jsou zde větší externí a operační plochy, intenzivnější doprava – velký počet menších vozů v jeden čas,
- budova může být několikapatrová,
- nezřídka nechybí vybavení kancelářskou plochou nebo show-roomem, kde si mohou zákazníci zboží přímo vyzvednout.

Tento segment nabývá také na popularitě u investorů, přičemž v zahraničí jsou známy případy, kdy byl pozemek původně určený k rezidenční výstavbě využit pro stavbu vícepatrového last mile logistics centra čistě z důvodu vyšší výnosnosti projektu. V naší zemi není z pohledu územně plánovacích omezení či komerční nevhodnosti mnoho prostoru pro přípravu last mile logistics center, obzvláště pak ve větších městech, jako je Praha či Brno. Společnosti a developéři se tedy snaží využít jakoukoli možnou příležitost a, pokud je to nutné, hledají kompromisy. To vede například k vytváření výdejních míst či výdejních boxů, což je cesta napůl mezi „doručením do ruky“ a nákupem v klasickém obchodě.

Trend tohoto způsobu pohybů zboží k zákazníkovi s sebou nese samozřejmě i výzvy v rámci městské dopravy. Pokud jedete autem po větším městě, nestane se vám, že byste nepotkali vozy (dodávky) parkující různým způsobem na chodnicích a pěších zónách. To silně zpomaluje plynulost dopravy a pohyb chodců. Obecně se dá v budoucnu očekávat jasnější nastavení pravidel a regulace týkající se pohybu zboží po velkých městech. Už nyní se v tomto ohledu skloňuje použití autonomních vozidel nebo vozidel na alternativní pohon, což by zmírnilo dopad dopravy na životní prostředí. Na jedné straně stojí zákazník, který chce mít zboží ideálně hned na místě, na což dodavatelé reagují, na druhé straně pak stojí kapacity území, dopravy a pracovních sil.

### TREND SPEKULATIVNÍ VÝSTAVBY

Se silící poptávkou nájemců po průmyslových prostorech se dá říci, že se v posledních letech objevuje (či se vrací) trend spekulativní výstavby. V praxi to znamená, že se staví nemovitost dříve, než je vybrán nájemce. Tento postup, který byl v krizových a pokrizových letech ojedinělý a byl vnímán velmi rizikově, dnes tvoří třetinu trhu. Klesající neobsazenost, nedostatek vhodných pozemků a velký zájem uživatelů toto developerům dovoluje. Developéři zároveň přirozeně zaznamenávají daleko větší zájem o projekty, které se staví a jsou „vidět“, než o projekty, které jsou pouze na papíře.

### TREND TRHU NABÍDKY

Nabídka klesá. Pozemků, vhodných pro výstavbu logistických areálů, tedy takových, na kterých lze realizovat výstavbu, dávají smysl ekonomicky a jsou do určité míry připravené z územně plánovacího pohledu, je v České republice málo.

Přestože se zdá, že je za každou vesnicí logistická hala a že se staví všude, trpí většina vhodných území různými problémy. Mezi ty nejčastější patří:

- majetkoprávní záležitosti
- územněplánovací
- v dosahu lokality nejsou sítě, nebo nemají dostatečnou kapacitu
- není zde vhodné dopravní napojení a infrastruktura

V jiných kapitolách Trend Reportu se dočtete o problémech s výstavbou bytů v Praze z důvodu povolovacích procesů. Pro logistiku platí velmi podobné a povolovací proces je zasažen podobnými neduhy. Příprava území pro výstavbu logistické haly zabere nezřídka i několik let.

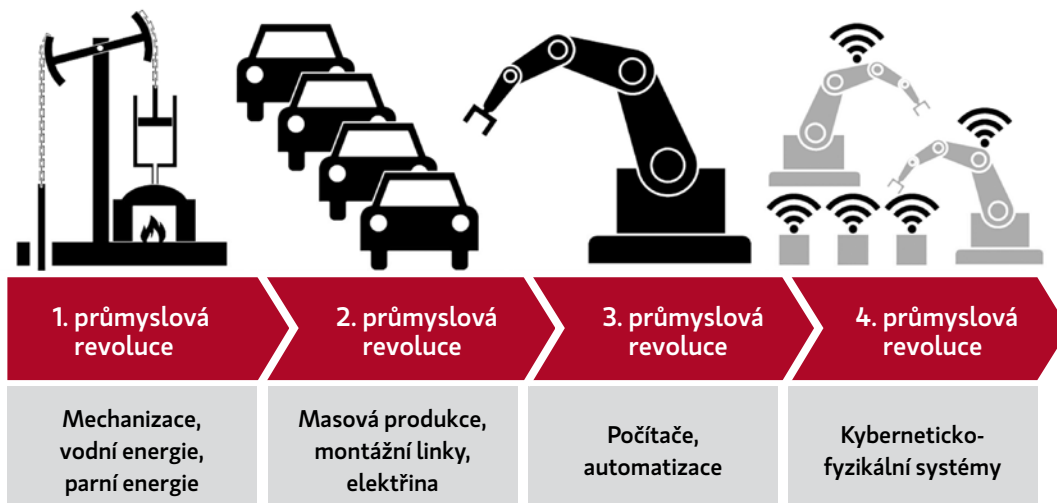
Podporovat novou výstavbu není motivující ani z pohledu místní samosprávy. Důvodem je systém přerozdělování daní. Dotčená obec, která povolí výstavbu průmyslového areálu na svém území, z nového byznysu kromě daně z nemovitosti nic významného nemá, tak jako je tomu třeba v sousedním Německu (studie KPMG a Panattoni Europe). Nic tedy místní starosty a radní nemotivuje k proaktivnímu přístupu při vyjednávání o nové výstavbě.

Všechny výše uvedené faktory vedou k situaci, kdy pokulhá nabídka skladových prostor za poptávkou. Logistický trh je tedy nevybalancovaný a jedná se o trh, který je určován nabídkou. Místo jednání, kdy přijde nájemce za developerem či nemovitostním fondem a řekne „sežeňte mi, prosím, xy metrů čtverečních na Olomoucku“, vidáme spíše diskuse typu „kde je možné sehnat xy metrů čtverečních?“.

Tento stav pak vede k situacím, kdy se mezinárodní nájemci raději obrazejí na sousední země, kde se setkají s proaktivním přístupem a větší nabídkou volných lokalit. Jako tomu bylo například v případě Amazonu uvažujícího o výstavbě haly u Brna

### SCHÉMA

Zdroj: www.wikipedia.org



v roce 2015. V blízké době nenasvědčuje nic tomu, že by se tento trend změnil. Nicméně směřujeme k vytvoření jiného „trendu“ (pokud to tak lze nazvat), a to je využívání brownfieldů a lokalit, které jsou různým způsobem podvyužívané či zanedbané.

#### TREND PRŮMYSL 4.0

V poslední době často skloňovaný termín. Ve výrobních halách se více a více vyžívá automatizace výroby. Zcela jistě trend, který má své přirozené vývojové fáze a zcela jistě bude dále pokračovat. Trh logistiky toto ovlivní hlavně, co se vnitřního vybavení stavby týče. V budoucnu se u některých objektů už nebude jednat pouze o plechovou skořápku, ale o sofistikovaný systém umožňující plně automatizovanou výrobu, kde bude hodnota vybavení budovy několikrát překračovat hodnotu samotné stavby.

S Průmyslem 4.0 a s tím, jak rostou ceny pozemků, lze také předpokládat nastupující trend vícepatrových budov. A to obzvláště v segmentu již zmiňované Last Mile Logistics.

#### TREND ZVYŠUJÍCÍHO SE INVESTORSKÉHO APETITU

Zájem investorů o logistické nemovitosti roste diametrálně. Jen připomeňme největší realitní transakci roku 2018, a to akvizi-

ci logistického portfolia v Plzni a Teplicích německým fondem DEKA od developera a asset manažera CTP v celkové výši 460 milionů EUR.

V České republice je stále patrný nedostatek produktu a nabídka pokulhá za poptávkou, nicméně privátním i instituionálním investorům se daří do tohoto segmentu pronikat více a více.

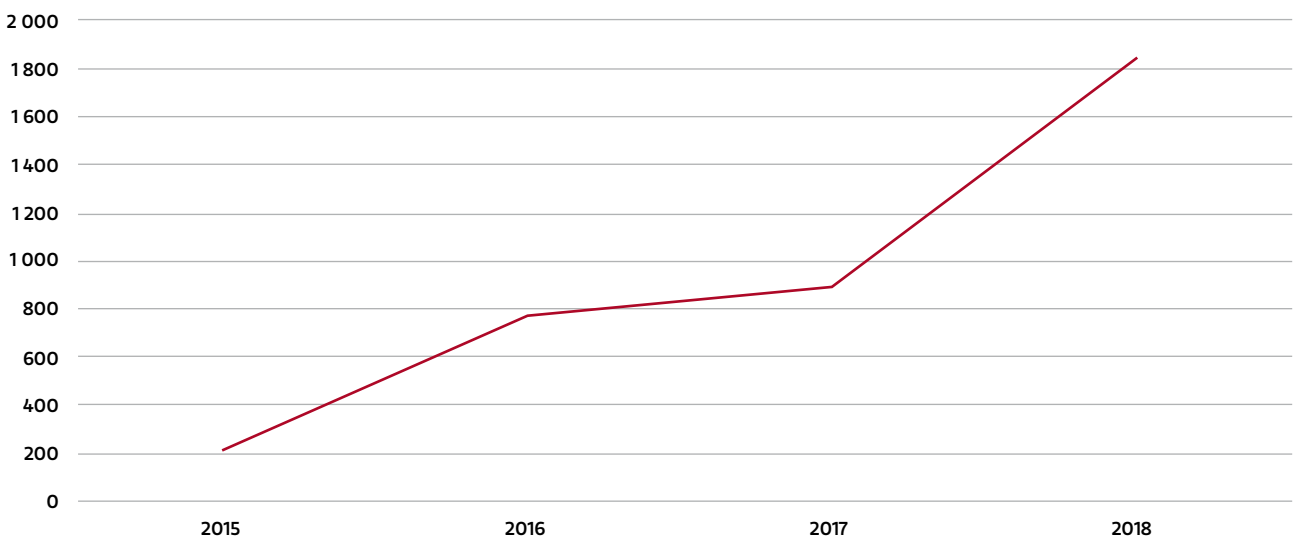
V České republice je zatím základna pro detailnější statistiku malá, nicméně pokud bychom se podívali na sousední trh v Polsku (4x více lidí než v ČR a 2x více skladovacích ploch), kde je dat přece jen více, tak je trend prodaných/koupených objemů zcela zřejmý. V roce 2015 transakce v agregované hodnotě 221 mil. EUR, v roce 2016 pak 770 mil. EUR, dále v roce 2017 900 mil. EUR a minulý rok rekordních 1840 mil. EUR!

Logistika se stala plnohodnotným segmentem komerčních nemovitostí a zajímá jak velké fondy (obzvláště pak v podobě portfolií), tak domácí hráče. Investice do průmyslových prostor má své jasné parametry a fundamenty, které lze velmi jednoznačně odhadnout a vyhodnotit. Otázka akvizičních objemů pak tedy bude odvislá od nabídky nemovitostí k prodeji na trhu.

**KAREL KLEČKA**  
Panattoni Europe

GRAF PL – investice do logistických nemovitostí v mil. EUR

Zdroj: www.property-forum.eu



## ENGLISH SUMMARY

### LOGISTICS MARKET

- Logistics is currently the sector with the greatest growth potential of all real estate segments.
- It is recently receiving attention from both tenants (users) and investors.
- Over the last ten years, the amount of logistics real estate has doubled to a total of 8 million m<sup>2</sup>.
- The logistics market is unbalanced, and it is a supply-driven market.
- A new trend is the use of brownfields and locations that are underused or neglected in various ways.
- Investors' interest in logistics properties is growing dramatically.

# TechCon 2019

## The Workplace of the Future

3. ročník mezinárodní odborné konference  
Hlavní téma: Well-being & Sustainability

Čtvrtek 19. září 2019 | TECHO showroom, Praha

**30+**

řečníků  
a panelistů

**3**

paralelní  
pódia

**500+**

posluchačů

Registrace zdarma na [www.techocon.cz](http://www.techocon.cz)

- networkingová komunita
- diskusní snídanež TechoCon Morning Meetings každý měsíc
- týdenní blog
- ebook se všemi přednáškami
- hlavní stage
- panelové diskuse
- doprovodný program
- networking
- creative stage