



■ Ing. Jiří Macháček

Nedostatečný rozsah kvalitních skladových prostor na začátku 90. let měl za následek vysoké ceny nájemného, což se však postupným rozšiřováním a budováním nových prostor začalo měnit. V současné době, i přes stále vysokou poptávku logistických a i výrobních firem po nových prostorách, dochází především v Praze a okolí k převisu nabídky a k rostoucímu podílu neobsazených prostor. To má samozřejmě za následek i tlak na snižování nájemného, neboť developéři jsou nuceni pronajímat své spekulativně budované prostory za ceny nižší než jsme byli zvyklí v minulých letech. Díky rostoucí konkurenci jsme tak v Praze a okolí svědky poklesu nájmu a výnosů (ovšem z relativně nejvyšších hodnot v celé republice). Zatímco ještě v minulém roce činil průměrný nájem 4,8 euro měsíčně za metr čtvereční, v roce 2005 představoval průměrný nájem za metr čtvereční 5,25 euro. V ostatních částech republiky k tomuto jevu zatím nedochází, nicméně vzhledem ke značnému počtu připravovaných developerských projektů v regionech lze tento vývoj očekávat i tam.

**Trendy roku 2006 můžeme tedy shrnout následovně: přístřování konkurence mezi developery, rozvoj spekulativní výstavby, pokles nájemného a rozvoj mimopražských lokalit.**

Vstup České republiky do EU se projevil zvýšením poptávky po moderních sklado-

vých prostorech. S přesunem centrálních skladů ze západní Evropy roste počet developerů působících na našem území, což se v konečném důsledku projevuje i ve větší ochotě bank podílet se na financování projektů. Zároveň se mnozí developéři doposud působící v jiných sektorech rozhodli vstoupit na trh průmyslových nemovitostí (např. Skanska Property).

Zvýšená poptávka ze strany zahraničních firem měla také za následek nárůst spekulativní výstavby, a to především v Praze a okolí, rozvíjí se ale i v Plzni, Brně a Ostravě. V minulosti probíhala výstavba skladových prostor převážně na základě nájemních smluv uzavíraných předem, které snižovaly riziko investice, ale také významnou měrou ovlivnily konečný výnos. Vysoký nárůst spekulativní výstavby se projevil ve snižující se výnosnosti investic, která je podobně jako cena za pronájem ovlivněna mnoha dalšími faktory. Zatímco výnos v hlavním městě dosahuje v průměru 7 %, v ostatních částech republiky přináší investice až 9,5 % (oblast Ostravska).

■ Budování skladových center v okolí dálnic



Prudký rozvoj maloobchodu jakož i značný nárůst zahraničních investic se nutně projevil v masivní výstavbě skladových a výrobních prostor i mimo tradičně atraktivní lokality kolem Prahy. Mnoho developerů v současné době chystá nebo již dokonce staví projekty v jiných částech republiky, nicméně podmínkou stále zůstává dostupnost z některé z hlavních dálnic (D1, D8 a D5). Právě lokality kolem dálnice D5 jsou „hitem loňské sezóny“. Nejméně 5 developerů podlehlo kouzlu tohoto kraje a nabídka průmyslových prostor zde v průběhu 5 let přesáhne 1,5 milionu metrů čtverečních. Velice důležitým faktorem dalšího rozvoje rozmístění trhu skladových prostor bude rozsah dostavěných a plánovaných dálničních tahů, které pak umožní plynulý přesun zboží.

Převis nabídky skladových prostor se projevil v postupném tlaku na snížení nájemného, konečná cena je však závislá na mnoha dílčích faktorech. Zatímco v Brně lze za stejných podmínek pronajmout sklad v průměru o 0,25 euro za m<sup>2</sup> levněji než v Praze, v okolí Ostravy lze ušetřit přibližně 0,5 euro za m<sup>2</sup>. Konečná cena za pronájem je ale ve větší míře ovlivněná rozsahem nabízené plochy. Převážná část realizované poptávky se v současnosti soustředí na plochy přesahující 1000 m<sup>2</sup> (v roce 2006 více než 99 % všech pronájmů), prostory přesahující 10 000 m<sup>2</sup> tvořili více než 63 % všech uzavřených obchodů. Je zřejmé, že v závislosti na rozsahu pronajímané plochy může být konečná cena za pronájem skladových prostor daleko nižší než je obvyklá průměrná cena v dané lokalitě. Konkrétně v Praze by se průměrná cena za pronájem skladové haly s rozlohou 20 000 m<sup>2</sup> mohla dostat až na úroveň 3,5 euro za m<sup>2</sup>, zatímco průměrná nájemní cena za m<sup>2</sup> skladu menšího než 1000 m<sup>2</sup> přesahuje 5,5 euro m<sup>2</sup>.

Ačkoliv je stávající nabídka co do rozsahu a rozmístění v rámci republiky relativně dostatečná, problémem zůstává omezená flexibilita, která se projevuje hlavně v rozsahu pronajímaných ploch. Jelikož hlavní nájemce představují společnosti se zájmem o pronájem tisíc a víc čtverečních metrů, pozornost se věnuje právě těmto společnostem. Současný stav tak omezuje finanční možnosti a skutečnou potřebu menších, začínajících firem. Lze tedy očekávat, že rostoucí konkurenční tlaky a pokles nájemného za velkoplošné pronájmy přivede developery k větší flexibilitě a snaze uspokojovat i menší poptávky.

Ing. Jiří Macháček  
Oddělení průmyslových nemovitostí  
King Sturge s. r. o.