

DTZ vám najde sklad, výrobní prostor nebo pozemek na míru

Z pohledu firem pohybujících se na poli distribuce či výroby nastávají při výběru vhodných prostor zlaté časy. Stávajících projektů je dostatek, další se staví a mnohé, obvykle supermoderní prostory jsou ve fázi příprav. Nájemci si mohou vybírat dle libosti a nezřídkou i spekulovat na nižší nájem. Přesto je možné, že stávající vývoj na světových finančních trzích ovlivní i budoucí vývoj na trhu s průmyslovými nemovitostmi a vyjednávací pozice nájemců nebude tak jednoznačná.

Jak se vyvíjí trh a které faktory pro výběr optimální nemovitosti jsou z hlediska nájemců zásadní jsme zjišťovali od **Berta Hesselinka**, který vede v pražském DTZ oddělení pronájmu průmyslových a kancelářských nemovitostí.

Jaký je Váš pohled na další vývoj trhu s průmyslovými nemovitostmi?

V poslední době se zvýšila plocha nově dokončených skladových prostor na spekulativní bázi, bez dohodnutého nájemce, což vedlo ke zvýšení míry neobsazenosti. Proto se developerské společnosti staví k další výstavbě spíše pragmatičtěji, aby nedocházelo k převisu nabídky nad poptávkou. Jako důsledek takového vývoje pak může dojít ke stabilizaci nebo poklesu míry neobsazenosti skladových prostor a růst nájmu. Nedá se ale všeobecně hovořit o celé České republice, protože pozorujeme značné rozdíly mezi jednotlivými regiony.

S jakými nájmy tedy mohou firmy do budoucna počítat?

Podívejme se nejprve na to, kde se pohybují nyní. Průměrné nájem za skladové prostory v České re-



publice činí 4,25 eur za m² měsíčně. Nejvyšší nájem se liší podle místa, a to od 5,25 eur za m² měsíčně v Praze po méně než 3,50 eur za m² měsíčně v západních Čechách. Myslím si, že do konce roku budou nájem ještě klesat a případně až v průběhu roku 2009 by mohly opět mírně růst.

V současné době mají nájemci výhodnou pozici i proto, že někteří developeři nabízejí pobídky ve formě příspěvku na vybavení a období, kdy se neplatí nájem, v délce 3 až 6 měsíců. Ale s ohledem na budoucí očekávaný vývoj nemusí být postavení nájemců tak jednoznačně výhodné.

Co se pro nájemce změní?

Developeři už nyní více sázejí na jistotu a omezují výstavbu hal na spekulativní bázi. Nájemci tak budou mít limitovaný výběr a nezřídkou bude jejich vyjednávací pozice slabší.

Jak přesně může tedy DTZ pomoci nájemcům při vyhledávání vhodných prostor?

Z hlediska nájemců průmyslových nemovitostí je důležité zvážit několik zásadních faktorů. Vedle lokality a kvalitní dopravní infrastruktury, čítající



Bert Hesselink

nejen pozemní komunikace, ale stále častěji také železnici, jsou to namátkou možnost zřízení kanceláří a další kombinace funkcí anebo detailní znalost dalšího rozvoje vytipované lokality. V první řadě tedy s nájemci přesně identifikujeme jejich potřeby, navrhujeme strategii procesu a časový harmonogram a připravíme jejich jménem zadávací dokumentaci pro výběrové řízení. V další fázi zmapujeme celý trh a vytipujeme pro ně nevhodnější lokality. Ve většině případů klient ponechává fázi vyjednávání výhodnějších podmínek také na našich odbornících, kteří následně sestavují finanční i nefinanční analýzy. Kromě samotného procesu pronájmu můžeme zajistit podporu při přípravě plánování vnitřního uspořádání dle specifik dané výroby (pokud se nejedná pouze o prodejní sklad) a při právních jednáních.

Máte nějaký konkrétní příklad?

Samozřejmě, právě nyní pracuje kolega Martin Šumera se dvěma korporátními klienty DTZ na koupi pozemku a pronájmu prostor. Jedním z nich je americká výrobní firma, pro kterou Martin dokončil vyhledávací fázi vhodného pozemku o rozloze 6 ha ve zlínském kraji. Vyjednal pro klienta s prodávajícím výhodné podmínky, které mu umožní dokončení výstavby výrobních prostor ve velmi krátkém čase, a to do konce roku 2009. V tom druhém případě pronajal Martin jménem americké strojírenské společnosti 5 000 m² prostor pro lehkou výrobu v Olomouckém kraji. V průběhu jednání o podmínkách pronájmu se mu podařilo prosadit veškeré jejich technické i obchodní požadavky k plné spokojenosti klienta. Dle vyjádření obou společností víme, že díky spolupráci s DTZ dosáhli značných úspor - jak přímých, tak nepřímých - které značně převyšují výši odměny za naše služby. ■

Nové LC v Pardubicích

Společnost D+D Real připravuje pro D+D Park Pardubice výstavbu regionálně významného logistického centra v bývalém areálu Synthesia Semtín Pardubice na ploše cca 14 ha.

Areál bude tvořit několik hal obsluhovaných jak kamionovou tak železniční dopravou a nabídne v konečné fázi cca 60 tis. m² skladových ploch a dalších cca 30 tis. m² ploch kontejnerového pře-



Vizualizace nového centra

kladiště, odstavná parkoviště pro kamiony, nově vybudované vlečkové koleje a moderní administrativní zázemí. Nově budované LC je velice dobře dopravně přístupné ze silnice I/36 a příomou vlečkovou kolejí z nádraží ČD Rosice nad Labem.

Celý projekt bude realizován v několika etapách. První, jejíž základní kámen byl položen 7. října, bude dokončena v polovině příštího roku a bude předána do užívání prvnímu nájemci, firmě Schenker, která na celém projektu velice úzce spolupracuje. Další etapy budou dokončovány postupně. Plánované dokončení celého projektu je v roce 2011. Předpokládané náklady celého projektu se blíží miliardě korun. Jedním z nosných cílů projektu je jeho ekologická orientace - přesun těžké dopravy ze silnic na koleje, využití střešních ploch hal pro alternativní výrobu elektrické energie pomocí fotovoltaických panelů či folií a nebude vyjmut ani jediný m² z půdního zemědělského fondu. ■RLN