

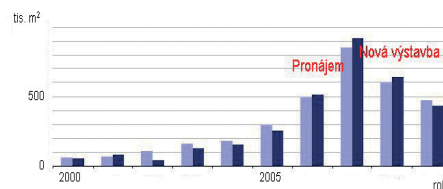
Průmyslový trh loňský rekord nezlomí

V Česku letos skončí více než desetileté období růstu trhu průmyslových nemovitostí. Podle odhadů bude letos dostavěno asi 640 tis. m² průmyslových ploch k pronájmu, pronajato a předáno k užívání bude zhruba 600 tis. m². Přestože se oproti loňskému roku jedná o pokles okolo 30 %, letošní čísla značně přesáhnou výsledky dosažené v roce 2006.

„Zatímco okolní země - Polsko, Maďarsko i Slovensko - letos asi dosáhnou rekordních výsledků, český trh dosáhl svého maxima loni. Zpomalení u nás začalo být znát už v prvním pololetí, a to především kvůli omezení přílivu zahraničních investic. K tomu se v druhém pololetí přidala globální krize,“ říká Ferdinand Hlobil, vedoucí středoevropského týmu průmyslových nemovitostí v Cushman & Wakefield. „Od poloviny 90. let u nás trh každoročně expandoval až o desítky procent a ke zpomalení muselo jednou dojít. Letos se postavilo a předalo nájemcům řádově o sto tisíc metrů čtverečních více, než tomu bylo předloni. Zpomalení je běžnou součástí ekonomického cyklu.“

Ve třetím čtvrtletí letošního roku u nás začíná docházet k útlumu spekulativní výstavby (tzn. výstavba prostor, na které nejsou před zahájením výstavby podepsány nájemní smlouvy), což je přímý dopad globální ekonomické krize. Zatímco v uplynulých letech bylo v industriálním developmentu

nejnáročnější připravit logistický projekt k výstavbě, dnes jsou projekty připravené, ale v důsledku bankovní krize pro ně developři nedokáží zajistit financování. „Dnes není neobvyklé, že budoucí nájemci přicházejí s vlastním projektem a hledají developera, který ho pro ně postaví. Zhruba od začátku listopadu však zaznamenáváme zastavení logistických projektů i na straně nájemců. Důvody jsou dvojí, buď ani uživatelé/nájemci nedokáží zajistit finance na nový projekt, anebo jejich expanzní projekty brzdí jejich zahraniční mateřské společnosti v očekávání zhoršujících se obchodních výsledků,“ vysvětluje Ferdinand Hlobil.



C & W očekávají, že se trh do konce roku téměř zastaví a dostaneme se do vyčkávacího období. Situace se dnes rychle mění a vyvíjí, řada firem má obavu učinit před koncem finančního období jakékoliv rozhodnutí, protože to by se za pár měsíců mohlo jevit jako velmi nevýhodné. Je pravděpodobné, že i první pololetí roku 2009 bude slabší a trh s průmyslovými nemovitostmi se opět začne hýbat v jeho druhém pololetí. V příštích měsících lze počítat s minimální výstavbou na straně developerů, menším objemem nákupů a prodeji průmyslových nemovitostí a růstem míry výnosnosti (tzv. yield). Dále bude sílit diferenciace produktů - zatímco nejlepší lokality budou stále obsazené, druhořadé nemovitosti mohou mít v případě odchodu nájemce potíže s nalezením nového.

V důsledku pozastavené výstavby může dojít k nárůstu nájemného, ani to však nebude plošné a bude platit jen pro vybrané lokality. Ke zpomalení dojde příští rok i v sousedních zemích. „Firmy v zemích západní Evropy byly zatím globální krizí postiženy více než střední Evropa. Z krácení rozpočtů můžeme nakonec těžit - pokud dokážeme vytvořit vhodné podmínky k tomu, aby firmy v rámci hledání úspor přesunuly své aktivity k nám,“ dodává Ferdinand Hlobil. ■ RLN

DSB
Supply Chain Solutions

DATA SOFTWARE BRNO, s.r.o.
Masarykova 118, CZ 664 42 Modřice
tel. +420 547 243 801
fax +420 547 216 960
www.dsb.cz



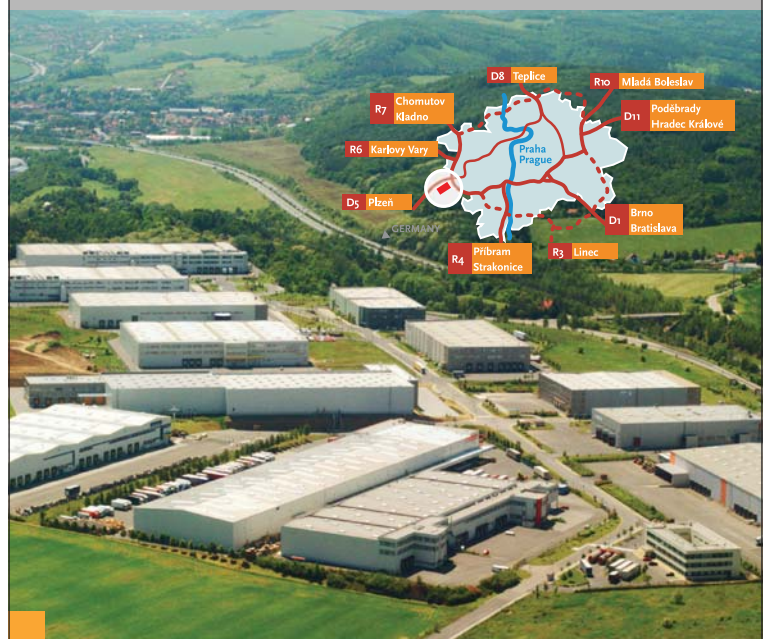
**Špičková řešení
pro řízení logistiky**

- ◆ skladů
- ◆ distribuce
- ◆ výroby
- ◆ dopravy

Certified Associate of
HighJump
SOFTWARE

Business Park Rudná

**SKLADOVÉ, VÝROBNÍ A KANCELÁŘSKÉ
PROSTORY K PRONÁJMU**



Tel.: 234 703 333
www.businessparkrudna.cz

King Sturge