

# Názor developera

Na industriálním trhu je ještě dostatek volných prostor, ale spekulativní výstavba se zastavuje a nastává čas pro finančně silné a stabilní developery, pro konzervativnější časování výstavby a také pro výstavbu přizpůsobenou na míru požadavkům nájemců. V některých lokalitách pak možná začne pozvolna růst nájemné.

Nejzásadnější změnu vidím v současné době v postupném ukončení masivní spekulativní výstavby a v začínajícím růstu nájemného. Spekulativní výstavba, tj. stavění „univerzálních“ průmyslových hal bez znalosti koncového uživatele a bez jistoty ohledně začátku doby užívání v ČR, radikálně přibrzdí. Nabídka prostor několik let neustále akcelerovala a letos poprvé narazila na deficit poptávky. V minulosti byla poptávka statisticky podpořena několika pronájemmi opravdu velkých ploch a obnovováním pronájmů, pro něž právě skončila doba nájmu. Přírůstek celkové plochy všech pronajatých prostor (tzv. absorpce), však meziročně nijak významně nerostl, i když zůstával stále na velmi silné úrovni.

Tento nový trend „stagnace růstu poptávky“ je v současné době navíc podpořen událostmi na finančním trhu včetně trhu investic do realit, událostmi např. v automobilovém průmyslu, či očekávání poklesu ve výrobě a spotřebě obecně. To přináší na straně poptávky i nabídky další individuální důvody pro růst neobsazenosti prostor, i když ta byla způsobena už dřívějšími rozhodnutími developerů.

## VÝŠE NÁJEMNÉHO

Zdánlivě paradoxně, i přes výrazný převis nabídky nájemné neklesá. Konzultanti i někteří developeri hovoří o jeho brzkém růstu. V některých lokalitách totiž dosáhlo nájemné kriticky nízké úrovně a dlouhodobě se přitom hromadily tlaky na jeho růst. Jednalo se zejména o postupné posilování české měny a donekdávna také o rostoucí ceny stavebních prací a pozemků, nyní jde o růst výnosové míry a zpřísnění podmínek financování pro mnohé developery.

Oba výše uvedené trendy - jak dosavadní zrychlování růstu nabídky, tak i stabilita nájemného v eurech na poměrně nízké úrovni - nemohly sice trvat věčně, ale mohly ještě pokračovat, nebýt finanční krize. Vše se však nyní spojilo a trh průmyslových nemovitostí se bezprostředně přiblížil určitému bodu obratu. Zatímco zastavení masové spekulativní výstavby ve velkých objemech bude poměrně viditelné, obrát v obecném trendu výše nájemného od poklesu, přes stabilitu k postupnému nárůstu může být poměrně pozvolný a lokálně zprvu neprůkazný, ovšem i tak je zcela neodvratný.

Přebytek nájemních průmyslových prostor vznikl již v průběhu roku 2008 nejen z důvodu nabídky, nýbrž částečně i z důvodů na straně poptávky. Nájemci požadují možnost užívání prostor velmi brzy od podpisu nájemní smlouvy. Poměr ploch, na něž byla uzavřena nájemní smlouva před rozhodnutím o započítání výstavby, byl proto ze všech nově postavených jen malým zlomkem. Tzv. spekulativní vý-



stavba byla tedy v absolutní většině případů nájemci přímo vyžadována.

Tomuto trendu pak odpovídala také průběžná akcelerace spekulativní výstavby podpořená hlavně intenzivním konkurenčním bojem mezi developery. Až na čestné výjimky, kdo nestavěl takříkajíc „do vzduchu“, ten nepronajal.

## SOUMRÁK SPEKULATIVNÍ VÝSTAVBY

Rozestavěno tak bylo v ČR na konci prvního čtvrtletí 2008 přes 750 tis. m<sup>2</sup> a meziroční pokles rozestavenosti se nedal dlouho průkazně pozorovat. Např. v okolí Prahy nastal až ve 3. čtvrtletí 2008 a to pouze o necelých 25 %. Někteří konzultanti však už v listopadu odhadovali, že bude za celý rok 2008 dokončeno až o 30 % méně ploch než v roce předchozím, což by znamenalo, že nyní dochází k opravdovému dupnutí na brzdu.

Varovným signálem přitom mohl developerům být vysoké procento nepronajatých prostor. Že neobsazenost přeroste ve většině logistických lokalit do nezdravých úrovní již mezi pololetími 2008 se totiž dalo předpokládat. V tradičních oblastech na sever od Prahy a také v okolí Plzně tak narostla celková úroveň neobsazenosti všech nových moderních hal přes 20 %. Na menším, ale aktuálně velmi slibném trhu na severní Moravě je tento poměr dokonce téměř dvojnásobný. I průměr za celou Českou republiku se však v závislosti na použité metodice výpočtu pohybuje mezi 14 až 18 procenty.

Na konci třetího čtvrtletí 2008 bylo v ČR nabízeno celkem přibližně 500 tis. m<sup>2</sup> v již existujících či právě dokončených budovách, přičemž rozestavěno bylo stále ještě jednou tolik. Nejedná se tedy

o jev lokální, nýbrž plošný, a další spekulativní výstavba dává smysl jen v lokalitách, kde dříve nebyl dostatek pozemků připravených k okamžité výstavbě, zvláště v Brně, případně na západ od Prahy.

## FINANČNÍ KRIZE A NEDOSTATEK EXTERNÍHO FINANCOVÁNÍ PROJEKTŮ

Výše popsanou nerovnováhu realitního trhu samotného navíc prohlubuje finanční krize a očekávání postupného přelévání recese z ostatních evropských ekonomik. V jednání s potenciálními nájemci skladových i kancelářských prostor je jasné vidět, že veškerá rozhodnutí o relokaci, restrukturalizaci či konsolidaci procesů a prostor bývají pozdržena, i když se často jedná o jinak potřebné, anebo plánované kroky.

A na straně nabídky zase zasáhla finanční krize velmi vážně ty developery, kteří se ve velké či dokonce zcela dominantní míře spoléhali na externí financování svých projektů. V ČR jsou medializovány např. problémy developerských společností ORCO či ECM. Podobným problémům se ovšem nevyhnuli velcí specializovaní hráči v developmentu průmyslových nemovitostí na českém i na světovém trhu. Nezávisle na situaci na trhu někteří zpomalili tempo výstavby a další dokonce již další výstavbu zcela zastavili. Např. Prologis - jeden z největších globálních hráčů a také protagonista asi největší spekulativní výstavby v Česku - dokonce oznámil stop veškeré své výstavbě všude na světě.

Je třeba dodat, že jiné společnosti zejména s různorodějším spektrem aktivit jako např. skupina Skanska, nemají se stabilitou financování problémy. Na českém trhu průmyslových hal však zcela dominují specializovaní developeri, nebo alespoň developeri, pro něž je development komerčních nemovitostí zcela klíčovou činností. Jen společnosti CTP a Prologis postavily v ČR dohromady přes polovinu všech moderních nájemních prostor pro skladování a lehkou výrobu a spolu s VGP tvoří jejich podíl na trhu dokonce téměř 70 %. Na development průmyslových nemovitostí se specializují i Pinnacle, Segro, Panattoni a Goodman.

## VÝHLED PRO ROK 2009

Podtrženo a sečteno, na trhu je ještě dostatek volných prostor, ale spekulativní výstavba se zastavuje a nastává čas pro finančně silné a stabilní developery, pro konzervativnější časování výstavby a také pro výstavbu přizpůsobenou na míru požadavkům nájemců. V některých lokalitách pak možná začne pozvolna růst nájemné.

Nájemci si budou stále častěji vybírat nejen lokalitu a nejvýhodnější cenu na trhu, ale také stabilního dodavatele kvalitních budov. A pokud si připraví svá rozhodnutí v určitém předstihu před datem zahájení nájmu, budou si moci navíc určovat i podobu svých budoucích prostor. Lze říci, že poměry na celém trhu průmyslových nemovitostí se tak budou v podstatě normalizovat a spíše přibližovat poměrům na rozvíjených trzích západní Evropy. Některé významné odlišnosti však ještě dost let přetrvávají. ■

Ing. Radek Adamec, Ph.D.  
Industrial Leasing Manager  
Skanska R6 Logistics Park, a.s.