

PRAŽSKÝ TRH S PRŮMYSLOVÝMI NEMOVITOSTMI

vývojové a alokační tendence, mezinárodní porovnání



Mgr. Michal Němec

prosinec 2011

Pražský trh s průmyslovými nemovitostmi (vývojové a alokační tendence, mezinárodní porovnání) – prosinec 2011

Útvar rozvoje hl. m. Prahy, Odbor strategické koncepce (STR URM)

Zpracoval: Mgr. Michal Němec, tel.: 236 005 679, e-mail: nemec@urm.mepnet.cz

OBSAH

ÚVOD	4
1 PRAŽSKÝ TRH S PRŮMYSLOVÝMI NEMOVITOSTMI	6
1.1 Celková nabídka	6
1.2 Nová nabídka.....	7
1.3 Realizovaná poptávka	7
1.4 Míra neobsazenosti.....	8
1.5 Nájemné	9
2 ALOKACE VELKOKAPACITNÍCH SKLADOVÝCH A VÝROBNÍCH AREÁLŮ V PRAZE A OKOLÍ	10
2.1 VGP Park Horní Počernice	13
2.2 ProLogis Park Prague D1 West & D1 East.....	14
2.3 ProLogis Park Jirny	15
2.4 Business Park Rudná	16
2.5 PointPark Prague D1	17
3. PRAŽSKÝ TRH S PRŮMYSLOVÝMI NEMOVITOSTMI V MEZINÁRODNÍM SROVNÁNÍ.....	18
ZÁVĚR.....	20

ÚVOD

V rámci České republiky se progresivní odvětví logistiky¹ významnějším způsobem rozvíjí až po transformačních procesech odstartovaných rokem 1989, přičemž dynamika tohoto rozvoje silně vzrostla po našem vstupu do Evropské unie. Nejatraktivnějším místem pro firmy, které operují v oboru logistiky, skladování a v navazujících činnostech, je Praha a její blízké okolí. Hlavní město České republiky se v poslední dekádě stalo jedním z významných logistických center evropského významu, za což vděčí několika faktorům.

Praha v první řadě disponuje výhodnou geografickou polohou v rámci střední Evropy, která je z hlediska logistických proudů vysoce aktivním makroregionem (viz schéma č. 1). S rozvojem české dálniční sítě, jejímž je Praha ústředním uzlem, byla strategická poloha hlavního města ještě více umocněna. Při rozmachu logistiky a skladování sehrála nezastupitelnou roli také restrukturalizace pražské průmyslové základny, v důsledku čehož zaznamenala rozvoj moderní průmyslová odvětví a byl značně posílen sektor obchodu a služeb. V neposlední řadě těží Praha rovněž ze svého nezpochybnitelného ekonomického potenciálu a atraktivity pro investory.

Nejviditelnějším projevem expanze logistického odvětví se stala výstavba velkokapacitních skladových a distribučních areálů, které jsou téměř výhradně alokovány v bezprostřední blízkosti dálnic a rychlostních komunikací. V rámci České republiky vznikají v největší míře v Praze a především v jejím kontaktním pásmu zasahujícím na území Středočeského kraje. Výstavba skladových a výrobních hal se stala jedním z ústředních projevů komerční suburbanizace v pražské aglomeraci.

Studie si klade za cíl prostřednictvím vybraných indikátorů (vývoj nabídky skladových a výrobních ploch, objem realizované poptávky, míra neobsazenosti disponibilních ploch, úroveň nájemného) zachytit změny trendů na pražském trhu s průmyslovými nemovitostmi², ke kterým v důsledku dopadů globální ekonomické recese v nedávném období došlo (viz kapitola 1). Dalším cílem, který sledujeme, je identifikovat alokaci nejvýznamnějších moderních skladových a výrobních areálů v rámci Prahy a jejího kontaktního pásma (kapitola 2). Závěrem zařazujeme mezinárodní porovnání hodnot základních indikátorů poukazujících na aktuální situaci na trzích s průmyslovými nemovitostmi ve vybraných evropských městech (kapitola 3).

Data použitá v této studii byla převzata z pravidelně publikovaných analýz pražského realitního trhu, které zpracovávají renomované realitní poradenské společnosti Jones Lang LaSalle a CB Richard Ellis³, jež provozují webové stránky www.warehousefinder.cz a www.skladykpronajmu.cz s cennými informacemi o regionálních trzích s průmyslovými nemovitostmi a především o disponibilních skladových (eventuálně výrobních) plochách určených k pronájmu. Informace jsou primárně určeny potenciálním nájemcům průmyslových nemovitostí, ale jsou přínosné i pro odbornou veřejnost.

¹ Jedna z možných definic logistiky zní: „Logistika je souhrn činností zaměřených na získání materiálů z primárních zdrojů a všechny mezipostupy před dodáním konečnému uživateli, s výjimkou vlastních výrobních procesů.“ [SVOBODA, V. *Doprava jako součást logistických procesů*. Praha: Radix 2006, str. 8]

² Termín „průmyslové nemovitosti“, resp. „trh s průmyslovými nemovitostmi“ běžně užívají mezinárodní realitní poradenské firmy. Zahrnuje nemovitosti, které jsou určeny pro logistické skladování, popř. pro lehkou výrobu. V tomto kontextu používáme v rámci této studie termín i my.

³ Dále také například společnosti DTZ, Colliers International, Knight Frank atd.

Schéma č. 1

HLAVNÍ TĚŽIŠTĚ LOGISTICKÝCH AKTIVIT V RÁMCI EVROPSKÉHO KONTINENTU



Zdroj: Knight Frank

1 PRAŽSKÝ TRH S PRŮMYSLOVÝMI NEMOVITOSTMI

1.1 Celková nabídka

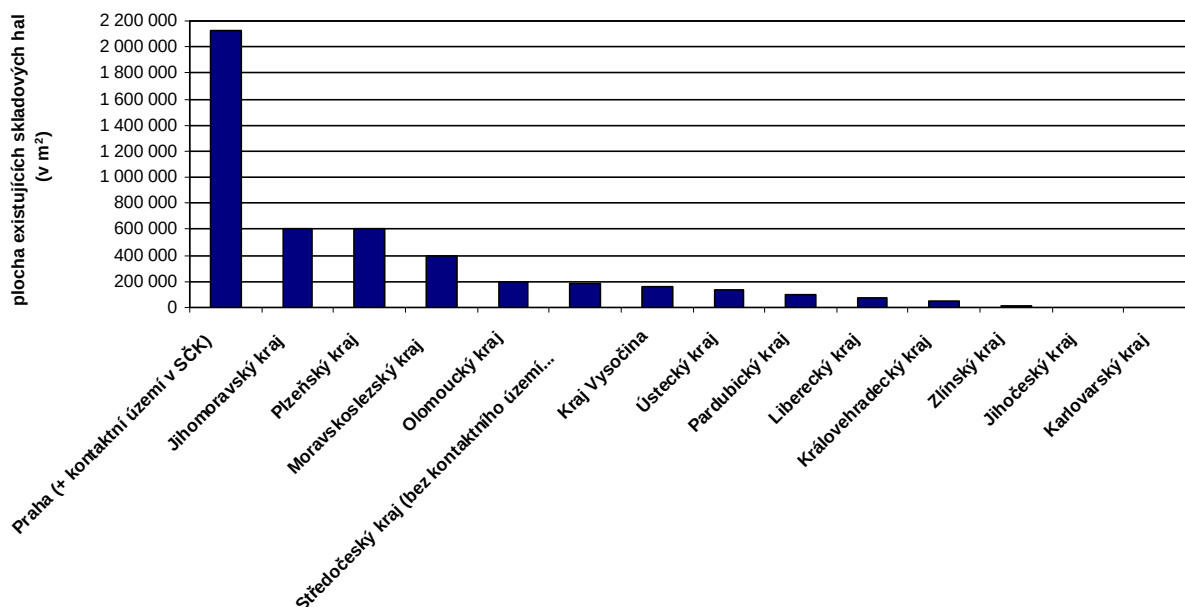
Praha a její kontaktní pásmo, zasahující na území Středočeského kraje, představuje největší trh s průmyslovými nemovitostmi v rámci České republiky (viz poznámka pod čarou č. 2). Je zde soustředěna necelá polovina (cca 44 %) z celkové kapacity moderních pronajímatelných průmyslových a skladových ploch alokovaných na území České republiky. Z tohoto důvodu je pražský trh průmyslových nemovitostí označován jako tzv. primární trh. Dominantní pozice pražské oblasti je evidentní z grafu č. 1. Z něj je rovněž patrné, že významnými regiony na poli logistiky a skladování jsou rovněž Jihomoravský a Plzeňský kraj. Naopak zaostávají Zlínský, Jihočeský a Karlovarský kraj, které nejsou adekvátním způsobem, popř. vůbec, napojeny na dálniční síť.

Podle údajů mezinárodní realitně poradenské společnosti Jones Lang LaSalle (dále jen JLL) se na konci prvního pololetí roku 2011 nacházelo v Praze a jejím širším okolí celkem 1,6 milionu m² moderních skladových ploch třídy A určených k pronájmu.⁴ Pokud bychom započítali i průmyslové nemovitosti kvalitativně horšího standardu a zároveň zahrnuli i ty, kde je vlastník zároveň nájemcem (tzv. *owner occupied*), činil by celkový objem moderních skladových ploch podle JLL v Praze a jejím širším okolí necelých 2,2 milionu m².

Dále prezentované údaje o jednotlivých charakteristikách pražského trhu s průmyslovými a skladovými prostory se ve většině případů týkají pouze moderních ploch třídy A určených k pronájmu (tzn. bez *owner occupied*).

Graf č. 1

CELKOVÁ NABÍDKA MODERNÍCH PRONAJÍMATELNÝCH SKLADOVÝCH A VÝROBNÍCH PLOCH V REGIONECH ČESKÉ REPUBLIKY (1. pololetí 2011)



Zdroj dat: JLL

⁴ Skladové haly třídy A poskytují nájemcům nejvyšší komfort. Obvykle jsou alokovány v nejžádanějších lokalitách s výbornou dopravní dostupností a jsou dobře viditelné přímo z hlavní komunikace (dálnice). Obecně se tyto skladové haly třídy A vyznačují moderním vzhledem, jsou postaveny za použití kvalitních stavebních materiálů a konstrukčních metod. Vzhledem k výše uvedeným charakteristikám nájemné v těchto halách dosahuje nejvyšších hodnot, nájemci jsou většinou renomované mezinárodní společnosti.

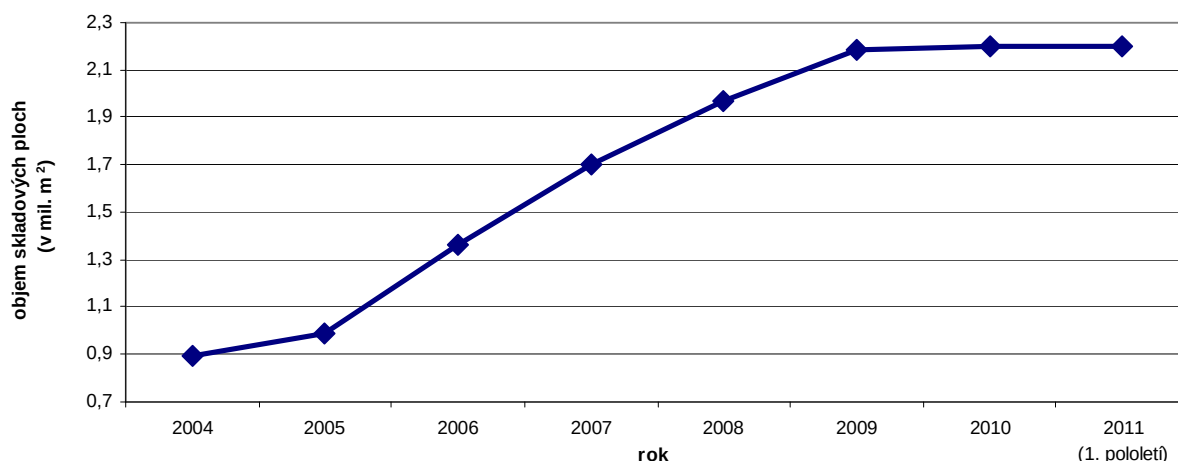
1.2 Nová nabídka

Po období bouřlivého rozvoje velkokapacitních skladových a logistických areálů došlo v souvislosti s nástupem celosvětové ekonomické recese na konci roku 2008 k výpadku výstavby skladových a logistických center. Prakticky zcela byla ukončena nová výstavba realizovaná na spekulativní bázi (tzn. bez předem sjednaného nájemce). Zatímco ještě v roce 2009 bylo na pražský trh dodáno 150 000 m² nových ploch (dostavba rozestavěných kapacit z doby konjunktury), v následujícím roce 2010 byl objem nové výstavby již jen 17 000 m², což reprezentovalo nejnižší roční hodnotu za posledních 12 let. Většina developerů se soustředila pouze na udržení stávajících nájemníků a zaplnění volných jednotek.

Výše nastíněný vývoj stavební aktivity na pražském trhu s průmyslovými nemovitostmi znázorňuje graf č. 2, ze kterého je patrné, že nabídka moderních ploch určených pro skladové, popř. výrobní účely se v Praze a jejím kontaktním pásmu během pětiletého období 2005–2009 více než zdvojnásobila. V roce 2010 došlo k již zmiňovanému propadu nové výstavby, který se přenesl i do prvního pololetí roku 2011, kdy byla dokončena pouze jedna malá hala o výměře 1 900 m² skladové plochy.

Graf č. 2

VÝVOJ CELKOVÉ NABÍDKY NA PRAŽSKÉM TRHU S PRŮMYSLOVÝMI NEMOVITOSTMI
(2004–1. pololetí 2011)



Zdroj dat: JLL

S postupně se stabilizující makroekonomickou situací lze očekávat navyšování dynamiky výstavby nových moderních skladů a hal pro lehkou výrobu. Skutečnost, že se tak již děje, lze doložit na údajích společnosti JLL o rozestavěnosti průmyslových nemovitostí. Zatímco na konci prvního čtvrtletí roku 2011 bylo v Praze a okolí rozestavěno pouze 18 000 m² skladových ploch, na konci prvního pololetí se rozestavěnost zvýšila na 60 000 m². Ve srovnání s údaji z předkrizových let jsou však uvedené hodnoty aktuální rozestavěnosti stále velmi nízké.

Přehled konkrétních projektů výstavby nových skladových a logistických center, popř. rozšíření kapacity stávajících areálů uvádíme v tabulce č. 2.

1.3 Realizovaná poptávka

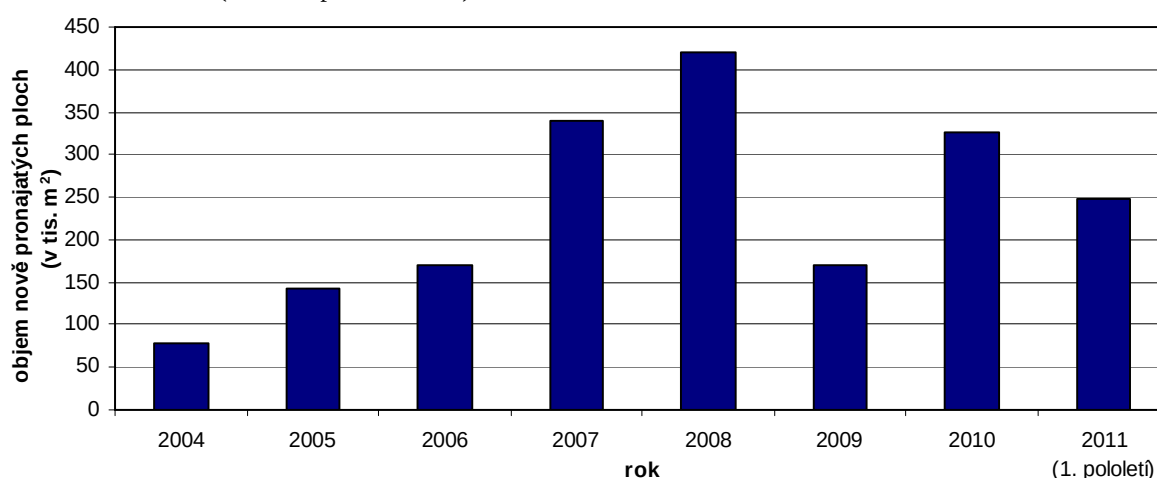
Aktuální vývoj realizované poptávky po moderních skladových a výrobních plochách lze na pražském trhu s průmyslovými nemovitostmi hodnotit jednoznačně pozitivně. Zatímco za

celý rok 2009 bylo v Praze a okolí pronajato 145 000 m² skladových a výrobních ploch, během roku 2010 bylo pronajato 326 000 m². Z dlouhodobého hlediska tvoří nejvýznamnější část poptávky po průmyslových a skladových prostorách především logističtí operátoři, ale za více než stoprocentním nárůstem úrovně realizované poptávky mezi lety 2009–2010 stojí především oživení průmyslové výroby, zejména v klíčovém automobilovém a elektrotechnickém odvětví.

Za první pololetí roku 2011 bylo podle údajů společnosti JLL pronajato na pražském trhu bezmála 250 000 m² skladových a výrobních ploch (včetně obnovených pronájmů – renegociací). Výše uvedený vývoj signalizuje nárůst realizované poptávky minimálně na úroveň předkrizového období. Za předpokladu, že tento trend bude pokračovat současným tempem, v brzké době se projeví v podobě vyšší stavební aktivity.

Graf č. 3

VÝVOJ ÚROVNĚ REALIZOVANÉ POPTÁVKY NA PRAŽSKÉM TRHU S PRŮMYSL OVÝMI NEMOVITOSTMI (2004–1. pololetí 2011)



Zdroj dat: JLL

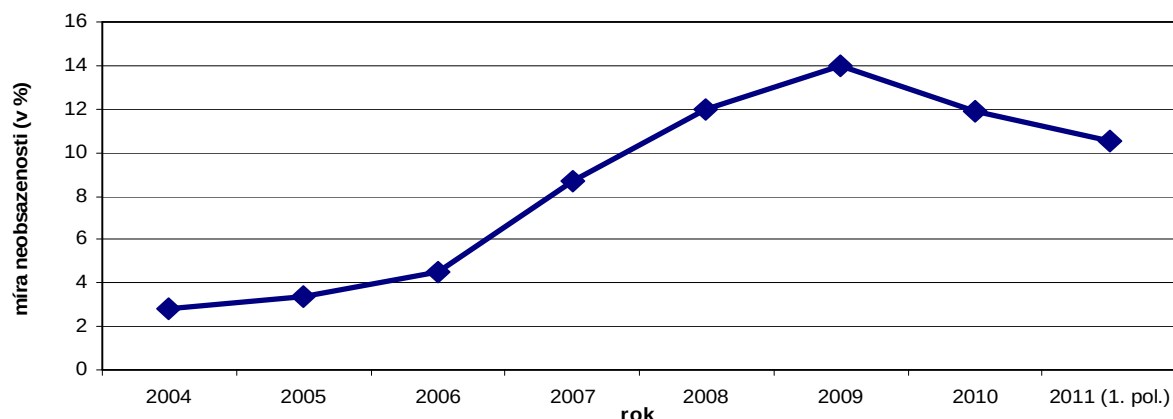
1.4 Míra neobsazenosti

Podíváme-li se na graf č. 4, zachycující vývoj míry neobsazenosti výrobních a skladových ploch v pražské aglomeraci, můžeme konstatovat kontinuální nárůst míry neobsazenosti mezi lety 2004 až 2009, který byl nejstrmější mezi lety 2006–2009, a to především v důsledku značného objemu nové nabídky výrobních a skladových ploch. Maximální úroveň míry neobsazenosti (17 %) bylo dosaženo na konci třetího čtvrtletí roku 2009, kdy se dopady celosvětové ekonomické recese projeví v plném rozsahu.

Nízká úroveň nabídky nově dokončených ploch v kombinaci s relativně vysokou úrovní poptávky stlačily míru neobsazenosti průmyslových a skladových ploch v pražském metropolitním regionu na hodnotu 10,5 % (údaj z konce pololetí roku 2011). Tato hodnota o něco přesahovala celorepublikový průměr míry neobsazenosti, který ve stejném období vykazoval hodnotu 8,6 %. Ale například v Brně a jeho okolí činila míra neobsazenosti pouze 5,5 %, stejně jako na Ostravsku.

Graf č. 4

MÍRA NEOBSAZENOSTI NA PRAŽSKÉM TRHU S PRŮMYSLOVÝMI NEMOVITOSTMI
(2004–1. pololetí 2011)



Zdroj dat: JLL

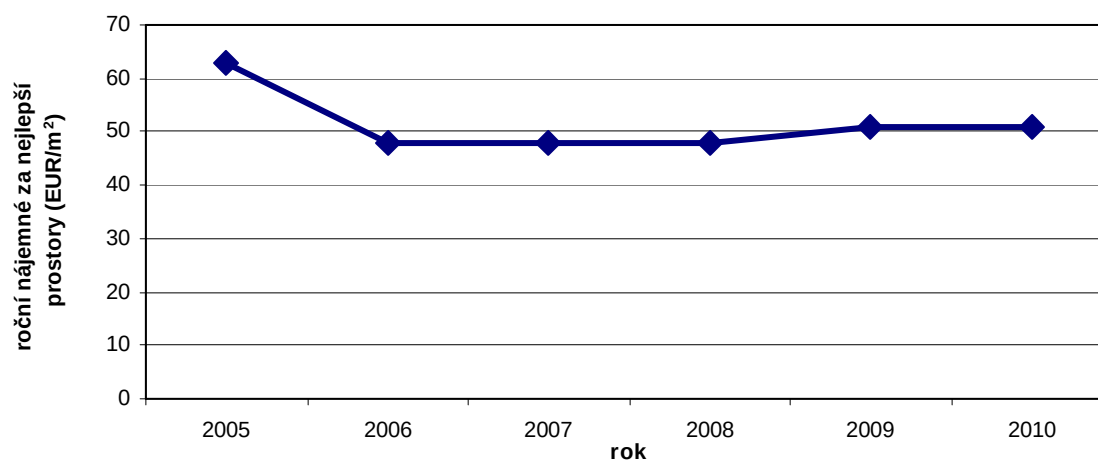
1.5 Nájemné

Úroveň měsíčního nájemného za nejlepší skladové a výrobní plochy je na pražském trhu s průmyslovými nemovitostmi poměrně stabilní (viz graf č. 5). Na konci prvního pololetí roku 2011 se podle údajů společnosti JLL pohybovalo nájemné v rozmezí 3,80–4,50 €/m². Velmi podobné úrovně nájemné dosahovalo i v mimopražských regionech. V Brně, Ostravě nebo v Plzni činilo měsíční nájemné za nejlepší prostory 3,50–4,50 €/m².

Například za pronájem jednoho metru čtverečního skladové plochy ve VGP Parku Horní Počernice, tj. v největším distribučním areálu v České republice, zaplatí podle společnosti CB Richard Ellis (dále jen CBRE) potenciální zájemce měsíční nájemné 4,25–5,00 €. ⁵ Cena pronájmu průmyslových a skladových ploch je pak obecně vyšší v případě menších projektů nebo v případě pronájmu menších prostor. V těchto případech se měsíční nájemné může pohybovat v rozmezí 4,50–6,00 €/m².

Graf č. 5

NEJVYŠŠÍ DOSAHOVANÉ ROČNÍ NÁJEMNÉ (V €/M²) NA PRAŽSKÉM TRHU S PRŮMYSLOVÝMI NEMOVITOSTMI (2005–2010)



Zdroj dat: JLL, výpočty STR

⁵ Zdroj informace: CBRE - www.skladykpronajmu.cz (červen 2011)

2 ALOKACE VELKOKAPACITNÍCH SKLADOVÝCH A VÝROBNÍCH AREÁLŮ V PRAZE A OKOLÍ

Praha a její okolí je v rámci České republiky územím s nejvyšší koncentrací velkokapacitních logistických a skladových areálů. Jak vyplývá z tabulky č. 1, z deseti největších logistických a skladových center v ČR jich je rovná polovina lokalizována v Praze a jejím kontaktním pásmu.

Tabulka č. 1

PŘEHLED DESETI NEJVĚTŠÍCH LOGISTICKÝCH A SKLADOVÝCH AREÁLŮ NA ÚZEMÍ ČR

Pořadí	Název skladovacího areálu	Lokalizace (obec/komunikace)	Existující skladovací plocha (v tis. m ²)
1.	VGP Park Horní Počernice	Praha 20 (R10)	286
2.	CTPark Bor	Bor u Tachova (D5)	233
3.	ProLogis Park Prague D1	Říčany (D1)	180
4.	ProLogis Park Prague – Jirny	Jirny (D11)	176
5.	CTPark Ostrava	Ostrava (R56)	168
6.	CTPark Brno	Brno (D1)	151
7.	CTPark Brno Modřice	Brno (R52)	142
8.	Business Park Rudná	Rudná u Prahy (D5)	132
9	PointPark Prague D1	Všechromy (D1)	131
10.	CTPark Borská Pole	Plzeň (D5)	110

Zdroj: STR URM na základě dat JLL

Poznámka k tabulce č. 1:

Tučně zvýrazněné jsou logistické a skladové areály, které se nacházejí na území Prahy a jejího kontaktního pásma.

V Praze a okolí společnost JLL identifikovala celkem 17 moderních skladových a distribučních areálů třídy A s pronajímatelnou plochou více než 10 000 m², které v úhrnu nabízejí téměř 1,4 milionu m². Pokud bychom k této hodnotě připočetli rovněž plánované skladové a výrobní kapacity, které by měly vzniknout v důsledku avizovaného rozšíření některých areálů a výstavbou zcela nových skladových a distribučních center, úroveň celkové nabídky průmyslových nemovitostí třídy A (bez *owner occupied*) překročí v Praze a okolí hranici dvou milionů m² (viz tabulka č. 2).

V případě pěti skladových areálů alokovaných v Praze a jejím okolí překročila aktuální velikost pronajímatelné skladové plochy hranici 100 000 m². Konkrétně jde o VGP Park Horní Počernice (285 912 m²), ProLogis Park Prague D1 East & West (180 186 m²), ProLogis Park Jirny (175 632 m²), Business Park Rudná (131 888 m²) a PointPark Prague D1 (130 800 m²). Dohromady těchto pět nejrozsáhlejších areálů aktuálně nabízí přibližně 900 000 m² a 1,2 milionu m² bude k dispozici po jejich plánovaném rozšíření. Pasporty pěti nejrozsáhlejších logistických areálů uvádíme v podkapitolách 2.1 až 2.5.

Tabulka č. 2

**PŘEHLED MODERNÍCH SKLADOVACÍCH AREÁLŮ TŘÍDY A V PRAZE A OKOLÍ
S PRONAJÍMATELNOU PLOCHOU VÍCE NEŽ 10 000 M²** (údaje platné k třetímu čtvrtletí 2011)

Název skladovacího areálu	Developer	Aktuální velikost areálu (v m ²)	Plánovaná velikost areálu (v m ²)	Neobsazenost (v %)
VGP Park Horní Počernice	VGP	285 912	307 944	2,1
ProLogis Park Prague D1	ProLogis	180 186	224 714	1,7
ProLogis Park Jirny	ProLogis	175 632	321 648	6,8
Business Park Rudná	Heitman	131 888	150 704	31,9
PointPark Prague D1	P3	130 800	169 800	4,6
ProLogis Park Úžice	ProLogis	95 953	166 738	54,2
PointPark Prague D8	P3	65 400	128 880	17,4
Tulipán Park Prague	SEGRO	61 323	61 323	9,2
Panatonni Park Prague Airport	Panatonni	54 954	66 297	0
Airport Logistics Park	CEPI	51 450	51 450	38,0
Zličín Business Centre	Amesbury	27 720	32 340	32,1
Jažlovice Logistics Centre	Goodman	21 264	21 264	22,6
D8 European Park	AFI Europe	20 400	88 680	10,0
Tulipán Park Hostivice	SLI	19 292	19 292	25,0
Business Park Chrášťany	Amesbury	13 140	28 800	13,7
Karlovarská Business Park	AVIVA	11 460	11 460	13,1
Tulipán Logistics Centre	Damco	10 017	10 017	100
IMMOPARK Prague	Immorent		156 384	
R6 Logistics Park	Skanska		137 250*	
VGP Park Tuchoměřice	VGP		24 976	
Flex Park Prague	Allfin		10 000	
Celkem		1 356 791	2 189 958	14,1

Zdroj: STR URM na základě dat JLL; *údaj společnosti CBRE

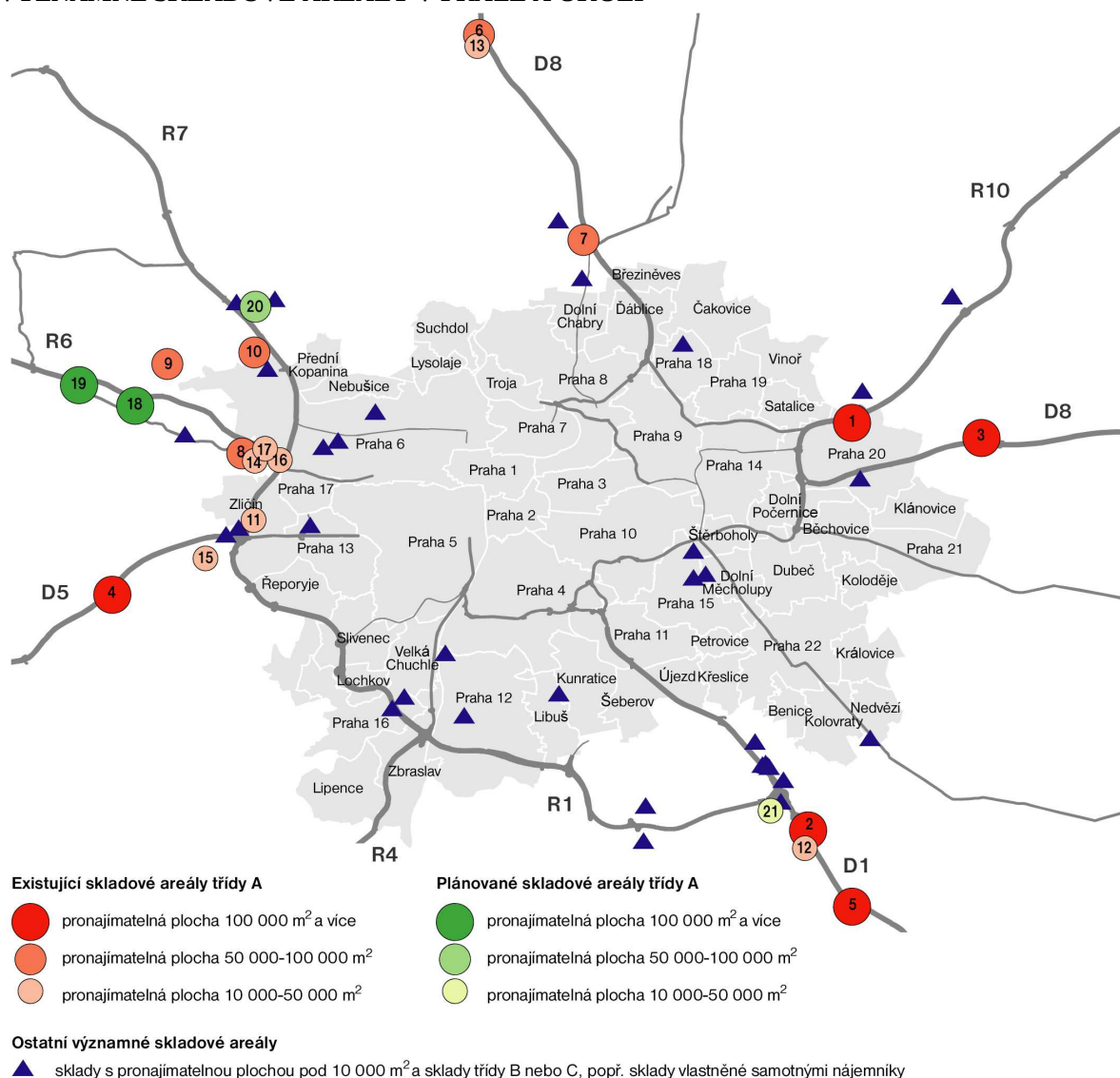
Pro získání podrobnější představy o alokaci velkokapacitních skladových areálů v pražském metropolitním regionu můžeme sledované území rozdělit do tří následujících oblastí:

- o Západní oblast zahrnuje celou levobřežní část Prahy a přilehlé oblasti vně hlavního města. Většina velkokapacitních skladových areálů je umístěna podél dálnice D5 (vedoucí do Plzně, resp. do Německa) a rychlostních komunikací R6 (do Karlových Varů), R7 (do Chomutova), v blízkosti západní části Pražského okruhu a ruzyňského letiště.
- o Jihovýchodní oblast zahrnuje jihovýchodní část Prahy, kde se nachází významná průmyslová zóna Hostivař-Malešice. Nejvíce skladových a distribučních center je však v rámci jihovýchodní oblasti alokováno na území Středočeského kraje podél dálnice D1, která propojuje Prahu s Brnem.
- o Severovýchodní oblast zahrnuje severovýchodní část Prahy a přilehlé oblasti vně území hlavního města. Většina skladových kapacit je soustředěna v bezprostřední blízkosti dálnic D8 (vedoucí do Ústí nad Labem) a D11 (do Hradce Králové) a rychlostní komunikace R10 (do Liberce).

Porovnáme-li objem nabídky skladových ploch, alokovaných v areálech třídy A s velikostí pronajímatelné plochy více než 10 000 m² ve třech výše definovaných oblastech, můžeme konstatovat, že nejvýznamnější je severovýchodní oblast, kde je soustředěna téměř polovina (47,4 %) z celkové nabídky moderních skladových ploch na pražském trhu. Dominance severovýchodní oblasti je primárně zapříčiněna přítomností dvou mimořádně rozsáhlých skladových a distribučních areálů – VGP Park Horní Počernice a ProLogis Park Jirny. V západní oblasti je soustředěno 28,1 % a v jihovýchodní oblasti 24,5 % skladových kapacit.

Schéma č. 2

VÝZNAMNÉ SKLADOVÉ AREÁLY V PRAZE A OKOLÍ



Zpracoval: STR URM

Doplňující legenda ke schématu č. 2:

Čísla označující existující skladové areály třídy A (seřazeno podle aktuální velikosti):

1 VGP Park Horní Počernice, 2 ProLogis Park Prague D1, 3 ProLogis Park Jirny, 4 Business Park Rudná, 5 PointPark Prague D1, 6 ProLogis Park Úžice, 7 PointPark Prague D8, 8 Tulipán Park Prague, 9 Panattoni Park Prague Airport, 10 Airport Logistics Park, 11 Zličín Business Centre, 12 Jažlovice Logistics Centre, 13 D8 European Park, 14 Tulipán Park Hostivice, 15 Business Park Chrást, 16 Karlovarská Business Park, 17 Tulipán Logistics Centre.

Čísla označující plánované skladové areály třídy A (seřazeno podle plánované velikosti):

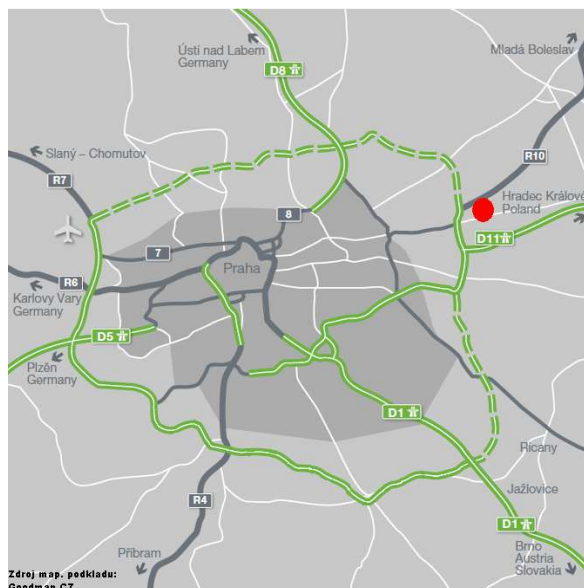
18 Immopark Prague, 19 R6 Logistics Park, 20 VGP Park Tuchoměřice, 21 Flex Park Prague.

2.1 VGP Park Horní Počernice

Největším industriálním parkem v České republice je v současnosti VGP Park Horní Počernice. Celková rozloha areálu je více než 1 milion m², z čehož plocha skladových pronajímatelných ploch činí 286 tis. m².

Rozprostírá se podél rychlostní komunikace R10 spojující Prahu s Libercem a je jediným takto rozsáhlým moderním skladovým areálem nacházejícím se uvnitř administrativních hranic hl. m. Prahy (konkrétně na území městské části Praha 20).

V době vzniku této analýzy byl VGP Park prakticky zcela obsazen (jeho neobsazenost činila pouze 2 %). Mezi nejvýznamnější nájemce patří například ALZA, ASKO, Coca-Cola, Internet Mall, IKEA ČR aj.



Tabulka č. 3

INFORMACE O VGP PARK HORNÍ POČERNICE (6/2011)

Oblast	severovýchod
Lokalita	Praha 20 – Horní Počernice
Developer	VGP CZ
Počáteční rok výstavby	2006
Existující skladovací plocha (v m ²)	285 912
Skladovací plocha, vč. plánované (v m ²)	307 944
Obsazenost existujících ploch (v %)	98
Nájemné (€/m ² /měsíc)	4,25–5,00
Nejbližší dálnice (v km)	0,5
Nejbližší železniční stanice (v km)	1

Zdroj dat: CBRE, JLL

Obrázek č. 1 a 2

VGP PARK HORNÍ POČERNICE



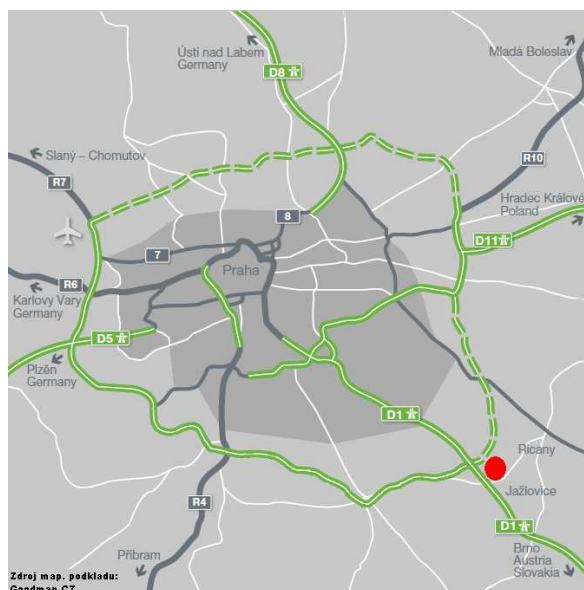
Zdroj obrázků: www.warehousefinder.cz (JLL)

2.2 ProLogis Park Prague D1 West & D1 East

ProLogis Park Prague D1 West & D1 East v současnosti nabízí přibližně 180 tis. m² moderních skladových ploch. Východní část tohoto distribučního parku tvoří sedm budov o ploše 131 tis. m². Západní část se skládá ze čtyř budov nabízejících v současnosti skladovou plochu 49 tis. m².

Strategická poloha ProLogis Parku D1 nabyla na významu v souvislosti s nedávným zprovozněním jižní části Pražského okruhu, který se v těsné blízkosti distribučního parku napojuje na dálnici D1.

V červnu roku 2011 byl ProLogis Park D1 téměř zcela zaplněn (míra neobsazenosti činila pouze 1,7 %). Nejvýznamnějšími nájemci jsou společnosti: DHL, Gefco, L'Oréal, UTC aj.



Tabulka č. 4

INFORMACE O PROLOGIS PARK PRAGUE D1 (6/2011)

Oblast	jihovýchod
Lokalita	Říčany-Jažlovce (Praha-východ)
Developer	ProLogis CZ
Počáteční rok výstavby	1999
Existující skladová plocha (v m ²)	180 186
Skladovací plocha, vč. plánované (v m ²)	224 714
Obsazenost existujících ploch (v %)	98
Nájemné (€/m ² /měsíc)	3,25–3,50
Nejbližší dálnice (v km)	0,3
Nejbližší železniční stanice (v km)	3

Zdroj dat: CBRE, JLL

Obrázek č. 3 a 4

PROLOGIS PARK PRAGUE D1 WEST & D1 EAST

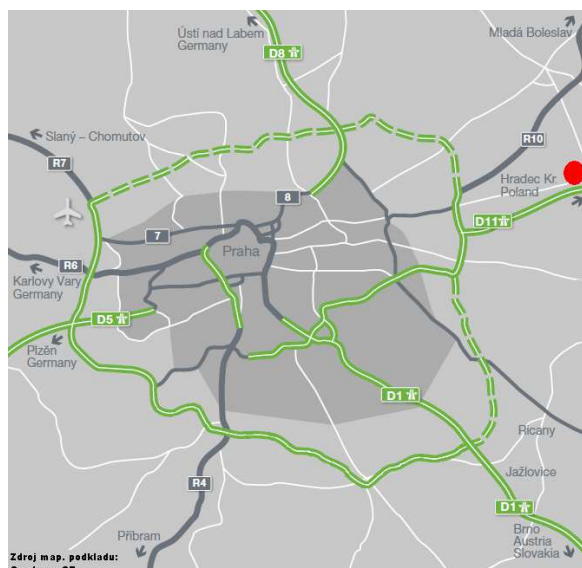


Zdroj obrázků: www.warehousefinder.cz (JLL)

2.3 ProLogis Park Jirny

ProLogis Park Jirny se rozprostírá přibližně 20 km od Prahy v bezprostřední blízkosti dálnice D11 vedoucí do Hradce Králové. Tento logistický a skladový areál disponuje pronajímatelnou skladovou plochou 176 tis. m² a můžeme jej na základě dostupných údajů považovat za třetí nejrozsáhlejší v rámci pražského trhu s průmyslovými nemovitostmi. Po plánovaném rozšíření by měl mít celkovou pronajímatelnou plochu 322 tis. m² a stal by se tak pravděpodobně největším distribučním centrem v celé České republice.

ProLogis Park Jirny je v současnosti obsazen z 93 %. Nejvýznamnějšími nájemníky jsou společnosti Globus, DHL, Toyota Tsusho, Thimm Obaly a další.



Tabulka č. 5

INFORMACE O PROLOGIS PARK JIRNY (6/2011)

Oblast	severovýchod
Lokalita	Jirny (Praha-východ)
Developer	ProLogis CZ
Počáteční rok výstavby	2005
Existující skladová plocha (v m ²)	175 632
Skladovací plocha, vč. plánované (v m ²)	321 648
Obsazenost existujících ploch (v %)	93
Nájemné (€/m ² /měsíc)	3,00–3,25
Nejbližší dálnice (v km)	1,8
Nejbližší železniční stanice (v km)	2

Zdroj dat: CBRE, JLL

Obrázek č. 5 a 6

PROLOGIS PARK JIRNY

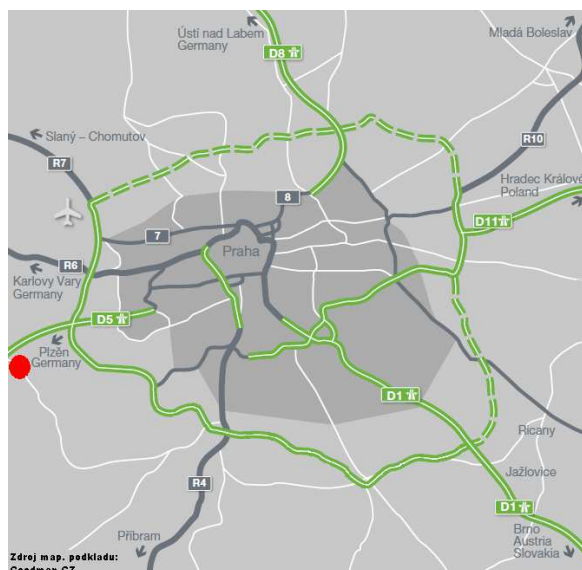


Zdroj obrázků: www.warehousefinder.cz (JLL)

2.4 Business Park Rudná

Business Park Rudná, který se nachází v bezprostřední blízkosti exitu č. 5 na dálnici D5, je jedním z prvních velkokapacitních moderních logistických a skladových areálů v České republice. Jeho výstavba byla započata v roce 1997 a v současnosti se skládá z 20 hal, které nabízejí 132 tis. m² pronajímatelné plochy.

Podle údajů společnosti JLL byla v létě roku 2011 přibližně třetina z celkové kapacity Business parku Rudná neobsazena. Nejvýznamnějšími nájemci jsou Gebruder Weiss, Gehe Pharma Praha, Popron, Plastipak, Schenker, Toyota Material Handling, Sportisimo a Zepter.



Tabulka č. 6

BUSINESS PARK RUDNÁ (6/2011)

Oblast	západ
Lokalita	Rudná (Praha-západ)
Developer	Heitman Central European Property Partners II
Počáteční rok výstavby	1997
Existující skladová plocha (v m ²)	131 888
Skladovací plocha, vč. plánované (v m ²)	150 704
Obsazenost existujících ploch (v %)	68
Nájemné (€/m ² /měsíc)	4,00 – 4,25
Nejbližší dálnice (v km)	0,5
Nejbližší železniční stanice (v km)	0,3

Zdroj dat: CBRE, JLL

Obrázek č. 7 a 8

Business Park Rudná



Zdroj obrázků: www.warehousefinder.cz (JLL)

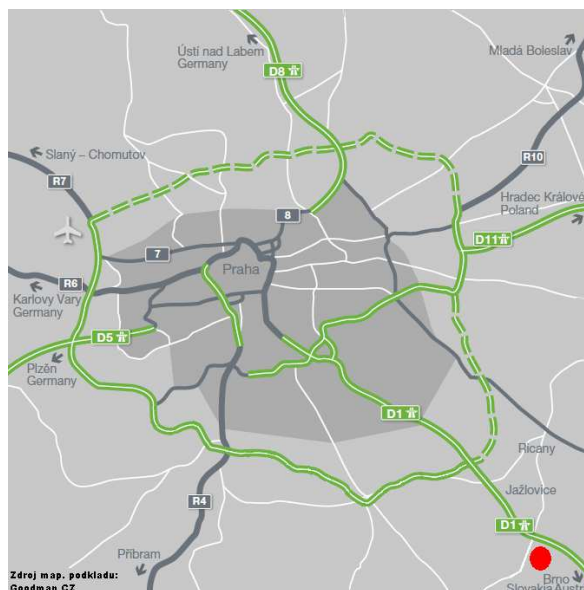
2.5 PointPark Prague D1

PointPark Prague D1, jehož výstavba byla zahájena v říjnu roku 2005, je lokalizován přibližně 16 km od Prahy v blízkosti exitu č. 15 na dálnici D1.

PointPark Prague D1 nabízí zájemcům přibližně 131 tis. m² moderních skladových ploch (po plánovaném rozšíření má být kapacita navýšena zhruba na 170 000 tis. m²).

Míra neobsazenosti tohoto distribučního parku činila v létě roku 2011 přibližně 5 %.

Významnými nájemci jsou společnosti Autocora, HOPI, Logflex, Marimex, Schenker, Trivero, Auto Kelly a JVC.



Tabulka č. 7

INFORMACE O POINTPARK PRAGUE D1 (6/2011)

Oblast	jihovýchod
Lokalita	Všechromy (Praha-východ)
Developer	PointPark Properties
Počáteční rok výstavby	2005
Existující skladová plocha (v m ²)	130 800
Skladovací plocha, vč. plánované (v m ²)	169 800
Obsazenost existujících ploch (v %)	95
Nájemné (€/m ² /měsíc)	3,00 – 3,50
Nejbližší dálnice (v km)	0,8
Nejbližší železniční stanice (v km)	2

Zdroj dat: CBRE, JLL

Obrázek č. 9 a 10

POINTPARK PRAGUE D1



Zdroj obrázků: www.warehousefinder.cz (JLL)

3. PRAŽSKÝ TRH S PRŮMYSLOVÝMI NEMOVITOSTMI V MEZINÁRODNÍM SROVNÁNÍ

V kapitole porovnáme hodnoty některých indikátorů zachycujících situaci na vybraných evropských trzích s průmyslovými nemovitostmi. V kontextu hlavních měst zemí Visegrádské čtyřky těmito indikátory jsou objem moderních skladových ploch (absolutně i v přepočtu na počet obyvatel), nová nabídka moderních skladových ploch, míra neobsazenosti. Úroveň nejvyššího dosahovaného nájemného porovnáme v rámci 35 evropských měst.

Z hlavních měst zemí Visegrádské čtyřky disponuje nejvyšší celkovou nabídkou moderních skladových ploch Varšava (2,36 mil. m²), v Praze je nabídka jen nepatrně nižší (2,2 mil. m²). Při přepočtu na jednoho obyvatele vykazuje nejvyšší objem moderních skladových ploch Bratislava, kde na jednoho obyvatele připadají téměř 2 m² skladové plochy, Praha zaujímá i podle tohoto indikátoru opět druhé místo (1,75 m² skladové, popř. výrobní plochy v přepočtu na jednoho obyvatele). V porovnání s ostatními hlavními městy zemí Visegrádu vykazuje o něco horší charakteristiky budapešťský trh s průmyslovými nemovitostmi – vzhledem k počtu obyvatel není v Budapešti nabídka moderních skladových ploch nikterak velká a zároveň je zde vykazována vysoká míra jejich neobsazenosti (přes 22 %). Tyto poněkud zhoršené charakteristiky budapešťského trhu s průmyslovými nemovitostmi mohou být způsobeny méně tranzitní geografickou polohou města a také celkovým nepříznivým vývojem maďarské ekonomiky v posledním období.

Tabulka č. 8

VYBRANÉ ÚDAJE O TRZÍCH S PRŮMYSLOVÝMI NEMOVITOSTMI V HLAVNÍCH MĚSTECH ZEMÍ VISEGRÁDSKÉ ČTYŘKY (1. čtvrtletí 2011)

Město	Objem moderních skladových ploch (v mil. m ²)	Objem moderních skladových ploch (v m ² na 1 obyv.)	Nové plochy dokončené v roce 2010 (v m ²)	Míra neobsazenosti (v %)
Bratislava ⁶	0,88	1,93	?	4,4
Budapešť	1,80	1,05	68 333	22,2
Praha	2,20	1,75	17 000	10,3
Varšava	2,36	1,37	43 000	10,0 (21,0) ⁷

Zdroj dat: CBRE, JLL, výpočty STR URM

Jedním ze zásadních ukazatelů je cena nájemného za pronájem průmyslových nemovitostí. V grafu č. 6 porovnáme úroveň ročního nejvyššího dosahovaného nájemného⁸ v rámci 35 významných evropských měst.

Na základě dat společnosti CBRE uváděných ke konci roku 2010 můžeme konstatovat, že nejvyššího nájemného za pronájem výrobních a skladových ploch je v evropském kontextu dosahováno v Ženevě (184 €/m²/rok). Jednou z tradičně nejdražších logistických lokalit na světě je také Londýn (především okolí mezinárodního letiště Heathrow), kde na konci roku 2010 činilo roční nejvyšší dosahované nájemné 157 €/m². Lokalitami s velmi vysokou úrovní

⁶ Údaje jsou platné ke konci třetího čtvrtletí roku 2010.

⁷ Hodnota platí pro území města Varšavy. V kontaktním pásmu polské metropole (tzn. vně administrativních hranic města) činila na konci roku 2010 míra neobsazenosti 21 %.

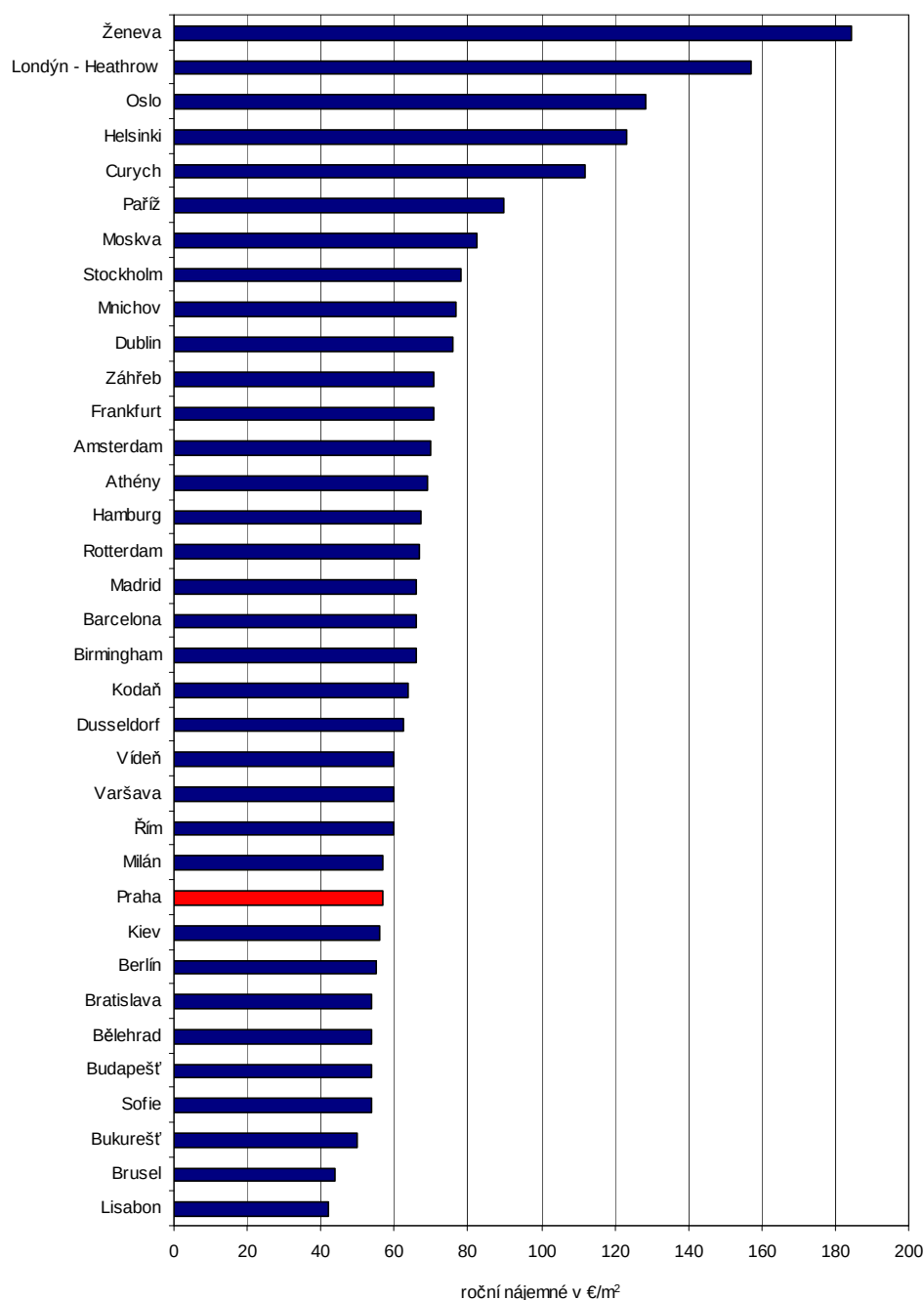
⁸ Nejvyšší dosahované nájemné = nejvyšší možné dosažitelné nájemné na otevřeném trhu (může být i hypotetické) ve standardizované jednotce nejvyšší kvality a v nejlepší lokalitě v daném období.

nejvyššího dosahovaného nájemného (tj. více než 100 €/m²/rok) za pronájem industriálních a skladových ploch jsou také skandinávské metropole Oslo a Helsinky a švýcarský Curych.

Podle dat společnosti CBRE byla na konci roku 2010 úroveň ročního nejvyššího dosahovaného nájemného v Praze 57 EUR/m², což je v rámci vybraných evropských měst spíše podprůměrná hodnota (Praha v tomto ohledu obsadila 27. pozici z 35 sledovaných měst). Uvedená pražská hodnota nejvyššího nájemného v zásadě odpovídá hladině nájemného, které dosahuje v ostatních konkurenčních středoevropských metropolích jako ve Varšavě, Vídni, v Berlínu, Bratislavě nebo Budapešti.

Graf č. 6

POŘADÍ VYBRANÝCH EVROPSKÝCH MĚST PODLE NEVYŠŠÍHO DOSAHOVANÉHO ROČNÍHO NÁJEMNÉHO ZA PRONÁJEM PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ (konec roku 2010)



Zdroj: CBRE

ZÁVĚR

Ve studii jsme posuzovali pražský trh s průmyslovými nemovitostmi ze tří úhlů pohledu: z hlediska změny vývojových trendů v nabídce a poptávce po skladových a výrobních plochách v době odeznívající celosvětové ekonomické recese; z hlediska alokace nejvýznamnějších moderních skladových a eventuálně výrobních areálů v rámci Prahy a jejího kontaktního pásma; a z hlediska mezinárodního srovnání. Na základě porovnání těchto parametrů jsme dospěli k závěrům:

- 1) Lokální trhy s průmyslovými nemovitostmi byly dopady ekonomické recese postiženy velmi silně. Pražský nebyl výjimkou – v roce 2009 se jeho rozvoj téměř zastavil. Značně se propadla úroveň realizované poptávky, rekordně stoupla míra neobsazenosti (na 17 % na konci 3. čtvrtletí 2009), nebyla zahajována výstavba nových skladových a výrobních hal. S postupně se zlepšující makroekonomickou situací v průběhu roku 2010 a prvního pololetí 2011 se velmi významným způsobem navýšila úroveň realizované poptávky po průmyslových plochách, v důsledku čehož poklesla míra neobsazenosti na současných cca 10 %. Tyto faktory tak do budoucna vytvářejí tlak na výstavbu nových výrobních a skladových kapacit, potažmo na růst nájemného.
- 2) Přímý přístup na dálnici či rychlostní komunikaci se v prostředí pražského regionu podle očekávání ukázal jako naprosto bezpodmínečný faktor pro lokalizaci skladového a logistického centra většího rozsahu. Tzv. severovýchodní oblast zahrnující severovýchodní část Prahy a přilehlé oblasti vně území hlavního města podél komunikací D8, D11 a R10 byla identifikována jako oblast, ve které je koncentrována téměř polovina velkokapacitních skladových, eventuálně výrobních ploch třídy A alokovaných v rámci pražské metropolitní oblasti. V souvislosti s nedávným dokončením jižní části pražského okruhu však ve střednědobém horizontu můžeme očekávat přesun výstavby nových skladových hal spíše do jižní části pražské aglomerace.
- 3) Komplexní srovnání jednotlivých evropských trhů s průmyslovými nemovitostmi je do značné části limitováno ztíženou dostupností srovnatelných dat. Přesto jsme se pokusili vybrané ukazatele pražského trhu s průmyslovými nemovitostmi porovnat s ostatními evropskými městy. Na základě provedeného srovnání můžeme konstatovat, že v celoevropském měřítku pražský průmyslový trh dosahuje spíše nižší úrovně nájemného. V Praze je nabídka moderních skladových a výrobních ploch jen nepatrně nižší než v populačně větší Varšavě, oproti Budapešti (a pochopitelně i Bratislavě) disponuje Praha rozvinutějším trhem s průmyslovými nemovitostmi a **v rámci střední Evropy lze Prahu považovat za jedno z klíčových logistických center.**

Rozvoj velkokapacitních skladových areálů vnímáme jako jeden z hlavních projevů komerční suburbanizace pražské metropolitní oblasti. Přínos výstavby nových logistických a skladových areálů však může být vnímán poněkud rozporuplně. Na jednu stranu mají tyto areály pozitivní vliv na ekonomickou konkurenceschopnost a zaměstnanost regionu (v průměru připadá 50–75 zaměstnanců na 10 000 m² skladu včetně administrativních pracovníků)⁹, na druhou stranu s sebou přinášejí nepříznivé environmentální dopady (zvýšení dopravní zátěže, značný zábor půdy aj.) a v neposlední řadě dochází i k zásahu do estetické funkce krajiny.

⁹ Zdroj informace: <http://www.skladuj.cz/novinky/logistika/jak-dnes-vypada-logisticky-trh-v-evrope/>