



**E-SHOPY vs.
SKLADOVÉ
NEMOVITOSTI**
23.03.2016
ZÓNA LOGISTIKA

108

108 AGENCY

ZAMĚŘENÍ NA KOMERČNÍ NEMOVITOSTI

- Průmyslové nemovitosti
- Kanceláře a maloobchod
- Správa nemovitostí
- Investiční příležitosti
- Marketing

108 AGENCY V ČÍSLECH:

- **7 let** na trhu
- **18** zaměstnanců + **6** externistů
- **240.000 m²** pronajato ve 2015



Zastoupení v České republice a na Slovensku. Smluvní partneři v Německu, Rakousku, Polsku, Maďarsku a Rumunsku.

SITUACE NA TRHU PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ - 2015

1,4 mil. m² - celkový objem pronajatých ploch = rekordní rok

860.000 m² - nové pronájmy

540.000 m² - prodloužení stávajících smluv

5,7 mil. m² - aktuální celkový objem moderních ploch určených k pronájmu

580.000 m² - nových prostor postaveno ve 2015

270.000 m² - objem neobsazených prostor, což představuje 4,9 %

350.000 m² - aktuálně ve výstavbě

3,70 – 4,20 € - nominální skladové nájemné za m²/měsíc

SITUACE NA TRHU – TRENDY 2016

POPTÁVKA

- pokračující poptávka dodavatelů automotive
- růst retailového segmentu včetně e-commerce
- poptávky 50.000+ m², regionální DC

NEDOSTATEK VOLNÝCH PROSTOR K OKAMŽITÉMU PRONÁJMU

- návrat ke spekulativní výstavbě
- BTS - výstavba na míru
- zájem o brownfield pozemky

NOVÉ LOKALITY

- zájem o oblasti Chebu, Ústecka, okolí Kvasin
- nové parky v okolí Prahy

LIMITY DALŠÍHO ROZVOJE

- nedostatek pracovní síly
- v žádaných lokalitách nedostatek vhodných pozemků
- složitý proces přípravy nových pozemků, územního řízení apod.

E-COMMERCE vs. TRH

Pronajaté skladové plochy:

2014

80.000 m²

2015

220.000 m²
25% z nových poptávek

Q1/ 2016

120.000 m²

Naši klienti mezi e-shopy:

MALL.CZ

 **bonami**

 **parfums.cz**

 **LINE MART** 買賣市集

 **rohlik**
.cz

 **alza.cz**

 **Kolonial.cz**

 **Fiteria**

top-obaly.cz

CZC.CZ
počítače a elektronika

SKLADUJ 

www.108AGENCY.cz
www.SKLADUJ.cz
www.INVESTUJ.cz
www.NAJDIKANCELARE.cz

108

REAL ESTATE
AGENCY

ČÍM JSOU E-SHOPY SPECIFICKÉ

- Jejich obrat a velikost rostou skokově.
- Musí reagovat na nové trendy, často rozšiřují / mění sortiment.
- Oblast, kde dochází k řadě akvizic. Velmi často se jedná o mladé firmy s krátkou historií.
- Extrémní výkyvy v objemech prodejů v průběhu roku.
- Období 3 měsíců (říjen-prosinec), na které se musí soustředit.
- Pro toto období plánují kapacity – technologií, zázemí, velikost ploch, počty zaměstnanců.
- Investují do moderních technologií – některé prostory spíše připomínají výrobní společnosti.
- Vysoký podíl automatizace – u větších společností.
- Nový trend umístování zahraničních e-shopových skladů na západní hranici – Tchibo, All you need, Babymarkt apod.

E-SHOP - NÁROK NA PROSTORY

- Skladový provoz většiny e-shopů se dá bez problémů umístit do standardních moderních logistických hal.
- Speciální úpravy – vyšší světlá výška, vyšší nosnost podlah, větší sociální zázemí, šatny, bezpečnostní opatření, instalace mezaninů, návazně PBŘ.
- Lokalita – lidé jsou klíčový faktor, agenturní pracovníci, brigádníci - přístup MHD.
- Většinou mají zájem o existující prostory z důvodu časování a obav, aby stěhování proběhlo před zahájením hlavní sezony.
- Nároky na časovou a prostorovou flexibilitu – vědí, že budou dále růst, ale neví o kolik a nedokáží se smluvně zavázat.

DOPORUČENÍ

MALÉ A STŘEDNÍ E-SHOPY

- Prostory ve větších parcích a v rámci již existujících volných prostor – kratší smluvní závazek, možnost přestěhování do větších prostor v rámci parku.
- Řešení je možné nalézt během 1-3 měsíců.

VELKÉ E-SHOPY

- Vyjednávací pozice je silnější.
- Potřeba hledat dlouhodobé řešení.
- Možnost výstavby samostatného objektu na míru s možností opce na expanzi.
- Hlavní cíl je vyhnout se stěhování za 3 nebo 5 let – investice do technologií.
- Období mezi rozhodnutím a předáním nových prostor 9-18 měsíců (z toho stavba cca 6 měsíců).

CASE STUDY – MALL.CZ

ZADÁNÍ

Distribuční centrum v H. Počernicích bylo plné a další růst v rámci jedné haly nemožný.

ŘEŠENÍ

Výstavba nové haly na míru v lokalitě s dobrou dostupností na MHD co nejbližže současnému DC. Nová budova musí nabízet řešení i pro plynulé budoucí rozšíření.

ROLE REALITNÍHO PORADCE

Byli jsme zapojeni do běžícího procesu výběru vhodného developera formou zastupování nájemce – naše odměna jasně navázaná pouze na vyjednané úspory.

Vytvoření konkurenčního prostředí, tlak na vylepšení cenových nabídek, jednání o nájemních podmínkách, jednání o nájemní smlouvě, zaměření se na podstatné detaily, které nájemci přinesou úspory.

NÁŠ CÍL

Vyjednat ty nejlepší finanční i nefinanční parametry nové NS.

SKLADUJ CZ

www.108AGENCY.cz
www.SKLADUJ.cz
www.INVESTUJ.cz
www.NAJDIKANCELARE.cz

108

REAL ESTATE
AGENCY

CASE STUDY – MALL.CZ

SPECIFIKA

- **Časový tlak** – nutnost stihnout Vánoce 2015
- **Technická** – světlá výška 12 m, instalace mezaninů 4+1 pater, jejich vliv na nosnost podlahy a na protipožární opatření (příčky v hale, sprinklery, únikové východy apod.)
- **Zázemí** – nároky na velké plochy šaten, sprch, výdejna jídel, zázemí, bezpečnost
- **Budoucí expanze** – vybraný sklad musí umožňovat další expanzi

ROSTUP A ČASOVÁ OSA

02/2014	zahájení výběrového řízení
04/2014	zahájení spolupráce
05/2014	krátkodobý pronájem prostor na pokrytí Vánoc 2014
08/2014	výběr společnosti Prologis jako partnera pro výstavbu
10/2014	uzavření smluvní dokumentace
12/2014	zahájení výstavby
04/2015	předání prostor nájemci pro instalace technologií
09/2015	spuštění provozu
2016	uplatnění vyjednané opce, dostavba na celkových 50,000 m ²

18 měsíců

CASE STUDY – MALL.CZ

VÝSLEDEK

- Hala předána a provoz zahájen dle sjednaných termínů.
- Vánoce 2015 se i přes drobné provozní problémy podařily.
- Zajištění velmi kvalitních prostor v dobře dostupné lokalitě.
- Podařilo se vyjednat atraktivní cenové podmínky.
- Klient měl možnost přístavby až 20,000 m² dodatečné plochy a tuto opci již využil.
- Podařilo se dosáhnout zvýšení procenta včas a řádně dodaných zásilek zákazníkům.
- O 50 % se zvýšila kapacita skladu a počet skladových lokací.
- Navýšení kapacity expedičních / balicích linek na dvojnásobek (až 5000 ks/hodina).

PREZENTACE SPOLEČNOSTI 108 AGENCY, s.r.o.

DĚKUJI ZA POZORNOST



MARTIN ŠUMERA

Vedoucí oddělení | Průmysl

+420 608 115 108

martin.sumera@108agency.cz



108 AGENCY, s.r.o.

**your real estate
advisors**

www.108agency.cz

Pobočka – Praha:

Příběnická 939/20

130 00 Praha 3

Česká republika

Tel: +420 222 211 464

Email: info@108agency.cz

Pobočka – Brno:

Křídlovická 947/20

603 00 Brno

Česká republika

Tel: +420 773 108 155

Email: matlova@108agency.cz

Pobočka – Bratislava:

Konventná 7

841 03 Bratislava

Slovensko

Tel: +421 948 144 038

Email: info@108agency.sk