

GARBE – NEJVĚTŠÍ NĚMECKÝ HRÁČ V SEGMENTU logistických nemovitostí zahajuje v České republice svůj první projekt ve střední a východní Evropě



Martin Polák, nový ředitel Garbe Real Estate pro střední a východní Evropu

Garbe Industrial Real Estate, největší developer a manažer logistických a průmyslových nemovitostí v Německu s aktivy ve správě v hodnotě přes 3,5 miliardy eur, zahajuje svou expanzi do střední a východní Evropy. Hamburská firma založená před více než třiceti lety působí i v Nizozemsku, ve Francii a v Rakousku. Poté, co v první polovině letošního roku oznámila svůj záměr vstoupit do střední a východní Evropy, získala v červenci své první pozemky v České republice. Nyní probíhají přípravy projektu v severočeském Chomutově, kde má příští léto začít výstavba haly o ploše 30 000 m². Současně chystá developer další akvizice. O plánech expanze v Česku i v celém regionu hovoříme

s Martinem Polákem, novým ředitelem Garbe pro střední a východní Evropu.

Garbe aktuálně expanduje v několika evropských zemích. Můžete společnost blíže představit?

Garbe Industrial Real Estate působí na německém trhu už přes 30 let. V současné době spravuje a rozvíjí portfolio v hodnotě přes 3,5 miliardy eur, což představuje plochu více než 4,5 milionu m², které si pronajímají velké institucionální firmy a poskytovatelé 3PL služeb jako Dachser nebo Schenker, ale i přední zavedené firmy z oblasti e-komerce a maloobchodu, například Decathlon, Amazon, Hermes a mnoho dalších. V posledních letech se mění z čistě němec-

ké ve společnost s nadnárodní působností. V roce 2018 vstoupila do Nizozemí a od té doby realizovala své projekty také v Rakousku a ve Francii. Pro budoucí development má Garbe nyní připraveno přes 900 000 m².

Jak vnímá Garbe trhy střední a východní Evropy? Jak dlouho svůj vstup připravovala?

Vstupem na tyto trhy Garbe rozšiřuje své působení v oblasti, kde v průmyslovém a logistickém sektoru už existují přirozené vazby. Plány pro střední a východní Evropu se primárně koncentrují na Polsko, Česko a Slovensko. Garbe sleduje tento region už delší dobu. Polsko, Česko i Slovensko vykazují nejrychlejší růst segmentu e-komerce ve střední a východní Evropě. Což z nich spolu s rozsáhlým odbytovým trhem, nízkou mzdovou hladinou a zavedeným trhem logistiky činí atraktivní místo pro podnikání. Loni koupila Garbe lokální poradenskou a projekční firmu (Metroplan Eastern Europe), což bylo signálem jejího rostoucího zájmu o region. Vytvořit nový středoevropský tým tak bylo dalším důležitým a přirozeným krokem.



Garbe Industrial Real Estate je s průmyslovým portfoliem v hodnotě přes 3,5 miliardy eur jedním z největších hráčů na německém trhu



Garbe Industrial Real Estate otevřela v létě svou pobočku v Bratislavě, do konce roku představí nové kanceláře v Praze a příští rok v Polsku

right now during covid, or those that are doing well really because they have a good product, no matter how they sell it. And there also has been a lot of manufacturing which hasn't been greatly interrupted in 2020 – even in automotive, VW recently announced a plan to invest EUR 1 billion into their Bratislava factory which will bring many opportunities for industrial real estate in 2022 and 2023. The important thing for us, with companies, is what their story is, how their future looks and how they are dealing with their business in these difficult times.

What is the benefit of Garbe's activities and experience in Germany for CR/CEE?

Garbe has the knowledge of the industrial sector and a well established customer base. Czech Republic enjoys a well performing economy, and in the industrial sector I think it needs to have experienced developers who will be able to create new products for those companies and occupiers who are doing well here and who are expanding. It's about the people we have here as a team and it's about the support we get from them as a parent company.

How do you view progress so far in 2020? Your first offices are now in process...

Despite this covid-19 situation, we are progressing and have begun the process of building our market stock. We had a first and now a second wave, but in the bigger picture when you're working on land acquisitions and permits, one quarter doesn't mean that much. I believe our timing is quite good and that the situation will soon stabilize, even more so when we have further plots available for the market and permitted. We are already four people and will soon be six in February, focusing on building a Prague team mainly. If every quarter we secure one site and every quarter we hire one person, there is no rush. We opened our first office in Bratislava in June and are now in the process of establishing a Prague office which we aim to open in Q1. Following that, we plan to open an office in Poland over the course of next year.

Zaměřujeme se tedy na jiné oblasti, kde máme zájem o nákup pozemků. Zatím máme zajištěné dva a pracujeme na třetím, možná budou i čtyři. Takže už podnikáme konkrétní kroky k vytvoření kvalitní nabídky a kvalitního plánu výstavby i na Slovensku.

Které sektory považujete aktuálně za perspektivní a které naopak za nejvíce ohrožené?

Bylo by jednoduché zevšeobecňovat: Je populární tvrdit, že e-komerce je perspektivní a automobilový průmysl nikoliv. Chceme se ale dívat na každou firmu individuálně a nesoudit ji podle sektoru podnikání. Polsko, Česko i Slovensko vykazují nejrychlejší růst e-komerce ve střední a východní Evropě. Domnívám se, že online nakupování nadále poroste, což bude vytvářet další příležitosti. Na druhou stranu si uvědomujeme, že tento sektor nepomůže výrazněji rozvoji v regionech, proto zůstáváme otevření. Rádi nabídneme naše služby i firmám, které by si možná konvenční developer nezvolil, firmám, které rostou právě v čase covidu, nebo si vedou dobře, protože mají dobrý produkt, bez ohledu na to, jak ho prodávají. Je tu i řada výrobců, jejichž činnost nebyla výrazněji narušena, včetně automobilového průmyslu. Volkswagen nedávno zveřejnil plán investovat do své bratislavské továrny přes miliardu eur, což znamená nové příležitosti v letech 2022 a 2023 i pro průmyslový development. U všech firem je podstatné, jaký je jejich příběh, jak vypadá jejich budoucnost a jak zvládají své podnikání i v této obtížné době.

Jak plánuje Garbe zúročit své zkušenosti z Německa na středoevropských trzích?

Garbe disponuje v oblasti průmyslových nemovitostí dlouholetým know-how aází etablovaných klientů a firem. Česká republika má prosperující ekonomiku a myslím, že v průmyslovém sektoru potřebuje zkušené developery, kteří budou schopni vytvořit nové produkty pro firmy, jimž se daří a chtějí expandovat. Je to určité o kvalitě týmu, který máme, a také o rozsáhlé podpoře, kterou nám Garbe jako mateřská společnost poskytuje.

Jak hodnotíte z pohledu vašich aktivit rok 2020? V přípravě je pražská kancelář Garbe...

Navzdory covidu zaznamenáváme pokroky a připravujeme první projekty. Proběhla první vlna a nyní probíhá druhá, ale pokud se díváme s odstupem, při akvizicích pozemků jedno čtvrtletí nic neznamená. Co se týká harmonogramu, myslím, že si vedeme dobře a situace se brzy stabilizuje, i vzhledem k tomu, že budeme mít k dispozici pozemky včetně potřebných povolení. Náš tým, zatím čtyřčlenný, se v únoru rozroste o dva nové členy. Soustředíme se tedy na posílení našeho českého týmu: Pokud stejně jako dosud každé čtvrtletí zajistíme jeden pozemek a získáme dalšího člena týmu, tak nemáme kam spěchat. V červnu jsme otevřeli kancelář v Bratislavě a nyní zřizujeme pražskou kancelář, kterou chceme otevřít v prvním kvartále. Během příštího roku představíme kancelář Garbe i v Polsku.

»WE HAVE SUCCESSFULLY BEEN DEVELOPING LOGISTICS AND CORPORATE REAL ESTATE THROUGHOUT EUROPE FOR OVER 30 YEARS. WE KNOW OUR WAY AROUND, INCLUDING IN CENTRAL EASTERN EUROPE. WHETHER AS INVESTOR OR TENANT, YOU STAND TO BENEFIT FROM OUR REGIONAL EXPERIENCE. PLEASE FEEL FREE TO CONTACT ME.«

Martin Polák
Managing Director of Central Europe
✉ m.polak@garbe.de

