

# Logistika a skladové priestory: moment zotrvačnosti ochabuje

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 07.05.2009

Čo vlastne vytvára jedinečnosť skladového a logistického trhu? Je to predovšetkým rýchlosť výstavby nových priestorov, ale tiež pripravenosť stavebných pozemkov voči požiadavkám dopytu. Podľa správy BIG BOX dosiahol realizovaný dopyt logistických a skladových priestorov v roku 2008 rekordnú úroveň. Pokiaľ ide o prvý kvartál 2009, jeho objem tvoril však už iba 35 percent z vlnajšej priemernej štvrtročnej hodnoty.

## Výrazný úbytok nových projektov

CBRE zaznamenala v prvom kvartáli celkovo 5 prenájmov, pričom priemerná veľkosť jedného bola 5 035 m<sup>2</sup>. Zaujímavé a súčasne príznačné je, že všetky tieto transakcie sa zrealizovali výlučne v bratislavskom regióne (Greater Bratislava Area - Bratislava a širšie okolie), čo v porovnaní s rovnakým obdobím 2008 predstavuje 72-percentný nárast na celoslovenskom podiele. „Za zmienku stojí fakt, že všetky novoprenajaté priestory boli tento štvrtrok postavené špekulatívne a neboli vopred preajaté,“ hovorí správa CBRE.

Plocha moderných skladových priestorov na Slovensku dosiahla hodnotu 950 295 m<sup>2</sup>. Približne 88 percent z nich (838 278 m<sup>2</sup>) je situovaných v bratislavskom regióne, z toho prevažná časť popri diaľniciach D1 a D2, a mimo širšieho okolia metropoly len 112 000 m<sup>2</sup>. Podobne objem 34 200 m<sup>2</sup> novovytvorených logistických priestorov, ktoré od januára do marca 2009 obohatili domáci trh, naznačuje síce medziročný nárast o 140 percent, no oproti poslednému kvartálu 2008 zároveň signalizuje až 83-percentný prepád!

Vedúci oddelenia priemyselných parkov CBRE Peter Jánoši pripisuje takýto výrazný úbytok pripravovaných a realizovaných projektov ich sťaženému financovaniu, ale aj opatrnosti samotných developerov. Nie inak sa podľa neho správajú tiež ich koncoví užívatelia. „Vďaka neistej budúcnosti niektorí z nich odložili alebo pozastavili svoje plány na neurčito,“ vysvetľuje Jánoši.

## Nájmy na historických minimách

V porovnaní s minulým štvrtrokom poklesol ku koncu 1. tohtoročného kvartálu objem rozostavaných priestorov o cca 42 % - na približne 46,950 m<sup>2</sup> (výrazný medziročný pokles o 76 %). Z celkovej rozlohy logistických priestorov vo výstavbe (31 600 m<sup>2</sup>, z toho 15 350 v Bratislave a okolí) 19 percent tvoria vopred preajaté priestory a až 81 percent špekulatívne (Profinal: Logistické centrum Bratislava-Ivanka, VGP: skladové priestory v Malackách). Na strane ponuky tvorili nedokončené projekty oproti roku 2008 len jednu pätinu.

Ako vidno z grafu č. 1, dominantným developerom na trhu s logistickými a skladovými nehnuteľnosťami v I. kvartáli naďalej zostáva ProLogis so 40-percentným podielom na celkovom objeme priestorov, po ňom nasledujú s veľkým odstupom J&T a IIG (13 %), AIG Lincoln (12 %), HB Reavis (11 %), Karimpol a Otners (po 7 %), Pinnacle (6 %) a Goodman International (4 %).

Pokiaľ ide o novú ponuku, pod najväčšiu sa podpísal logistický park firmy ProLogis v Galante (79 %) a zvyšných 21 % dodala na trh spoločnosť Profinal. Výška nájmov v najlepších bratislavských priestoroch si udržala stabilitu a momentálne sa pohybuje v rozmedzí od 3,40 do 4,00 € / m<sup>2</sup> / mesiac - v závislosti od lokality, prípadne výskytu konkurencie. „Na druhej strane tlak bánk alebo iných financujúcich subjektov a

pomerne vysoká neobsadenosť v už existujúcich projektoch stlačila v niektorých lokalitách ceny nájomov na historické minimum,“ upozorňuje Peter Jánoši v reporte BIG BOX na zvýšenú mieru stimulov, pôsobením ktorých efektívna výška nájomov klesá.

### **Podporia bankové reštrikcie prenájmy?**

„Očakávame, že veľká časť pozemkov pripravených na logistickú výstavbu zostane nevyužitá, pokiaľ sa nezvýši dopyt po skladových priestoroch a nezníži miera neobsadenosti,“ uvádza sa v správe BIG BOX. Pretrvávajúce reštrikcie v rámci bankového financovania výstavby logistických a skladových priestorov podporia vopred dojednané prenájmy a pribrzdia výstavbu. V súvislosti s celkovým napätím v ekonomike predurčí dĺžku prenájmov dostupnosť priestorov a individuálne dohodnuté podmienky.

V najbližších mesiacoch CBRE predpokladá nielen v administratívnom, ale takisto v logistickom sektore rastúci význam na mieru stavaných projektov a podnájomov ako priamy dôsledok optimalizácie nákladov a zužovania stavov viacerých spoločností. Možno z toho usudzovať, že trend spomalenia prenájmov, ktorý vyústil do zvýšenia miery neobsadenosti logistických priestorov na súčasných 10,25 % (medzikvartálny nárast o 1,43 bázických bodov), sa čoskoro obráti? Záruku na akékoľvek zodpovedanie takto postavenej otázky v tejto chvíli nedá asi nikto...

### **Definície podľa CBRE**

**Skladové priestory - moderné skladové priestory, Trieda-A, developerské projekty**

**Miera neobsadenosti - pomer voľných skladových priestorov a celkového objemu skladov**

**Zrealizovaný dopyt - čistá plocha skladových priestorov prenajatá za určité obdobie**

**Priestory vo výstavbe - rozostavané developerské skladové priestory**

Grafy a údaje - zdroj CBRE

---

07.05.2009 08:00, SF / Juraj Pokorný