

# Obchodné rekordy na „pokrivenom“ priemyselno-logistickom trhu



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 20.09.2011

## Dopyt na strane nájomcov ťahajú najmä výrobné firmy

Tento ukazovateľ má v stredoeurópskom regióne klesajúci trend už od roku 2009, s výnimkou Maďarska. V rozvinutých ekonomikách a na dobre fungujúcom trhu, ako Hlobil zdôrazňuje, by tento stav na jednej strane vyvolal záujem politikov a miestnych samospráv o zlepšenie podnikateľského prostredia, na strane druhej by motivoval developerov k rýchlemu zahájeniu výstavby. „Stredoeurópsky trh však stále silno pociťuje reštriktívnu politiku bánk a ich veľkú opatrnosť voči financovaniu nových developerských projektov,“ usudzuje šéf stredoeurópskeho tímu C&W.

Svedkom rekordných transakcií na „pokrivenom“ priemyselno-logistickom trhu bol najmä tohtoročný prvý polrok. V krajinách V4 sa celkovo prenajalo takmer 1,5 milióna m<sup>2</sup> moderných priemyselných plôch, čo je viac než výsledky celého roku 2005 a skoro toľko ako celé roky 2006 a 2009, pripomína správa C&W. Ako z nej zároveň vyplýva, podiel voľných plôch pod 10 percentami môže vo vybraných lokalitách ČR vyhnat' ceny za prenájom nahor, odradiť nové výrobné a logistické firmy vstúpiť na český trh, a tým udržiavať nedostatok pracovných miest, ako aj zákaziek pre miestne firmy.

„Zvýšenú aktivitu nájomcov ťahajú predovšetkým výrobné firmy, ktorým s darí, špeciálne v automobilovom priemysle. I maloobchodné spoločnosti hľadajú väčšiu efektivitu v logistike zásob, centralizujú skladové plochy a sťahujú sa do modernejších priestorov, ktoré lepšie spĺňajú ich požiadavky. Rovnako dochádza k expanzii zásob a k relokácii skladového hospodárstva zo západnej Európy. Je to evidentné na poľskom trhu, ktorý dokáže prilákať zahraničných investorov a reťazce,“ vysvetľuje súvislosti Ferdinand Hlobil.

## Orientácia na predprenájmy či na mieru šité zákazky

Konštatovanie v úvode o nedostatku nových plôch v danom segmente pritom vôbec neznamená, že by sa v tejto oblasti totálne nič nedialo. Polročná bilancia 2011 (198-tisíc m<sup>2</sup> dokončených plôch na prenájom) síce hovorí až o 10-násobnom prepade oproti roku 2009 a skoro 8-násobnom v porovnaní s priemerom posledných 5 rokov, no ľady s predsa len konečne pohli - a to dokonca aj na Slovensku!

Nehľadiac na to, že tento rok sa tu podľa zmienky C&W žiadne nové projekty zatiaľ nerealizujú, developeri začínajú - aj v dôsledku obmedzeného prístupu k financiám - opúšťať nedávnu orientáciu na špekulatívnu výstavbu a k svojim najbližším zámerom začínajú pristupovať už na základe predprenájomov alebo na mieru šitých zákaziek.

Pokiaľ ide o preferencie investorov podľa jednotlivých sektorov, tieto sa presunuli z maloobchodu na kancelárske a taktiež priemyselné nehnuteľnosti, do ktorých sa preinvestovalo až 511 miliónov eur. „Investičná aktivita v strednej Európe nabrala v prvom polroku 2011 spád. V Česku, Maďarsku, Poľsku, Rumunsku a Slovensku bolo preinvestovaných takmer 2,1 miliardy eur a očakávame, že do konca roka by mohol celkový objem investícií dosiahnuť, 4,8 miliardy eur,“ hovorí Charles Taylor, partner C&W.

## Prologis pokračuje v prácach na dvoch BTS projektoch

Spomínané „šitie na mieru“ pochopil ako imperatív doby aj popredný medzinárodný poskytovateľ a developer distribučných nehnuteľností, najväčší hráč na slovenskom trhu Prologis, Inc (NYSE: PLD), a to rozšírením dvoch projektov v ČR a SR. Prvým je 17 980 m<sup>2</sup> ďalších plôch pre súčasného klienta v Prologis Parku Galanta - Gáň (DC4) umiestneného 60 km od Bratislavy v blízkosti diaľnice D1 (E58). Po rozšírení bude mať DC4 spolu 93 590 m<sup>2</sup> moderných skladových plôch a stane sa jedným z najväčších distribučných parkov na Slovensku.

Druhý BTS (Built To Suit) projekt predstavuje 6 800 m<sup>2</sup> ďalších plôch už existujúceho projektu stavaného na mieru s terajšou rozlohou 22 350 m<sup>2</sup> v Prologis Parku Praha-Jirny, umiestnenom 20 km na východ od Prahy, priamo pri diaľnici D11, pre jedného z najväčších prevádzkovateľov hypermarketov v ČR - Globus. Ten navyše zvyšuje kapacitu svojich priestorov na 29 150 m<sup>2</sup>, pričom chce sklad využívať ako svoju českú základňu pre logistiku s kontrolovanou teplotou.

Výstavba oboch logistických hál sa začala v 2. štvrťroku a dokončená má byť v 4. kvartáli roka 2011. Ako podotkol Martin Polák, riaditeľ Prologis pre ČR a Slovensko, spoločnosť je jeden z mála developerov v regióne strednej a východnej Európy, ktorý má nielen moderné skladové priestory pripravené k okamžitému prenájmu, ale aj široké portfólio voľných pozemkov, vďaka ktorým si jej klienti môžu nechať postaviť priestory presne podľa ich predstáv a navyše so strategickým umiestnením.

Portfólio spoločnosti Prologis dnes presahuje 3,7 milióna m<sup>2</sup> rozmiestnených v 41 distribučných parkoch. V ČR a SR pozostáva z 9 distribučných parkov (43 budov) s celkovou rozlohou 990 000 m<sup>2</sup> priemyselnej plochy. V súčasnosti má v regióne vo výstavbe 3 projekty zahŕňajúce 66 000 m<sup>2</sup>.

## Predlžovanie zmlúv a rozširovanie plôch sa podmieňujú

Správy o výstavbe bývajú spravidla dobrým signálom aj pre nájomné transakcie - dalo by sa dokonca povedať, že obe aktivity sa často navzájom podmieňujú. Ak sa Prologisu v 2. štvrťroku 2011 podarilo obnoviť zmluvy naprieč celým regiónom stredovýchodnej Európy (na vyše 300 000 m<sup>2</sup>, z toho najväčšia zahŕňa 99 000 m<sup>2</sup>), v Poľsku, Maďarsku, Česku a na Slovensku to so sebou súčasne prináša veľké rozšírenie plôch.

„Prologis kladie dôraz na kvalitné dlhotrvajúce vzťahy s našimi zákazníkmi a tieto predĺženia prenájmu potvrdzujú, že naše vysoké štandardy služieb a rozsiahla sieť skladovacích priestorov sú pre biznis našich zákazníkov výhodné,“ povedal Ben Bannatyne, generálny riaditeľ Prologisu pre strednú a východnú Európu. Na rozšírení plôch sa podpísal najmä úspešný 1. kvartál, keď sa slovenské portfólio kompletne prenajalo, firma ohlásila tri projekty na mieru a od začiatku roka podpísala ďalšie významné prenájmy.

## Kľúčové predĺženia nájmov za druhý štvrťrok 2011 (Prologis)