

Špekulatívny priemyselný development sa vracia na Slovensko



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 05.01.2012

Karimpol chce vykryť medzeru na podvyživenom trhu

Bratislava Logistics Park v Senci pri Bratislave bude mať prírastok. Skupina Karimpol Group, reagujúc na čoraz silnejší dopyt po kvalitných logistických priestoroch v okolí hlavného mesta SR, odštartovala ďalšiu fázu výstavby. K existujúcemu komplexu tak pribudne 37 000 m² kategórie „A“. Nová hala ponúkne moderné priestory najvyššej kvality pre logistiku i ľahký priemysel. Od investície sa všeobecne očakáva, že pomôže aspoň čiastočne zaplniť medzeru na podvyživenom slovenskom priemyselno-logistickom trhu.

„Karimpol je prvým developerom, ktorý po viac ako štyroch rokoch začína so špekulatívnym priemyselným developmentom na Slovensku. Nový areál na najvyššej technologickej úrovni bude integrovaný do existujúcich 68 000 m² skladových priestorov Bratislava Logistic Parku. Našimi partnermi v projekte sú spoločnosti Modesta a CBRE, ktoré patria medzi jednotky v oblasti prenájmu a servisu komerčných nehnuteľností,“ uvádza manažér Karimpol pre styk s klientmi Peter Bahník a spresňuje, že práce na novom projekte sa začali v novembri 2011, pričom priestory budú potenciálnym klientom k dispozícii už približne v polovici tohto roka.

Nová výstavba má byť napojená na existujúce - v tejto chvíli už plne obsadené priestory seneckého Bratislava Logistic Parku. Ktoré okolnosti viedli developera k rozhodnutiu znášať istú mieru investičného rizika resp. nepovažovať ho za také priveľké, aby ho odradilo od svojho zámeru? Projektu nahráva už len samotná lokalita s výhodnou polohou tak v celoslovenskom, ako aj v európskom meradle. Bratislava Logistics Park stojí v rozvinutej a veľmi úspešnej časti Senca - neďaleko výjazdu na diaľnicu D1 (E75), ktorý zabezpečuje jednoduchý a rýchly prístup do Bratislavy, ostatného Slovenska a zároveň do strednej či východnej Európy.

Jedna lastovička leto nerobí - investori zostávajú opatrní

Prenajímanie novovznikajúcich priestorov v Bratislava Logistics Parku zabezpečujú spoločnosti CBRE a Modesta. „Veríme projektu, preto sme neváhali podpísať zmluvu s Karimpol International Slovakia.

Spoluprácu sme si vyskúšali už v minulosti a sme radi, že máme takéhoto kvalitného partnera. Nepochybujeme o tom, že prevádzky budú v dohľadnom čase obsadené na sto percent,“ domnieva sa vedúci oddelenia industriálnych nehnuteľností v CBRE Peter Jánoši. Podľa manažéra Modesty Toma Englanda výroba a logistika na Slovensku dlho čakali na prvý nový development od začiatku krízy. „Teší nás, že sme pri tom,“ podotýka na margo projektu Karimpol Group.

O tom však, že jedna lastovička ešte nerobí leto, vypovedá štatistika: z piatich v súčasnosti rozostavaných projektov s celkovou výmerou približne 63 600 m² sa podľa spoločnosti CBRE realizuje na špekulatívnej báze iba tento jeden. „Trendy na trhu bude diktovať súčasná ekonomická situácia v Európe. V oblasti industriálnych nehnuteľností očakávame nové priestory, keďže ponuka voľných moderných priestorov je nízka. Zatiaľ to však nebudú špekulatívne projekty,“ priznáva Peter Jánoši. Množstvo voľných industriálnych priestorov na Slovensku zostáva približne na úrovni 2 %, najnovšie sa dokonca hovorí o historickom 1,5-percentnom minime. Priemerná cena za ich prenájom sa pohybuje medzi 3,30 - 4,20 €/m². V dohľadnej budúcnosti sa síce žiadne výrazné zmeny vo vývoji cenotvorby nepredpokladajú, podľa CBRE je tu však priestor na možný rast, daný limitovaným počtom m² vhodných na okamžité obsadenie. Dopyt po moderných halách pretrváva na Slovensku predovšetkým zo strany automobilového priemyslu. Napriek slabšej ponuke neobsadených priestorov CBRE teda neočakáva, že by sa developeri pri špekulatívnych projektoch zbavili opatrnosti.

Kto sú Karimpol Group a CBRE?

Skupina spoločností Karimpol Group vznikla v roku 1991 za účelom developmentu kvalitných projektov komerčných nehnuteľností (kancelárskych, maloobchodných a skladových priestorov) v regióne strednej Európy. Okrem slovenskej filiálky má svoje regionálne pobočky v Luxemburgu, Viedni, Prahe, Varšave, Moskve a onedlho otvorí ďalšiu aj v Sofii. Tieto sú zodpovedné za nové akvizície, development, marketing a predaj, a tiež za manažment budov vo vlastníctve Karimpol Group. Skupina reaguje na požiadavky trhu a neustále sa meniace sociálno-ekonomické prostredie. Priestory na vysokej úrovni s udržateľnou a konkurencieschopnou cenou - takto deklaruje svoj prístup k nájomcom a ich požiadavkám.

Podľa rebríčkov Fortune 500 a S&P 500 predstavuje spoločnosť CBRE Group, Inc. (NYSE: CBG) so sídlom v Los Angeles na základe výnosu z roku 2009 najväčšiu realitnú firmu. Jej 29-tisíc zamestnancov poskytuje služby vlastníkom nehnuteľností, investorom i nájomcom vo vyše 300 kanceláriách po celom svete. CBRE sa orientuje na strategické poradenstvo, realizáciu predaja a lízing, korporátne služby, prevádzku a správu budov, projektový manažment, oceňovanie a ohodnocovanie, konzultačnú činnosť, manažment investícií, výskum a poradenstvo.

Foto&Vizualizácia - Karimpol (Bratislava Logistic Park Senec)

Zdroje - Kharisma, CBRE

05.01.2012 09:24, SF / Juraj Pokorný