

Priemysel a logistika v zrkadle prvého tohtoročného kvartálu



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 04.05.2012

Ďalšia podobnosť - ak nie totožnosť - s poslednými tromi mesiacmi minulého roka sa prejavila v približne rovnakom objeme 41 600 m² prenajatých priemyselných priestorov, čo medzikvartálne predstavuje síce stagnáciu, od posledného štvrťroka 2009 však dvojročný rekord. Nárast medziročný, teda oproti prvému štvrťroku 2011, dosiahol 19-tisíc m², čo by už mohlo naznačovať určité stabilnejšie smerovanie.

Nápadné medzikvartálne analógie 2011 - 2012

„Prvý štvrťrok 2012 sa niesol v podobnom znamení ako posledný štvrťrok 2011. Na trhu sa prenajalo približne 41 600 m² a pribudlo vyše 25 000 m². Veľmi pozitívne vnímame začiatok novej špekulatívnej výstavby v Senci, ako aj v Košickom regióne, kde pribudne približne 10 000 m² nových priemyselných priestorov,“ uviedol Martin Baláž z oddelenia priemyselných nehnuteľností Cushman & Wakefield (C&W).

Z výskytu ďalších projektov bez vopred známych nájomcov však možno asi len ťažko dedukovať, že v dohľadnom čase získajú na trhu s priemyselnými nehnuteľnosťami prevahu. Zo strany developerov nejde ani tak o trend, ako skôr o signál toho, že sa v kombinácii s reminiscenciou na predkrízovú konjunktúru konečne odhodlali k otestovaniu pokrízového dopytu. Vzhľadom na rekordne nízku neobsadenosť, ktorá Slovensko vháňa do nevýhodnej pozície, však možno očakávať, že tlak developerov na banky, aby špekulatívnu výstavbu financovali, sa vystupňuje.

Podľa tlačovej správy priniesla v sledovanom období na domáci trh nový projekt iba spoločnosť PointPark Properties, ktorá v januári 2012 dokončila za 13 miliónov eur výstavbu novej skladovej haly v 41-hektárovom areáli svojho kľúčového projektu - PointPark Bratislava, umiestneného pri zjazde z D2 na Lozorno, iba 15 km severne od Bratislavy a 12,6 km od závodu Volkswagen. Ako je známe, ide o Build-To-Suit (BTS) projekt haly predurčenej na skladovanie automobilových komponentov, ktorej prenajíateľom sa stal celosvetový logistický provider a dodávateľ pre automobilový priemysel - firma Schnellecke Logistics.

O vývoji miery neprenajatosti rozhodne dopyt

V poslednom období často skloňovaná miera neobsadenosti, resp. neprenajatosti, dosiahla približne 4,1 % z celkovo postavených moderných nájomných priestorov. Aj keď to medzikvartálne znamená veľmi mierny

pokles, oproti roku 2011 sa celkovo zvýšila, čo sa už dá považovať za pozitívny trend. V dôsledku novej výstavby, ktorá odštartovala v poslednom štvrtroku, však podľa C&W nemožno vylúčiť jej opätovný nárast. O všetkom s konečnou platnosťou rozhodne v prvom rade dopyt firiem po prenájme nových skladových a výrobných priestorov.

Pohyby vo výške nájomného v priemysle a logistike sú podľa C&W za posledných 12 mesiacov minimálne - základné nájomné sa momentálne pohybuje medzi 3,5 až 3,7 eura/m² mesačne. V najatraktívnejších lokalitách však môže narastať prudšie, ruka v ruke s tým, ako ubúda voľných plôch. To sa týka predovšetkým Slovenska, kde sa ich podiel nachádza už dlhší čas pod úrovňou 5 percent, čo je rozhodne prinajmenej stredoeurópsky primát. Naopak - tam, kde je neprenajatých plôch nadostač, môžu ich nájomníci profitovať z rôznych stimulov zo strany developerov.

Priaznivá perspektíva rastu na roky 2012 a 2013

Pripomeňme si a zhrňme hlavné konklúzie, ktoré z vystúpenia rečníkov na marcovej konferencii [REM > Slovensko 2012 - Development a investície](#) pre priemyselno-logistický sektor vyplynuli. Ako na nej poznamenal výkonný riaditeľ P3 - PointPark Properties SK pre SR a ČR Peter Bečár, v najbližšom období bude veľa závisieť od toho, ako dokáže Slovensko zabojsť o investorov. Ak sa v prípade rezidencie hovorí o krutom nastavení podmienok financovania zo strany bánk (50-percentný predpredaj, 50-80 % vlastných prostriedkov developera), v segmente priemyselných nehnuteľností je to zrejme ešte drastickejšie, pretože projekty musia byť podľa neho obsadené takmer na sto percent.

Štefan Šalapa zo spoločnosti Avalon Consulting kriticky poukázal na veľmi slabú technickú i právnu pripravenosť projektov, ako aj na skutočnosť, že z približne 1 200 priemyselných parkov spĺňa dnes na Slovensku medzinárodné kritériá len zhruba 100 lokalít. Ako zdôraznil, v priemysle a logistike sa v SR namiesto strategických priemyselných zón s rozlohou aspoň nad 50 ha vytvorilo množstvo rozdrobených mikrozón, ktoré majú potenciál zostať neobsadené. Napriek uvedeným výhradám vidí Šalapa perspektívu tohto segmentu priaznivo. Podľa neho sa totiž ochota bánk financovať ho zlepšuje, kapitál na niektoré projekty sa dá natiahnuť dokonca aj zo zahraničia, takže na roky 2012 a 2013 predpokladá rast.

Ilustračné obrázky - P3

- 1) PointPark Bratislava (celkový pohľad, vizualizácia)
- 2) PointPark Bratislava - BTS projekt skladovej haly pre Schnellecke Logistics

04.05.2012 09:25, SF / Juraj Pokorný