

# Stredná Európa hlási stabilitu na trhu priemyselných nehnuteľností



Author: Cushman & Wakefield | Published: 25.02.2013

“Kapacitu trhu z hľadiska novej výstavby v strednej Európe odhadujeme medzi 500 tisíc až milión metrov štvorcových ročne. Takéto množstvo moderných logistických a výrobných hál je potrebné každý rok postaviť. Iba tak bude dochádzať k prirodzenej obnove ponúkaných priestorov a nové firmy, ktoré vstupujú na trh alebo rozširujú svoju prevádzku, budú mať pri prenájme plôch z čoho vyberať,” hovorí Ferdinand Hlobil, vedúci stredo európskeho priemyselného tímu Cushman & Wakefield.

## Nová výstavba

Výstavba sa v roku 2012 sústredila hlavne do Poľska (514 tisíc m<sup>2</sup>) a čiastočne do Českej republiky (106 tisíc) a na Slovensko (82 tisíc m<sup>2</sup>). V Rumunsku a Maďarsku sa pohybovala iba okolo 20 tisíc m<sup>2</sup>. Z developerov boli v regióne najaktívnejší Panattoni, Goodman, Prologis, CTP a SEGRO.

“Prvá päťica zaistila 70 percent celkovej výstavby. S výnimkou CTP sa jedná o silných medzinárodných hráčov aktívnych vo väčšine európskych krajín,” hovorí Ferdinand Hlobil.

## Prenájmy

V roku 2012 sa v regióne (Česko, Maďarsko, Poľsko, Rumunsko a Slovensko) prenajalo celkom 2,8 milióna metrov štvorcových moderných priemyselných hál, z toho viac než polovica v Poľsku (1,5 milióna m<sup>2</sup>) a zhruba štvrtina v Českej republike (670 tisíc m<sup>2</sup>). Priemer za posledných päť rokov tvorí 2,7 milióna metrov štvorcových ročne, minulý rok je teda mierne nadpriemerný. Rekordná výška prenájmu bola historicky dosiahnutá v roku 2011, kedy sa v regióne prenajalo 3,2 milióna metrov.

“V Poľsku sa nachádza takmer polovica všetkých priemyselných plôch celého regiónu. Trh sa neustále zväčšuje vďaka rozširovaniu existujúcich parkov a vzniku nových lokalít, začo vďaka hlavne zlepšeniu dopravnej infraštruktúry. Objem prenájmov v roku 2012 síce klesol v porovnaní s 2011, naopak nová výstavba medziročne o štvrtinu vzrástla. Z toho možno vyčítať, že najvýznamnejší developeri

priemyselných plôch veria v rastový potenciál poľského trhu a snažia sa vyhovieť dopytu nájomcu“ hovorí Tom Listowski, vedúci priemyselného tímu C&W v Poľsku. Základné nájomné sa udržiava už viac než rok stabilné a pohybuje sa medzi 3,5-3,7 eura/m<sup>2</sup> mesačne v závislosti na lokalite. V tých najatraktívnejších, predovšetkým v blízkosti hlavných miest, sa drží pri hornej hranici. Tam, kde je voľných plôch dostatok, sa môžu nájomcovia tešiť na stimuly zo strany developerov.

## Podiel voľných plôch

V regióne existuje viac ako 15 miliónov m<sup>2</sup> moderných plôch, z toho 10,5 percenta zostáva voľných na prenájom (cca 1,6 miliónov m<sup>2</sup>). Jedná sa o priemer za celý región, pričom existujú rozdiely medzi jednotlivými krajinami.

„Neprenajatosť sa vo väčšine krajín pohybuje medzi 7,5 - 11 percentami, teda pomerne blízko „zdravým“ 10 percentám. Najmenší podiel voľných plôch - 7 percent - sa nachádza v Českej republike. Región tak ponúka potenciál pre novú výstavbu“ hovorí Ferdinand Hlobil.

## Výhľad do budúcnosti

V najbližšej dobe očakávame v strednej Európe miernu expanziu výstavby a priebežnú obnovu stavajúcich hál. Obdobie raketovej výstavby, kedy trh nutne doháňal nedostatok moderných priemyselných plôch z predošlých dekád, je nenávratne preč. Stredná Európa sa v uplynulých 15 rokoch v hustote logistickej siete západnej Európy výrazne priblížila.

“Výstavba priemyselných nehnuteľností zostáva naďalej atraktívnym segmentom - len v minulom roku sa v regióne prestavalo okolo 350 miliónov eur. Očakávame, že túto hladinu si udrží aj v tomto roku. V Nemecku sa v minulom roku postavilo viac ako 1,5 milióna metrov štvorcových moderných priemyselných hál. To je zhruba dvojnásobok plôch než v strednej Európe a Rumunsku dohromady (740 tisíc). S ohľadom na rastúcu ekonomiku Nemecka a predovšetkým na výrazne vyššiu kúpnu silu nemeckej populácie možno stavebnú aktivitu v stredoeurópskom regióne považovať za veľmi slušnú,“ uzatvára Ferdinand Hlobil.”

Grafy: Cushman & Wakefield

Foto: PointPark Properties

---

25.02.2013 08:30, Cushman & Wakefield