

E-shopy t'ahúňom stredoeurópskeho trhu



Author: C&W | Published: 24.02.2016

Po miernom spomalení automobilového priemyslu v uplynulom roku hýbe trhom stále silnejší segment e-commerce. „Toto však úplne neplatí aj pre slovenský trh, keďže na ňom fungujú traja výrobcovia automobilov a štvrtý je na ceste.“ povedal Martin Hudák, Senior konzultant v priemyselnom tíme Cushman & Wakefield na Slovensku.

„Rozvíjajú sa ako lokálne e-shopy, tak i zahraničné. Niektoré idú cestou budovania pobočiek na domácom trhu, iné expandujú do zahraničia. Prvým krokom potom bývajú často susedné krajiny v rámci strednej Európy. Zároveň k nám miera e-shopy z celého sveta s cieľom obsadiť tento región. A k svojej expanzii potrebujú všetci skladové a logistické areály,“ hovorí Ferdinand Hlobil, vedúci stredoeurópskeho priemyselného tímu v Cushman & Wakefield.

„Maloobchodníci rozširujú svoju ponuku cez e-shopy a s tým je spojená ďalšia expanzia skladu. Veľké zahraničné e-shopy si zase prenajímajú priestory pre obsluhu západoeurópskeho trhu a expanziu na východ. Pracovná sila v stredoeurópskom regióne je kvalifikovaná a nepomerne lacnejšia. Taktiež ceny za prenájom je možné často vyjednať pod úroveň nájomného v lokalitách na západ od našich hraníc,“ hovorí Ferdinand Hlobil.

K najvýznamnejším transakciám v oblasti e-commerce patrili v uplynulých 2 rokoch TIM S.A. (30,000 m²), Mall.pl (cez 9,500 m²), Home24 (26,400 m²), Oponeo (12,000 m²) v Poľsku, Amazon (133,000 m²), Mall.cz (29,000 m²), Exiteria (11,000 m²) v Českej republike a Alza.sk na Slovensku.

„Ďalším trendom, ktorý môžeme na trhu registrovať je zväčšovanie dopytu po veľkosti budovy. Dnes už neprekvapí požiadavka na 100 tis., v určitých prípadoch dokonca až 150 tis. metrov štvorcových. To bolo pred niekoľkými rokmi ešte nemysliteľné,“ komentuje Ferdinand Hlobil.

Prenájmy

Minulého roku sa v krajinách strednej Európy prenajalo celkom 4,5 miliónov metrov štvorcových moderných priemyselných plôch. V roku 2014 to bolo 4,4 miliónov. Jednalo sa o dva mimoriadne roky, kedy sa podarilo v objeme prenájmov prekročiť hranicu štyroch miliónov. Dopyt zo strany nájomcov je veľmi silný a takmer všetky nové priestory sú v priebehu niekoľkých mesiacov obsadené. Za posledných päť rokov v našom segmente takmer prestala existovať špekulatívna výstavba. Developeri majú plné ruky práce, aby vyhovelí všetkým dopytom po nových halách.

Z prenajatých 4,5 milióna metrov v minulom roku sa 3,8 milióna nachádza na území Poľska a Českej

republiky.

Nová výstavba

Developeri v minulom roku postavili niečo viac ako 1,5 milióna metrov štvorcových nových hál. O rok skôr to bolo 1,4 milióna. Najrozsiahljšia výstavba pritom prebiehala v rokoch 2007 a 2008, kedy sa podarilo zdolať hranicu dvoch miliónov metrov ročne (v oboch rokoch sa zhodne postavilo 2,5 miliónov m² ročne).

Minulý rok sa postavilo prevažne v Poľsku a Českej republike (dohromady 1,4 miliónov m²), oživenie zaznamenalo Slovensko, kde minulý rok vyrástlo 80 tisíc m². V predchádzajúcich dvoch rokoch sa stavalo 20-30 tisíc metrov ročne. „V Maďarsku a Rumunsku je výstavba v posledných rokoch minimálna, obe krajiny sa zhodne zameriavali predovšetkým na prenájom už existujúcich priestorov. Čo sa im darí,“ hovorí Ferdinand Hlobil.

Podiel voľných plôch

Podiel voľných plôch klesol v regióne na historické minimum - 5,7 percenta. „V Maďarsku klesla neprenajatosť o päť percentných bodov na súčasných 11 percent. Pritom v uplynulých ôsmich rokoch sa pohybovala vo výške okolo dvadsiatich percent. Pokiaľ Maďari nezačnú rýchlo stavať, dá sa očakávať, že v tomto roku klesne neprenajatosť pod zdravých desať percent,“ hovorí Ferdinand Hlobil.

Podiel voľných plôch klesá taktiež v Rumunsku. Prispieva k tomu politická stabilita, ekonomický rast, lacná pracovná sila i dostatok voľných pozemkov. Krajina má veľký potenciál, záujem firiem o túto krajinu neustále rastie a Cushman & Wakefield registruje radu veľkých dopytov.

Vyhliadky

„V strednej Európe dnes hovoríme o silnom developerskom trhu. Nájomcovia majú obmedzené možnosti z čoho vybrať, na druhej strane môžeme v niektorých lokalitách takmer okamžite stavať na kľúč, pretože developeri majú pripravené pozemky i projekty. Nájomca si tak môže nechať postaviť halu na mieru svojim požiadavkám a nemusí sa prispôbovať existujúcim plochám,“ konštatuje Ferdinand Hlobil. Pokračuje príliv výrobných firiem z Nemecka, ktoré láka predovšetkým lacnejšia kvalifikovaná pracovná sila a celkovo nižšie náklady na zaobstaranie nehnuteľnosti. Očakávame, že tento trend bude naďalej pokračovať.

24.02.2016 08:00, C&W