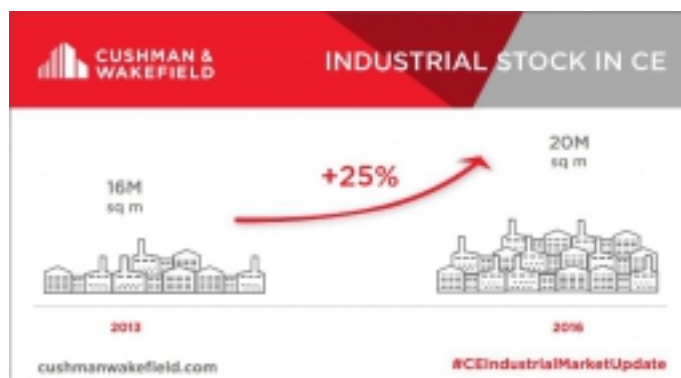


Nová mapa priemyselných nehnuteľností v strednej Európe



Author: C&W | Published: 20.07.2016

“Porovnaním súčasnej a minulej mapy získavame zaujímavé informácie o trendoch na trhu. Takmer vo všetkých lokalitách vyrástli nové parky, napriek tomu podiel neprenajatých plôch významne klesol. Stredná Európa začína cítiť nedostatok voľných plôch na prenájom - to môže viesť výrobné firmy k tomu, že sa začnú obhliadať po iných lokalitách. Konkurenciou sa nám môže stať napríklad Španielsko alebo Portugalsko,” hovorí Ferdinand Hlobil, vedúci stredoeurópskeho priemyselného tímu Cushman & Wakefield.

Od posledného vydania mapy sa objem priemyselných hál zväčšil o štvrtinu - z cca 16 miliónov na 20 miliónov metrov štvorcových. (Porovnáваме dáta ku koncu rokov 2013 a začiatku 2016 a to za krajiny Česká republika, Maďarsko, Poľsko, Rumunsko a Slovensko.) Najviac plôch dnes existuje vo Varšave (takmer 3 milióny m²), Prahe (2,3 miliónov m²) a Budapešti (1,9 miliónov m²).

Pritom v roku 2013 bolo v priemere v strednej Európe 10,2 percent priestorov neprenajatých. Na začiatku roku 2016 bolo voľných k prenájomu len 5,7 percent hál.

Podľa názoru Cushman & Wakefield sa výstavba v Prahe bude spomaľovať. Kvôli nedostatku voľných pozemkov sa tempo výstavby v okolí českej metropoly v najbližších pár rokoch výrazne zníži. Naopak veľký potenciál pre novú výstavbu môže byť napríklad v okolí Varšavy (zhruba 0,3 miliónov m²), v Poznani a centrálnej Poľsku (v oboch lokalitách rovnako okolo 2,5 miliónov m²).

“Ešte zaujímavejšie sú dáta o obsadenosti plôch. Z našich štatistík vyplýva, že v rade lokalít sa podiel neprenajatých plôch zmenšil viac ako o polovicu. Ako príklad uveďme Krakov, Bukurešť, Poznaň alebo Budapešť. O Krakove a Poznani sa dá povedať, že tam dnes žiadne voľné priestory k okamžitému prenájomu takmer neexistujú. Firmy, ktoré sú expandovať do týchto lokalít, musia počkať na novú výstavbu,” hovorí Ferdinand Hlobil.

Odlíšna situácia je v Rusku, kde sa ekonomika spomalila. Odráža sa to i na trhu priemyselných nehnuteľností. Kvôli utlmenému spotrebiteľskému dopytu firmy nepredlžujú nájomné zmluvy. Rastie preto podiel neobsadených plôch a to i preto, že výstavba je v poslednej dobe nízka. „Táto situácia je však ojedinelá a týka sa ruského trhu. Stredná Európa zažíva obdobie rastu a očakávame, že ten bude ešte nejakú dobu pokračovať,” dodáva Ferdinand Hlobil.

„Najväčší rastový potenciál nových industriálnych plôch na Slovensku ponúkajú Nitra a Triblavina,” tvrdí Martin Hudák, senior konzultant v priemyselnom oddelení Cushman & Wakefield na Slovensku.

