

Objem prenájmov priemyselných priestorov v strednej a východnej Európe na veľkom vzostupe



Author: C&W | Published: 02.03.2017

“Tieto rekordné čísla sú ukázkou nielen silného roka 2016, ale aj predchádzajúcich rokov a taktiež sú dôkazom, že stredná a východná Európa vrátane Slovenska je poháňaná zlepšujúcimi sa ekonomickými ukazovateľmi,” hovorí Martin Hudák, vedúci industriálneho tímu v Cushman & Wakefield na Slovensku.

Momentálne je v strednej a východnej Európe dostupná na prenájom celková rozloha 22 miliónov m² prvotriednych priemyselných priestorov. Výsledkom je, že región CEE dobieha tradične silné Nemecko, ktoré disponuje približne 25 miliónmi m² a počet obyvateľov je porovnateľný s týmto regiónom. Objem novej výstavby v roku 2016 dosiahol podobné čísla ako v rekordných predkrízových rokoch 2007 a 2008, keď sa ročne postavilo 2,5 milióna m². To znamená, že rok 2016 je tretím najlepším rokom s ohľadom na výstavbu moderných skladovacích priestorov za posledných 19 rokov.

„V priemere sa za posledných desať rokov postavilo viac ako jeden milión metrov štvorcových nových priemyselných priestorov. Skutočnosť, že rok 2016 opäť pokoril hranice dvoch miliónov m² ilustruje výkon ekonomík krajín v strednej a východnej Európe a pozitívny rast ich HDP,“ povedal Ferdinand Hlobil, partner a vedúci priemyselného tímu CEE v spoločnosti Cushman & Wakefield.

Nová priemyselná výstavba sa tradične zameriava na Poľsko s rekordným ročným nárastom takmer 1,2 milióna m², čo je najviac za posledných 19 rokov. Celkovo sa v Českej republike postavilo 500 000 m², čo je číslo porovnateľné s rokom 2015. Rumunsko zaznamenalo najvyšší prírastok novej výstavby s takmer 400 000 m². To je viac ako celková rozloha všetkých priemyselných priestorov postavených v Rumunsku od roku 1998. V porovnaní s rokom 2015, rozloha novej priemyselnej prenajatej plochy na Slovensku dosiahla v roku 2016 dvojnásobnú veľkosť. Maďarsko zaznamenalo taktiež výrazný rast, keďže sa objem výstavby počas roku 2015 zvýšil o takmer 15-krát.

Objem prenájmov

Z celkových 5,7 milióna m² tvorí objem prenájmov v Poľsku a Českej republike skoro tri štvrtiny celkového dopytu. V Českej republike sa prenajalo 1,4 milióna m² priestorov, rovnako ako v predchádzajúci rok. Poľsko, Rumunsko a Maďarsko zlomili rekordy. Historicky najvyššiu mieru záujmu dosiahlo Poľsko s celkovým číslom 3 milióny m², čo je o pol milióna viac ako v roku 2015. Rumunsko a Maďarsko tiež zaznamenali najvyššiu mieru záujmu s viac ako pol miliónom metrov štvorcových prenajatých v každej krajine.

„Momentálne existuje v prenájmoch otvorený priestor. Nehnutelnosti s dostatočnou rozlohou pozemku zaznamenali v poslednom období menší pokles záujmu o prenájom. Najnižšie ceny za prenájom sú v poľskom Hornom Sliezsku. Naopak, nájmy sú vysoké v hlavných mestách a ich rast bude pokračovať ďalej,“ povedal Ferdinand Hlobil.

Miera neobsadenosti

Po troch rokoch poklesu vzrástla v roku 2015 miera neobsadenosti o 0,4% na celkových 6,1%. Stále sa napriek rekordnej výstavbe pohybuje v rozmedzí zdravej miery neprenajatých priestorov (pod 10%).

Vyhliadky

„V roku 2017 očakávame, že výstavba sa bude pohybovať na podobnej úrovni ako v predchádzajúcich rokoch. Miera neprenajatých priestorov zostane kvôli silnému dopytu na čísle okolo 6%. Investície do priemyselného sektora sa odhadujú na asi 1,4 miliardy eur,“ uzavrel Ferdinand Hlobil. Investície do výroby prídu najmä zo západnej Európy. Faktory, pre ktoré budú smerovať do regiónu, zahŕňajú výrazne nízku cenu pracovnej sily a rast na spotrebiteľských trhoch.

02.03.2017 08:00, C&W