

Z veľkorysej ponuky skladových a logistických priestorov ubúda

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 19.02.2010

Ako predstavitelia CBRE na nedávnych pracovných raňajkách uviedli, segment logistických a priemyselných parkov na Slovensku dosiahol v roku 2009 stav 1 015 345 m² pri 7-percentnej neobsadenosti v Bratislave a okolí, kde sa nachádza 87 % z celkovej plochy moderných skladových priestorov (880 828 m², z ktorých väčšina leží pri diaľniciach D1 a D2). Počet voľných priestorov sa pritom znížil na 8,33 %.

Žiadne nové projekty nateraz nebudú

„V súvislosti s poklesom pribúdania nových logistických priestorov sa následne znížilo aj percento neobsadenosti - vôbec najnižšie od tretieho kvartálu roku 2008,“ tvrdí vedúci oddelenia industriálnych nehnuteľností spoločnosti CBRE Peter Jánoši. Celková obsadenosť oproti 3. kvartálu 2009 sa podľa neho zvýšila o 80 %, a dosiahla tak 25 300 m². V medziročnom porovnaní však ide stále o pokles: kvartálne 38-percentný a za celý rok 2009 dokonca až 57-percentný (128 000 m²)!

Posledný štvrtrok roku 2009 nepriniesol podľa CBRE žiadne nové projekty okrem jedinej stavby logistického centra Bratislava - Ivánka s rozlohou 2 800 m². Rovnako sa žiadne projekty nedokončili, čo je pre Slovensko historicky najnižším „rekordom“. Celková plocha nových priestorov v roku 2009 dosiahla 99 579 m², čo je v porovnaní s rokom 2008 pokles o 62 %. Príznačné pre rok 2010 bude zrejme to isté: žiadne nové projekty sa už nezačnú stavať.

Počas posledného štvrtroka 2009 boli v Bratislave a okolí zaznamenané 2 nájomné transakcie s celkovou plochou 20 300 m². V porovnaní s rokom 2008 tak obsadená plocha v Bratislave a okolí klesla v roku 2009 o 56 % a predstavovala 117 341 m². Neobsadenosť voľných priestorov v Bratislave z celkového počtu dokončených projektov dosiahla 6,94 %, čo je oproti roku 2008 pokles 8,44 %. Cenová hladina sa takmer nezmenila a pohybuje sa medzi 3 až 4,5 eura/m²/mesiac.

Ani vo zvyšných oblastiach Slovenska sa trh skladových a logistických priestorov v poslednom štvrtroku 2009 zásadnejšie nezmenil a bilančne stagnoval na 134 517 m² - bez akéhokolvek začatia či dokončenia novej výstavby. Jediná transakcia, ktorá v oblasti prenájmu prebehla v Novom Meste nad Váhom (5 000 m²), je v celkovom kontexte skoro zanedbateľná. Celková obsadenosť v porovnaní s rokom 2008 tak poklesla o 61 percent.

A ako vyzerá optikou CBRE celkový výhľad pre Slovensko v rámci regiónu strednej Európy na roky 2010 a 2011? Viac než pozitívne. „Spolu s Poľskom čakáme väčší nárast ako v krajinách západnej Európy. No keďže financovanie a pôžičky sú stále obmedzené, je možné, že plocha prázdnych priestorov bude až do 1. polovice roku 2010 narastať a porastie i cena nájomného,“ uzatvára report Big Box CBRE.

Retail & logistika = strategickí spojenci

V Bratislave pribudlo najmä v roku 2004 množstvo maloobchodných priestorov. Po otvorení Eurovey, ktorá prinesie v prvom kvartáli 2010 ďalších 60-tisíc m², sa tento segment trhu nasýti, aj keď ostane podľa CBRE oproti rakúskemu ešte stále výrazne menší. Obohatením má byť aj prírastok v bratislavských polyfunkčných komplexoch Retro (Ružinov) a Cubicon (Mlynská dolina). Rozpätie maloobchodných nájomov sa v hlavnom meste SR pohybuje od 16 do 65 eur.

Fakt, že v prípade retailu a logistiky nejde ani trochu o dva hermeticky oddelené realitné segmenty, ale o dvoch symbioticky fungujúcich strategických spojencov, netreba príliš objasňovať. Ako jedna z viacerých to dokladá najnovšia správa od spoločnosti PointPark Properties (P3). Tento popredný európsky developer, správca a prevádzkovateľ moderných logistických skladových plôch a distribučných centier podpísal s expandujúcou firmou Jeronimo Martins Distribution (JMD) - vlastníkom najrozsiahlejšieho maloobchodného reťazca v Poľsku - zmluvu o predĺžení prenájmu skladových, kancelárskych a parkovacích priestorov v logistickom parku PointPark Mszczonow (> 40 000 m²).

PointPark Mszczonow, jeden z najväčších logistických parkov v strednej a východnej Európe, leží pri dvojprúdovej komunikácii E67, 45 km od Varšavy. V súčasnosti má 96 000 m² skladových priestorov najvyššej kvality s možnosťou rozšírenia o ďalších 13 136 m². K nájomcom parku ležiaceho v prvotriednej lokalite patria medzinárodné spoločnosti, ktoré môžu vďaka jeho strategickej polohe a výbornému umiestneniu zásobovať obchodnú sieť v celom Poľsku. Pokračovanie spolupráce s JMD označil výkonný riaditeľ P3 Poland Craig Maguire za „jednu z najvýznamnejších transakcií na trhu v roku 2009“.

„Z hľadiska efektivity logistiky je PointPark Mszczonow výbornou voľbou. Vzhľadom na svoju vynikajúcu polohu, moderné riešenia a dobrej dostupnosti našich predajní nám umožňuje optimalizovať procesy,“ dodal Julio Duarte, regionálny prevádzkový riaditeľ JMD.

Vizualizácia a grafy - zdroj Kharisma, CBRE, Key2B

Vizualizácia - PointPark Mszczonow (Poľsko)

Graf 1 - Podiel jednotlivých developerov na trhu v 4Q 2009

Graf 2 - Medziročné porovnanie vývoja transakcií, novej ponuky a neobsadenosti skladových priestorov (2009 vs 2008)

Graf 3 - Vývoj Shopping Centier (Bratislava a ostatné Slovensko)

19.02.2010 09:33, SF / Juraj Pokorný