

Developeri sa sústreďujú na prenájom existujúceho portfólia



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 26.11.2010

ProLogis, popredný vlastník, poskytovateľ a správca distribučných nehnuteľností na celom svete a dominantný tuzemský hráč (s bezkonkurenčným, až 38-percentným podielom na trhu existujúcich priestorov) prezentoval na včerajšej tlačovej besede výsledky roku 2010 na slovenskom trhu s priemyselnými nehnuteľnosťami. Ako z nej vyplynulo, základný ukazovateľ úspechu je vskutku závideniahodný.

Orientácia na zvýšenie obsadenosti sa vyplatila

„Po dobrom roku 2009 nás teší, že v pozitívnych výsledkoch na Slovensku pokračujeme aj v roku 2010,“ pochválil firmu Martin Polák, Leasing Manager ProLogisu na Slovensku. „ProLogis sa rozhodol zameriavať na zvyšovanie miery obsadenosti vo svojich existujúcich parkoch a oplátilo sa to, keďže táto je momentálne na úrovni 97 percent, v porovnaní s celkovou mierou obsadenosti na slovenskom trhu, ktorá je 94,7 percent,“ spresnil.

„Celkový trhový dopyt bol v roku 2010 zdravý, no nedostatok dostupných priestorov vyústil do celkovo nižšej nájomnej aktivity ako vlani. Developeri sa vyhýbali špekulatívnej výstavbe (ktorá sa podľa štúdie Cushman & Wakefield tak skoro ani neočakáva - poznámka autora), rozhodli sa sústreďovať skôr na prenájom svojho existujúceho portfólia a hľadali príležitosti pre projekty na mieru. Výška nájomov preto ostala stabilná,“ doplnil Polák.

„V celej Európe zaznamenávame zvýšenie záujmu o naše moderné priemyselné portfólio prvotriednej kvality,“ pripomeňme slová prezidenta ProLogisu v Európe Philipa Dunneho. Prudká expanzia spoločnosti je zacielená do regiónov severnej Moravy (ProLogis Park Ostrava - jeden z najmodernejších distribučných komplexov s úhrnnou rozlohou 66-tisíc m²) a Poľska (ProLogis Park Janki, dva distribučné parky v Poznani), osobitne však Horného Sliezska (Dąbrowa a ProLogis Park Chorzów - najväčší, špekulatívny, strategicky výborne umiestnený distribučný park v Poľsku s rozlohou 87 000 m²), kde je z pohľadu objemu portfólia skladovacích priestorov nespornou jednotkou.

ProLogis si súčasne udržal sebavedomý primát s výrazným 67-percentným náskokom pred svojimi

konkurentmi na Slovensku aj čo do uskutočnených nájomných transakcií (objemu prenajatých priestorov). Treba zároveň pripustiť, že takýto výsledok úzko súvisí s holým faktom, na ktorý pred časom vo svojej správe poukázala realitno-konzultačná spoločnosť Cushman & Wakefield: v posledných troch kvartáloch nevyrástol na Slovensku žiadny moderný skladový ani výrobný priestor na prenájom a do konca roka 2010 sa zmena situácie na trhu vôbec nepredpokladá.

Najaktívnejším bol ProLogis Park Bratislava

Spoločnosť ProLogis spravuje vyše 44 miliónov m² priemyselných priestorov na trhoch v Severnej Amerike, Európe a Ázii a prenájíma ich viac ako 4 400 zákazníkom. Medzi jej kľúčových klientov patria výrobcovia, maloobchodníci, dopravcovia a ostatné spoločnosti využívajúce logistické služby vo veľkom meradle. Portfólio ProLogisu v strednej a východnej Európe predstavuje viac ako 3,7 milióna m² priestorov v 176 budovách v 41 distribučných parkoch, pričom na Slovensku pozostáva z troch distribučných ProLogis Parkov (Bratislava, Galanta, Nové Mesto) s celkovou rozlohou 387-tisíc m².

Najaktívnejším zo slovenských parkov ProLogisu bol v priebehu roka 2010 ProLogis Park Bratislava, kde sa odohralo 92 percent všetkých transakcií spoločnosti. Exemplárnymi prípadmi reprezentujúcimi najväčšiu nájomnú transakciu tohto roka u nás sa stalo obnovenie nájomnej zmluvy s firmou DHL v budove č. 1 na viac ako 25 000 m² a podpísanie novej zmluvy s výrobcom hračiek Dráčik-DUVI na 10 800 m² v budove č. 5.

V pokrízovej stratégii sa čoraz viac predierajú do popredia projekty postavené na kľúč a šité na mieru konkrétneho cieľového klienta (nájomcu) na základe dôkladnej znalosti jeho potrieb či predstáv (Build to Suit). Tento v podstate staronový trend, ako potvrdili aj aktéri tlačovej konferencie, sa konkrétne aplikoval napríklad v prípade spoločností Tesco a Samsung v galantskom ProLogis Parku.

Ovocie úspechu neobchádza ani relevantného konkurenta ProLogisu - firmu P3 (PointPark Properties) SK. Ako počas novembrovej konferencie [Real Estate Market > Slovensko 2010 - Návrat realitného optimizmu](#) uviedla jej lízingová manažérka Nad'a Kováčiková, spoločnosť eviduje rekordne nízku neobsadenosť logistických priestorov - len v bratislavskom regióne približne 5,5 % - a popri už rozbehnutých projektoch v Lozorne, Košiciach a Žiline má naplánovaných ďalších 100-tisíc m².

Nové zmluvy podpísané na Slovensku v roku 2010