

Priemysel & sklady: stagnácia výstavby vs. konjunktúra nájomov



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 22.02.2011

Spoločným prvkom očakávanie pozitívneho vývoja

„Dopyt bolo cítiť, nebol však dostatočne silný na to, aby sa stavali nové projekty, napríklad v automobilovom priemysle,“ neskrýval Boeris počas februárového diskusného stretnutia svoje sklamanie nad vlnajším trendom v logistickom odvetví. Jánoši mu v tomto bode neprotirečí: aj on priznáva celkovo slabú aktivitu v oblasti výstavby skladov, keď sa v krajine dokončil iba jediný projekt v Martine s rozlohou 9-tisíc m². V druhej polovici roku 2010 však postrehol na tuzemskom trhu komerčných nehnuteľností náznaky oživenia, ktoré by mali priniesť svoje prvé väčšie ovocie už tento rok.

Obidvoch pánov ale v zásade spája predpoklad pozitívneho vývoja, ktorý sa má podľa Boerisa tentoraz markantnejšie prejavovať najmä na východnom Slovensku. Nepriamo naznačil aj tri aktuálne odporúčania pre súčasný priemyselno-logistický development: rozdelenie projektu medzi viacero developerov, favorizovanie výstavby na mieru klienta (Built-to-Suit) a využívanie modelu predaja a spätného prenájmu nehnuteľnosti (momentálne hojne využívaný napríklad v bankovom sektore, kde sa osvedčil).

Volkswagen: spustenie novej výroby má vyvolať boom

Podľa šéfa oddelenia priemyselných nehnuteľností CBRE sa v poslednom kvartáli 2010 celková plocha skladov na Slovensku ustálila na približnej hodnote 1 milión m², pri relatívne nízkej miere neobsadenosti 6,7 %. Tú však, keďže objem prenájmov vlani medziročne poklesol o 20 % (dosiahnuč číslo 108-tisíc m²), vysvetľuje už spomínaná absencia väčšieho prírastku nových skladov, a to v období posledných dvoch rokov! To je vlastne z pohľadu Jánošihho dôsledok toho, že po investičnej stránke vykazuje trh priemyselných nehnuteľností ešte stále nedostatok likvidity. Celé to má zároveň jedno veľké plus: z trhu, ako vysvetľuje, úplne zmizla špekulatívna výstavba, pričom v príprave dominujú projekty na kľúč.

V tohtoročnom optimizme zachádza Jánoši ešte ďalej, keď na trhu priemyselných nehnuteľností predpovedá doslova boom. Vyvolať ho má predovšetkým avizované spustenie výroby nových modelov v bratislavskej automobilke Volkswagen, ktoré na potenciálnych subdodávateľov zaúčinkuje ako magnet, čo povzbudí novú výstavbu v okolí metropoly. Z ďalších regiónov je podľa zástupcu CBRE popri Žiline atraktívna lokalita Košíc a Prešova. Momentálne sa stavia niekoľko projektov, z ktorých dva majú byť dokončené v prvej polovici roka 2011. Nasledujúce mesiace vraj potvrdia odštartovanie realizácie ďalších.

P3 vsadil aj na cieľovú klientelu menšieho formátu

Ak sa európsky prevádzkovateľ a developer moderných logistických parkov PointPark Properties (P3) môže v poslednom čase pochváliť bilanciou dobre odvedeného biznisu, v neposlednom rade je to vďaka faktu, že brány svojich PointParkov začal otvárať i menším záujemcom, pričom prenájom skladovacej plochy ponúka už od tisíc m².

Hoci nájomcovia požadujúci skladovacie plochy nad 2 000 m² sú pre každého developera prioritou, P3 zmenil stratégiu a začal sa orientovať aj na záujemcov o plochy už od 1 000 m². A tak prenájom 15 600 m² skladov firme Auto Kelly v pražskom PointPark D1 síce nadchne, no skutočnosť, že spoločnosti Muziker (najväčší predajca hudobných nástrojov na Slovensku a v Česku) a Liberty CZ Group (dovozca a distribútor potravín z Talianska a z iných európskych destinácií) si našli svoje nové adresy v PointParku Bratislava a v PointParku D8 v Zdivoch pri Prahe, poteší nemenej.

„Práve záujem spoločností vyžadujúcich menšie plochy a pritom využívajúcich staršie skladové priestory či menšie haly v štandarde B boli pre P3 podnetom na vytvorenie ponuky prenájmu skladových plôch už od 1 000 m². Naše logistické parky poskytujú, samozrejme, áčkový štandard, a sme preto radi, že sme v nich našli kvalitné riešenia práve pre Muziker a Liberty CZ Group. Okrem požadovanej menšej plochy sme im tu mohli ponúknuť aj vysoký štandard služieb, ktoré ocenia najmä firmy s tovarom citlivým na bezpečnosť alebo na špecifické úpravy skladov, ako je napríklad kontrola vlhkosti,“ zdôvodňuje výkonný riaditeľ P3 pre SR a ČR Peter Bečár.

Náhle reťazenie úspechov nie je jav neznámy. A tak nedávna novinka, že P3 a Všeobecná úverová banka (VUB) podpísali investičný úver vo výške 7,2 milióna eur na prefinancovanie výstavby ďalšej distribučnej haly DC02 (projekt na kľúč pre firmu Whirlpool) v PointPark Bratislava v Lozorne, ani príliš neprekvapila. Niet pochyb, že poskytnutý úverový rámec navýši spoločnosti P3 prostriedky na ďalšie built-to-suit projekty a uvoľní jej ruky na ďalšiu expanziu. Od začiatku tohto roka vstúpila na rumunský trh, otvárala nové prevádzky v Poľsku i na Slovensku a informovala o rozšírení PointParku v Lozorne na 41 ha s plochou 190-tisíc m², ako aj o príprave nových projektov v Košiciach a v Žiline.

ProLogis: doslovná žatva nájomných zmlúv v Poľsku

„Extrémne úspešný december“ - takto okomentoval vlastné víťazstvo popredný medzinárodný poskytovateľ distribučných nehnuteľností ProLogis (NYSE: PLD). Posledný mesiac roku 2010 zažil totiž v Poľsku doslova žatvu nových nájomných zmlúv, ktoré dosiahli súhrnný objem 48 700 m² skladovacích plôch! Pod tento výsledok sa podpísal záujem spoločností Deichmann, LOXX, Pepco, Papyrus, medzinárodnej mediálnej korporácie a vedúceho svetového dodávateľa súčastí pre automobilový priemysel o prenájom priestorov v distribučných nehnuteľnostiach v poľských ProLogis parkoch.

Tak napríklad vďaka nájomnej zmluve s nemeckou skupinou medzinárodných aj vnútroštátnych dopravcov LOXX dosiahol ProLogis Park Varšava II stopercentnú prenajatosť. Celoštátny zľavový reťazec s odevmi a tovarom dlhodobej spotreby Pepco si v ProLogis Parku Rawa prenajal 12 600 m², čím sa stal tunajším klientom „Number One“. Papyrus, veľkoobchodník s papierom a obalovými materiálmi a medzinárodná mediálna korporácia si v distribučnom centre ProLogis Parku Błonie 25 km od Varšavy prenajali dokopy 18 000 m². Zívať prázdnotou prestalo i Sliezske: obchodný reťazec s obuvou Deichmann si prenajal takmer 10 500 m² v ProLogis Parku Wrocław III, kým dodávateľ súčastí pre automobilky sa v distribučnom objekte ProLogis v Dąbrowa Górnicza uspokojil „len“ s 3 555 m².

„Tieto výnimočné výsledky ProLogisu sú známkou stabilizácie na trhu skladovacích plôch a dovoľujú nám vstúpiť do roku 2011 s optimizmom,“ poznamenal Bartosz Mierzwiak, market officer ProLogis v Poľsku.

Nájomné zmluvy uzatvorené v poľských ProLogis parkoch v XII/2010:

Plocha	Klient	Lokalita
12 600 m2	Pepco	ProLogis Park Rawa
11 809 m2	Papyrus	ProLogis Park Błonie
10 475 m2	Deichmann	ProLogis Park Wrocław III
6 447 m2	medzinárodná mediálna korporácia	ProLogis Park Błonie
3 900 m2	LOXX	ProLogis Park Warsaw II
3 555 m2	automobilový priemysel	ProLogis Park Dąbrowa

Keď stavebný ruch utíchne, nech fičia aspoň prenájmy. Nad'alej možno teda veriť, že minuloročný trend v segmente priemyslu a logistiky sa čiastočne prenáša aj do tohto roku a bude ešte nejaký čas dominovať. Už teraz je však isté, že obdobie stagnácie výstavby a konjunktúry prenájmov sa tu pomaly, ale isto končí a čo nevidieť sa stane minulosťou.

Zdroj a foto - Key2B, Best Communications

1. PointPark Bratislava v Lozorne
2. ProLogis Park Dabrowa Górnica
3. ProLogis Park Varšava

22.02.2011 09:24, SF / Juraj Pokorný