

Neobsadenosť na priemyselnom trhu dosiahla historické dno



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 06.05.2011

Špekulatívne projekty vytláča výstavba na kľúč

Časovo limitovaná štatistika pritom nemusí odrážať trend a jeho cieľový moment, ku ktorému vývoj smeruje. Azda aj preto nezarázi konštatovanie, že počas 1. štvrťroka 2011 nebola na Slovensku dokončená ani jedna nová priemyselná nehnuteľnosť na prenájom. Niet divu, že sme takto dospeli k historicky najnižšej miere neobsadenosti - na úrovni približne 3,7 %. „Prenájom existujúcich priestorov pokračuje v ustálenom tempe a na druhej strane na trh neprichádzajú ani žiadne nové voľné priestory,“ objasňuje hlavnú príčinu vo svojej správe Cushman & Wakefield (C&W).

Spoločnosť C&W sa v analýze dopracovala k ďalšiemu zaujímavému zisteniu. Zatiaľ čo výstavba moderných priemyselných nehnuteľností na špekulatívnej báze naďalej stagnuje, na východnom a severnom Slovensku sa už objavuje výstavba na kľúč, čo je pre daný segment faktor, ktorý môže jeho ďalší rozvoj pozitívne stimulovať.

„Očakávame, že niektoré výstavby na kľúč budú ukončené koncom 2. štvrťroka a nová výstavba by mala začať na konci 2. a 3. štvrťroka. Keďže žiadna špekulatívna výstavba sa v 1. štvrťroku nezačala, očakávame, že existujúce a prázdne priestory budú prenajaté v ďalších mesiacoch a miera neobsadenosti sa zníži,“ myslí si Martin Baláž z oddelenia priemyselných nehnuteľností v C&W. Ako dodáva, vzhľadom na to možno predpokladať viac výstavby na kľúč pre poskytovateľov logistických služieb, distribútorov alebo výrobné spoločnosti.

Na druhej strane fakt, že na trhu sú ešte stále voľné haly postavené špekulatívne v rokoch 2007 až 2009, môže s rapídne klesajúcou mierou neobsadenosti a z toho plynúcim podpisovaním predprenájomov podľa C&W spôsobiť odštartovanie ďalšej špekulatívnej výstavby, kde developer postaví väčší priestor ako ten, na ktorý má zazmluvnených nájomcov.

Slovenské portfólio ProLogisu úplne prenajaté

Najväčšiu zásluhu na celkovom prenájme asi 22-tisíc m² moderných priemyselných nehnuteľností, čo je v porovnaní so štvrťrokmi 2010 mierne zvýšenie, mal už tradičný líder tunajšieho trhu - developerská spoločnosť ProLogis (NYSE: PLD), ktorej podiel na tomto čísle dosiahol podľa C&W za sledovaný kvartál

bezmála 74 %. Popredný medzinárodný poskytovateľ distribučných nehnuteľností tak s neskrývanou hrdosťou oznámil, že po uzavretí niekoľkých transakcií v nedávnom období je slovenské portfólio ProLogisu na Slovensku úplne, čiže 100-percentne prenájaté.

Posledné transakcie firmy ProLogis podľa nedávnej tlačovej správy BEST Communications zahŕňajú:

- ProLogis Park Galanta-Gáň (distribučné centrum neďaleko medzinárodnej diaľnice D1, 60 km severovýchodne od centra Bratislavy s rozlohou 160 000 m²): nájomná zmluva s výrobcou elektroniky na 8 400 m².
- ProLogis Park Bratislava (moderné skladovacie priestory 24 km východne od Bratislavy s rozlohou 183 000 m²): rozšírenie zmluvy o 2 100 m² so spoločnosťou DHL.
- ProLogis Park Bratislava: predĺženie nájomnej zmluvy so spoločnosťou Wincanton na 6 200 m².

„Sme nadšení, že môžeme oznámiť stopercentnú prenájatosť našich priestorov na Slovensku,“ uviedol riaditeľ spoločnosti ProLogis pre Českú republiku a Slovensko Martin Polák. Zároveň potvrdil predpoklad, ku ktorému dospela v úvode citovaná analýza poradenskej spoločnosti C&W: „Teraz presúvame náš zámer na zabezpečovanie predprenájomných zmlúv a build-to-suit príležitostí na Slovensku, aby sme zhodnotili 48 hektárov pôdy, ktorú máme k dispozícii na okamžité využitie.“ Ako správa BEST Communications dodáva, v Slovenskej republike poskytuje ProLogis priestory vo svojich troch distribučných parkoch s celkovou rozlohou 387 000 m², umiestnených v mestách Senec, Galanta (Gáň) a Nové Mesto.

Poľský ProLogis Park Teresin magnetom

Búrlivý rozvoj priemyselného a logistického segmentu je v Poľsku už pomaly tradíciou. Spoločnosť ProLogis oznámila podpis nájomnej zmluvy na 33 500 m² moderných skladovacích priestorov v ProLogis Parku Teresin (40 km západne od centra Varšavy) s poskytovateľom komplexných dovozných i vývozných logistických služieb všetkými spôsobmi dopravy na domácich a medzinárodných ťahoch - spoločnosťou Solid Logistics. Tá má na základe zmluvy využívať 8 500 m² v budove 1 a 27 000 m² v budove 2.

„Toto je už štvrtý park ProLogis, v ktorom Solid Logistics pôsobí. Už expanzia zákazníka v rámci jedného parku je úspechom, ale keď sa zákazník rozhodne založiť väčšinu svojich operácií na skladovacích priestoroch ponúkaných jedným poskytovateľom, je to skutočný úspech,“ povedal leasing manager spoločnosti ProLogis v Poľsku Dariusz Proniewicz. Portfólio ProLogisu vo Varšave a okolí zahŕňa 9 distribučných parkov (39 budov) s celkovou rozlohou približne 765 000 m² v strategických lokalitách Varšava, Janki, Nadarzyn, Błonie, Teresin a Sochaczew.

Iniciatívu preberá sever a východ Slovenska

Aj malé ryby sú ryby - na Slovensku, kde bilancia prenájatých štvorcov u jednej transakcie málokedy vybieha do desiatok tisíc, to platí dvojnásobne. V logistickom parku Log Center Nové Mesto nad Váhom, ktorého investorom je Immoeast AG, si spoločnosť UMC známa výrobou televízorov začiatkom apríla prenajala 4 000 m² skladových priestorov.

„Vďaka blízkosti k existujúcej prevádzke bolo Log Center najvhodnejšou alternatívou spomedzi všetkých logistických centier na západnom Slovensku. Tieto moderné skladové priestory spĺňali požiadavky spoločnosti UMC nielen svojou polohou, ale aj vhodnou veľkosťou a kvalitou, čo pozitívne ovplyvní náklady na prevádzku a dopravu,“ uviedol Peter Očován zo spoločnosti C&W, ktorý sa na transakcii podieľal.

Ako dodal obchodný riaditeľ spoločnosti UMC Peter Šmatrala, na udržanie terajšieho tempa rastu výroby potrebovali strategicky umiestnené skladové priestory, ktoré by boli k dispozícii v relatívne krátkom čase. Priestor musel spĺňať vysoké požiadavky na kvalitu a najmä na vzdialenosť od výrobných hál. Logistické centrum Log Center Nové Mesto nad Váhom tieto kritériá podľa neho splnilo výborne.

Nový priemyselný park dostane v lokalite Podskala pravdepodobne aj Spišská Nová Ves. V tomto prípade však jeho investorom nebude súkromný developer, ale firma MH Invest, ktorej zakladateľom je Ministerstvo hospodárstva SR a ktorá sa zaoberá poradenstvom v oblasti stavebníctva, obchodu, výroby a technicko-organizačných zabezpečení. Štát plánuje vynaložiť na zákazku novostavby priemyselnej zóny na Spiši viac ako 2,4 milióna eur a podporiť výstavbu priemyselných parkov takisto v Nitre (PP Juh, katastrálne územie Dolné Krškany) a v Medzilaborciach (lokalita Mierová na mieste skládky tuhého komunálneho odpadu).

Foto - BEST Communications (1-3), Immoeast AG (4)

- 1) ProLogis Park Galanta-Gáň
- 2) ProLogis Park Bratislava
- 3) ProLogis Parku Teresin
- 4) Log Center Nové Mesto nad Váhom

Zdroje - Cushman & Wakefield, BEST Communications

06.05.2011 09:13, SF / Juraj Pokorný