

CBRE: Trh s industriálnymi nehnuteľnosťami sa pomaly preberá



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 15.02.2012

Prenájmy dosiahli 100-percentný medziročný nárast

Ak jeho developerom nabehli po chabých výsledkoch z roku 2010 na čelách vrásky, koncom minulého roka si už podľa expertov CBRE mohli s malou nádejou v očiach vydýchnuť. Opätovné, hoci zatiaľ opatrné prebúdzenie sa industriálno-logistického trhu v roku 2011 naznačil zvýšený počet spustených či dokončených projektov, ako aj rastúca aktivita v oblasti prenájmu. Po období veľmi slabej aktivity zaznamenala spoločnosť 6 nových dokončených projektov vrátane 2 menších rozšírení. Celkový objem logistických a skladových priestorov v SR tak v súčasnosti dosahuje zhruba 1 153 500 m², z čoho 80 % je umiestnených v Bratislave a v jej blízkom okolí.

Pokiaľ ide o nájomné transakcie, z pohľadu geografického rozdelenia priemyselného trhu v krajine je dominancia tohto regiónu ešte výraznejšia a v poslednom štvrtroku 2011 dosiahla na celkovom objeme 100-percentný „podiel“. V absolútnom vyjadrení išlo o 76-tisíc m² prenajatých priestorov v metropole a jej okolí. Aktívny dopyt na trhu s industriálnymi realitami tak priviedol bilanciu celého minulého roka k hodnote 222 400 m², čo je oproti roku 2010 viac ako dvojnásobok!

Podobne ako v kancelárskom segmente, kde v bratislavskom regióne tvorili väčšinu uzavretých zmlúv renegociácie a prolongácie nájmov, veľký počet renegociácií aj na industriálnom trhu signalizuje, že objem voľných priestorov na trhu sa znižuje. Už aj zo štruktúry prenájmov počas roka 2011 je evidentné (nové 34 %, obnovené 44 %, predprenájmy 22 %), že renegociácie si na trhu nájomných transakcií udržia i naďalej vysoký podiel. „Najvyššie dosiahnuteľné nájomné v rámci celej SR sa v súčasnosti pohybuje na úrovni 3,30 až 4,20 eur/m²/mesiac a predpokladá sa, že v tejto hodnote nenastanú v blízkej budúcnosti žiadne výrazne zmeny,“ znie predikcia CBRE.

„Problémy ohľadom dlhovej krízy v Európe sa odzrkadľujú aj v celkovej nálade na trhu a v opatrnom správaní sa developerov. To väčšinou spôsobuje neochotu nájomníkov podpisovať zmluvy na dlhšie obdobie. Na druhej strane, nedostatok moderných industriálnych priestorov v konečnom dôsledku spôsobil rozvoj prvých špekulatívnych priemyselných projektov,“ pripomenul na tlačovej konferencii Tomáš Ostatník z oddelenia industriálneho sektoru CBRE. Krátkodobé prenájmy sa podľa neho uzatvárajú a podpisujú častejšie ako pred krízou, čo poukazuje na značnú flexibilitu na strane prenajímateľov.

Bratislava, jej blízke okolie a „zvyšok Slovenska“

V poslednom štvrtroku 2011 obohatili ponuku v celoštátnom meradle tri dokončené industriálne haly, vďaka ktorým pribudlo na trhu 24 500 m² moderných industriálnych priestorov. Za povšimnutie stojí, že predprenajatosť (prelease) sa u všetkých podarilo dotiahnuť na 100 %.

Pokiaľ ide o Bratislavu a jej okolie, množstvo moderných industriálnych priestorov tu vzrástlo o 20 000 m², vrátane projektu spoločnosti ProLogis, na mieru postaveného pre Samsung (18 000 m²), a logistického parku v Trnave (2 000 m²), ktorý rozšírila spoločnosť Panattoni. Celkový objem skladových priestorov v tomto regióne okolí tak v súčasnosti dosahuje 898 500 m². Vo „zvyšku Slovenska“ zaznamenala CBRE 4 500 novo dokončených m² v projekte, ktorý spoločnosť IL Development postavila na mieru pre Grupo Antolin v Žiline.

Všetky tri projekty, ktoré sa koncom roka 2011 nachádzali vo fáze výstavby, boli situované v Bratislave a v jej blízkom okolí (= vzdialenom maximálne do 40 km od centra hlavného mesta) a dokopy majú ponúknuť 49 100 m². Dva z nich - konkrétne od firiem VGP (14 400 m²) a Karimpol (10 000 m²) - sa začali budovať na báze špekulatívnej. Existuje predpoklad, že obidva budú dokončené pred koncom roka 2012. Tretím bola BTS hala pre spoločnosť Schnellecke, dokončovaná v priebehu januára 2012, keď sa spracúval report CBRE.

Keďže sa na trh vrátilo väčšie množstvo priestorov než sa ich reálne obsadilo, dosiahla čistá absorpcia trhu negatívnu hodnotu -17 800 m². Toto sa v konečnom dôsledku podpísalo na opätovnom náraste ponuky voľných priestorov, resp. miery neobsadenosti na 5 %, čiže na skoro tú istú hodnotu ako v rovnakom období predchádzajúceho roku.

„Na základe nedávno oznámených začatých projektov, vrátane tých, ktoré sa stavajú na špekulatívnej báze, predpokladáme, že rok 2012 bude na trhu oveľa aktívnejší, aj keď situácia závisí od vývoja celkovej nálady v hospodárstve,“ uzavreli zástupcovia CBRE industriálny tematický blok TK.

V sídle svojej slovenskej pobočky - administratívnej budove Park One v Bratislave - predstavila spoločnosť CBRE aj bilanciu a víziu očakávaného vývoja kancelárskeho segmentu v hlavnom meste SR. Podrobnosti prinesieme už v najbližšom článku.

Zdroj a foto - Kharisma

Foto - zástupcovia CBRE na TK (zľava: Oliver Galata - oddelenie kancelárskych priestorov, Matúš Choma - lízingový manažér, Tomáš Hegeduš - výkonný riaditeľ, Tomáš Ostatník - oddelenie industriálnych priestorov)

Grafy - CBRE

1 - Podiel developerov na slovenskom logistickom trhu v Q4 2011

2 - Celková nájomná aktivita, nová ponuka, miera neobsadenosti a čistá absorpcia

3 - Štruktúra prenájmov na Slovensku v roku 2011 (nové nájom, predprenájmy, renegociácie)

15.02.2012 09:30, SF / Juraj Pokorný