

# Priemysel a logistika kopírujú zabetónovaný stav v administratíve



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 28.03.2012

## Ceny aj výnosy podľa stagnačného scenára

Z medziročného hľadiska bol nárast nájomného najväčší v Moskve (+19,2 %) a v hlavnom meste Estónska Taline (+17,5 %), zatiaľ čo rekordy opačného druhu držali v druhom polroku Viedeň (-9%), Ženeva (-6,3%) a Atény (-6%). „Prenájmy v mestách, ktoré v prvých 6 mesiacoch roka 2011 evidovali najvýraznejší pokles cien, v ďalších 6 mesiacoch stagnovali, s neočakávanou výnimkou Atén,“ uvádza správa Colliers International (CI).

Žiadne výrazné pohyby - tak znie odpoveď CI na dotaz o najvyššie dosahovaných výnosoch za prenájmy v monitorovaných krajinách v druhej polovici 2011. Mierny pokles výnosu o 25 základných bodov zaznamenali 4 mestá, vrátane nemeckého Düsseldorfu a fínskej metropoly Helsinky. Petrohrad ani hlavné baltické mestá po výraznom páde v prvom polroku už ďalšie zmeny výnosov nezaznamenali, pretože sa ich investičné trhy stabilizovali.

Prognóza na nasledujúcich 12 mesiacov je nemastná-neslaná a, podobne ako pri kanceláriách, v podstate len kopíruje zabetónovaný stav ohľadom vývoja v regióne EMEA. Vo väčšine jeho kľúčových centier sa predpokladá stagnácia cien prenájmov. Rastová krivka by podľa očakávaní mala pokračovať v hlavných ruských logistických centrách Moskva a Petrohrad, ako aj v estónskom Taline. Naopak - v mestách ako Bratislava, Lisabon a Atény počíta CI s poklesom nájomných cien. Podobný - stagnačný scenár očakáva aj pokiaľ ide o investičné výnosy vo všeobecnosti, hoci v nemeckých centrách Frankfurt a Mníchov pripúšťa nejaký ten pokles.

## Definície pojmov podľa Colliers International

Mapa kancelárskych prenájmov od spoločnosti Colliers International zahŕňa hlavné priemyselné a logistické prenájmy a výnosy vo väčšine trhov v celom regióne EMEA.

**Prime net rent** (najvyššie dosiahnuté nájomné) = najvyššia možná cenová hladina prenájmu na otvorenom

trhu, ktorá sa predpokladá pri jednotke štandardnej veľkosti, v najväčšej kvalite s najvyšším štandardom (stupeň A) a v najlepších lokalitách ku dňu zisťovania prieskumu. Údaj nezahŕňa dane, prevádzkové náklady ani ústupky zo strany majiteľa.

**Warehouse Space** (skladový alebo výrobný priestor) = priestor nad 500 m<sup>2</sup> s podielom viac ako 15 % kancelárskych priestorov. Zvyčajne sa tu nachádza priemysel/logistika/distribúcia so svetlou výškou 6 až 10 m.

**Bulk Space** (priestor na kombinované využitie) = priestor nad 10-tisíc m<sup>2</sup> s podielom viac ako 10 % kancelárskych priestorov. Zvyčajne sa tu nachádza priemysel/logistika/distribúcia so svetlou výškou 6 až 12 m a s nakladacími rampami.

**Prime Yield** (najvyšší výnos z nájomného) = čistý výnos (rovnajúci sa čistému príjmu za prvý rok/nákupná cena pred odpočítaním poplatkov a daní), ktorý je investor ochotný zaplatiť pri kúpe skladového centra štandardu A v dobrej lokalite, plne prenajatej kvalitnými nájomníkmi v trhovej hodnote, s nájomnými podmienkami zodpovedajúcimi trhu (zvyčajne 5 a viac rokov prenájmu).

*Poznámka:* hodnoty uvedené v mape treba chápať len ako orientačné. Jej poslaním je poskytnúť aktuálne údaje (v danom prípade zisťované k 31. 12. 2011), preto nie je vylúčené, že niektoré z týchto čísiel sa môžu neskôr meniť. Šípky naznačujú predpokladaný posun na trhu priemyselných a logistických priestorov v najbližších 12 mesiacoch.

## Historicky rekordný dopyt v strednej Európe

Prieskum Colliers International zároveň vhodne dopĺňa najnovšia správa Cushman & Wakefield (C&W) - celosvetovo najväčšej súkromnej spoločnosti služieb v odbore komerčných nehnuteľností - zameraná na užší stredo európsky región. Tá prišla k zaujímavému zisteniu: napriek nelichotivému stavu globálnej ekonomiky záujem o moderné priemyselné haly nielenže ustavične rastie, ale objem prenajatých plôch v strednej Európe bol vlani dokonca najvyšší od roku 1998, keď začal C&W pravidelne spracovávať údaje o tomto regióne. Doterajší rekord z obdobia rozmachu trhu (necelých 2,8 m<sup>2</sup> v roku 2008) tak prekonal nové číslo - vyše 3,2 milióna m<sup>2</sup>.

„Dopyty firiem po kvalitných skladových a výrobných priestoroch v strednej Európe sú založené na dôvere v tento trh. Pred dvomi-tromi rokmi ovládli svetový trh obavy a firmy svoje plány na rozšírenie či presťahovanie výroby odložili. Obdobie neistoty ich donútilo k hľadaniu čo najefektívnejšieho riešenia,“ komentuje nedávny vývoj vedúci stredo európskeho priemyselného tímu v C&W Ferdinand Hlobil a dodáva: „Stredná Európa preukázala značnú stabilitu trhu, jej ďalšími nepochybnými výhodami sú relatívne lacná pracovná sila, geografická blízkosť k stabilným západoeurópskym trhom a potenciálne stále rastúci spotrebiteľský trh.“

Najväčší, skoro 60-percentný podiel na objeme všetkých minuloročných prenájmov v regióne V4 malo Poľsko. Až na Česko zaznamenali nárast aktivity vo všetkých jeho krajinách, s jednoznačným favoritom Slovenskom, kde v roku 2011 dosiahol celkový objem prenájmov skoro dvojnásobok hodnoty roku 2010.

## Pokles pod 10 % by mal stimulovať novú výstavbu

Pokiaľ ide o voľné plochy v regióne, tie ku koncu roka 2011 (po dvojročnom poklese) dosiahli sotva vyše 10 %, čo predstavuje zdravú mieru neprenajatosti, odzrkadľujúcu rovnováhu ponuky a dopytu. „Hovoríme však o priemere za celý región - jednotlivé krajiny sa v tomto kritériu dost' odlišujú,“ upozorňuje Hlobil.

Kým napríklad v Maďarsku je v súčasnosti neobsadených viac ako 20 % plôch, na Slovensku - podobne ako v Rumunsku a onedlho zrejme aj v Česku - sa tento podiel pohybuje okolo „nezdravých“ 5 %. „Pokles pod desať percent by mal postupne stimulovať investície do novej výstavby. Developeri na tento podnet čakajú, otázkou je však stále zabezpečenie financovania nových projektov zo strany bánk,“ zdôrazňuje predstaviteľ C&W.

## Hlad po výrobných i skladových kapacitách pretrvá

Hoci sa výstavba nových výrobných či skladových hál vlani trochu prebrala z letargie, v porovnaní s rekordnými rokmi zostáva stále na nízkej úrovni (2008: bezmála 2,5 milióna m<sup>2</sup> vs. 2011: sotva 800-tisíc m<sup>2</sup>). Naopak - nezvyčajný nárast zaznamenalo Slovensko, kde vlani pribudol 12-násobok plôch (60 000 m<sup>2</sup>) oproti roku 2010 (5 000 m<sup>2</sup>).

Na tento rok očakáva C&W pokračovanie mierneho oživovania novej výstavby, ktoré motivuje predovšetkým nízka neprenajatosť v najatraktívnejších lokalitách. Na strane dopytu budú zrejme maloobchodné reťazce naďalej zvyšovať efektivitu skladových kapacít, aby zabezpečili zásobovanie svojich sietí. Takisto dopyt po výrobných priestoroch, najmä zo strany automobilových výrobcov napojených na nemeckú ekonomiku, by mohol pokračovať. Výkon trhu by mohol byť približne na hodnotách minulého roku,“ uzatvára Ferdinand Hlobil z C&W.

[Mapa ve formátu PDF.](#)

Zdroje - Key Communication, C&W

Mapa - Colliers International

Ilustračné foto - P3 (Audia Plastics Trnava-Voderady)

---

28.03.2012 09:18, SF / Juraj Pokorný