

# Priemyselným nehnuteľnostiam sa darí najmä v blízkosti Bratislavy



Author: SF/CBRE | Published: 20.06.2012

Celková rozloha industriálnych priestorov na Slovensku aktuálne predstavuje približne 1 207 000 m<sup>2</sup>, pričom takmer 80% z nich sa nachádza v blízkom okolí Bratislavy. Neobsadenosť voľných priestorov je stále, predstavujúca hodnotu 5,3% v rámci celého Slovenska.

## Prenájmu sa darí prevažne v oblastiach okolo Bratislavy

Ponuku a dopyt v oblasti prenájmu industriálnych priestorov ovplyvňuje najmä geografické rozdelenie priemyslu na Slovensku, 95% týchto aktivít bolo v prvom kvartáli 2012 zaevidovaných v oblasti okolo Bratislavy. Celkový objem prenájatých priestorov dosiahol 27 250 m<sup>2</sup>, čo je 64% pokles v porovnaní s rovnakým obdobím v minulom roku, avšak predstavuje 14% viac ako v predchádzajúcom štvrtroku. Trend nižšej aktivity na trhu je v súlade s doteraz zaznamenanými dátami na začiatku rokov. Z deviatich podpísaných kontraktov s celkovou prenájanou plochou približne 3000 m<sup>2</sup> sa len jeden nachádza mimo okolia hlavného mesta. Štruktúru nájomných zmlúv v prvom kvartáli 2012 predstavovali nové prenájmy 64%, renegociácie 31% a predprenájmy 5%.

„Vďaka špekulatívnym projektom aj v ostatných častiach Slovenska a nárastu tlaku zo strany rozvíjajúceho sa automobilového priemyslu presídliť svojich dodávateľov do moderných priemyselných hál môžeme očakávať zvyšujúci sa dopyt, ktorý zasiahne aktivitu prenájmov v roku 2012,“ uviedol Tomáš Ostatník z oddelenia priemyselných nehnuteľností spoločnosti CBRE.

## Nová ponuka a priestory vo výstavbe

V priebehu prvého štvrtroka 2012 boli dokončené dva industriálne projekty, ktoré na trh s priemyselnými nehnuteľnosťami prispeli novou plochou 39 100 m<sup>2</sup>. O výstavbu projektov v okolí Bratislavy sa postarali PointPark Properties (24 700 m<sup>2</sup>) a VGP (14 400 m<sup>2</sup>). Na konci prvého kvartálu 2012 spoločnosť CBRE monitorovala tri projekty vo výstavbe s celkovou rozlohou približne 44 800 m<sup>2</sup>, z ktorých dva sa nachádzajú v blízkom okolí Bratislavy a projekt spoločnosti Immorent (9800 m<sup>2</sup>) je vo výstavbe na východnom Slovensku v Košiciach.

CBRE rozdeľuje trh industriálnych nehnuteľností na dve hlavné oblasti: Bratislava a okolie, kam patria skladové priestory a logistické parky do 40 km od Bratislavy a zvyšok Slovenska.

Množstvo voľných priemyselných nehnuteľností zostáva na nízkych hodnotách 5,28 %, pričom táto hodnota predstavuje nárast o 126 bázických bodov v porovnaní s rovnakým obdobím v roku 2011 a nárast o 55 bázických bodov v porovnaní s predchádzajúcim kvartálom.

Cena prenajímaných industriálnych plôch vo všeobecnosti závisí od typu projektu, doby prenájmu, veľkosti prenajímanej plochy. Priemerná doba prenájmu bez poplatkov sa na Slovensku pohybuje medzi 1 - 2 mesiacmi/ročne v závislosti od dĺžky zmluvy a veľkosti prenajímanej plochy. Priemerná cena prenájmu industriálnych priestorov v rámci Slovenska sa pohybuje na úrovni 3,30 - 4,20€/m<sup>2</sup>/mesiac a odborníci z CBRE neočakávajú žiadne výrazné zmeny ani v blízkej budúcnosti. Prime yield, výnos z najlukratívnejších nehnuteľností, sa v súčasnosti odhaduje na 8,50%, 125 bázických bodov nad úrovňou prime yield-u v segmente kancelárskych nehnuteľností.

## Predpoveď trhu

V predchádzajúcich dvoch rokoch boli developeri opatrní, no situácia sa zmenila a aktuálne je vidieť rast developerských aktivít a záujmu najmä na špekulatívnej báze. Financovanie naďalej zostáva jedným z kľúčových faktorov ovplyvňujúcich situáciu na realitnom trhu industriálnych nehnuteľností v roku 2012.

---

20.06.2012 08:30, SF/CBRE