

Rekordná dekáda



Author: Cushman & Wakefield Česká republika & Slovensko | Published: 09.03.2015

V strednej Európe dnes existuje takmer 18 miliónov metrov štvorcových modernej priemyselnej plochy k prenájmu. Pred desiatimi rokmi to bolo zhruba 4,6 miliónov metrov štvorcových. Svojím objemom sa dnes približuje veľkým západoeurópskym trhom - napríklad v Nemecku je dnes okolo 22 miliónov metrov štvorcových. Vyplýva to zo zistenia, ktoré uskutočnil stredoeurópsky priemyselný tím Cushman & Wakefield. „Dostali sme sa do silnej dekády v oblasti priemyselných nehnuteľností. Celý priemyselný sektor v strednej Európe je podporený v európskom merítke nadpriemerným rastom HDP - priemer stredoeurópskych zemí pred desiatimi rokmi bol zhruba na 52 percentnom priemere EÚ. Momentálne sa pohybujeme na 68 percentách. Stredná Európa urazila obrovský kus a má nakročené k ďalšiemu rastu,“ Ferdinand Hlobil, vedúci stredoeurópskeho priemyselného tímu Cushman and Wakefield.

Neprenajatosť

Neprenajatosť priemyselných nehnuteľností v strednej Európe dnes dosahuje necelých 8 percent. Príliv nových nájomcov vyvoláva dopyt po novej výstavbe. Pred piatimi rokmi tvoril podiel voľných plôch takmer 15 percent, v roku 2005 to bolo niečo cez 9 percent.

„Neprenajatosť je odrazom ekonomiky - čím je tento ukazovateľ nižší, tým je na tom ekonomika lepšie. Klesajúca neprenajatosť poukazuje na zvyšujúci sa dopyt nájomcov po priemyselných nehnuteľnostiach. Skokanom roku je jednoznačne Maďarsko, kde sa podiel voľných plôch znížil za posledných dvanásť mesiacov o celých šesť percent. Najnižšiu neprenajatosť má stabilne Slovensko, aktuálne na úrovni ľahko cez 3 percentá,“ hovorí Ferdinand Hlobil.

Nová výstavba

V roku 2014 sa postavilo cez 1,4 miliónov metrov štvorcových nových plôch k prenájmu. To je mierne nad priemerom celej dekády (1,3 miliónov m²). Ťahúňom roku 2014 sa stalo Poľsko, kde sa postavilo cez 1 milión metrov štvorcových. Miliónovú hranicu prekonalí Poliaci v uplynulej dekáde celkom trikrát (v rokoch 2007, 2008 a 2014).

„Na Slovensku je nová výstavba podporovaná ukazovateľmi hodnoty neprenajatých priestorov, ktoré sú

momentálne pod 4% a so stúpajúcim záujmom o Európsky trh. V najbližšej dobe sa uskutoční nielen výstavba pre klientov, ale aj výstavba špekulatívna, ktorú trh momentálne požaduje,“ hovorí Martin Hudák, konzultant v priemyselnom tíme v Cushman & Wakefield na Slovensku.

Prenájmy

Objem prenájomov sa minulý rok vyšvihol na 4,4 miliónov metrov štvorcových. Prekonal tak rekord z predchádzajúceho roku zhruba o pol miliónov metrov štvorcových. V dlhodobom horizonte sa tri štvrtiny prenájomov - podľa počtu prenajatých metrov - uskutočnia v Poľsku a Českej republike. Ostávajúca štvrtina pripadá na Maďarsko, Slovensko a Rumunsko. Očakávame, že tento pomer sa ešte nejakú dobu udrží.

Výhľad

„Trh priemyselných nehnuteľností v strednej Európe je už pomerne veľký a nepotrebuje ďalší neobmedzený rast. Očakávame, že v dlhodobom horizonte môže výstavba narážať na plánovaciu aktivitu obcí, ktoré budú preferovať revitalizáciu zastavaných území. Nový rozvoj bude preto uvedomelejším procesom,“ hovorí Ferdinand Hlobil.

Dá sa čakať, že nová výstavba sa v stredoeurópskom regióne bude v najbližších rokoch pohybovať medzi 750-1 250 tisícami metrov. Relatívne veľký stavebný potenciál skrýva predovšetkým Maďarsko, Rumunsko a Slovensko. V uplynulých rokoch sa v týchto krajinách stavalo menej a základňa priemyselných parkov určených k prenájomu nie je tak veľká, ako v Poľsku a Českej republike.

„Ako príklad uveďme porovnanie Maďarska a ČR: populácia v oboch krajinách je zhruba rovnako veľká. V Maďarsku však priemyselné plochy k prenájomu tvoria necelé dva milióny metrov štvorcových, zatiaľ čo v Českej republike takmer 5 miliónov m². Navyše maďarský trh cítiteľne oživa - krajiny majú vo svojom vyhľadávaní noví developeri,“ hovorí Ferdinand Hlobil.

Priemyselné nehnuteľnosti v strednej Európe boli v roku 2014 boli pre investorov rekordne atraktívne - vydali za ne 1,85 miliárd euro. Investičný sektor ponúka priestor k zmene. Priemyselné nehnuteľnosti v strednej Európe sú takmer výhradne vo vlastníctve zahraničných developerov alebo fondov. Lokálne penzijné fondy s nehnuteľnosťami nie sú v súčasnej dobe v strednej Európe príliš zakotvené a tu vidíme priestor pre ďalší rast.

09.03.2015 08:00, Cushman & Wakefield Česká republika & Slovensko