

Rekordný objem výstavby skladových a logistických priestorov



Author: CBRE | Published: 10.08.2015

Očakáva sa príchod nových developerov na trh, jedným z nich je CTP Invest, ktorý začal výstavbu vo Voderadoch. Lízingová aktivita na trhu industriálnych nehnuteľností bola ovplyvnená predovšetkým novými dopytmi v širšom okolí Bratislavy.

Aktuálny stav na trhu skladových a logistických priestorov

Industriálny trh na Slovensku aktuálne predstavuje približne 1,5 milióna m² moderných skladových a logistických priestorov. V centrálnej a východnej Európe patrí slovenský industriálny trh medzi najmladšie a najmenšie, avšak svojim neustálym rastom a záujmom zo strany medzinárodných nájomcov, logistických operátorov a investorov a rovnako trhovými podmienkami si udržiava svoju atraktivitu.

Obsadenosť

Ukazovateľ aktuálnej obsadenosti zostal viac-menej stabilný na úrovni 5,48 %, s drobným nárastom v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom. Relatívna stabilita bola spôsobená najmä vysokou, takmer 80-percentnou, mierou obsadenosti priestorov ešte pred začatím výstavby.

Nová ponuka

Skladové a logistické priestory sa v druhom kvartáli rozšírili o dva projekty, ktoré priniesli na trh vyše 17 784 m². Najaktuálnejšie bola v širšom okolí Bratislavy dokončená moderná logistická hala s rozlohou 15 000 m² pre Schnellecke v Devínskej Novej Vsi. Druhým dokončeným projektom je BTS hala pre DHL Logistics s výmerou 2 784 m², ktorá bola postavená v Žiline spoločnosťou P3.

„Developeri zostávajú opatrní a väčšinou sa púšťajú do výstavby až po tom, čo majú istú časť priestorov predprenajatých. Avšak v poslednom čase sme zaznamenali nárast špekulatívnej výstavby, ktorá potvrdzuje pozitívne očakávania v nasledujúcom období,“ vysvetľuje Tomáš Ostatník z oddelenia industriálnych nehnuteľností CBRE Slovensko.

Nové projekty vo výstavbe

Zlepšujúca sa ekonomická situácia a trhové správanie podporujú expanziu existujúcich nájomcov. Druhý kvartál roku 2015 zaznamenal rekordný počet začatej výstavby, ktorý činí približne 96 128 m². Viac ako polovica (58 %) z nich už má vopred dohodnutých nájomníkov, zvyšok predstavuje špekulatívnu výstavbu.

Dokopy je na trhu vo výstavbe 117 128 m² moderných skladových a logistických priestorov, z ktorých 82 % je situovaných na území Slovenska mimo širšieho okolia Bratislavy.

Výhľad zvýšenej trhovej aktivity sa premieta aj do záujmu nových industriálnych developerov, ktorí vstúpia na náš trh v priebehu nasledujúcich mesiacov. Jedným z nich je spomínaný CTP Inest, ktorý už začal výstavbu vo Voderadoch.

Lízingová aktivita

V druhom kvartáli 2015 bolo prenajatých 46 440 m² skladových a logistických priestorov. Relatívne nízka lízingová aktivita, najmä v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom, je v tomto období roka bežná, čo dokazuje aj medziročné porovnanie, keď vlani bola lízingová aktivita len o 4 % vyššia. Väčšinu (96 %) lízingovej aktivity v tomto štvrťroku predstavuje dopyt po nových priestoroch, pri zvyšných 4 % išlo o renegociácie zmlúv. Všetky transakcie boli podpísané v širšom okolí Bratislavy. Kým v minulom roku trh strádal pri vstupe nových spoločností, vyhliadky na tento rok sľubujú zvýšený záujem nových nájomcov o industriálne nehnuteľnosti.

Ceny nájmov

Ceny nájmov zostanú rovnaké, záujem bude skôr o energetickú efektívnosť priestorov. V súčasnosti sa ceny nájmov pohybujú na celom Slovensku medzi 3,30 - 4,20 €/m²/mesiac.

10.08.2015 13:17, CBRE