

Hodnota priemyselných nehnuteľností v strednej Európe rastie



Author: Cushman & Wakefield | Published: 27.10.2015

„Obdobie nízkych úrokových sadzieb trvá už veľmi dlho. Investori tak majú obmedzené možnosti, kam svoje prostriedky výhodne uložiť a komerčné reality sa ukazujú byť vhodnou príležitosťou. Ekonomika rastie, firmy expandujú, rozvíja sa e-commerce. Dopyt po logistických a výrobných priestoroch preto zosilňuje a to zvyšuje ich hodnotu,“ hovorí Ferdinand Hlobil, vedúci stredoeurópskeho priemyselného tímu Cushman & Wakefield. Najvýznamnejšou tohtoročnou transakciou je zatiaľ nákup parkov firmou CTP od developerov v Rumunsku.

Rozdelenie pozícií - developeri verus investori

V strednej Európe dochádza k diverzifikácii trhu. Hráči sa začínajú postupne deliť na developerov, ktorí sa zameriavajú hlavne na výstavbu nových projektov. K nim patrí napríklad Goodman a Panattoni. Ďalšiu skupinu tvoria spoločnosti, ktoré parky stavajú a potom si ich nechávajú vo vlastníctve, prípadne portfólio rozširujú nákupom už stavajúcich areálov. Príkladom je CTP, P3 a Prologis. Tretiu skupinu tvoria investori, ktorí preferujú nákupy hotových parkov pred ich výstavbou - k nim patrí napríklad spoločnosť Logicor, ktorá tohto roku nakúpila parky v Poľsku i Českej republike.

Výstavba i prenájmy zodpovedajú minuloročným číslam

V minuloročnom prvom polroku si firmy prenajali viac plôch, než koľko stačili developeri postaviť. Podiel neprenajatých plôch tak naďalej klesá a v priemere v strednej Európe dosahuje 6,8 percent. To je najmenej za posledných deväť rokov. „Najvýraznejší je pokles v Maďarsku, kde za pol roka klesla neprenajatosť o dva percentné body na súčasných 13,7 percenta. Pokiaľ si Maďarsko udrží toto tempo, tak by na prelome roka mohlo dosiahnuť zdravej miery okolo desať percent,“ hovorí Ferdinand Hlobil.

V prvom polroku tohto roku sa v strednej Európe postavilo cez 600 tisíc m² nových plôch (minulý rok v rovnakom období to bolo 520 tisíc m²). Prenajalo sa 2,1 miliónov m² (minulý rok 1,9 miliónov m²). Celkovo dnes v regióne existuje 18,5 miliónov m², pričom Poľsko sa blíži k hranici desať miliónov a Česká republika nedávno dosiahla na priečku päť miliónov metrov štvorcových.

Vyhliadky

Trh priemyselných nehnuteľností v strednej Európe je silný a stabilný. Nad'alej pokračuje príliv výrobných i logistických firiem z Nemecka a očakávame d'alšiu expanziu firiem z oboru e-commerce. A to ako domácich hráčov, tak príchod e-shopov zo západu. Prichádzat' budú taktiež čínske a d'alšie ázijské výrobné firmy, pre ktoré je strategicky dôležité byť v blízkosti automobilovým výrobcov.

„Nájomné je stabilné a to už takmer desať rokov. Pokiaľ dochádza k poklesu nájomného, tak je to vďaka množstevným zľavám - do regiónu prichádzajú výrobné firmy, ktoré si prenajímajú výrazne väčšie priestory, než pred desiatimi rokmi. Očakávame, že tento trend bude pokračovať,“ hovorí Ferdinand Hlobil.

PRIEMERNÁ NEOBSADENOSŤ V STREDNEJ EURÓPE

27.10.2015 08:06, Cushman & Wakefield