

V strednej Európe sa prenajalo najviac priemyselných plôch za posledných dvadsať rokov



Author: C&W | Published: 26.02.2014

„Stredná Európa profituje zo susedstva s Nemeckom, ktoré je ťahúňom Európy. Nemecké firmy a to predovšetkým z oblasti automobilizmu k nám výrobu presúvajú už radu rokov a nemáme žiadne indície o tom, že by tento proces nemal pokračovať. Pozitívne je, že tu zriaďujú vysoko sofistikované prevádzky a stredná Európa už dávno nie je montovňou,“ hovorí Ferdinand Hlobil, vedúci stredoeurópskeho priemyselného tímu Cushman & Wakefield. Medzi jednotlivými stredoeurópskymi krajinami pritom existujú značné rozdiely. V Českej republike firmy požadovali hlavne výrobné priestory, zatiaľ čo v Poľsku a na Slovensku je najväčší záujem o skladové a logistické plochy.

„Väčšina tohto priestoru bola na Slovensku prenajatá zahraničným výrobným spoločnostiam, logistickým a veľkoobchodným firmám. O nové prenájmy mali záujem najmä spoločnosti, ktoré už na slovenskom trhu fungujú. To znamená, že slovenský trh nebol tak zaujímavý, aby prilákal nových investorov. Pozitívnym signálom je, že investori sú s ich slovenskými operáciami úspešní a boli schopní ich operácie v roku 2013 rozšíriť“ hovorí Martin Baláž, vedúci priemyselného tímu Cushman & Wakefield na Slovensku. „Česká republika je aj naďalej najúspešnejším trhom z hľadiska zaujímavosti pre investorov. Poľsko sa javí ako veľmoc, pokiaľ ide o rast a miestny dopyt,“ dodáva Martin Baláž.

Množstvo prenajatých plôch dosiahlo minulého roku rekordnú úroveň a dá sa očakávať, že záujem firiem o región bude pokračovať. Minulého roku sa v Českej republike, Poľsku, Maďarsku, Slovensku a Rumunsku prenajali takmer 4 milióny metrov štvorcových moderných priemyselných plôch. Vyplýva to z analýzy, ktorú spracovala poradenská spoločnosť Cushman & Wakefield

„Investujú tu taktiež firmy z iných častí sveta, ktoré ťažia z vysoko kvalifikovanej pracovnej sily a umiestňujú k nám svoj výskum a vývoj nových produktov. Nespomenúť samozrejme nejde ani skladovacie či logistické operácie, predovšetkým v súvislosti s rozvojom internetových obchodov. Pre ne sú zásadné nízka cena za prenájom nehnuteľností a lacná pracovná sila, ktorá sa regrutuje z krajín ležiacich viac na východ,“ dodáva Hlobil.

V roku 2012 sa v strednej Európe prenajalo cez 2,8 miliónov m². Doterajší rekord činí 3,2 miliónov m² prenajatých v roku 2011. Ešte pred desiatimi rokmi sa ročné prenájmy pohybovali okolo 500 tisíc m².

Nová výstavba

Developeri reagujú na meniace sa požiadavky nájomcov v súvislosti s rozvojom internetových nákupov a taktiež so záujmom o zelené prvky v budovách. Hlavným kritériom však pri výbere naďalej ostáva kvalita lokalít, pracovná sila, infraštruktúra a náklady na prenájom. Nová výstavba dosiahla v minulom roku necelých 690 tisíc metrov štvorcových a drží sa na priemere posledných štyroch rokov. Pre porovnanie - v roku 2012 sa postavilo asi 740 tisíc metrov.

„Trh sa stabilizoval na zhruba 700 tisícoch metrov štvorcových novej výstavby ročne. Takúto plochu sú nové prichádzajúce firmy schopné absorbovať. Nečakáme, že by sa ročná výstavba vrátila na rekordnú výstavbu z rokov 2007 a 2008, kde dosahovala takmer 2,5 miliónov m². Trh je momentálne veľmi vyvážený a transparentný, čo je priaznivé pre nájomcov, developerov a investorov,“ hovorí Ferdinand Hlobil.

Prenajatosť a nájomné

Podiel voľných plôch sa posledné tri roky drží na zdravých 10 percentách (priemer za celý región). Pokiaľ nedôjde k zásadným zvratom, môžeme očakávať, že prenajatosť zostane stabilná i v tomto roku. S tým súvisí taktiež výška základného nájomného, ktorá sa v priemere pohybuje okolo 3,5 - 3,7 eur/m². Závisí na atraktivite jednotlivých lokalít a podielu neprenajatých plôch v danom mieste. Celkovo dnes v strednej Európe existuje 16,5 miliónov m² moderných priemyselných plôch.

Nové trendy

Stredná Európa disponuje veľkou ekonomickou a kúpnou silou, pre výrobcov a logistov je región stále atraktívnejší. Firmy sa pri vstupe do regiónu stále menej zaoberajú hranicami jednotlivých štátov. Medzi rozhodujúce kritéria v expanzných plánoch patrí skôr kvalita, dostupnosť, cena a lojalita pracovnej sily. Pri logistike je potom hlavným kritériom spádová oblasť a vzdialenosť zákazníkov. Budúcnosť strednej Európy preto leží v úzkej spolupráci.

Ilustračné foto a grafy: Cushman & Wakefield Property Services Slovakia

26.02.2014 09:14, C&W