

W ubiegłym roku popyt na powierzchnię magazynową w Europie Środkowej był wyższy o prawie 1 mln mkw. niż rok wcześniej. W 2010 r. wynajęto ponad 2,5 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, a w 2009 r. – niecałe 1,8 mln mkw. Najsilniejszy trend wzrostowy odnotowano w Polsce i Czechach, natomiast na Słowacji i Węgrzech rynek najmu skurczył się w porównaniu z rokiem poprzednim.

Wskazują na to dane statystyczne, które regularnie opracowuje firma Cushman & Wakefield.

Z drugiej strony podaż nowej powierzchni magazynowej była niższa o 1 mln mkw. W 2010 r. wolumen nowej powierzchni oddanej do użytku wyniósł 580.000 mkw., natomiast rok wcześniej wybudowano 1,65 mln mkw. Ubiegłoroczna podaż w Europie Środkowej była najniższa od siedmiu lat. Spadek podaży dotknął wszystkie kraje regionu, ale był najbardziej widoczny na Słowacji, gdzie wybudowano tylko 5.000 mkw. powierzchni – najmniej od 2001 r.



Łączne zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Europie Środkowej, tj. w Czechach, w Polsce, na Słowacji i na Węgrzech, wynoszą obecnie ponad 13 mln mkw.

Ferdinand Hlobil, Dyrektor działu powierzchni przemysłowych i magazynowych na Europę Środkową firmy Cushman & Wakefield, powiedział: „Do silnego popytu na nieruchomości magazynowe w 2010 r. przyczyniło się kilka czynników. Wraz z ożywieniem gospodarki niemieckiej rośnie popyt na towary, a firmy poszukują powierzchni magazynowej i produkcyjnej. Nadal preferowany jest najem powierzchni niż budowa jej we własnym zakresie. Ważną rolę odgrywa też przedłużanie wygasających umów najmu zawartych w okresie boomu gospodarczego. Ponadto na polskim rynku odnotowano trendy wzrostowe po okresie dużych spadków w 2009 r. Są to z pewnością pozytywne

sygnały świadczące o tym, że firmy mniej obawiają się o swoją przyszłość i optymistycznie spoglądają na możliwości rozwoju”.

W ubiegłym roku wolumen najmu znacząco wzrósł do porównywalnego poziomu z rekordowych lat 2007-2008, ale obecnie spada liczba nowych inwestycji.

„W 2009 r. budowy rozpoczęte w poprzednich latach silnego wzrostu były na ukończeniu, natomiast w 2010 r. sytuacja na rynku w pełni odzwierciedlała globalny kryzys. Ponadto deweloperzy nadal mają problemy z uzyskaniem finansowania na zakup gruntów i rozpoczęcie inwestycji. W odpowiedzi na dużą podaż dostępnej powierzchni średni poziom pustostanów w Europie Środkowej wyniósł 14,57% na początku ubiegłego roku. Wskutek zahamowania nowych inwestycji budowlanych i silnego wzrostu popytu wskaźnik pustostanów pod koniec roku zmniejszył się do 13,75%” – dodał Ferdinand Hlobil.

Na rynku zrównoważonym wskaźnik pustostanów wynosi ok. 10%. Spadek poniżej 10% wskazuje na zaburzenie równowagi na rynku i niewystarczającą podaż. W takiej sytuacji znajduje się obecnie Słowacja, gdzie poziom dostępnej powierzchni na wynajem nie przekracza 5%. Może to utrudnić wejście na rynek nowych firm.

Rynek czeski, na którym wskaźnik pustostanów kształtował się na poziomie 10,6%, pod koniec ubiegłego roku powrócił do równowagi. Natomiast w Polsce wskaźnik pustostanów był najniższy od 18 miesięcy (15%) i stale się poprawia.

Czynsze w najlepszych lokalizacjach utrzymują się w regionie Europy Środkowej na dość stabilnym poziomie i wynoszą ok. 3,5 EUR/mkw./miesiąc. W ubiegłym roku obniżyły się czynsze w obiektach, w których stopa pustostanów jest od dłuższego czasu wysoka. W drugim półroczu w celu przyciągnięcia najemców deweloperzy zintensyfikowali działalność w tych lokalizacjach i przygotowali dla nich specjalne oferty. W długiej perspektywie czasowej czynsze mogą nieznacznie wzrosnąć wskutek powolnego wzrostu cen gruntów i kosztów budowy, wprowadzenia nowych podatków oraz wzrostu innych kosztów produkcji.

„Na rynku panują ogólnie dobre nastroje. W regionie pojawiają się nowi najemcy, a portfele powierzchni deweloperów i inwestorów ustabilizowały się w ubiegłym roku. Jeżeli w bieżącym roku wolumen najmu osiągnie poziom z 2010 r., uznamy to za korzystny wynik” – powiedział Ferdinand Hlobil.

„Po okresie korekt na rynku deweloperzy zaczynają planować nowe inwestycje. Jednak nagły wzrost aktywności jest mało prawdopodobny. Będzie raczej stopniowy i wolumen nowej powierzchni oddawanej do użytku może być zbliżony do ubiegłorocznego. Wyraźniejszy wzrost możliwy jest najwcześniej w 2012 r.” – dodaje Hlobil.

Wykresy z danymi są dostępne na stronie www.czech-industrial.cz (w języku angielskim).

Cushman & Wakefield