

Firmy chcú kvalitné logistické centrá, staršie odmietajú



Britská spoločnosť Tesco Stores otvorila 18. mája tohto roka v Beckove najväčšie a najmodernejšie distribučné centrum v strednej Európe. Dostavanie je zatiaľ prvá časť, takzvaný suchý sklad s celkovou plochou 38-tisíc m². Budú v ňom skladovať trvanlivé potraviny, priemyselný a textilný tovar. V záverečnej etape je aj výstavba skladu pre čerstvé potraviny s plochou 10-tisíc m².

Fotografie TASR/P. Romiáš

Sektor bude rásť ešte dva až tri roky. Potom sa investície do logistických centier začnú presúvať na východ.

Bratislava (hr/Daniela Zverková)

Slovensko sa čoraz viac zapája do nadnárodných distribučných sietí. Zahraničné spoločnosti tu už dosahujú obraty, ktoré opodstatňujú investície do logistických centier. Odmietajú pritom staršie objekty a žiadajú kvalitu.

Ako vyplýva z analýzy J & T Global, zlom nastal v minulom roku. Kým v roku 2003 predstavovali no-

vé priestory len šesť percent z celkovej plochy skladov v Bratislave a blízkom okolí, vlni to už bola pätina. Len za jeden rok pribudlo 17-tisíc štvorcových metrov, čo je takmer trojnásobok oproti predchádzajúcemu obdobiu.

Bežná prax

Logistická firma požiadala developera, aby jej postavil logistické centrum na miernu a s vhodnou obslužnosťou. Spravidla na zelenej lúke a pri zjazde z diaľnice, aby sa dalo zabezpečiť plynulé zásobovanie. Developer všetko pripraví - od pozemkov, cez stavebné povolenie - až po kolaudáciu stavby. Potom

centrum sám prenajíma, môže ho však predať aj investorovi. Taká je bežná prax vo svete.

Miesto, kde sa centrum vybuduje, sa presne vyráta. Podľa toho, koľko - napríklad obchodov - treba v určitom čase na vopred stanovenej trase obslúžiť. Skrátka, koľko tovaru pôjde dnu, von a kedy. Z váženého priemeru vyjde ideálny bod na umiestnenie objektu. No aj tak je vždy tam, kde je dobrý komunikačný prístup. Stačí sa pozrieť, koľko hál obklopuje diaľnicu do Prahy, pretože v Českej republike sa logistické firmy usídlili už dávnejšie.

Ceny prenájmov

Ponuka nových kvalitných priestorov viedla vlni k poklesu cien. Kým v roku 2003 sa v závislosti od polohy a pontifikaného štandardu pohybovala v rozpätí od päť do šesť eur mesačne za štvorcový meter, vlni klesli o jedno euro. Vzhľadom na rast ponuky v tomto roku možno očakávať rozpätie tri a pol až štyri eurá. No len v prípade veľkých prenájmov a na dostatočne dlhý čas. „V blízkej budúcnosti možno očakávať pokles pod hranicu tri a pol eura,“ konštatuje predseda Predstavenstva J & T Global Peter Korbačka. Vzhľadom na stále iba mierne ná-

rast ponuky je celková neobsadenosť veľmi nízka a dosahuje okolo štyroch až piatich percent. Voľné priestory sú len v nižších kategóriách B a C, kategória A je obsadená. Výnimkou je iba novopostavené logistické centrum v bratislavskej mestskej časti Rača, kde je zatiaľ obsadená len časť priestorov. Najväčší záujem majú firmy o prenájom skladov s rozlohou 100 až 400 m².

Zvýšenie ponuky nových priestorov povedie podľa Korbačku ku skracovaniu dĺžky nájomných zmlúv na tri, maximálne päť rokov. Ceny stláča nadol aj výstavba tzv. špekulatívnych priestorov, kde nájomca nie je vopred známy. Pozitívny vývoj v tomto sektore nehnuteľností potrvá z hľadiska developerov ešte najbližšie dva - tri roky, potom dôjde k poklesu. Najmä preto, že investície sa začnú presúvať ďalej na východ Európy.

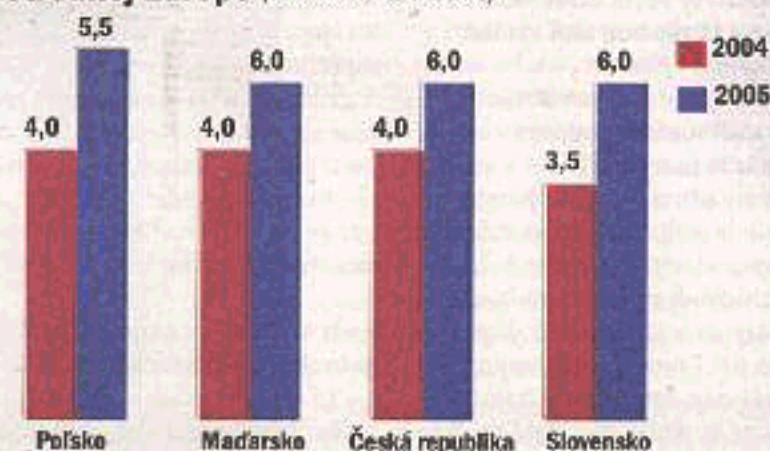
Tiež v okolí diaľnice

Logistické centrá sa nestavajú iba v Bratislave. Najukradnejší je diaľničný ťah Bratislava - Žilina. V poslednom období pribudlo najviac skladov pri Senci. Vlastné logistické centrum tu postavila aj maloobchodná sieť Billa. Iné maloobchodné reťazce dali prednosť vzdialenejším lokalitám. Kaufland a Carrefour Ilave, Lidl Nemšovej a Tesco Beckovi.

Pri diaľnici v blízkosti Trnavy sa začala vlni výstavba hál pre priemyselných zákazníkov a subdodávateľov budúcej automobilky PSA Peugeot Citroën. Tentu projekt je najväčším logistickým parkom v rámci celého Slovenska. Nové projekty sa v tomto roku plánujú v Dubnici nad Váhom, Trenčíne, Nitre a v súvislosti s investíciou Hyundai/Kia aj v blízkosti Žiliny.

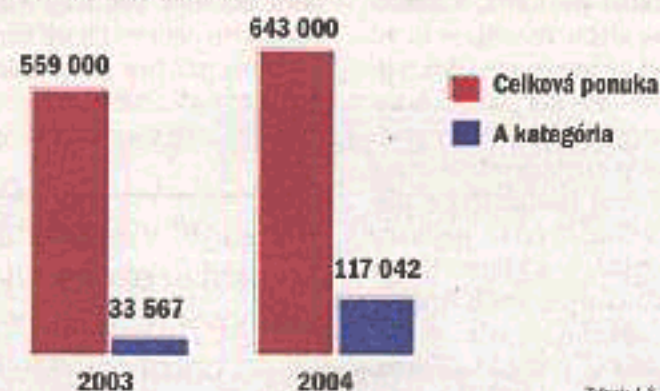
Ďalšou lokalitou výstavby nových priemyselných objektov je západný ťah diaľnice smerom na Brno. Už funguje DNV Logistic park pre Volkswagen Slovakia, ako aj priemyselné parky v Lozorne a Malackách. Stavajú sa väčšinou na kľúč, čiže pre vopred známeho nájomcu. Výstavba špekulatívnych logistických priestorov, kde nájomca nie je vopred známy, sa začala v rámci celého Slovenska po prvýkrát vlni pri Senci (Parkridge a UBM).

Výška nájmov za priemyselné priestory kategórie A v strednej Európe (v eur za m² za mesiac)



Zdroj: J & T Global

Ponuka priestorov pre priemyselné využitie v Bratislave a jej okolí (v m²)



Zdroj: J & T Global

Nové sklady v Bratislave postavené v roku 2004

Objekt	Okres	Rozloha v m ²
Logistické centrum Bratislava Rača*	BA III	66 800
Naceva, Zlaté plesky**	BA III	4 875
VW Elektrické systémy, DNV Logistic park	BA IV	2 600
HELLA Slovakia, DNV Logistic park	BA IV	3 100
Schachermayer, Avion	BA III	1 440
Hagard-Hal, Avion	BA III	1 312
BAZ Inalfa Metal, Žabí majer	BA II	1 100
Spolu		81 027

* dokončené v marci 2005

Zdroj: J & T Global

Nové logistické centrá v okolí Bratislavy

Developer	Lokalita	Výmera budovy (m ²)	Nájomcovia
J & T-IIG	Trnava	22 000	Faurecia, Inergy, Valeo, Streit, Sorfitac
J & T-IIG	Nitra	15 000	Visteon
Parkridge	Senec	27 700	DHL, Gebrüder Weiss, Cargostock, Protera
UBM	Senec	5 000	Lagermax
UBM	Senec	5 000	Frans Mbas
	Senec	10 000	ESA Logistika

Zdroj: J & T Global

Logistická abeceda

Podobne ako administratívne priestory, aj logistické centrá majú svoje kategórie. Začlenenie má pôvod v brevíti, ktorý pochádza z USA. Vychádza z nosnosti podlahy, rozponu a počtu stĺpov v hale, ako aj z požadovanej výšky. Napríklad tou A kategória má výšku 10,5 metra, pretože police na ukladanie tovaru majú desať metrov. Osem metrov je teda málo, 12 zase veľa. Najmä preto, že na takú výšku už vysokozdvížne vozíky nedosiahnu. Nemali úlohu v kategorizácii logistických centier zohráva, pochopiteľne, kvalita kúrenia, chladenia či spotreba energie. Do kategórie B a C patria staršie objekty. Môžu byť úplne prarobené, dokonca aj zatopené, no spravidla nikdy nevyhovuje výška haly a rozpon stĺpov. Aj keby bol prenájom veľmi lacný, náročné logistické firmy sa v nich neusídlia, pretože by sa im podstatne zvýšili prevádzkové náklady. Samostatnú kapitolu tvoria plechové sklady. Sú najlacnejšie, no záujem o ne majú len lokálne spoločnosti s menšími nárokmi.