

# Mario Sander (ProLogis): Zastavili sme výstavbu nových projektov

Author: Martin Trstenský | Published: 27.07.2009

**Ekonomická kríza doľahla aj na Slovensko a cítiť ju všetky podnikateľské subjekty. Aká je momentálna situácia v developmente priemyselných nehnuteľností?**

Situácia na slovenskom logistickom trhu je porovnateľná s väčšinou krajín v regióne strednej a východnej Európy. Sme svedkami zastavenia výstavby špekulatívnych projektov naprieč celým regiónom, čo je obozretné opatrenie s ohľadom na súčasnú ekonomickú situáciu. Toto je dôležité hneď z niekoľkých dôvodov. Po prvé to znamená, že nebudú realizované žiadne nové projekty počas roka 2009 s dopadom aj na rok 2010. Hneď ako sa ekonomická situácia v regióne zlepší, môže sa to prejavíť nižšou ponukou priestorov a menším počtom dokončených projektov, z ktorých bude možné vybrať.

**Developeri priemyselných nehnuteľností, vrátane Vašej firmy, majú nakúpené desiatky hektárov pozemkov, pripravených k výstavbe. Kedy očakávate rozbeh dopytu a začiatok výstavby nových skladov?**

V tejto chvíli sa väčšina firiem v našom odvetví sústreďuje na prenájom existujúceho portfólia, ktoré stále ponúka voľné priestory na prenájom. To znamená, že začneme s výstavbou konkrétnych priestorov, až keď budeme mať konkrétnu požiadavku od klienta. Okrem tejto špeciálnej možnosti neplánujeme stavať špekulatívne.

**Aké sú podľa vás možnosti ďalšej výstavby na Slovensku? Optimistické štúdie ešte minulý rok hovorili o tom, že na Slovensku je potenciál na 4 milióny m<sup>2</sup> skladov. Je to podľa Vás reálne?**

Potenciál pre ďalšiu výstavbu v podstate nič neznamená až do tej chvíle, kým máte zákazníka, ktorý o priestory javí záujem. Prikláňam sa k výrazu „dopyt ťahaný záujmom zákazníkov po nových priestoroch“, ktorý lepšie vystihuje potenciál trhu. Prijatie jednotnej európskej meny v januári tohto roku je signálom pre investorov, aby sa zamerali na príležitosti na tomto trhu. Poloha krajiny uprostred Európy robí zo Slovenska ideálnu „bránu“ na východ či západ na prepravu a zasielateľstvo vďaka rozsahu operácií z jednotnej slovenskej centrály. Poloha Slovenska tiež zaručuje rýchly a efektívny prístup na susedné trhy v Rakúsku, Maďarsku, Českej republike, Poľsku a na Ukrajinu. Vidím tu veľký potenciál vzhľadom na ponuku priestorov, ktoré sú pripravené na prenájom pre spoločnosti, ktoré správne vyhodnotia príležitosti v súčasnej dobe a aj do budúcnosti, keď sa vráti špekulatívna výstavba.

**Takže výstavba skladov špekulatívnym spôsobom sa úplne zastaví a developeri už pôjdu len „na istotu“ a budú stavať na objednávku?**

Naše odvetvie zaznamenáva v súčasnosti spomalenie a pokles dopytu zo strany nájomcov a aj výrazný pokles developerskej aktivity. Teda takmer žiadni developeri nestavajú projekty na špekulatívnej báze a radšej sa sústreďujú na prenájom existujúceho portfólia. V ProLogise sa sa tiež zameriavame na prenájom existujúcich skladov v našich parkoch naprieč celým regiónom.

**Podnikla už vaša spoločnosť nejaké konkrétne protikrizové opatrenia? Aké?**

Ako bolo oznámené už v novembri minulého roku, ProLogis prijal niekoľko obozretných opatrení, ktoré nám v súčasnej ekonomickej situácii umožňujú udržať si silnú finančnú pozíciu, zachovať si finančné prostriedky

a popredné postavenie na trhu a ochrániť značku spoločnosti. Ako som už spomínal, ide najmä o pozastavenie nových developerských projektov v blízkej budúcnosti, čo znamená, že sa sústreďujeme na prenájom už existujúcich parkov.

**Banky sú pri poskytovaní úverov veľmi opatrné. Aký spôsobom bude vaša spoločnosť financovať prípadné nové projekty?**

Už som to povedal. Nechystáme sa stavať nové skladovacie priestory. Takže nemôžem komentovať podmienky bánk pri poskytovaní finančných prostriedkov na špekulatívne projekty.

**Neobsadenosť skladových priestorov sa pohybuje blízko úrovne 10 percent. Má to vplyv na ceny nájmov? Aký očakávate ďalší vývoj v tomto smere?**

V celom regióne strednej a východnej Európy zvolila väčšina developerov podobnú stratégiu ako naša spoločnosť. Správa spoločnosti Colliers hovorí, že miera neobsadenosti je na Slovensku pod 10 % a toto číslo sa ešte zníži vzhľadom na už spomenutú stratégiu developerov. Nedostatok skladových priestorov by mohol prípadne viesť aj ku zvýšeniu nájomného, aj keď v súčasnosti sa žiadny výrazný rast cien neočakáva.

**Logistické areály a sklady sú sústredené takmer výlučne v Bratislavskom regióne. Neuvažujete v budúcnosti nad výstavbou aj v iných lokalitách Slovenska? Ktoré regióny sú podľa Vás atraktívne?**

Bratislava ako hlavné mesto s najväčšou koncentráciou populácie na Slovensku bude pre našich zákazníkov stále atraktívna. Keď sa rozhodneme, že je správny čas začať znovu s výstavbou nových projektov, potom samozrejme zhodnotíme nové lokality a ich potenciál pre našich klientov. Po skončení svetovej finančnej krízy, ktorá nás zasiahla všetkých, budeme môcť prehodnotiť strategický význam jednotlivých obchodných lokalít. V tejto chvíli môžem s istotou povedať, že ProLogis bude pripravený využiť sľubné príležitosti ako na Slovensku, tak aj v ďalších krajinách strednej a východnej Európy.

---

27.07.2009 08:00, Martin Trstenský