

Slovenský maloobchod sa prenájмами dot'ahuje na úroveň českého



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 11.01.2012

Už len porovnanie ročných objemov prenajatých priemyselných plôch v ČR (2007: 857 000 m²) a v SR (2008: 287 000 m²) hovorí samo za seba. Ktorý typ nájomcu však dominuje v jednom a ktorý v druhom štáte? Zdá sa, že český trh sa v tomto ohľade od trojnásobne menšieho slovenského veľmi neodlišuje: v oboch krajinách zaujali vedúce postavenie s plus-mínus polovičným podielom logistické spoločnosti (ČR 45 % - SR 51 %), ktoré C&W označuje za akýsi „ekonomický barometer“. Na oboch brehoch rieky Moravy stoja na ich čele spoločnosti ako DHL alebo Raben.

Výrobcovia aktívnejší v Česku, retaileri na Slovensku

Hodnoty objemu prenájmov výrobných spoločností a ich podiel na celkovom počte prenajatých priestorov sú však na Slovensku zo všetkých monitorovaných sektorov najnižšie: 11 % oproti „českým“ 35 % jasne vypovedá o tom, že slovenskí výrobcovia majú v danom ohľade čo doháňať. „Okrem blízkosti Nemecka sa pod tým podpisujú faktory ako nízka inflácia a stabilná mena v ČR, ale aj nerozvinutá infraštruktúra na Slovensku a v neposlednom rade slabá pripravenosť priemyselných lokalít mimo okolia Bratislavy, kde moderné priestory na prenájom v podstate neexistujú. V Česku si môžu výrobcovia vyberať z niekoľkých priemyselných lokalít ako napríklad Plzeň, Praha, Brno, Ostrava, ktoré tamojší trh celoplošne pokrývajú,“ vysvetľuje príčiny Peter Očován z C&W. Tohtoročný prenájom 25-tisíc m² výrobnými spoločnosťami však podľa neho naznačuje zvýšenie priemyselnej produkcie na Slovensku.

Objemy prenajatej modernej priemyselnej plochy od roku 2007 v SR a ČR

Naproti tomu slovenský maloobchod, ako jediný sektor monitorovaný od roku 2007, sa s celkovo 180 000 m² prenájmu objemovo dot'ahuje takmer na úroveň českého, kde sa za posledných päť rokov prenajalo 194 000 m². Inak vyzerá už porovnanie ohľadom podielu tohto segmentu na všetkých prenájmoch: zatiaľ čo v SR tvorí jednu štvrtinu, v ČR iba 6 %. Čo to ale znamená? Určite nie jeho skutočné postavenie, silu či potenciál. Štatistika C&W poukazuje totiž na okolnosť, že v Česku pôsobiaci retaileri prenechávajú logistiku špecialistom a skladové priestory si prenajímajú nie priamo u developerov, ale skôr cez logistické

spoločnosti.

Na Slovensku je situácia odlišná. Pre tunajší maloobchod má svojou strategickou polohou špecifickú atraktivnosť najmä Bratislavský kraj, kde je rozložených približne 95 % všetkých skladových kapacít v štáte. Medzinárodne fungujúci retaileri (Takko, Mobelix a ďalší) majú odtiaľto blízko tak do Rakúska, ako aj do ostatných troch krajín V4. Domáce značky (Nay Elektrodom, Dráčik) hlavné mesto zase podľa Očovana motivuje svojou najväčšou kúpnu silou a v neposlednom rade - v porovnaní s ktoroukoľvek inou lokalitou v SR - aj nižšími nákladmi na prenájom skladových priestorov, ktoré umožňuje početnejšia konkurencia tu pôsobiacich developerov logistických parkov.

Percentuálny podiel jednotlivých segmentov na prenájme skladových priestorov v SR a ČR

Centrálne sklady spravidla v susedných krajinách

Štúdia C&W ozrejmuje situáciu aj v súvislosti s často kladenou otázkou, prečo bývajú hlavné sklady umiestnené spravidla v Česku, Poľsku či Maďarsku. Dôvodom je, ako Peter Očovana pripomína, relatívne nízky objem tovarov dodávaných na podstatne menší slovenský trh. Logistické spoločnosti majú tak prirodzenú tendenciu svoje skladové kapacity až na bratislavský región nezväčšovať, inými slovami - ich masívne sťahovanie pod Tatry nateraz nehrozí. V Žiline, Prešove alebo Košiciach sa uprednostňujú tzv. cross-dockové depá určené na prekládku tovarov distribuovaných z hlavného skladu v zahraničí na ďalší rozvoz po Slovensku.

Uvedené status quo pomáhajú udržiavať pri živote výraznou mierou maloobchodné reťazce s centrárou v Českej republike (Baumax, Hypernova, Tesco, Carrefour, Billa). Tie, ako už bolo spomenuté, radšej využívajú služby skúsených logistických expertov skladujúcich tovary v Prahe, Plzni, Ostrave či v Brne, pričom na Slovensku operujú na minimálnom respektíve žiadnom priestore. Pokračovaniu tohto trendu nahráva aj stagnujúca výstavba nových skladových hál a z toho vyplývajúca ich z roka na rok sa znižujúca ponuka.

Azda jedinou výnimkou spomedzi potravinových reťazcov predstavuje Lidl, ktorý prešiel procesom vytvárania samostatného ústredia pre SR a ako prvý prišiel k delimitácii spoločnej česko-slovenskej centráry v Prahe. Otázne je, či sa toto rozhodnutie stane príkladom pre iných a podnikní nielen zmenu obchodnej politiky v prospech domácich výrobcov, ale takisto výstavbu ďalších veľkoskladov.

Autori štatistiky C&W jednako prichádzajú k záveru, že hoci dnes slovenský trh nedokáže vytvoriť širokú ponuku postavených moderných hál na prenájom, príprava nových projektov zo strany developerov pomaly, ale isto finišuje. Hlavným ťahúňom však podľa ich predpokladov nebude maloobchod, ale priemyselná výroba - najmä dodávatelia komponentov pre automobilový priemysel. Objemy plôch prenajatých ostatným výrobným spoločnostiam budú stúpať len pomaly, keďže tieto umiestňujú svoju produkciu mimo Bratislavy, čiže do lokalít z pohľadu developerov menej atraktívnych.

Ilustračné foto - P3 (PointPark Bratislava)

Zdroj a grafy - Cushmann & Wakefield

11.01.2012 09:17, SF / Juraj Pokorný