

Stagnácii na starom kontinente sa nevyhli ani nákupné centrá



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 25.04.2012

Ako prieskum preukázal, v Európe zmenili v roku 2011 vlastníka maloobchodné nehnuteľnosti v celkovej hodnote 40 miliárd eur, čo v rámci zmienenej segmentu predstavuje 32-percentný podiel na celkovom objeme. Zvyšok sa mal rozdeliť medzi priemyselné nehnuteľnosti, kancelárie a objekty so zmiešaným komerčným využitím.

Slovenské mestá s potenciálom absorbovať nové plochy

„Keby všetky nákupné centrá otvorili podľa plánu, ich základňa by sa v minulom roku rozrástla o 6,8 milióna m². V skutočnosti však otvorili nové centrá ,iba‘ na ploche 5,9 milióna m², rovnako ako v roku 2010,“ dokladá štúdia C&W. Kým v 19 európskych krajinách došlo v porovnaní s rokom 2010 k poklesu, Česko, Rakúsko, Slovensko, Chorvátsko a Bulharsko postihlo takmer úplné zastavenie výstavby. Ako nakoniec dopadnú prognózy o dokončených nových plochách na tento (6,4 milióna) a budúci rok (4,5 milióna) v skutočnosti, je vzhľadom na ďalšie možné zdržanie nejasné.

Situácia na Slovensku je prinajmenšom špecifická. Zatiaľ čo niektoré mestá sú už saturované existujúcimi obchodnými komplexmi, iné, ako dôvodí František Paračka z maloobchodného tímu C&W, majú ešte stále potenciál absorbovať nové nákupné plochy. Ide napríklad o Košice, Prešov, Poprad, Banskú Bystricu, Levice či Trnavu, kde by mohli podľa neho v nasledujúcich rokoch pribudnúť ďalšie nákupné centrá. Ako prezrádzajú čísla, v roku 2012 sa u nás očakáva dokončenie 54-tisíc m² nových obchodných plôch, z toho v projekte Europa Zvolen 10-tisíc m² (1. fáza), Madaras 4-tisíc (4. fáza), Avion 5-tisíc (4. fáza) a bratislavský Centrál, ktorého dopad na ostatné mamutie komplexy (Avion, Aupark, Polus, Soravia) sa bude s napätím sledovať, prinesie 35-tisíc nových m².

Česko: Reálne je otvorenie jedného-dvoch centier ročne

Na celkovej bilancii 140 miliónov m² obchodných plôch na starom kontinente existujúcich k 1. 1. 2012 sa štát našich západných susedov podieľal zhruba 2,1 miliónmi m². Objem investícií do nákupných centier tu vlni dosiahol viac ako 1 mld. eur, takže na celkových investíciách sa maloobchod podieľal 51 %. „V Českej republike je pre tento rok naplánované dokončenie vyše 100-tisíc m² nových plôch. Viac ako polovica z nich sa nachádza v nedávno otvorenom Fóre Nová Karolina v Ostrave. Centrum je unikátnym projektom a na dlhý čas zrejme posledným svojho rozsahu - jeho rozloha je 58-tisíc m². O jeho atraktivnosti svedčí aj záujem o prenájom obchodných jednotiek - predprenájom dosiahol 99,6 %, a to je v dnešnej dobe obrovský

úspech,“ tvrdí Rostislav Veselý z maloobchodného tímu C&W, ktorý sa na prenájme tunajších plôch podieľal ako exkluzívny partner.

Ako dodáva, u ostatných naplánovaných projektov výstavba prebieha a o tom, že by niektorý z ich developerov rozhodol o pozastavení prác, zatiaľ nie je nič známe. Ide o naplánované rozšírenie 15. marca otvoreného ostravského Avionu, Futura v Hradci Králové (máj), Breda & Weinstein v Opave (november), rekonštrukciu Galérie Moritz v Olomouci (koncom roka) a rozšírenie Centra Zlín (na prelome tohto a budúceho roka). V budúcich rokoch budú nové centrá podľa neho pribúdať iba ojedinele. „Reálne je otvorenie jedného-dvoch centier ročne v závislosti od toho, ako sa ich bude dať predprenať. A naďalej budú posilňovať úspešné regionálne centrá,“ myslí si Veselý.

Ukazovateľom „štvorce“ v prepočte na jednotku populácie

Na ilustráciu toho, aké je veľkosť či kapacita aj v prípade nákupných centier relatívna, prináša C&W rebríček tohtoročných európskych „šampiónov“: na jeho čele stojí OZ Mall v ruskom Krasnodare (169-tisíc m²), turecký Mall of Istanbul (135-tisíc m²) a Puerto Venecia v španielskom Zaragoze (124-tisíc m²).

Zdá sa však, že spoľahlivejším a objektívnejším ukazovateľom celkového významu a zastúpenia maloobchodnej štruktúry v danej krajine je počet „štvorcov“ v prepočte na zvolenú jednotku populácie. Európsky priemer tak podľa štúdie C&W vychádza na 247 m² nákupných centier na tisíc obyvateľov, pričom Česko s hodnotou „203“ sa nachádza pod týmto priemerom a vzhľadom na už povedané pravdepodobnosť, že by sa mu v najbližších rokoch priblížilo, je veľmi nízka. Aká je v tomto ohľade pozícia Slovenska, sa report z prieskumu C&W z neznámych dôvodov nezmieňuje.

„V roku 2011 sme zaznamenali značnú investičnú aktivitu v oblasti maloobchodných a priemyselných nehnuteľností. Kvôli obmedzenej výstavbe investori nemierili na kancelárie v takej miere ako po minulé roky. V roku 2012 by však malo dôjsť k obratu a kancelárie by mali zaujímať najväčší podiel na trhu. Maloobchod bude aj naďalej obľúbeným investičným sektorom, a to vďaka dobrej obsadenosti. Tok transakcií bude brzdiť len nedostatok projektov na predaj,“ skonštatoval ohľadom očakávaného vývoja a perspektív jednotlivých realitných sektorov vedúci investičného tímu C&W v Českej a Slovenskej republike James Chapman.

Ilustračné obrázky - HB Reavis Slovakia (1), Euromax/Crestcom (2)

Grafy - C&W

- 1) Európske obchodné centrá s výstavbou naplánovanou na roky 2012-2013 (v miliónoch m²)
- 2) Priemerná plocha nákupných centier na tisíc obyvateľov v jednotlivých krajinách (v m²)

25.04.2012 09:26, SF / Juraj Pokorný