

Mario Sander: ProLogis Park - projekt na podporu miestnej komunity

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 03.12.2009

38-percentným podielom na slovenskom trhu industriálnych a logistických parkov zaujimate bezkonkurenčne prvú pozíciu, navyše s veľkým náskokom pred druhým v rebríčku - HB Reavis (12%). Čím si vysvetľujete fakt, že domáci developeri sa v danom realitnom segmente nestali dominantnými hráčmi?

ProLogis sa nemôže vyjadrovať k obchodom svojich konkurentov, ja si však myslím, že to, čo nás predovšetkým odlišuje od domácich spoločností je, že sme globálna firma s portfóliom expandujúcim do 18 krajín celého sveta. Preto sme schopní priniesť medzinárodné skúsenosti na lokálne trhy, najmä na tie, ktoré vykazujú dobrý rastový potenciál. Keď sme identifikovali Slovensko ako kľúčový trh (asi pred 4 rokmi), dali sme si v tejto oblasti veľký záväzok expandovať tak, aby sme uspokojili dopyt po priemyselných nehnuteľnostiach najvyššej triedy. Ako najdôležitejší hráč na trhu sa ProLogis stal partnerom pri výbere pre organizácie, ktoré chcú využiť Slovensko ako logistické a výrobné centrum. Ďalším znakom, ktorý nás odlišuje je, že sa zameriavame výlučne na segment priemyselných nehnuteľností. Vie to už veľa našich zákazníkov, a tí sa k nám vracajú kvôli vysoko kvalitným, moderným, dobre umiestneným a trvalo udržateľným distribučným nehnuteľnostiam.

Nepomer v celkovej ploche a objeme novej výstavby medzi „Bratislavou a okolím“ a „Regiónmi Slovenska“ je naozaj markantný. Bude vaša spoločnosť napriek zohľadneniu geografických faktorov a slabšie rozvinutej dopravnej infraštruktúry pokračovať v expanzii smerom na východ, aby sa táto asymetria aspoň čiastočne zmiernila?

V tomto momente sa ProLogis sústreďí na prenájom svojho existujúceho portfólia, ktoré v SR pozostáva z troch distribučných parkov. Dva z nich sa nachádzajú v blízkosti Bratislavy a ProLogis Park Nové Mesto patrí k ostatným regiónom Slovenska. Kľúčovým faktorom pre rozhodovanie akéhokoľvek developera v akomkoľvek regióne je to, kde chce byť zákazník. Na Slovensku sme zaznamenali všeobecne záujem o bratislavský región, zrejme pre jeho blízkosť k ČR, Maďarsku i Poľsku, ako aj zvyšku Slovenska. Zvážime príležitosti pre budúce projekty, keď sa vyskytnú, no v súčasnosti neplánujeme žiadnu dodatočnú výstavbu na východe Slovenska.

Špekulatívny development sa najnovšie zaradil medzi pojmy, ktoré v rámci „krízovej sebareflexie“ stratili pejoratívne podfarbenie. Developeri sa k nemu postupne bez hanby priznávajú a prestávajú ho vnímať ako „poškodzovanie dobrého mena“. Ktoré projekty sa pripravovali a aj ukázali ako špekulatívne v prípade ProLogis?

Na konci roka 2008 sme zastavili akúkoľvek novú špekulatívnu výstavbu a koncentrovali sa na prenájom jestvujúcich priestorov v našich parkoch na Slovensku i po celom svete. Podmienky na trhu sú stále náročné, som však rád, že pokračujeme v uzatváraní nájomných zmlúv. Slovensko je tento rok jedným z najúspešnejších trhov v regióne. Napríklad za posledné dva mesiace sme tu podpísali nájomné zmluvy na celkom 23 500 m², čo je vzhľadom na situáciu úctyhodný výsledok. Jedna nájomná zmluva bola uzavretá s globálnou spoločnosťou v oblasti spotrebnej elektroniky v ProLogis Parku Galanta-Gáň na 17 500 m². Druhú zmluvu, na 6 000 m², sme podpísali s rakúskou spoločnosťou špecializujúcou sa na prepravu a baliace služby pre nápojový a potravinársky priemysel. Tiež sme zaznamenali nárast v aktivite zákazníkov a zvýšený počet návrhov na výstavbu podľa požiadaviek klienta. Celkovo sme tento rok uzatvorili 6 obchodov v oblasti výstavby a sme otvorení aj voči výstavbe na mieru, ak budeme vedieť využiť naše existujúce

pozemky pri nižšom riziku a nižších kapitálových požiadavkách.

Rozmach parkov sprevádza nepretržitý monitoring ich úspešnosti (čísla, grafy a tabuľky o m2, investičných objemoch, miere obsadenosti). Architektúra a urbanistický kontext stavieb začlenených do extravilánov miest, obcí či krajiny sa pritom dostáva do úzadia. Ako pristupuje ProLogis k tejto problematike?

Dobrá otázka. Najčastejšie sa široká, ako aj obchodná verejnosť zaujíma o konečný výsledok - záverečný produkt dodaný výrobným alebo logistickým zariadením. To preto, že činnosti prebiehajúce v širokospektrálnych zariadeniach, ako napríklad v tých, ktoré prevádzkuje ProLogis, sú v prvom rade funkčné. Na úplne lokálnej úrovni je to samozrejme o inom. Verejnosť v oblastiach pri priemyselných zariadeniach chce vedieť všetko o ich architektonickom a mestskom kontexte a ako sa zlepši miestna ekonomika vďaka výstavbe v okolí (vznik nových pracovných miest, príjmy z daní). ProLogis sa o týchto otázkach rozpráva s miestnou komunitou na celom svete už mnohé roky. Ako zapadneme a vytvoríme situáciu výhodnú pre všetkých? Odpoveď sa stala základným princípom filozofie našej spoločnosti. Angažujeme sa medzi komunitou, kde pôsobíme a snažíme sa jej pomáhať, ako sa len dá. V strednej Európe pomohli zamestnanci ProLogisu vybudovať tak potrebnú infraštruktúru na podporu miestnej komunity, zlepšili prístup ku komunálnym službám, vybudovali ihriská a darovali peniaze do škôl a mnohé ďalšie iniciatívy.

Farebné odlíšenie budov a nový dizajn goliera nákladového priestoru firmy Loading Systems prináša alternatívu „logistickej monotónnosti“. Mieni aj ProLogis zavádzať do svojich projektov takéto finančne nenáročné trendy?

Okrem lokality si naši zákazníci vyberajú distribučné priestory podľa ich funkčných vlastností - dobrá svetlá výška, priestranné vjazdy pre kamióny, kvalitný systém osvetlenia atď. Kým toto vybavenie má byť v podstate najmä funkčné, podnikáme odvážne kroky smerom k inovácii jeho dizajnu. V roku 2006 ProLogis testoval použitie drevených konštrukcií namiesto štandardných oceľových. A nedávno sme získali povolenie použiť ich v budovách vo výstavbe v južnej Európe. Tieto trvácne rámy, ktoré prešli prísnyimi bezpečnostnými previerkami rôznych úradov, majú potenciál nahradiť oceľové konštrukcie ako alternatíva trvalo udržateľného rozvoja. Ďalší príklad inovácie môžete nájsť v našich distribučných zariadeniach v Japonsku. Konštrukcie, kvôli priestorovým obmedzeniam v krajine obyčajne viacposchodové, si tu vyžadujú jedinečné dizajnové prvky. Mnohé z nich majú zložitý systém rámp pre nákladné autá, izolačné systémy z prefabrikovaného betónu pre prípad zemetrasenia, systém recyklácie dažďovej vody a vonkajšie osvetlenie na slnečnú energiu. Navyše sa vždy snažíme implementovať aj ďalšie inteligentné inovácie do našich parkov, ktoré, aj keď nemusia byť na prvý pohľad viditeľné, však predstavujú hodnotný vývin roky starých „priemyselných kociek“. Ide napríklad o dodatočné umiestnenie solárnych panelov na strechy, nepriepustnejšie vzduchové filtre na zlepšenie energetickej efektivity alebo významné krajinné úpravy v exteriéroch, aby sa znížil (v niektorých prípadoch až úplne vylúčil) dopad výstavby na okolie.

Dosiahnuť, aby priemyselný objekt s pôdorysom obdĺžnika prinášal - tak ako rezidenčné či administratívne projekty - architektúru so špičkovým dizajnom, je však bez dopadu na kvantitu výstavby akiste nemožné...

Do tejto chvíle sme od zákazníkov takúto požiadavku nezaznamenali. Zrejme v období tesne po ekonomickom poklese sa viac zameriavajú na nákladovú efektivitu a kvalitný produkt a vo všeobecnosti nepotrebnú architektonicky zaujímavé priemyselné zariadenie. Avšak ProLogis má niekoľko nehnuteľností vo viacerých kútoch sveta, ktoré môžu poslúžiť ako veľmi dobrý príklad architektonickej inovácie v medziach prísnych nárokov. Takýto prístup je, ako správne upozorňujete, obmedzený čo do kvantity a my vždy myslíme v prvom rade na potreby klienta. Ako som už spomínal, ten zväčša hľadá funkčný priestor pre potreby distribúcie.

Inovatívna a originálna architektúra priemyselného parku býva výsledkom dobrej spolupráce trojuholníka architekt-investor-dodávateľ. Aký význam pripisujete jeho prvému článku:

architektonickému konceptu?

V ProLogise sa vždy snažíme o vylepšenie architektonického konceptu našich budov. Primárne hľadáme riešenia, ktoré zlepšia výstup a efektívnosť, ako napríklad zlepšenie toku procesov, usporiadanie nakladacích/vykladacích priestorov alebo zabezpečenie vzduchovej nepriepustnosti, čím dokážeme zákazníkovi priamo sprostredkovať úsporu na nákladoch za energiu. Pracujeme s architektonickými princípmi štandardnými na celom svete, takže zákazník ProLogisu v Nemecku, ktorý si bude chcieť prenajať zariadenie na Slovensku, môže očakávať rovnakú úroveň, kvalitu a štandardný systém prevádzky svojej novej budovy.

Myslíte si, že napriek konvenčnej architektonickej forme nehnuteľností tohto typu (striktne danej ich účelovosťou) možno hovoriť o istej evolúcii v tomto smere?

Z dlhodobého hľadiska sa táto otázka týka evolúcie trhovej ekonomiky a toho, ktoré prevratné technológie či služby sa stanú bežnými. Dnes však zaznamenávame, že celkový vzhlad priemyselných nehnuteľností je v prvom rade taký, aby vyhovoval ich funkčnosti. Ako orgán ekonomiky, ktorý funguje správne a v rámci očakávaných parametrov, vidíme, že v priebehu rokov sa udiali iba malé estetické zmeny a žiadne veľké posuny nenastali. Kým budova funguje ako má, v ekonomickom životnom cykle, nebude potreba alternatívnych vonkajších prejavov.

Foto - ProLogis

1 - Mario Sander

2 - ProLogis Park Bratislava

3 - ProLogis Park Galanta-Gáň

4 - ProLogis park Nové Mesto

03.12.2009 09:30, SF / Juraj Pokorný