

P13 - nový bratislavský projekt zameraný na Retail Warehousing

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 01.04.2010

Po pauze šancou staronový mikrosegment

Čo by mal obsahovať nový retailový produkt, aby zaujal maloobchodníkov tvoriacich potenciálne portfólio dlhodobých nájomníkov, ako aj lokálnu kúpyschopnú populáciu? Ak pred necelým rokom Alexander Colpaert z poradenskej spoločnosti Cushman & Wakefield konštatoval, že krátka pauza - rozumej spomalenie výstavby nákupných centier - poskytne developerom šancu etablovať sa na lokálnych maloobchodných trhoch, tak dnes sa jeho slová do značnej miery naplňajú.

Jednou z príležitostí sa ukazuje byť staronový mikrosegment Retail Warehousing. Ako je známe, jeho plocha na západnom Slovensku po niekoľkých rokoch znova narastie. V Bratislave vznikne totiž na pozemku s rozlohou 27 700 m² nový projekt s názvom P13, ktorý sa zaradí do série ďalších komplexov, kam zákazníci vstupujú do jednotlivých obchodných jednotiek zvonka. Exkluzívnym zmluvným partnerom, ktorý bude pre investora Alfa Group zabezpečovať prenájom obchodných plôch, je od februára 2010 nadnárodná konzultačno-reálna spoločnosť CB Richard Ellis (CBRE).

Realitný poradca je presvedčený o úspešnosti tohto projektu z dôvodu výnimočnej lokality neďaleko najväčšieho nákupno-zábavného centra na Slovensku AVION a bezprostrednej blízkosti obchodného domu IKEA.

Silná odozva zo strany budúcich nájomcov

„Táto obchodná oblasť je u obyvateľov Bratislavy a okolia mimoriadne frekventovaná a dobre etablovaná. Keďže v danej lokalite nie sú v žiadnom projekte k dispozícii obdobné plochy, aké ponúkame my, pociťujeme silný ohlas na túto ponuku zo strany nájomcov, pre ktorých je Retail Warehousing tá správna voľba,“ povedal retail konzultant CBRE Martin Biró.

Okrem spomínaných benefitov súvisiacich s polohou a výhodného napojenia na diaľnicu ponúkne projekt P13 budúcim návštevníkom aj 450 parkovacích miest. Pohodlné spojenie priamo pred objekt zabezpečí navyše kyvadlová i mestská hromadná doprava.

„Veríme, že vybraná lokalita je perfektným miestom pre retail a obchodné značky. Je to výhodná ponuka pre nájomníkov, s dobrou polohou, okolím a dostupnosťou, ktorá je cenovo prijateľnejšia ako ponuka plôch v nákupných centrách,“ dodal Klaus Hammer, hovorca spoločnosti Alfa Group.

Výška jedného podlažia v komplexe P13 nepresiahne 6,5 m, celková prenajímateľná plocha dosiahne takmer 14 000 m². Spoločnosť CBRE sa okrem prenájmu aktívne podieľala aj na komerčnej koncepcii a plánovaní projektu. Otvorenie investor Alfa Group očakáva v prvom kvartáli 2011.

Po Bratislave má prísť na rad Prievdza

Spoločnosť Alfa Group zrealizovala a prevádzkuje už viac ako 20 projektov v regióne strednej Európy a Nemecka. V oblasti komerčných nehnuteľností je aktívna od roku 1997, keď začala pôsobiť v Českej republike, neskôr v Maďarsku a následne, od roku 2002, aj na Slovensku. V minulosti tu už zrealizovala napríklad projekt centra R1 na Rožňavskej ulici, ktorý zahŕňa aj priestory pre retail a koncepčne vychádzal

z veľmi obdobného princípu ako projekt P13.

Ten však nie je prvým projektom v oblasti Retail Warehousing, na ktorom Alfa Group pracovala. Podobné centrum s rozlohou 17 000 m² funguje od roku 2009 takisto v Budapešti. V súčasnosti spoločnosť sústreďuje svoje slovenské aktivity aj v meste Prievidza, kde pripravuje výstavbu nákupného centra.

Ako sme si overovali, s prestavbou priemyselnej haly na Pestovateľskej ulici v bratislavskom Ružinove na viacúčelový objekt s obchodným centrom a hotelom (takisto v tesnej blízkosti nákupného centra Avion Shopping Park), ktorú investorská spoločnosť s názvom P13 ohlasovala ešte v roku 2007, aktuálny rovnomenný projekt P13 nijako - personálne ani koncepčne - nesúvisí.

Medzinárodná terminológia a definície pojmov

Anglický termín Retail Warehousing sa v médiách často nesprávne zamieňa s pojmom Industrial Big Box. V čom je teda rozdiel? Podľa definície International Council of Shopping Centres (ICSC) v prvom prípade nejde o klasické obchodné centrum, ale o nákupnú ulicu - Retail Warehousing („Strip Mall“) má samostatné vstupy do jednotlivých obchodných prevádzok z vonkajšej strany, spravidla priamo z parkoviska. Typickým príkladom môže byť práve prebiehajúca výstavba Extensa Business Park zahŕňajúceho obchodné priestory pozdĺž hlavnej komunikácie „New Street“, flexibilné polopriemyselné jednotky, logistické haly i administratívne priestory - pozri článok Oproti trnavskej automobilke vyrastá Extensa Business Park (SF - 29.04.2009). Analogickým či takmer identickým pojmom je Retail Big Box, ktorému sa najviac podobá na Slovensku priekopnícky projekt OC Danubia v bratislavskej Petržalke alebo už spomínaný trnavský park. Obidva tieto pojmy však nemajú nič spoločné s ďalším termínom - Industrial Big Box, čo znamená moderné haly špecializované na skladovanie tovaru.

Vizualizácie - Kharisma (zdroj Alfa Group) a EBP

1, 2 - bratislavský projekt P13 zameraný na Retail Warehousing

3 - analogický trnavský projekt Extensa Business Park (EBP)

01.04.2010 09:01, SF / Juraj Pokorný