

Mapa slovenského maloobchodného trhu postupne hustne



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 17.12.2010

Vyššia koncentrácia centier triešti kúpnu silu

Aj keď sa retailový trh na Slovensku v roku 2009 spomalil, keďže ľudia obmedzili svoje výdavky, už februárový report CBRE o investíciách do tohto segmentu na európskom stredovýchode za uplynulý rok naznačil rast presvedčenia, že tento región má už najhoršiu časť krízy za sebou. Podľa správy bol vlaňajšok typický vysokou neobsadenosťou a poskytovaním nájomných zliav najmä v nesprávne nastavených centrách, ktoré museli zviest konkurenčný boj s práve dokončenými projektmi. Rozdiely medzi nákupnými centrami v hlavných zónach, ktoré si v druhej polovici roku 2009 udržali stabilitu, a ostatnými retailovými nehnuteľnosťami sa tak zväčšili.

„V prípade komerčných nehnuteľností všetko závisí od kvality projektu, ktorá je vo fáze vyhľadávania klientov rozhodujúca. Záleží na tom, pre akú filozofiu sa investor rozhodne. V oblasti, kde je koncentrácia obchodných centier priveľká, však dochádza k triešteniu kúpnej sily,“ poznamenal na novembrovej konferencii [Real Estate Market > Slovensko 2010 - Návrat realitného optimizmu](#) Pavel Klimeš zo spoločnosti Euro Mall Centre Management (EMCM).

Tam, kde sa potenciál kúpnej sily nestihol vybiť

Medzi nositeľov ďalších rizík patria regióny, kde momentálna prognóza nasýtenia maloobchodného trhu a celkovej kúpyschopnosti obyvateľstva s prihliadnutím na rastúcu nezamestnanosť nevyzerá priaznivo. Existujú však aj lokality, ktoré majú popri takomto trende jedno špecifikum - a síce, že sa tu potenciál kúpnej sily ešte nestihol vybiť. Svojho najväčšieho nákupného komplexu s názvom STOP.SHOP sa napríklad dočkal Liptovský Mikuláš, kde rakúska firma Immofinanz Group ponúkla na ploche 13-tisíc m² kombináciu retail parku s nákupnou galériou a štruktúrou malých nájomcov, z ktorých žije každé obchodné stredisko. Podobné centrá majú čoskoro otvoriť aj v Dolnom Kubíne a v Dubnici nad Váhom, takže na Slovensku bude pod spomínanou značkou pôsobiť dokopy 10 obchodných galérií.

V maloobchodnej sfére sa na Slovensku aktivizujú aj niektoré konzultačno-realitné spoločnosti. Napríklad CB Richard Ellis tohto roku zastrela poradenstvo a layout retailovej časti polyfunkčného projektu RETRO Shopping & Living v Ružinove pre developera Centaurea, či obchodného centra v rámci petržalského projektu South City - Južné Mesto (Avestus Real Estate) s rozlohou 65 000 m². Na svoje konto si môže

takisto pripísať úspešný prenájom 9 obchodov vo Fachmarktzentre developera Suxxezz - MID a v súčasnosti je partnerom projektov Extensa Business Park Trnava, Solivaria Prešov, Fachmarktzentrum P13 v Bratislave, D1 Fashion Outlet v Senci, ako aj obchodného centra Liptov v Liptovskom Mikuláši.

Ako je už známe, návrat optimizmu a dôvery v daný realitný segment signalizoval aj nedávny 16. ročník veľtrhu komerčných nehnuteľností MAPIC v Cannes, považovaný za najvýznamnejšie európske fórum špecializované na globálny retailový trh. Medzi 10 u nás pôsobiacimi firmami tu boli najviac zastúpení developeri (MINT Investments, HB Reavis, Penta Investments) prezentujúci projekty obchodných centier (napríklad 2. fázu trenčianskeho Laugaricia, ktorého 130 maloobchodných jednotiek z 1. fázy je už vyše roka v prevádzke, pripravované multifunkčné centrum Štadión v Žiline či viac ako tri roky úspešne fungujúce ATRIUM v Bratislave).

IPEC Group odštartoval výstavbu D1 Outlet

Medzi samostatnými expozíciami nechýbal ani projekt prvého outletového centra na Slovensku - D1 Outlet Bratislava, ktorého výstavbu začal investor IPEC Group hneď po získaní stavebného povolenia 10. novembra. Aj vďaka svojej výhodnej polohe - len 20 kilometrov od Bratislavy, v tesnej blízkosti seneckého výjazdu z najrušnejšej slovenskej diaľnice - má šancu stať sa prvým slovenským factory outletom s trvalo zníženými cenami tovarov svetových značiek. „Každá sezóna bude tou najlepšou na nákupy v D1 Outlete,“ dodala Director Business Development D1 Outletu Susanne Soltererová, ktorá má bohaté skúsenosti s rozbehom 5 outletových centier, vrátane toho najbližšieho, kde pracovala päť rokov ako generálna riaditeľka.

D1 Outlet je koncipovaný v predajcami obľúbenom „village style“, inšpirovanom lokálnou architektúrou vinohradníckych mestečiek a dedín blízkeho okolia. IPEC Group plánuje v súvislosti s jeho výstavbou preinvestovať 35 miliónov eur v troch fázach. Tá úvodná by mala už na budúci rok vytvoriť 100 pracovných miest. Prvým nájomcom by mali byť priestory odovzdané na jeseň 2011 a ešte pred Vianocami 2011 by malo prvé slovenské outletové centrum privítať zákazníkov. K obchodom bude patriť aj oddychová zóna, reštaurácie a ďalší prevádzkovatelia služieb. Autor projektu - Ing. Arch. Milan Škorupa sa okrem iných už podpísal na pod také diela, ako sú Mercedes Benz Showroom Bratislava či IPEC Park Senec.

Základný kameň budúceho D1 Outletu poklepal aj primátor ned'alekého Senca Karol Kvál, ktorý vyzdvihol jeho význam pre rozvoj celého regiónu s nádejou na obojstranný benefit z turistického ruchu v seneckom okrese a prílevu kupujúcich nielen slovenského pôvodu. Krst so slávnostným výkopom zavŕšil prvý slovenský „bagrový tanec“ troch rýpadiel Takeuchi, v „choreografii tanečníka“ Tony Moisesa, ktoré pripravia terén pre ďalšie práce.

„Vianočné nákupy zľavnených značkových vecí budú v roku 2011 už pod našou taktovkou. Budúcu jeseň otvárame,“ spresnil nastávajúcim nájomníkom centra termín ukončenia prvej fázy projektu riaditeľ IPECu Ivan Čarnogurský.

D1 Outlet vo faktoch a číslach:

Poloha	spojnica diaľnice D1 a cesty Pezinok - Senec
Spádová oblasť	BSK, TSK, NSK, južná Morava, Dolné Rakúsko, severozápadné Maďarsko
Územné rozhodnutie	právoplatné od 7. 6. 2010
Stavebné povolenie	právoplatné od 10. 11. 2010
Rozloha pozemkov	do 15 ha
Z toho predajná plocha	25 000 m ² (všetky tri fázy spolu) 8 500 m ² (prvá fáza - outletové predajne)
Nové pracovné miesta	300 (po ukončení tretej fázy)
Celková investícia	35-miliónov eur

1. etapa (2010-2011)	10-miliónov eur
Financovanie	40 % vlastné zdroje, 60 % úver
Investor	IPEC Group
Architekt	Ing. Arch. Milan Škorupa

IPEC Group - Curriculum vitae

Na developerskom trhu pôsobí viac od roku 1993. Za ten čas rôznymi formami zastrešoval projekty s celkovou úžitkovou plochou vyše 800-tisíc m². Orientuje sa na priemyselné a logistické areály, výstavbu bytov, obchodných priestorov a kancelárií. Medzi jeho najvýznamnejšie zrealizované projekty patria Firemné centrum služieb Tuhovské, Bratislava; Logistický areál Senec a ďalších 30 výrobných areálov na Ukrajine, Slovensku, v Rumunsku a Česku. V oblasti bytovej výstavby zrealizoval 12 bytových komplexov. V súčasnosti pripravuje rozvoj územia na cca 380-tisíc m² v Kyjeve (M05 Vasilkiv), 500-tisíc m² v Senci (vrátane D1 Outlet). Takisto vlastní a prenajíma viac ako 50 000 m² priemyselných hál.

Zdroje: Kharisma, event2all

Vizualizácie a foto (D1 Outlet) - event2all

17.12.2010 09:24, SF / Juraj Pokorný