

Mario Sander (ProLogis): Zastavili sme výstavbu nových projektov



Author: Martin Trstenský | Published: 27.07.2009

Ekonomická kríza doľahla aj na Slovensko a cítiť ju všetky podnikateľské subjekty. Aká je momentálna situácia v developmente priemyselných nehnuteľností?

Situácia na slovenskom logistickom trhu je porovnateľná s väčšinou krajín v regióne strednej a východnej Európy. Sme svedkami zastavenia výstavby špekulatívnych projektov naprieč celým regiónom, čo je obozretné opatrenie s ohľadom na súčasnú ekonomickú situáciu. Toto je dôležité hneď z niekoľkých dôvodov. Po prvé to znamená, že nebudú realizované žiadne nové projekty počas roka 2009 s dopadom aj na rok 2010. Hneď ako sa ekonomická situácia v regióne zlepší, môže sa to prejavíť nižšou ponukou priestorov a menším počtom dokončených projektov, z ktorých bude možné vyberať.

Developeri priemyselných nehnuteľností, vrátane Vašej firmy, majú nakúpené desiatky hektárov pozemkov, pripravených k výstavbe. Kedy očakávate rozbeh dopytu a začiatok výstavby nových skladov?

V tejto chvíli sa väčšina firiem v našom odvetví sústreďuje na prenájom existujúceho portfólia, ktoré stále ponúka voľné priestory na prenájom. To znamená, že začneme s výstavbou konkrétnych priestorov, až keď budeme mať konkrétnu požiadavku od klienta. Okrem tejto špeciálnej možnosti neplánujeme stavať špekulatívne.

Aké sú podľa vás možnosti ďalšej výstavby na Slovensku? Optimistické štúdie ešte minulý rok hovorili o tom, že na Slovensku je potenciál na 4 milióny m² skladov. Je to podľa Vás reálne?

Potenciál pre ďalšiu výstavbu v podstate nič neznamená až do tej chvíle, kým máte zákazníka, ktorý o priestory javí záujem. Prikláňam sa k výrazu „dopyt ťahaný záujmom zákazníkov po nových priestoroch“, ktorý lepšie vystihuje potenciál trhu. Prijatie jednotnej európskej meny v januári tohto roku je signálom pre investorov, aby sa zamerali na príležitosti na tomto trhu. Poloha krajiny uprostred Európy robí zo Slovenska ideálnu „bránu“ na východ či západ na prepravu a zasielateľstvo vďaka rozsahu operácií z jednotnej slovenskej centrály. Poloha Slovenska tiež zaručuje rýchly a efektívny prístup na susedné trhy v Rakúsku, Maďarsku, Českej republike, Poľsku a na Ukrajinu. Vidím tu veľký potenciál vzhľadom na ponuku priestorov, ktoré sú pripravené na prenájom pre spoločnosti, ktoré správne vyhodnotia príležitosti v súčasnej dobe a aj do budúcnosti, keď sa vráti špekulatívna výstavba.

Takže výstavba skladov špekulatívnym spôsobom sa úplne zastaví a developeri už pôjdu len „na istotu“ a budú stavať na objednávku?

Naše odvetvie zaznamenáva v súčasnosti spomalenie a pokles dopytu zo strany nájomcov a aj výrazný pokles developerskej aktivity. Teda takmer žiadni developeri nestavajú projekty na špekulatívnej báze a radšej sa sústreďujú na prenájom existujúceho portfólia. V ProLogise sa sa tiež zameriavame na prenájom existujúcich skladov v našich parkoch naprieč celým regiónom.

Podnikla už vaša spoločnosť nejaké konkrétne protikrizové opatrenia? Aké?

Ako bolo oznámené už v novembri minulého roku, ProLogis prijal niekoľko obozretných opatrení, ktoré nám v súčasnej ekonomickej situácii umožňujú udržať si silnú finančnú pozíciu, zachovať si finančné prostriedky a popredné postavenie na trhu a ochrániť značku spoločnosti. Ako som už spomínal, ide najmä o pozastavenie nových developerských projektov v blízkej budúcnosti, čo znamená, že sa sústreďujeme na prenájom už existujúcich parkov.

Banky sú pri poskytovaní úverov veľmi opatrné. Aký spôsobom bude vaša spoločnosť financovať prípadné nové projekty?

Už som to povedal. Nechystáme sa stavať nové skladovacie priestory. Takže nemôžem komentovať podmienky bánk pri poskytovaní finančných prostriedkov na špekulatívne projekty.

Neobsadenosť skladových priestorov sa pohybuje blízko úrovne 10 percent. Má to vplyv na ceny nájmov? Aký očakávate ďalší vývoj v tomto smere?

V celom regióne strednej a východnej Európy zvolila väčšina developerov podobnú stratégiu ako naša spoločnosť. Správa spoločnosti Colliers hovorí, že miera neobsadenosti je na Slovensku pod 10 % a toto číslo sa ešte zníži vzhľadom na už spomenutú stratégiu developerov. Nedostatok skladových priestorov by mohol prípadne viesť aj ku zvýšeniu nájomného, aj keď v súčasnosti sa žiadny výrazný rast cien neočakáva.

Logistické areály a sklady sú sústredené takmer výlučne v Bratislavskom regióne. Neuvažujete v budúcnosti nad výstavbou aj v iných lokalitách Slovenska? Ktoré regióny sú podľa Vás atraktívne?

Bratislava ako hlavné mesto s najväčšou koncentráciou populácie na Slovensku bude pre našich zákazníkov stále atraktívna. Keď sa rozhodneme, že je správny čas začať znovu s výstavbou nových projektov, potom samozrejme zhodnotíme nové lokality a ich potenciál pre našich klientov. Po skončení svetovej finančnej krízy, ktorá nás zasiahla všetkých, budeme môcť prehodnotiť strategický význam jednotlivých obchodných lokalít. V tejto chvíli môžem s istotou povedať, že ProLogis bude pripravený využiť sľubné príležitosti ako na Slovensku, tak aj v ďalších krajinách strednej a východnej Európy.

27.07.2009 08:00, Martin Trstenský