

Najdôležitejšie faktory ovplyvňujúce záujem o priemyselné a skladové priestory na Slovensku

The most important factors affecting interest in industrial and warehouse spaces in Slovakia

Ondrej Stopka, Marián Šulgan ¹

Úvod

V posledných rokoch slovenský priemysel výrazne diverzifikoval svoj charakter. Kým v roku 1997 mala najväčší podiel na tržbách v priemysle produkcia kovových výrobkov a potravinársky priemysel, v roku 2006 z hľadiska tržieb už prevažovali automobilový a kovospracujúci priemysel. Nové, prudko sa rozvíjajúce odvetvie – elektrotechnický priemysel – si postupne zvyšovalo svoj podiel na celkových tržbách a v roku 2006 dosiahlo už tretiu priečku. Nastolený trend v oblasti vývoja tržieb v slovenskom priemysle pokračoval a v súčasnosti už pevne stojí na troch dôležitých pilieroch. A to na výrobe dopravných prostriedkov, výrobe kovových výrobkov a na elektrotechnike.

Príchody zahraničných investorov dominantné postavenie týchto priemyselných odvetví naďalej upevňujú. Pomalé „pokrízové“ zvyšovanie produkcie v automobilových spoločnostiach na Slovensku a s tým súvisiaci príchod ďalších subdodávateľov potvrdia prvé miesto v súťaži o priemyselného lídra pre automobilový priemysel. Treba tiež dodať, že i v ostatných odvetviach sa vďaka pozvoľna ustupujúcej kríze očakáva postupný rozmach vo výrobe, avšak objemom produkcie a z toho prameniaticimi tržbami sa len ťažko môžu priblížiť pozíciám silnej priemyselnej „trojky“.

Záujem o logistické centrá a parky

S tým, že Slovenská republika vo sfére priemyslu sa špecifikuje na daný segment, úzko súvisí existencia moderných logistických centier a parkov a najmä ich špecializácia na služby

¹ Ing. Ondrej Stopka, Žilinská univerzita v Žiline, Fakulta prevádzky a ekonomiky dopravy a spojov, Katedra cestnej a mestskej dopravy, Univerzitná 8215/1, 010 26 Žilina, Slovenská republika, Tel.: +4215133523, E-mail: ondrej.stopka@fpedas.uniza.sk
Prof. Ing. Marián Šulgan, PhD., Žilinská univerzita v Žiline, Fakulta prevádzky a ekonomiky dopravy a spojov, Katedra cestnej a mestskej dopravy, Univerzitná 8215/1, 010 26 Žilina, Slovenská republika, Tel.: +4215133506, E-mail: marian.sulgan@fpedas.uniza.sk

v nich realizované. Dopyt po výrobných a skladových priestoroch v logistických centrách a parkoch je teda spojený predovšetkým so spomínaným automobilovým, elektrotechnickým a kovospracujúcim priemyslom, ktoré sú v súčasnosti hlavným hnacím motorom slovenskej ekonomiky. Celkovo dopyt po službách v rámci logistických centier a parkov stúpa adekvátne s príchodom nových producentov v automobilovom a elektrotechnickom priemysle a taktiež s rozširovaním ich výroby. V logistických centrách môžu rôzni operátori uskutočňovať aktivity spojené s dopravou, logistikou a distribúciou tovaru, pričom títo operátori sú buď vlastníkami alebo prenajímateľmi budov a zariadení umiestnených v rámci logistického centra. Z pohľadu služieb sú vo veľkej väčšine logistické centrá na Slovensku špecializované na skladovanie a distribúciu a z nich sú využívané prevažne: triedenie a tvorba zásielok; ich balenie a označovanie; nakládka, vykládka a prekládka manipulačných jednotiek a najmä prenájom industriálnych priestorov.

Ak pred krízou zahraničné spoločnosti preferovali výstavbu závodov do svojho vlastníctva, tak počas krízy a aj v súčasnosti sa zaujímajú skôr o voľné priestory, určené na prenájom. Týmto parametrom plne vyhovujú priemyselné a skladové priestory v rámci logistických centier a parkov. So záujmom spoločností o priestory na prenájom sa bezprostredne spája existencia zmluvy o prenájme nehnuteľností (nájomná zmluva). V oblasti prenajímania skladových priestorov a priestorov pre výrobu v „predkrízovom“ období boli zmluvy zvyčajne uzatvárané na obdobie 3 – 5 rokov. V prípade, že boli stavané na mieru, dĺžka nájomnej zmluvy bola uzatváraná na 5 – 7 rokov. V súčasnosti sa nájom pri výstavbe nehnuteľností na mieru podpisuje zväčša na minimálne 10 rokov.

Záujem o priemyselné a skladové priestory

Celkové množstvo priemyselných a skladových priestorov na Slovensku presiahlo v treťom štvrtroku 2009 hranicu 1 000 000 m². Väčšinu z nich, až 880 100 m² tvoria priestory v Bratislave a jej okolí. Miera neobsadenosti priemyselných a logistických hál v tomto „krízovom“ roku sa pohybovala v rozpätí 8 – 11 %. Množstvo prenajatej plochy v treťom štvrtroku 2009 dosiahlo hranicu 13 000 m². V medziročnom porovnaní oproti roku 2008 táto hodnota predstavovala úbytok približne 80 %. Na jednej strane to spôsobili prehnané očakávania developerov a ich špekulatívne projekty, na druhej strane v tej dobe prekvitajúca hospodárska kríza a následný znížený záujem koncových užívateľov o takéto priestory. Čisté efektívne mesačné nájomné v moderných logistických halách sa pohybovala v rozpätí 4,00 – 5,00 € za m² na mesiac v závislosti od lokality a konkurencie v okolí a od veľkosti prenajímaného priestoru a dĺžky nájomnej zmluvy.

Ku koncu prvého polroka 2010 sa celková rozloha priemyselných a skladových priestorov najvyššieho štandardu na Slovensku pohybovala na nezmenenej hodnote 1 000 500 m². Najviac

moderných priemyselných priestorov na prenájom je v Bratislavskom a Trnavskom kraji. Na strednom Slovensku je nedostatok moderných skladových priestorov, pričom na východnom Slovensku, hlavne v prešovskom a košickom kraji, sa dopyt oživuje a vznikajú nové priestory pre skladovanie v logistických centrách. Táto nevyváženosť v ponuke moderných skladových priestorov je spôsobená najmä úrovňou diaľnic a hlavných železničných koridorov a tiež existenciou výrobných závodov v konkrétnych regiónoch (najčastejšie výrobcov automobilov). Úroveň a rozvinutosť dopravnej infraštruktúry, resp. možnosť napojenia na dopravnú sieť a kontakt s budúcimi klientmi sú dnes najdôležitejšie kritéria pre umiestnenie logistického centra alebo parku. Čo sa týka záujmu o voľné skladové a priemyselné priestory v logistických centrách, dochádza v poslednom čase k opätovnému oživeniu tohto segmentu na trhu. Aktivita v tejto oblasti v druhom štvrtroku 2010 dosiahla najvyššie hodnoty od konca roku 2008 a naďalej stúpa. Neobsadenosť industriálnych priestorov v bratislavskom regióne klesla na 4,64 %, čo je najnižšia hodnota dosiahnutá od tretieho štvrtroku 2008. V celoslovenskom meradle miera neobsadenosti priemyselných a logistických hál dosiahla ku koncu prvého polroka 2010 8,2 %, čo je v porovnaní s koncom prvého polroka 2009 mierny pokles, čo znamená určitý signál o oživení daného segmentu. Pre porovnanie, v prvom štvrtroku 2010 sa miera neobsadenosti priemyselných a logistických priestorov v celoslovenskom meradle pohybovala okolo 8,5 %. V druhom štvrtroku 2010 sa prenajalo až 54 000 m² skladových priestorov, čo predstavuje tridsaťnásobok hodnoty, dosiahnutej v prvom štvrtroku 2010. Cenové relácie za prenájom logistických priestorov sa v súčasnosti pohybujú v stabilnom rozpätí 3,60 – 4,20 € za m² prenajatej plochy na mesiac. Mesačná požadovaná cena za prenájom flexibilných logistických priestorov je od 5,0 do 6,5 €/m². Mesačný prenájom výrobnéj haly sa pohybuje od 3,58 do 4,50 €/m². Takýto cenový pokles oproti „krízovému“ roku 2009 bol dosiahnutý i napriek zvýšeným prevádzkovým nákladom na tieto priestory, ktoré sú v súčasnosti približne na úrovni 0,60 – 0,90 € za m² na mesiac. Prevádzkovatelia výrobných a skladových priestorov k základnému nájmu ponúkajú nájomníkom tiež niekoľkomesačné obdobie neplatenia nájmu, tzv. „rent free“, alebo príspevok na úpravu skladového priestoru podľa vlastných potrieb.

Záver

Najdôležitejšie faktory, ktoré majú za následok rastúci záujem o voľné skladové a priemyselné priestory na Slovensku v „pokrízovom“ období teda sú:

- opätovné naštartovanie výroby v automobilom a elektrotechnickom priemysle, pričom sa z hľadiska objemu produkcie pozvoľna dosahujú hodnoty z „predkrízového“ obdobia,

- príchod nových spoločností v automobilovom a elektrotechnickom priemysle a z toho prameniari príchod nových subdodávateľov v danom segmente priemyslu,
- špecializácia logistických centier a parkov z pohľadu služieb a ich záujem ponúkať voľné priestory určené na prenájom,
- výstavba logistických centier a parkov, ktoré sú „šité na mieru”,
- rozvinutosť dopravnej infraštruktúry, resp. možnosť napojenia na dopravnú sieť v danom regióne,
- pokles ceny za prenájom m² skladovej a priemyselnej plochy na mesiac,
- možnosť využiť ponuku neplatenia nájmu na určité obdobie tzv. „rent free”.

Tento článok vznikol vďaka podpore v rámci operačného programu Výskum a vývoj pre projekt: *Centrum excelentnosti pre systémy a služby inteligentnej dopravy*, ITMS 26220120028 spolufinancovaný zo zdrojov Európskeho fondu regionálneho rozvoja.

"Podporujeme výskumné aktivity na Slovensku/Projekt je spolufinancovaný zo zdrojov EÚ"

**LOGISTICKÝ
MONITOR**

Internetové noviny pre rozvoj
logistiky na Slovensku.

ISSN: 1336-5851