

VÝSLEDKY SWOT ANALÝZY SÚVISIACEJ S LOKALIZÁCIOU NOVÝCH SKLADOVÝCH HÁL NA ÚZEMÍ SLOVENSKA

RESULTS OF SWOT ANALYSIS RELATED TO LOCATING OF NEW WAREHOUSES ON THE TERRITORY OF SLOVAKIA

Ondrej Stopka, Marián Šulgan¹

Anotácia: Príspevok sa zaoberá analýzou faktorov vplyvujúcich na uskutočnenie SWOT analýzy súvisiacej s lokalizáciou nových skladových hál v Slovenskej republike. Ide o hlavné faktory, determinujúce výber vhodnej lokality za účelom optimálneho umiestnenia skladových hál. Vykonaním tejto analýzy možno prispieť k jednoduchšiemu rozhodovaniu o výstavbe moderných skladových priestorov zo strany rôznych developerov.

Kľúčové slová: SWOT analýza, skladové haly, lokalizácia, určujúce faktory.

Summary: The paper deals with the analysis of factors affecting the realisation of SWOT analysis related to the location of new warehouses in the Slovak Republic. These are major factors that determine the selecting of a suitable location for the purpose of warehouses optimal placing. By performing of this analysis it can be contributed to easier decision-making about the construction of modern storage facilities by different developers.

Key words: SWOT analysis, warehouses, locating, determining factors.

ÚVOD

V súčasnej dobe na území Slovenska je najatraktívnejšou lokalitou pre výstavbu moderných skladových hál ako súčasť logistických centier okrem regiónu Bratislava a jej okolia tiež diaľničný ťah, ktorý vedie z Bratislavy do regiónu Považie a taktiež región východné Slovensko. Je to z dôvodu výhodných strategických polôh týchto oblastí, najmä čo sa týka rozvinutosti dopravnej infraštruktúry a tiež kontakt s potenciálnymi zákazníkmi, ktorých reprezentujú veľké výrobné závody.

V roku 2011 sa očakáva výstavba nových skladových priestorov najmä v okolí Bratislavy. Dôvodom je predpokladané rozšírenie produkcie automobilov v závode Volkswagen. Pôjde však o tzv. built-to-suit projekty, to znamená, že developer vybuduje

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

skladové priestory pre konkrétnu spoločnosť a výstavby skladových hál, pri ktorých nie sú vopred známi nájomcovia, uskutočňované nebudú.

1. CKARAKTERISTIKA FAKTOROV SÚVISIACICH S LOKALIZÁCIOU NOVÝCH SKLADOVÝCH HÁL

Medzi faktory ovplyvňujúce vhodnosť lokalizácie skladových hál na Slovensku patria:

- rozvinutosť dopravnej infraštruktúry,
- rozvinutosť ostatnej infraštruktúry,
- trhové prostredie,
- pracovná sila,
- územné plánovanie,
- legislatíva,
- zúčastnené strany,
- dopyt po službách v oblasti skladovania v danej lokalite,
- kontakt s ekonomickým centrom,
- nezamestnanosť v danej lokalite,
- hustota osídlenia,
- úroveň miezd obyvateľov v danej lokalite,
- demografický vývoj obyvateľstva,
- vhodnosť lokality z hľadiska veľkosti budúcej skladovej haly,
- strategická poloha lokality (napr. križovatka dopravných ciest, vzdialenosť k hraniciam so susednými krajinami, vzdialenosť železníc, vzdialenosť prístavov a pod.),
- prístup na medzinárodnú dopravnú sieť,
- dostupnosť existujúcich multimodálnych napojení (napr. existencia intermodálneho terminálu),
- environmentálne prostredie danej oblasti,
- informácie o možnom znečistení životného prostredia (v súvislosti s odstraňovaním odpadov, skladovaním napr. nebezpečných druhov tovarov, záberom pôdy, emisiami, hlukom a pod.),
- možnosť sústreďovania sa na environmentálne vhodné technológie,
- príležitosť k využívaniu obnoviteľných energetických zdrojov,
- platná legislatíva zaoberajúca sa environmentálnou oblasťou v danej krajine.

V nasledujúcich podkapitolách sú prezentované najdôležitejšie faktory, súvisiace s lokalizáciou skladových hál, ktoré sa nazývajú aj ako determinujúce faktory (1):

1.1 Rozvinutosť dopravnej infraštruktúry

Hustota a kvalita dopravnej infraštruktúry je kľúčový faktor, ktorý vplyva na lokalizáciu výstavby novej skladovej haly. Nevyhnutná je možnosť napojenia na viaceré druhy dopravy, teda možnosť využitia intermodálnej prepravy v danom regióne.

1.2 Rozvinutost' ostatnej infraštruktúry

Pod pojmom „ostatná infraštruktúra“ sa vo všeobecnosti rozumie:

- infraštruktúra telekomunikačná a informačná,
- infraštruktúra energií:
 - elektrické rozvody,
 - rozvod zemného plynu,
 - rozvod vody,
- sociálna infraštruktúra.

1.3 Trhové prostredie

Trhové prostredie v súvislosti s lokalizáciou novej skladovej haly závisí od plánovaného rozsahu služieb projektovanej skladovej haly. V prípade, že sa v rámci skladových priestorov realizujú služby na medzinárodnej úrovni, nie sú potrebné potenciálne resp. existujúce trhy. Pre takéto sklady je typická ich lokalizácia ďaleko od existujúcich výrobných a ekonomických centier, avšak musia byť umiestnené v blízkosti hustej a kvalitnej dopravnej infraštruktúry. Čo sa týka skladov, operujúcich na regionálnej resp. lokálnej úrovni, je potrebné, aby ich lokalizácia bola navrhovaná relatívne blízko k existujúcim trhom. To znamená, aby boli umiestňované v blízkosti ich budúcich klientov.

1.4 Pracovná sila

Pri uvažovaní o návrhu vhodnej lokality pre umiestnenie skladovej haly v súvislosti s pracovnou silou je nevyhnutné koncentrovať sa najmä na tieto faktory:

- kvantita existujúcej pracovnej sily,
- kvalifikácia existujúcej pracovnej sily,
- hodnota priemernej mzdy v danej oblasti,
- dochádzková vzdialenosť pracovnej sily od miesta výkonu práce (skladová hala).

1.5 Územné plánovanie

Územné plánovanie je jedným z ďalších podstatných faktorov, súvisiacich s lokalizáciou nového priemyselného projektu.

Novú skladovú halu je možné vybudovať len v súlade s platnou územno-plánovacou dokumentáciou a v súlade s legislatívou, ktorá stanovuje plán rozvoja potvrdzujúci vhodnosť daného územia na účel budovania takéhoto projektu.

Novú skladovú halu je teda možné vybudovať len na ploche na to určenej v územno-plánovacej dokumentácii. Ide o plochu označenú ako „územná resp. priestorová rezerva pre budovanie industriálnych projektov“ alebo „priemyselná zóna“ (2).

Ak sa skladová hala plánuje vybudovať inde, ako na vyššie uvedenej ploche, vtedy je potrebné vykonať zmeny či doplnky územno-plánovacej dokumentácie. V prípade, že sa skladová hala vybuduje na území, pre ktoré nie je spracovaná územno-plánovacia dokumentácia, je možné ju vybudovať v rámci obvyklého územného konania pre takýto prípad. Vtedy sú podkladom pre vydanie územného rozhodnutia územno-plánovacie podklady (urbanistická štúdia, územná prognóza alebo územno-technické podklady).

1.6 Environmentálne prostredie danej oblasti

Starostlivosť o životné prostredie je dôležitý faktor, ktorý pri otázkach týkajúcich sa lokalizácie nových priemyselných projektov nemožno ignorovať. Z tohto dôvodu je pri plánovaní výstavby skladu potrebné brať ohľad na prípadné negatívne zásahy do prostredia krajiny.

Medzi najdôležitejšie negatívne dopady prevádzky skladu na životné prostredie patria:

- trvalý záber pôdy,
- zmena rázu (štruktúry) krajiny.

Developery, zaoberajúci sa výstavbou skladu, by mali brať ohľad najmä na:

- problémy súvisiace s dopravou, ktoré zahŕňujú napr. obmedzenia týkajúce sa parametrov cestných vozidiel, prísnejšie rýchlostné limity pre vozidlá prepravujúce nadmerný, alebo nadrozmerný náklad, prísnejšie pravidlá súvisiace s kontrolami nákladných vozidiel a pod.,
- nakladanie s odpadmi a recyklácia najmä v súvislosti s balením tovaru,
- problémy spojené s hlukom.

1.7 Legislatíva

Okrem uvedených určujúcich faktorov pre výber lokalizácie novej skladovej haly jednotlivé čiastkové úkony, vzťahujúce sa na proces výstavby industriálneho projektu, sú v značnej miere regulované existujúcou legislatívou (rôznymi predpismi a požiadavkami) danej krajiny.

Je teda nevyhnutné poznať všetky legislatívne predpisy a požiadavky, platné v danej krajine, ktoré sa týkajú tejto oblasti logistiky a predísť tak prípadným problémom, ktoré by mohli nastať ich porušením.

1.8 Zúčastnené strany

Medzi zúčastnené strany patria:

- poskytovatelia skladových služieb v regióne: zasielateľia, dopravcovia, spoločnosti zabezpečujúce skladovanie, intermodálni operátori, poskytovatelia služieb spojených s opravou a údržbou a pod.,
- poskytovatelia skladových služieb mimo regiónu (viď predchádzajúce),
- priemysel a trhy, ktoré využívajú skladové služby.

Je nevyhnutné zabezpečiť zapojenie vyššie uvedených strán do procesu budovania skladovej haly od samotného počiatku.

2. SWOT ANALÝZA SÚVISIACA S LOKALIZÁCIOU NOVÝCH SKLADOVÝCH HÁL

Pri rozhodovaní o voľbe lokalizácie skladovej haly, vo vzťahu k uvedeným faktorom, je vhodné vychádzať z výsledkov vopred uskutočnenej SWOT analýzy.

Termín SWOT analýza sa vo všeobecnosti využíva pre komplexnú analýzu silných a slabých stránok, príležitostí a ohrození týkajúcich sa určitej oblasti. V našom prípade ide o posúdenie daných atribútov vo vzťahu k lokalizácii novej skladovej haly v určitom regióne na území Slovenska.

SWOT analýza je v podstate kombináciou dvoch analýz:

- Analýza príležitostí (O-opportunities) a ohrození (T-threats) – **OT analýza**
- Analýza silných (S–strengths) a slabých (W-weaknesses) stránok – **SW analýza**

V našom prípade je účelom SWOT analýzy vyhodnotiť predpoklady daného územia z hľadiska vhodnosti pre lokalizáciu skladovej haly a súčasne podrobiť analýze aj príležitosti a ohrozenia vyplývajúce z vonkajšieho prostredia navrhovanej skladovej haly.

Ako jednotlivé elementy SWOT analýzy je možné použiť faktory uvedené v kapitole 1. V prípade, že existuje viacero alternatív pre lokalizáciu skladovej haly, SWOT analýza môže pomôcť pri rozhodovaní o voľbe najvhodnejšej lokality.

Postup môže byť nasledujúci. Vykonajú sa SWOT analýzy jednotlivých alternatív lokalizácie, výsledky z nich sa následne komparujú a na základe toho sa developery môžu ľahšie rozhodnúť, ktorá alternatíva je pre nich najpriaznivejšia.

Pre priblíženie v tab. 1 sú znázornené výsledky SWOT analýzy pre región Bratislava a okolie.

Tab. 1 - Výsledky SWOT analýzy pre región Bratislava a okolie

| | Silné stránky (S) | Slabé stránky (W) |
|----------------------------|--|--|
| Región Bratislava a okolie | <ul style="list-style-type: none"> • strategickosť polohy, • rozvíjajúca sa dopravná infraštruktúra, • dostatočná prepravná kapacita železničnej dopravy, • ekologickosť a vysoká bezpečnosť železničnej dopravy, • pracovná sila, • úzke kontakty s viacerými ekonomickými centrami, • dostatok poskytovateľov skladových služieb v regióne i mimo neho, • revitalizácia „hnedých“ priemyselných plôch, • atraktivita územia pre návštevníkov. | <ul style="list-style-type: none"> • nevyhovujúca hustota súčasnej cestnej infraštruktúry, • nevyhovujúci súčasný technický stav komunikácií, • nedostatočná integrácia dopravných systémov, • nevyhovujúca sieť diaľnic a diaľničných privádzačov, • nepružná tarifná politika národnej železničnej spoločnosti, • vysoké emisné zaťaženie regiónu, • nízka flexibilita voči požiadavkám zákazníkov, • nedoriešené vlastnícke vzťahy k pôde, • viaceré nejasnosti v oblasti platnej legislatívy. |

Pokračovanie Tab. 1- Výsledky SWOT analýzy pre región Bratislava a okolie

| | Príležitosti (O) | Ohrozenia (T) |
|----------------------------|--|--|
| Región Bratislava a okolie | <ul style="list-style-type: none"> • územie vykazuje rastový trend z pohľadu ekonomiky, • celosvetový trend rozvoja informačných systémov v preprave, • príchod významných investorov, • vznik nových prepravných a logistických reťazcov na Slovensku a v Európe, • najnižšia nezamestnanosť v danom regióne v celonárodnom meradle, • vysoký dopyt po skladových službách zo strany zákazníkov v danom regióne, • existencia viacerých súčasných i plánovaných intermodálnych terminálov. | <ul style="list-style-type: none"> • časový posun dostavby multimodálneho dopravného systému, • najvyššie percento dopravných nehôd v celonárodnom meradle, • negatívny dopad novej skladovej haly na existujúci mestský systém, • nárast emisií v dôsledku tranzitnej dopravy v okrajovej časti regiónu, • nízka ochrana domáceho trhu pred dovozom zo zahraničia, • vstup konkurencie na liberalizovaný trh skladových služieb, • nízka miera podpory štátu pri modernizácii dopravného a logistického územia v dôsledku hospodárskej politiky štátu. |

Zdroj: Autori

ZÁVER

Uvedený príspevok bol zameraný na analýzu faktorov ovplyvňujúcich výber vhodnej lokality pre umiestnenie nových skladových hál na území Slovenskej republiky. Charakteristika týchto faktorov bola prezentovaná v kapitole 1, pričom príslušné podkapitoly 1.1 až 1.8 riešili problematiku determinujúcich, teda určujúcich faktorov, ktoré majú najvyššiu dôležitosť pri rozhodovaní o najvhodnejšej lokalite pre tieto haly. Na základe charakterizovaných faktorov boli následne v kapitole 2 zhrnuté výsledky SWOT analýzy, ktorá sa týka lokalizácie nových skladových hál v regióne Bratislava a okolie. Inak povedané, sú tu prehľadne usporiadané jednotlivé faktory, pričom sú priradené k silným a slabým stránkam, resp. k príležitostiam a hrozbám daného regiónu.

Tato štúdia vznikla 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.



Agentúra
Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu SR
pre štrukturálne fondy EÚ

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

POUŽITÁ LITERATÚRA

- (1) ERBER, J., ZECHMEISTER, J., SCHWANZER, P. *Redetral Component 2 – General Strategy*. Redetral, 2005 [online]. c2011 [cit. 2011-02-20]. Dostupné z <<http://www.redetral.cz/cze/stahovani.htm>>.
- (2) JUSKOVÁ, A. *Logistika a životné prostredie – limity a perspektivy*. Bratislava: Hospodárske noviny, 23.12. 2008 [online]. c2008 [cit. 2011-02-21]. Dostupné z <<http://dal.hnonline.sk/c1-31820250-logistika-a-zivotne-prostredie-limity-a-perspektivy>>.