

Logistiku v Česku čeká další boom

Výstavbu logistických areálů v Česku ještě čeká další boom. Dnes nájemci s uzavíráním nových kontraktů kvůli nejistotě z dalšího vývoje spíše vyčkávají, ale to nebude mít zřejmě dlouhé trvání. Ve srovnání se zeměmi západní Evropy je v ČR aktuálně jen asi polovina vybudovaných m² logistických ploch na hlavu. Máme tak co dohánět.

Pod tlakem covidu výrazně narostly online nákupy. Zboží, které e-shopy nabízejí, chtějí mít zákazníci pokud možno co nejdříve po objednávce doma. Aby takovou poptávku mohli obchodníci uspokojit, je nezbytné mít sklady umístěny co nejblíže.

Mění se i kamenné prodejny. Musí řešit vysoké náklady, a to nejen energií, ale i pronájmy. Dříve si obchody skladovaly část zboží přímo na místě, dnes raději omezují zázemí a většinu své plochy využívají pro zákazníky. „Roky byly obchody zvyklé, že mají velký sklad a mají tak po ruce zboží, které je klidně měsíc nebo dva ve skladu a doplní se, když je potřeba. To je ale strašně nákladné. V poslední době proto zažíváme velkou změnu. Cítíme obrovský tlak na externí skladovací prostory a schopnost doplnit zboží přesně v době, kdy ho obchod potřebuje,“ vysvětlil prezident Svazu obchodu a cestovního ruchu ČR Tomáš Prouza. Podle něho si navíc část zákazníků zvykla, že zboží si v obchodě objedná, a to jim přijede přímo domů. Necestuje tedy přes prodejnu, což šetří nejen náklady, ale také emise CO₂.

Příkladem logistického areálu, který je na místě umožňujícím zásobování celé ČR a zvláště Prahy je Sázava Logistics Park, který nedávno otevřela skupina UDI Group. Areál nabízí 50 tisíc m² plně obsazených ploch, které jsou využívány hlavně pro logistiku. Je totiž na ideálním místě přímo u D1 na Ostředku – je tak v podstatě uprostřed ČR, zároveň ale dostatečně blízko Prahy. Sídlo v areálu našla třídírna společnosti WEDO, centrální sklad zde má výrobce bazénů a zboží pro zahradu Marimex, spedice Emons sem přestěhovala sklad, kterým zásobuje své zákazníky v celých Čechách a logistika Nagel Group zde skladuje potraviny pro český maloobchod. Areál má vysoký environmentální standard. „Na Sázavě jsme se zaměřili hlavně na hospodaření s vodou. Pro tři čtvrtiny areálu vyrábíme pitnou vodu přímo ve vlastní úpravně, a to z dešťovky zachytávané na jedné ze střeš. Jako jediní v republice. Tohle unikátní zařízení



Čerstvě dokončený logistický areál Sázava Logistics Park skupiny UDI Group

nám uspoří až 8700 m³ pitné vody ročně,“ vysvětlila ředitelka strategie UDI Group Marcela Fialková.

Pro zásobování bude vhodné také Logistické centrum Přehýšov, které UDI Group buduje na D5 u Plzně. Tam vznikne 130 tisíc m² ploch ve třech halách. První z nich bude dokončena letos ve stavu shell & core a na začátku roku kompletně. „Když se objeví zájem o pronájem, potenciální nájemce chce mít halu většinou připravenou v co nejkratším termínu. Chceme tomu jít naproti a proto jsme rozestavili také další halu tak, abychom ji byli schopni zkompletovat do šesti měsíců od chvíle, kdy se dohodneme na pronájmu. Hala nabídne 30 tisíc m² ploch, aktuálně je hotový skelet,“ dodala Fialková.

„Při nalezení vhodného nájemce hraje často zásadní roli časová připravenost projektu, dostupnost pracovní síly a dostatečná energetická kapacita. Nové projekty reflektují nutný trend výstavby certifikovaných hal na úrovni minimálně BREEAM Excellent a flexibilitu výstavby skladovací výšky 12 m i více,“ poznamenala vedoucí oddělení pronájmů komerčních nemovitostí Knight Frank Markéta Vrbasová.

V areálu u Plzně chce UDI Group prosadit fotovoltaiku na střeších. Podobně jako na Ostředku ale i zde bude záležet na tom, zda síť v okolí bude schopná vyráběných až 12 MW v peaku pojmout. Vyráběný výkon by mohl být zajímavý jak pro potenciální

nájemce z řad průmyslových firem, tak třeba i pro okolní obce.

Skupina usiluje také o vybudování železniční vlečky přímo na blízký železniční koridor. „Zelená železniční doprava je dnes mezi nájemci velmi žádaná. Firmy díky tomu mohou dramaticky snížit své emise CO₂, a to se především nadnárodním firmám ze západní Evropy velmi hodí do jejich udržitelné strategie,“ vysvětlila Fialková.

Kromě logistiky, pro kterou jsou haly u D5 v Přehýšově ideální svým rozměrem i umístěním blízko dálnice a západočeské metropole, je velkou výhodou areálu fakt, že se nachází velmi blízko německých hranic. Může být velmi zajímavý například i pro výrobce z oboru automotive, kteří dodávají tamním automobilkám nebo pro jiné průmyslové firmy. Skupina právě proto zvýšila únosnost podlah budovaných hal na sedm tun na m², což může být právě pro zájemce z řad průmyslových výrobců velká konkurenční výhoda. V Česku je totiž obvyklé budovat haly s nižší únosností. Také výšku hal developer zvedl na 12 metrů, což je dnes velmi žádané.

