

Realita logistických parků

Přestože by se z laického pohledu na okolí našich jednotlivých starších i nových dálničních úseků v blízkosti velkých i menších měst mohlo zdát, že trh s logistickými nemovitostmi měl být dávno přesycen nebo snad alespoň naplněn, předpokládá se i v letošním roce s otevřením dalších logistických center. Podle prestiže jednotlivých investorů by se nemělo jednat o žádné outsidersy ve své kategorii. Na bližší informace z oblasti rozvoje logistického zázemí a na rizika spojená s investicemi do tohoto dynamického prostředí jsem se zeptal odborníka na slovo vzatého, Ing. Milana Korbelaře, vedoucího oddělení pronájmu průmyslových prostor ze společnosti King Sturge.

Jak vidíte vývoj na trhu v oblasti logistických parků v letošním roce? Kdo podle Vašeho názoru bude hrát prim mezi developery, pokud se vůbec na našem trhu dá o někom hovořit jako o jeho lídrovi?

Aktivity na trhu tzv. industriálních staveb ani zdaleka neutichají, ať už se bavíme o Praze a jejím okolí nebo částečném přesunu těžišťé výstavby do regionů. Po dočasné nedostupnosti vhodných pozemků chytá druhý dech Brno. Tra-

díčně silný je plzeňský region, který těží z přímého napojení na západoevropskou dálniční síť. Ale objevují se další regiony, které jsou pro developery extrémně zajímavé: Severní Morava svůj boom již zaznamenává, podobná aktivita se očekává i v severních Čechách a postupně i v dalších regionech.

Jedničkou na trhu je nadále bezesporu společnost CTP Invest, která programově opomíjí



Ing. Milan Korbelař

Prahu, ale o to větší dominanci lze rozpoznat v regionálních centrech a nově i menších městech podél významných dopravních tepen. S podobným konceptem přichází i česko-belgická skupina VGP Properties, která kromě osvědčených lokalit připravuje výstavbu v několika dříve opomíjených regionálních centrech jako Olomouc nebo Hradec Králové.

Mezi další velká jména musíme zařadit americký ProLogis, který již také zahájil masivní výstavbu v silných mimopražských lokalitách.

Trh ukazuje svůj potenciál i tím, že developeři renomovaní v odlišných oblastech (kancelářské, maloobchodní, či dokonce residenční) odhodlaně vstupují na trh skladových prostor. Mezi takové lze zařadit Skansku Property, Flow East, Orco či AFI Europe.

Ve kterých lokalitách, případně jednotlivých parcích můžeme hledat nejlepší podmínky a služby?

Obecně lze říci, že služby poskytované v jednotlivých parcích jsou na srovnatelné úrovni. Určitou výhodu mají etablované projekty s jistou historií a zkušeností ve vztahu k nájemcům a jejich potřebám. Typickým příkladem je Business Park Rudná, který může nájemcům nabídnout síť stravovacích služeb, celní službu, excelentní napojení na pražskou hromadnou dopravu a do budoucna se zvažuje výstavba dětského koutku či dokonce mateřské školy.

Dalším podstatným faktorem ovlivňujícím spokojenost nájemců je kvalita správy takového parku.

Toto téma zřejmě přesahuje rámec dnešního

**Hledáme uplatnění pro našeho klienta na pozici
Obchodní ředitel**



NEPŘEHLÉDNĚTE

VZDĚLÁNÍ:

- Fakulta strojní ČVUT Praha

PROFESNÍ PRAXE:

- 16 let praxe ve vrcholovém managementu
- zkušenosti s prodejem nákladních vozidel

JAZYKOVÉ ZNALOSTI:

- Německý jazyk - velmi dobrý
- Ruský jazyk - středně pokročilý
- Anglický jazyk - základní znalost

POČÍTAČOVÉ DOVEDNOSTI:

- MS Windows
- MS Office

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE:

- řidičské oprávnění skupiny C
- trvalé bydliště - Praha
- preferovaný obor - nákladní doprava, prodej nákladních vozidel

Máte-li zájem o osobní jednání s naším klientem, kontaktujte nás na níže uvedené adrese.

Reliant, s.r.o., U Habrovky 1562/11A, 140 00 Praha 4,
tel. + fax: +420 241 445 270
e-mail: info@reliant.eu

rozhovoru, nicméně by bylo zajímavé se nad ním pozastavit v následujících číslech.

Kdo nejvíce a nejúčelněji může využít služeb jednotlivých logistických parků? Kdo se tedy stává nejčastějším zákazníkem developerských společností a jejich jednotlivých projektů?

Předpokládám, že to budou převážně čtenáři tohoto časopisu, tedy logistické společnosti.

Další skupinu tvoří obchodní společnosti, které mohou využívat logistických služeb, nicméně nájemcem skladu jsou ony samy, popřípadě si zajišťují logistiku svými prostředky, tzv. in-house.

A třetí skupinu (cca 20%) tvoří lehká výroba, mnohdy znovu kombinovaná s vnitřní logistikou a expedicí.

Na co by si podle Vás měl majitel logistické, případně dopravní firmy dát pozor při výběru umístění sídla své společnosti, nebo lépe řečeno při výběru lokalizace svých skladových prostor?

Těžko radit takovým společnostem, které pro své kalkulace využívají početné týmy vlastních analytiků. Zároveň každý projekt klade jinou váhu na jednotlivé vstupy.

Je třeba zvažovat lokalitu, která má přímý dopad na cenu dopravy, dostupnost pracovní síly a náklady na ní, dále pak nájemné a v neposlední



řadě kvalitu služeb, co by nefinanční, ale neméně důležitý faktor, který jsme již diskutovali dříve.

A na závěr pohled z druhé strany, jaká úskalí mohou v současnosti a v nejbližší budoucnosti v našem regionu potkat případného investora nových projektů? Má ještě význam vstupovat na tento trh i pro nové hráče?

Nabídka nejvhodnějších pozemků se může jevit jako omezená, nicméně investicemi do infrastruktury se otevírají nové možnosti. V Praze je takovou nadějí dostavba okruhu, na Moravě pak napojení Ostravy a Zlína na dálniční síť a pokračování do Polska, resp. na Slovensko.

Není tajemstvím, že zkušení hráči se po těchto lokalitách velmi aktivně poohlížejí a takovými hráči nemusí být výhradně developeri již působící na českém trhu.

Další oblastí, která nabízí zajímavé příležitosti, je výstavba na míru ve zdánlivě okrajových lokalitách.

V logistice se jedná převážně o snahu dostat se co možná nejbližší klientovi (jako příklad lze uvést kutnohorský Foxconn a výstavbu skladů pro Maersk), ve výrobě pak, při zachování lokality a pracovní síly, o přesun do nových kvalitních prostor. ■

Karta Diners Club Road Account Využijte výhod následné platby

ZÁRUKA **0** Kč ZA KARTU

JEDINÝ POPLATEK **45** Kč MĚSÍČNĚ

ODLOŽENÁ SPLATNOST AŽ O **55** DNÍ

Pomůžeme vám s výměnou jednotek Premid

**ÚHRADA MÝTA
V ČR A RAKOUSKU**

**AUTOTEC 2008
najdete nás v Pavilonu G2
stánek 014**

Sdružení automobilových dopravců ČESMAD BOHEMIA

Nad Sokolovnou 117/1, 147 00 Praha 4, tel.: 241 040 111, email: sdruzeni@cesmad.com

- Odbor služeb - tel.: 241 040 178 • Praha - tel.: 241 040 144 • Brno - tel.: 549 274 350
- Ostrava - tel.: 596 618 545 • Hradec Králové - tel.: 495 522 148
- Ústí nad Labem - tel.: 475 209 102 • České Budějovice - tel.: 387 426 801 • Plzeň - tel.: 377 388 493

WWW.PRODOPRAVCE.CZ

**ČESMAD
BOHEMIA**