

# Logistika: poptávka zatím neroste

Author: SF / pb | Published: 17.01.2011

Vzrůstající objem zahraničních investic a několik nových výrobních závodů či vývojových center ohlásila v posledních týdnech a měsících Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest. Ačkoliv jsou nové průmyslové závody více než vítané s ohledem na zaměstnanost a diverzifikaci tuzemského hospodářství, na komerční trh nemovitostí (konkrétně segment prostor pro industriální výrobu) zásadní vliv mít nebudou. Podle statistik mezinárodní poradenské společnosti DTZ totiž přírůstek nových firem stěží vykompenzuje uzavírání závodů velkých společností, jejich zeštíhlení či odchod do zahraničí v uplynulých dvou letech.

„Samozřejmě nesmírně vítáme nové závody jako aktuálně ohlášený Shape Corporation v Plzni-Skvrňanech. Už proto, že právě Plzeň, stejně jako Bor nebo Tachovsko, v poslední době významně utrpěly uzavřením několika velkých firem,“ konstatuje David Svoboda z DTZ. „Pochopitelně také platí, že vyšší výroba se v delším časovém horizontu pozitivně projeví i na poptávce po skladových prostorech.“ Podle DTZ nynější zájem zahraničních společností o Českou republiku může rovněž pomoci řadě dosud neobsazených průmyslových zón - zejména v místech s kvalitní dopravní infrastrukturou a dostupnou a kvalifikovanou pracovní silou. Na druhou stranu se v ČR nacházejí lokality, kde jsou logistické anebo výrobní zóny naplněny a pro nejbližších 18 měsíců zde není možné očekávat novou spekulativní výstavbu s nabídkou výrobních/skladovacích prostor. Mezi taková místa bezesporu patří Brno.

Právě náklady na provoz, v kombinaci s úbytkem zakázek a změnou strategie, stály za uzavřením několik velkých závodů v poslední době. Vedle medializovaného ukončení provozu Hitachi v zóně Triangl na Žatecku jde například o uzavření závodu Alcoa ve Stříbře. Ten samý osud stihl papírenskou výrobu v závodě Arjowiggins v Boru u Tachova, kde museli ukončit výrobu pouhých dvacet měsíců od spuštění výrobního procesu, nebo čerstvě ohlášený odchod společnosti Qisda (dříve BenQ) z Brna. „Problém nastává, když firma nesleduje přidanou hodnotu a hledá de facto jen obsluhu ke strojům. Jakmile nastane problém, stroje převáží jinam, do míst s nižšími náklady,“ pojmenovává hlavní úskalí zahraničních investic Martin Šumera z oddělení průmyslových nemovitostí DTZ.

DTZ v současné době zaznamenává také zvýšený zájem o prostory pro lehkou výrobu nebo vývojová centra. Firmy často zamíří do nových vědecko-technologických parků či zmíněných průmyslových zón. Největší poptávka je po menších halách s kapacitou kolem 20-30 zaměstnanců včetně přidruženého skladu či výrobních ploch. Investoři ne vždy volí pronájem - v některých případech jsou ochotni výstavbu takového objektu i financovat.

Podle DTZ začne čistě spekulativní výstavba logistické/výrobní zóny či haly v blízkosti Ústí nad Labem a dálnice D8. V Ústeckém kraji je v současné době přebytek tzv. greenfieldů, ale skladovacích/výrobních kapacit již odpovídající množství chybí. Nově postavené haly budou s největší pravděpodobností sloužit jako nová a moderní zázemí pro současné nájemce starých hal v Ústeckém kraji.

---

17.01.2011 09:23, SF / pb