VÝSTAVBA SKLADŮ VE ZNAMENÍ UDRŽITELNOSTI A PROVOZNÍ EFEKTIVITY

Rok 2020 přinesl zejména kvůli nástupu pandemie koronaviru nové výzvy i v průmyslovém developmentu. Zároveň se rozvíjely a nadále rozvíjejí dlouhodobější trendy spočívající například v zaměření na udržitelnou výstavbu skladových budov, včetně zvyšujícího se zájmu o ekologické certifikace. Roste také důraz na zlepšování pracovního prostředí pro zaměstnance skladů.

Článek připravil **David Čapek**

Zásadní zprávou uplynulého roku pro průmyslové developery a další firmy v oboru bylo to, že ve většině případů nedošlo k výraznějšímu zpomalení výstavby, jak by se s ohledem na koronakrizi možná dalo očekávat. Neklesá ani poptávka nájemců po stávajících či nových prostorách pro logistiku. Tento zájem naopak především u vybraných odvětví, např. pokud jde o e-commerce nebo retailové řetězce, dále narůstá.

POSOUVÁNÍ HRANIC

Lze říci, že průmyslová výstavba se v Česku dlouhodobě ubírá směrem k udržitelnosti a zeleným prvkům budov. „Ty jsou důležité nejen pro vlastníky budov kvůli získání potřebných certifikací řady BREEAM, ale též pro nájemce s mezinárodním či globálním přesahem, kteří stále více řadí zelenou politiku budov mezi své klíčové byznysové priority," připomíná Robert Bocker, partner a vedoucí týmu Industrial Brokerage a zastupování nájemců ve společnosti Cushman & Wakefield.

V rámci silného akcentu na udržitelnost se v industriálním developmentu výrazně uplatňuje rovněž snaha o šetrné hospodaření s dešťovou vodou či efektivnější využití střech průmyslových budov. V mnoha případech se developeři snaží posouvat dosavadní hranice, jak konstatuje Chris LaRue, ředitel – vedoucí oddělení pronájmu průmyslových prostor ve společnosti Savills Česká a Slovenská republika, a dále vysvětluje: „Například hledáním způsobů, jak lépe zajistit odtok dešťové vody do okolní půdy postupným zasakováním namísto zadržování ve vodních plochách, což je vzhledem k výskytu dlouhodobého sucha v České republice v posledních několika letech smysluplná inovace. Nebo realizací studií o nejlepším využití velkých průmyslových střech, ať už prostřednictvím solárních panelů, nebo zelených ploch za účelem zvýšení biologické rozmanitosti."

Vše se točí okolo tématu certifikace budov, „zelených nálepek" na skladech, investic do životního prostředí, uhlíkové neutrality a dlouhodobé udržitelnosti, vyjmenovává Tomáš Novotný, head of asset management ve skupině Arete. Důležitým hybatelem pro výstavbu a budoucí úspěšnost v obchodních jednáních je však jako vždy kompetitivní výhoda. „Ať již ji poskytujeme s nálepkou certifi-

Průmyslový development současnosti se točí kolem témat jako certifikace budov, „zelené nálepky" na skladech, investice do životního prostředí, uhlíková neutralita a dlouhodobá udržitelnost.

FOTO: Arete

kátu či nikoliv. Klíčem je optimalizace provozních nákladů, a to jak v oblasti technických specifikací v rámci přípravy výstavby, tak ve způsobu provozování a správy budov," zdůrazňuje Tomáš Novotný.

Stále podstatnější roli hraje i pracovní prostředí pro zaměstnance skladových provozů. „Protiepidemická opatření podtrhla důležitost kvality a organizace pracovního prostředí," podotýká Tomáš Budař, jednatel společnosti Demaco. Na tzv. well-being, tedy právě kvalitu pracovního prostředí pro zaměstnance, se klade čím dál větší důraz, a to nezřídka už při plánování a výstavbě budov. Developeři i nájemci se snaží zajistit svým pracovníkům co nejlepší podmínky a zpříjemnit jim pobyt na pracovišti. Spokojený zaměstnanec pak zpravidla také pracuje produktivněji.

„Počet zásilek vzrostl na dvojnásobek"

Prodeje přes online tržiště Mall Partner meziročně vyrostly velmi výrazně – v uplynulé předvánoční sezoně byl v rámci tržiště odbaven více než dvojnásobek zásilek než o rok dříve. Pro sklady Mallu ale tento nárůst prakticky žádnou zátěž nepředstavoval, protože zásilky jsou odesílány přímo ze skladů partnerských obchodníků. Partneři zvýšenou poptávku povětšinou řešili navýšením interních kapacit i nabíráním sezonních pracovníků a ve valné většině případů se jim dařilo objednávky expedovat včas.

JAKUB KOVÁČ, ředitel programu Mall Partner, Mall Group

NA CESTĚ K AUTOMATIZACI

Tlak na vysokou efektivitu na co nejmenší zastavěné ploše urychlil trend výstavby stále vyšších skladů. „Standardní světlá výška průmyslových hal 10 metrů je často nedostatečná, a především retailové a e-commerce společnosti žádají vyšší haly. Důvodem jsou větší množství uskladněného zboží v regálových systémech, často v kombinaci s VNA zakladači, nebo zbudování mezaninů pro ruční třídění či automatizovaných zakládacích systémů," popisuje Robert Sgariboldi, head of Industrial Agency, CFO ve společnosti 108 Agency.

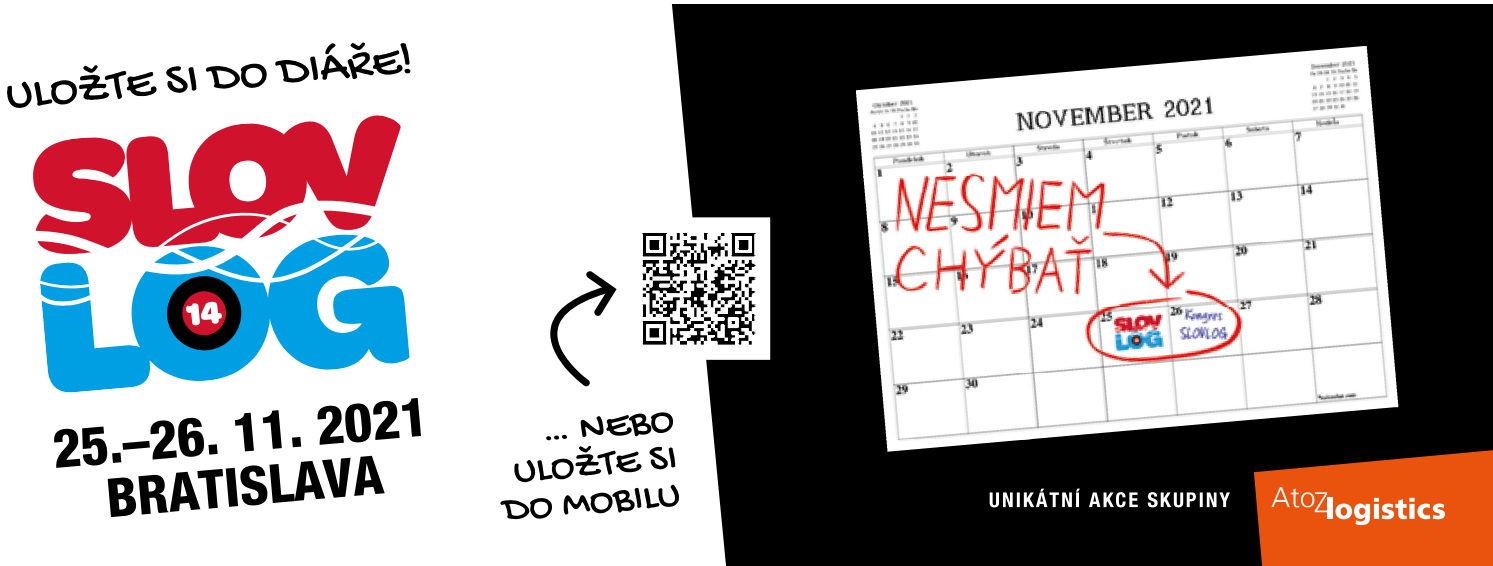
Konkrétní příklad nové budovy v Prologis Parku Prague-Úžice, která je díky světlé výšce 12 metrů vhodná pro automatizaci, zmiňuje Martin Baláž, viceprezident a country manager pro Českou republiku a Slovensko ve společnosti Prologis: „Zaměřujeme se také na udržitelnost a naše nové budovy vybavujeme nejen LED osvětlením, ale také senzory pohybu a intenzity denního světla či inteligentními měřicími systémy, které zákazníkům umožňují dálkově monitorovat spotřebu energií v jejich budovách," vrací se k tématu udržitelnosti Martin Baláž.

JEŠTĚ POMALEJŠÍ POVOLOVACÍ PROCESY

„Epidemie koronaviru má na výstavbu, a to nejen skladů, nesporný vliv. Z pohledu stavebních firem se může jednat o nedostatek pracovníků, ať již zahraničních nebo českých, kteří jsou například v karanténě," upozorňuje Jiří Kristek, partner a vedoucí pronájmu průmyslových ploch ve společnosti Cushman & Wakefield. Tím se podle něj může výstavba zpožďovat a dostávat tak developery pod tlak ze strany již nasmlouvaných nájemců či finálních uživatelů.

Závažnější problémy ovšem bylo možné zaznamenat nikoli u soukromých firem, ale mnohem spíše na straně státu. Určité ochromení české státní správy, k němuž došlo v důsledku epidemie, mělo negativní vliv na rychlost povolovacích procesů. „V návaznosti na boom e-commerce vynucený covidovými opatřeními měl trh tendenci se raketově zrychlit, bohužel však tento potenciál nemohl být

INZERCE



v důsledku paralýzy úřadů a tím i povolovacího procesu plnohodnotně využit," poznamenává Pavel Sovička, generální ředitel pro ČR a Slovensko ve společnosti Panattoni.

Pomalé povolovací procesy a celkově komplikovaná legislativa ovlivňují také doposud nepříliš masivní využití brownfieldových areálů. Přesto lze očekávat, že v blízké budoucnosti bude jednoznačně rezonovat trend intenzivnějšího využívání brownfieldů nejen formou nové výstavby, ale také (a především) využitím stávajících budov a infrastruktury. Jaroslav Kaizr, partner společnosti Demaco, objasňuje: „Zachování genia loci je pro místní komunity důležité a správný mix průmyslových, komerčních a volnočasových aktivit bude klíčem k otevření nových lokalit například pro e-commerce, jejichž zázemí musí být blízko k rezidenční zástavbě."

CITLIVĚ A INTELIGENTNĚ

Zaměření na udržitelnost a efektivitu skladových provozů potvrzují mimo jiné i zástupci maloobchodních řetězců nebo velkých pivovarů. „Citlivý přístup k prostředí, ve kterém žijeme, je jednou z našich priorit. Proto i v případě centrálních skladů dbáme na využívání ekologických materiálů, úsporných LED svítidel či ekologických chladicích systémů. Do budoucna plánujeme například instalaci solárních panelů na střechách skladů," sděluje Tomáš Kubík, manažer komunikace a tiskový mluvčí společnosti Penny Market.

Lidl již před více než rokem ve svých tuzemských logistických centrech dokončil výměnu svítidel za úsporné LED osvětlení s inteligentním řízením (řízení intenzity osvětlení v závislosti na přítomnosti a pohybu osob). V letošním roce počítá řetězec se spuštěním provozu velkého logistického centra s fotovoltaickou elektrárnou na střeše. Zmíněné centrum se nachází ve středočeském Buštěhradě. Tomáš Myler, tiskový mluvčí společnosti Lidl Česká republika, vypočítává: „Celkem 99 % energie bude spotřebováno přímo logistickým centrem a pouze 1 % bude směřovat do distribuční sítě. Současně se v novém logistickém centru v Buštěhradě bude efektivně nakládat s vodou tak, že dešťová voda bude částečně využita ke splachování a zalévání okolní zeleně."

Plzeňský Prazdroj uvádí, že nové sklady buduje vždy tak, aby konstrukce střechy umožňovala montáž fotovoltaických panelů. „A do budoucna se chceme zaměřit i na další úspory tepla a energií. Aktuálně pracujeme na projektu automatického skladu v Plzni, kde chceme využít i rekuperaci," nastiňuje Marek Prach, ředitel pro distribuci a plánování Plzeňského Prazdroje.

„V chystaných projektech výstavby nových prostor s partnery spolupracujeme na jejich finální podobě, a to jak na optimální velikosti potřebných ploch, tak i výšce skladů a dalších aspektech. Například k novým skladům se budují záchytné nádrže na dešťovou vodu. Standardem jsou také lapače nečistot a zvyšující se podíl zatravněných ploch v areálech," vyjmenovává Pavel Sysel, manažer zákaznického servisu a distribuce v Pivovarech Staropramen. Při rekonstrukci stávajících skladů a výstavbě nových pak firma preferuje instalaci světlíků do střech pro eliminaci nutnosti svícení přes den.

MAREK PRACH
ředitel pro distribuci a plánování
Plzeňský Prazdroj

„Stále podstatnější je plánování a sdílení informací"

Při výstavbě a provozu skladů se zaměřujeme na to, aby splňovaly naši strategii 5S: doručit správný výrobek na správné místo ve správném čase a ve správné kvalitě, to vše navíc za správné náklady. V posledních letech se zvyšuje tlak klíčových zákazníků na dodání zboží v určitém časovém rozmezí, což koncentruje naše skladové operace do nočních a dopoledních hodin. To mění i naše chápání kapacity. Zatímco před pěti lety byla kapacita skladů definována hlavně číslem, kolik palet jsme schopni uskladnit, dnes se dostává do popředí informace o průtoku, tedy kolik palet jsme schopni za hodinu přijmout či naopak vyskladnit. Zde začíná hrát stále důležitější roli plánování a sdílení informací mezi jednotlivými odděleními.

Které aktuální trendy ve výstavbě skladových budov považujete za nejdůležitější?

systemylogistiky@atoz.cz
systemylogistiky.cz
systemylogistiky
systemylogistiky
syslogistiky

„Lokalita blízko zákazníkovi"

Výstavba v dalších letech bude muset reflektovat určité přesměrování logistických toků směrem k B2C. Většina velkoobchodních firem nebo retailových řetězců řeší otázku doručování přímo koncovým zákazníkům. Tento trend vytváří nové požadavky pro skladové haly – větší počty vrat, možnost obsluhovat menší rozvážková auta a podobně. Pro tento druh logistiky pak hraje klíčovou roli lokalita, která musí být co nejblíže zákazníkovi.

MARTIN ŠUMERA
Partner | Industrial Space Brokers

FOTO: 108 Agency