

2.11 PRODUKČNÍ ODVĚTVÍ

2.11.1 PRŮMYSLOVÁ VÝROBA

Transformace průmyslové základny v České republice se výrazně projevila také v Praze. Řada výrobních programů i celých oborů byla utlumena a některé významné tradiční značky se stávají jen určitými historickými symboly bez dřívější rozsáhlé výrobní základny. Velká část produkce se přesunula do oblastí středního a malého podnikání. Přesto i nadále Praha zůstává přirozeným sídlem některých celostátně (i v zahraničí) působících organizací (např. ČEZ).

V podstatě stabilizovaná struktura zpracovatelského průmyslu se však i v současné době opírá o některé tradiční obory (polygrafie, farmacie, vybrané obory potravinářství vč. výroby nápojů, stavební hmoty, dopravní prostředky vč. letectví). Svou pozici si rovněž udržují firmy komunikační techniky, elektrotechniky, informačních a měřicích zařízení.

Přes pokles objemu produkce zůstává průmysl nezastupitelnou a významnou položkou výkonů pražské ekonomické základny. Zpracovatelský průmysl spolu s výrobou a rozvodem tepla, elektřiny a vody se podílel necelými 13 % na celkové hodnotě hrubé přidané hodnoty pražské ekonomiky v roce 2010 (z toho zpracovatelský průmysl 7,3 %). Podíl těchto odvětví na celostátním objemu hrubé přidané hodnoty činí více než 11 %.

V roce 2010 v Praze sídlilo 222 průmyslových podniků s více než 100 zaměstnanci, které zaměstnávaly necelých 74 tisíc osob a vykázaly přes 315 mld. Kč tržeb (dle tzv. podnikové metody), z toho přes 80 mld. v tzv. přímém vývozu. Nejvíce těchto podniků se řadilo do odvětví: výroba elektrických optických přístrojů a zařízení (25), výroba potravinářských výrobků a nápojů (29), výroba strojů a zařízení "ostatních" (19 podniků) a výroba stavebních hmot (19 podniků).

Podle Výběrového šetření pracovních sil ČSÚ činil počet pracujících v průmyslu v polovině roku 2011 více než 70 tisíc osob (v Praze bydlících i dojíždějících), z toho téměř 65 tisíc pracovníků ve zpracovatelském průmyslu a zbývající v oborech výroby a rozvodu vody, plynu a elektřiny. Tento údaj ilustruje určitý pokles podílu pražského průmyslu na celorepublikových objemech měřeno zaměstnaností a představuje 5,5 %. Současně to však znamená snížení alokace oborů s velkou pracností a potřebou živé práce (v řadě případů je v Praze umístěna jen část přímé výrobní činnosti) a rozvoj technologicky náročnějších provozů. Důkazem toho je, že produktivita práce v průmyslu v Praze výrazně překračuje průměr ČR.

Průmyslové podniky můžeme rámcově rozdělit na tři skupiny. V první jsou firmy s přímou výrobou v Praze (např. Zentiva, PAL, MITAS, Prakab pražská kabelovna, Letov, AVIA, pekárna Odkolek, Staropraven, Sitronics, Linde, Polovodiče, 2N Telekomunikace, a Tesla Karlín/Hostivař, cementárna Radotín/Lochkov, skupina tiskáren), i když výroba v některých z nich byla výrazně redukována a svá území, resp. objekty, pronajímají jiným firmám. Ve druhé skupině jsou podniky, které mají na území Prahy řídicí, distribuční nebo další obslužné složky, ale vlastní výrobní nebo provozní základna je zcela nebo převážně mimo Prahu (např. ČEZ, Agrottrade, Alima, ABB, Nestlé, Agrofert, Moeller/Eaton, Honeywell). Významnou složkou průmyslové základny jsou firmy, které umístily a dále rozvíjejí na území Prahy i své kvalifikačně náročné organizační složky, z nichž velká skupina se prolíná s tzv. strategickými službami (vývoj, IT služby, SW produkty) a Praha se v některých případech stala jejich centrem na evropském kontinentu. Patří sem i celosvětově působící firmy Microsoft, Hewlett-Packard, IBM ČR, Unicorn, skupina Siemens, Logica CMG, ČD-Telematika, SIT Services CZ a další.

Charakter dříve průmyslových činností se mění a získává znaky obslužné sféry. Původní stabilizované průmyslové podniky zefektivnily svou činnost a převážně dále využívají své pozemky s minimálním rozvojem, což platí v plném rozsahu i o nově alokovaných produkčních jednotkách. Průmyslové plochy se v rámci Prahy zmenšily, z širší centrální oblasti města zmizely a v celoměstském centru zanechaly pouze svá zastoupení. Nároky jednotlivých firem na území a budovy jsou velmi diferencované. Například činnosti spadající do tzv. strategických služeb jsou umísťovány do nových kancelářských objektů s dobrým vnitřním i vnějším komunikačním spojením a nově koncipovanými interiéry jako provozními prostory. Příkladem jsou velké koncentrace těchto činností v areálu BB Centrum v Michli, The Park na Chodově nebo centrum Siemens ve Stodůlkách.

Tradiční průmyslová území jako Vysočany, Hloubětín, Karlín, Libeň, Smíchov a Holešovice výrazně změnilo po roce 1989 svou funkci. Z některých se staly brownfields, většina se však postupně transformuje nebo již transformovala na území nerušící výroby nebo na území obslužné, administrativní i bytové. Tento vývoj se

týká i největšího území tohoto typu v Praze - Malešicko-hostivařské průmyslové oblasti, která si však z části zachovává průmyslový charakter a část slouží pro logistické areály. Tato oblast tvoří výraznou územní bariéru v zastavěné části městského území, i když na jeho výrazné části dochází ke kvalitativní změně a zmírnění negativního vlivu na související území. Funkční skladba v Malešicko-hostivařské průmyslové oblasti představuje 36,2 ha výrobních ploch, 230 ha ploch smíšené nerušící výroby a ostatních služeb, 44,3 ha skladovacích ploch a 23,1 ha ploch obchodních komplexů.

Praha k roku 2009 disponuje 277,9 ha průmyslových ploch, 582,1 ha ploch pro smíšenou nerušící výrobu a služby a 338,3 ha ploch pro skladování a distribuci.

Průmyslová výroba - rozmístění v pásmech města

Historické centrum

Plochy výroby jsou většinou situovány mimo historické centrum města. Bývalé průmyslové plochy byly přemístěny bez náhrady a plochy po nich byly transformovány na jiné funkce, odpovídající lépe městskému centru.

Charakter především celoměstského centra města není určen pro produkční plochy s výjimkou drobných obslužných provozů nerušících služeb, které se na produkčních odvětvích města významně nepodílejí. Rozvoj těchto aktivit se v historickém jádru města nepředpokládá.

Kompaktní město

Největší průmyslová území byla a dosud z části jsou součástí kompaktního města. Zatímco se tradiční průmyslové plochy Smíchova, Karlína a Holešovic, které měly úzkou vazbu na celoměstské centrum města, transformují na plnohodnotné polyfunkční části městské struktury, průmyslové zóny na okrajích kompaktní zástavby doznávají kvalitativní změny v rámci produkčních odvětví a mění se na plochy s převažující funkcí obslužnou, skladovací a logistickou nebo na podnikatelské parky.

Zánikem či efektivnějším využíváním velkých průmyslových ploch nebo i nabídkou vhodných nezastavěných územních rezerv se vytváří prostor pro vznik jak těchto podnikatelských parků, tak nových moderních provozů a podniků. Podnikatelské parky vznikly například v Letňanech na části Avie i Letova, v Řeporyjích a Nových Butovicích. Významnou plochou na okraji kompaktního města jsou i bývalé filmové ateliéry na Barrandově, jejich plochy využívají vedle původní filmové produkce i televize a jiné podnikatelské subjekty, takže i zde můžeme hovořit o podnikatelském parku.

Průmyslová oblast Vysočan a Libně prochází transformací, v současné době téměř polovinu ploch v této oblasti můžeme označit jako brownfields. V územně plánovací dokumentaci a podkladech se předpokládá transformace těchto území na byty s rekreačním zázemím, kanceláře, obchody a služby s potřebným podílem veřejné vybavenosti. Na území bývalých průmyslových provozů ČKD Lokomotivka v Libni už byla jako pilotní projekt realizována multifunkční hala Sazka Aréna pro 17 tisíc diváků (O2 Aréna), v roce 2011 bylo tamtéž dokončeno nákupní a administrativní centrum Harfa jako součást komplexu Zelené Město, jehož součástí budou i další obchodní, administrativní a bytové kapacity. Na území bývalé vysočanské spalovny dále pokračovala výstavba velkokapacitní obytné zástavby. V územní přípravě je transformace ploch kolem stanice metra Kolbenova.

K nejvýraznějším transformačním změnám došlo na bývalých průmyslových plochách Tatry Smíchov, kde vyrostlo živé centrum s výrazným podílem funkcí celoměstského významu – sídla bank a podniků, nákupní centrum, hotely a nové byty. Smíchov se tak stal součástí rozšířeného celoměstského centra Prahy a jeho rozvoj stále není dokončen. Již nyní se však tento městský prostor dostal svou hustotou zástavby a stupněm využití území na hranici únosné urbaní kvality. Připravuje se transformace navazujícího území Smíchov jih s plochami nádraží Praha-Smíchov.

Karlínské průmyslové podniky, z nichž nejvýznamnější byly strojírenské podniky ČKD a bývalá Rustonka, většinou zanikly nebo se přemístily na jiná území a jejich plochy se změnilo na kanceláře, obchody, výstavní prostory a byty. Na plochách ČKD bylo vybudováno např. administrativní centrum CORSO, projekt obchodně-společenského centra Rustonka se připravuje k realizaci. Menší část průmyslových ploch na svou přeměnu čeká.

Transformací prochází rovněž území Holešovic, kde byl na území holešovického pivovaru realizován projekt Aréna, na části přístavních ploch byly postaveny obytné a kancelářské domy v rámci projektu Marina a rekonstruována byla budova bývalého Akciového parního mlýna na administrativní centrum Classic 7. Na předmostí Libeňského mostu byl postaven administrativní objekt Light House a rekonstruována budova Kovo na Nejvyšší kontrolní úřad.

Výrazným brownfields je území bývalých doků a loděnice Libeň se souvisejícím územím částí Libeňského a Rohanského ostrova, kde jsou již zahájeny práce na transformaci území na smíšenou městskou strukturu. Na západní části Rohanského ostrova byla již zahájena revitalizace devastovaných ploch spočívající v prodloužení

vltavského nábřeží. Již dnes jsou realizovány tři kancelářské budovy projektu River City – Danube House, Nile House a Amazon Court, dokončen je rezidenční projekt Diamond a připravují se další stavby.

K přeměně dochází rovněž v dříve průmyslovém území Kunratic i Zličína. I průmyslové plochy bez přímé vazby na celoměstské centrum se mění – zanikla továrna Walter v Jinonicích, transformací prochází velká část území po bývalém cukrovaru v Modřanech.

Některé průmyslové plochy byly zcela opuštěny, chátrají nebo jsou nevhodně využívány a novou funkční náplň se dosud nepodařilo nalézt. Jde o tzv. brownfields, ke kterým můžeme počítat opuštěné pivovary v Nuslích a Braníku, části ploch ČKD ve Vysočanech, plochy kolem teplárny na Veleslavíně, drážní plochy na Smíchově, v Holešovicích- Bubnech, na Žižkově a Praze 6, v areálu bývalé papírny v Bubenči aj. Na většině těchto ploch se však již připravují projekty s novým využitím.

Součástí kompaktního města jsou i produkční zařízení technické infrastruktury – např. vodárna v Podolí, spalovna v Malešicích, elektrárna v Holešovicích nebo teplárna na Veleslavíně a v Malešicích. Přes silný transformační trend v průmyslu zůstává zachována a rozvíjí se v tomto územním segmentu města výroba ve firmě Zentiva, Prakab v Malešicko-hostivařské průmyslové oblasti, některé pekárenské provozy, podniky reprodukční techniky, výroba související s přenosem informací aj.

Rozvojové možnosti poskytuje sféra obslužná, malé a střední podniky, rozvoj velkých výrobních průmyslových ploch na území kompaktního města se nepředpokládá.

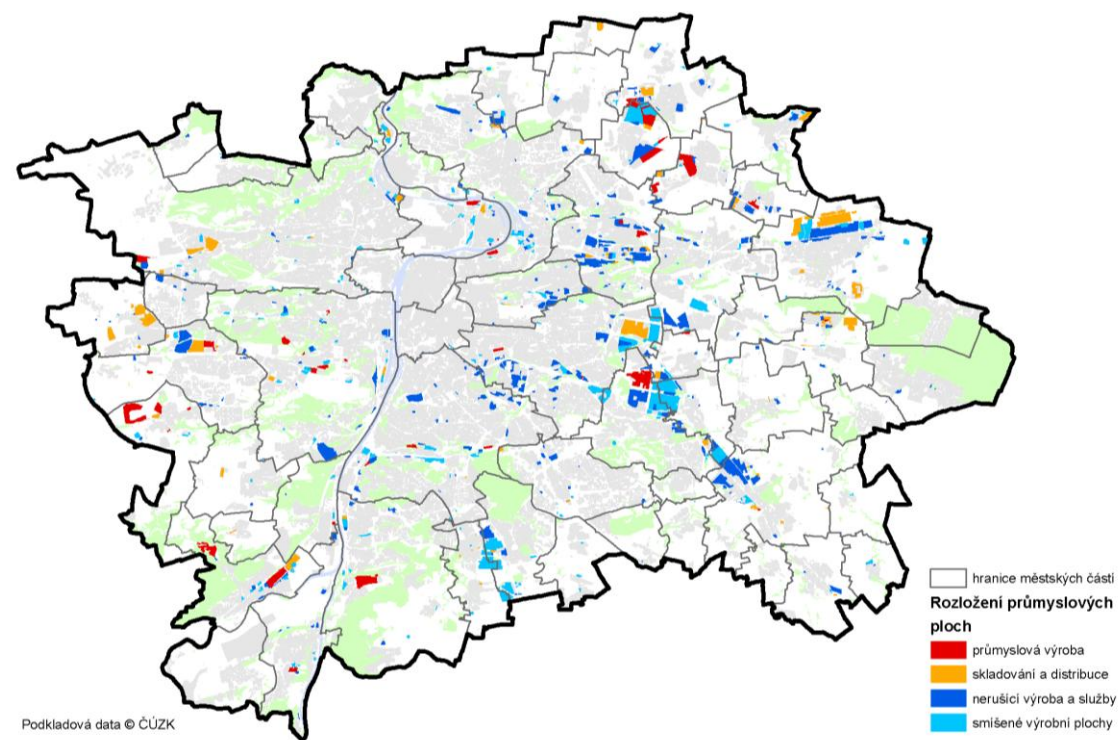
Produkční plochy se rozkládají v kompaktním městě na 668,3 ha, nerušící výroba a služby na 534,1 ha.

Vnější pásmo

Většinu produkčních ploch ve vnějším pásmu představovaly vždy plochy zemědělsky využívané, v menší míře provozovny přidružené výroby a řemeslných dílen. Areály průmyslové výroby vznikaly až v poválečném období, kdy industriální plochy v kompaktní zástavbě a centru města již neposkytovaly možnost rozvoje. Vznikla tak průmyslová oblast v Horních Počernicích, Vínově, Uhříněvsi, Libuši, Písnici, Radotíně, odvětvově členitý areál v Běchovicích a s výstavbou panelových sídlišť i stavební základny v Kunraticích a v Řeporyjích. Většina těchto ploch se funkčně i kvalitativně mění, získává charakter pronajimatelných areálů pro malé a střední podniky, služby a sklady.

Produkční plochy se rozkládají na ploše 406,2 ha vnějšího pásma, nerušící výroba a služby 333,9 ha.

Obr. Rozložení průmyslových ploch



Zdroj: URM, průzkum Současný stav využití území 2011

Vývoj od r. 2010

Odvětví průmyslu si udržela své významné postavení v produkční základně Prahy i v rámci ČR. Některé realizované změny jsou znakem permanentního procesu transformace a tržních pohybů, jejich celkový rozsah se však již omezil a potvrzuje v podstatě dokončenou organizační, vlastnickou i oborovou restrukturalizaci. Pod velkým konkurenčním tlakem, ale doposud bez velkých ztrát daných globálními ekonomickými problémy je i velká část podniků se silným inovačním potenciálem a alokovanými vlastními složkami strategických služeb. Nebyly dořešeny některé aspekty zlepšení podnikatelského prostředí pro sektor malých a středních podniků. Produkce a navazující služby byly posíleny investičními vklady do nových technologických zařízení.

Částečné omezení investování do budov vyplývá z existující rezervy kapacit a současného zájmu o využití původních průmyslových ploch (brownfields) v dobrých polohách pro nové účely. Zástavba těchto industriálních ploch nebo jejich příprava pokračovala, využití některých dalších se však komplikuje a vzniká devastační situace (některé zachované objekty ČKD v areálu Kolbenova).

2.11.2 ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

Zemědělská produkce v hranicích velkého města má své specifické aspekty ekonomické i neekonomické. V případě Prahy v současnosti dominují spíše aspekty neprodukčního typu – ekologie, tvorba krajiny, rekreační aktivity apod. Zemědělství (vč. lesnictví) představuje 0,3 % hrubé přidané hodnoty realizované pražskou ekonomickou základnou. Od roku 1990 prodělalo pražské zemědělství zásadní transformační změny, které se dotkly vlastnictví a rozlohy obhospodařované zemědělské půdy, struktury produkce i celé organizační skladby tohoto sektoru. Zemědělská půda na území Prahy představuje sice jen 0,5 % celostátní rozlohy, avšak 41 % celkové rozlohy území hlavního města (z toho orná půda 30 %). Proto je nezbytné i tomuto odvětví věnovat zvláštní pozornost.

Tab. Bilance půdy na území Prahy (v ha)

	2000	2002	2004	2006	2008	2010
celková výměra	49 589	49 590	49 608	49 609	49 603	49 613
zemědělská půda	21 221	21 110	20 985	20 788	20 516	20 343
orná půda	15 616	15 534	15 430	15 269	15 009	14 857
zahrady	4 001	4 002	3 996	3 978	3 975	3 979
lesní porosty	4 878	4 886	4 911	4 960	5 021	5 089

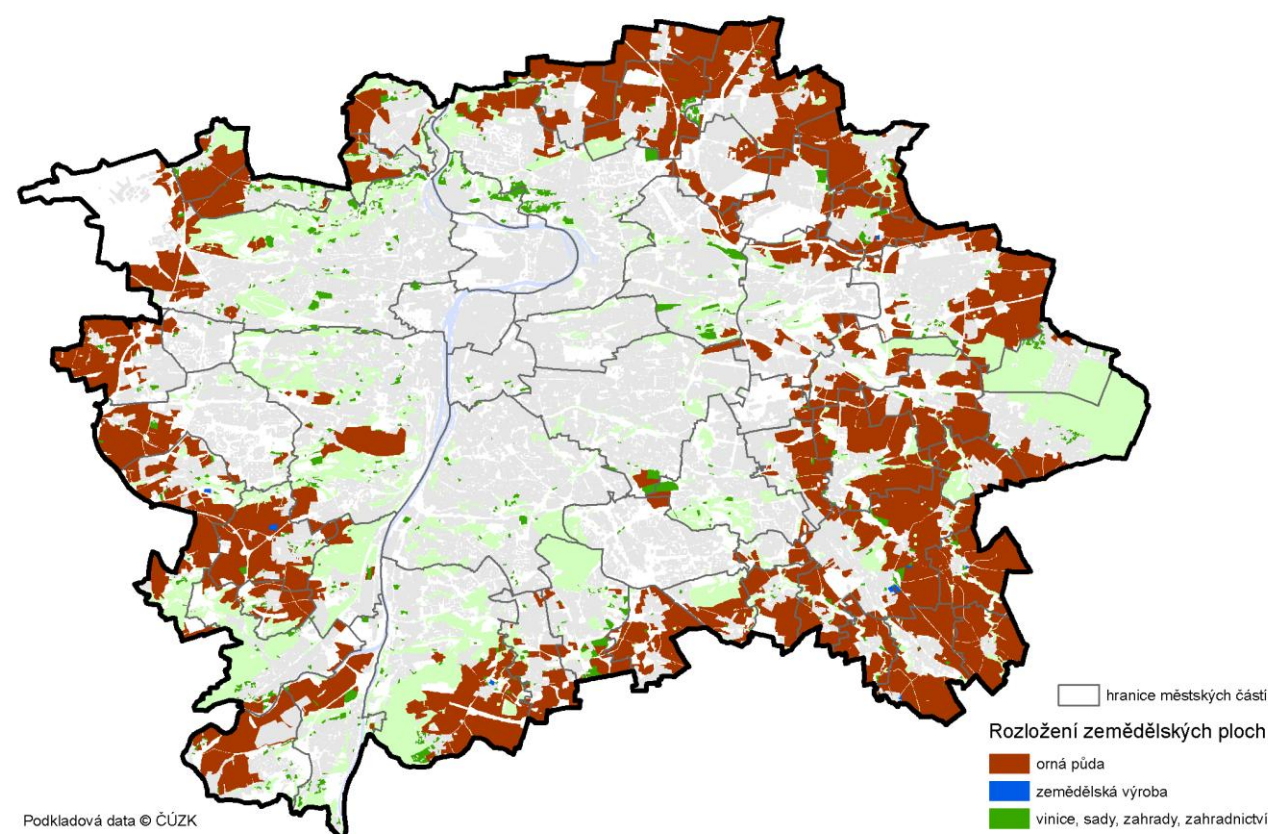
Zdroj: ČSÚ, Statistické ročenky hl. m. Prahy, časové řady

Vzhledem k částečnému vyčerpání vhodných stavebních parcel na území města a ke zvýšeným plošným nárokům vyplývajícím z používaných stavebních technologií i některým účelovým investorským tlakům na změnu funkce využití území, dochází po roce 2000 k poklesu rozlohy zemědělské půdy. Ten však doposud není dramatický, i když některé připravované rozsáhlé investiční záměry mohou racionální strukturu ploch výrazně narušit. Velká část zemědělské půdy je stále ve správě Pozemkového fondu.

Pozemky získané z rozsáhlých restitucí zrušeného Státního statku Praha někteří noví vlastníci pronajali nebo prodali, další je obhospodařují sami (v roce 2010 působilo v pražském zemědělství celkem 636 podniků, z toho 358 s více než 10 ha zemědělské půdy). Část zemědělské půdy využívají velkovýrobním způsobem zemědělské podniky z okolních správních území Středočeského kraje. Další zemědělskou produkci zajišťují i domácí hospodáři, kteří však nejsou statisticky podchyceni.

Největší dopad transformačních změn po roce 1990 je patrný ve struktuře zemědělské produkce. Postupně se rozpadla základna některých komodit spojených s přímým zásobováním města a kapacity ve velké míře i fyzicky zanikly. Jde např. o skleníky, jejichž rozloha činila na konci osmdesátých let 20. století několik desítek hektarů (poslední areál v Radotíně byl dokončen v roce 1985 a měl rozlohu 18,5 ha) a jejichž technologicko-provozní kvalita byla na dobré úrovni (např. Modřany, Běchovice, Braník). Na minimum se snížila rovněž produkce konzumní zeleniny – v roce 1990 evidovala statistická služba na území Prahy 460 ha ploch s pěstováním zeleniny (vč. množitelských ploch), v roce 2010 již pouze 2 ha. Po výrazném poklesu se v posledních letech částečně zvýšila produkce měkkého ovoce, především jahody v lokalitách Šeberov a Kunratice (27 ha v roce 2010). Rozšiřuje se i pěstování vinné révy (11 ha).

Obr. Rozložení zemědělských ploch



Podkladová data © ČÚZK

Zdroj: URM, průzkum Současný stav využití území 2011

Nabídka lukrativnějších možností využití zemědělských areálů a nedostatek pracovních sil pro manuální zemědělské provozy měly v řadě případů za následek zásadní přeměnu těchto areálů na jiné funkční využití. Objekty a další provozní kapacity jsou často přeměněny na polyfunkční plochy poskytující prostor jak pro zemědělství, tak pro řemeslnou výrobu, obchod, sklady nebo opravárenství. Pozitivním trendem je rozvoj kombinovaných forem zemědělského podnikání a rekreačních aktivit (chov koní spojený s rekreačními vyjíždkami).

Areály specializovaných organizací pro výzkum v oblasti zemědělství jsou na území Prahy stabilizované – Výzkumný ústav živočišné výroby (VÚŽV) v Uhřetěvsi a farma Netluky, Výzkumný ústav rostlinné výroby (VÚRV) v Ruzyni (cca 150 ha v okolí letiště) a Česká zemědělská univerzita s hospodářskými provozy sloužícími pro výuku v Suchdole (pro zemědělskou výrobu v roce 2010 celkem 18 ha).

Vývoj od r. 2010

Trvalý silný tlak investorů na další zábor zemědělské půdy se z velké části zatím dařilo paralyzovat. Schválené změny ÚPP za uplynulé období (2010-2012) představují nárůst zastavitelných ploch na úkor zemědělské půdy cca o 168 ha, což je 0,8% zemědělské půdy.

Ve struktuře produkce zásadní změny nenastaly. Pokračovala intenzivní diskuze o způsobu hospodaření a produktovém využití zemědělské půdy, zejména ve vztahu k její ochraně a krajinnotvornému účelu. Pozitivním trendem v uplynulém období bylo schválení několika změn ÚPP z orné půdy ve prospěch různých forem krajinnotvorné zeleně, převážně pořízených městem. Tyto změny představují cca 215 ha, což je 1,1 % zemědělské půdy.

Trend vzniku polyfunkčních zemědělských ploch převodem orné půdy na lesní porosty a plochy krajinné zeleně je nadále podporován.

2.11.3 SKLADOVÁNÍ A LOGISTIKA

Skladování a logistika prošly za posledních dvacet let velkým vývojem, který je spjat na jedné straně s restrukturalizací pražské průmyslové základny, na straně druhé s rychlým nárůstem obchodní sítě a služeb. Nezanedbatelný vliv mají globalizační trendy, které kladou vysoké nároky na celou logistiku, tj. skladování a přesun nejrůznějších komodit. V podstatě se zformovalo nové odvětví se specifickými nároky na území a v něm existující funkční vztahy.

Podle údajů mezinárodní realitní poradenské společnosti Jones Lang LaSalle (JLL) se na konci roku 2011 nacházelo v Praze a jejím širším okolí celkem 1,6 milionu m² moderních skladových ploch třídy A určených k pronájmu. Pokud bychom započítali i průmyslové nemovitosti kvalitativně nižšího standardu (třídy B) a zahrnuli i ty, kde je vlastník zároveň nájemcem (tzv. owner occupied), činil by v Praze a jejím širším okolí celkový objem moderních skladových ploch téměř 2,2 milionu m². Praha a její kontaktní pásmo zasahující na území Středočeského kraje tak představuje největší trh s průmyslovými nemovitostmi v rámci České republiky. Je zde soustředěno 42 % z celkové kapacity moderních pronajimatelných skladových ploch alokovaných na území ČR.

Po období bouřlivého rozvoje velkokapacitních skladových a logistických areálů došlo v souvislosti s nástupem ekonomické recese na konci roku 2008 ke zvratu ve vývoji a k následnému výpadku výstavby skladových a logistických center v letech 2010 a 2011. Prakticky zcela byla ukončena nová výstavba realizovaná na spekulativní bázi (tzn. bez předem sjednaného nájemce). S postupně se stabilizující makroekonomickou situací lze očekávat opětovné navýšování dynamiky výstavby nových kapacit. Neobsazenost skladových ploch v Praze a jejím širším okolí byla na konci roku 2011 na úrovni 9,7 % a překračovala tak mírně hodnotu celorepublikového průměru. Úroveň nájmu je poměrně stabilní a ve většině případů se pohybuje v intervalu 3,8–4,5 € za m².

Praha, vzhledem ke své poloze i významu, je v rámci České republiky i střední Evropy významným distribučním centrem, což má svá pozitiva i negativa.

V minulosti se velké skladovací plochy soustřeďovaly v blízkosti nádraží a v průmyslových areálech, v současné době, po transformaci nádražních ploch a restrukturalizaci průmyslu, se velké areály budují zejména podél klíčových dopravních tepen a při sjezdech z dálnic. Tento trend vede k umísťování skladových areálů za hranicemi hlavního města, v kontaktním území Prahy. Logistické firmy využívají stávající pražské dopravní infrastruktury, což však negativně přispívá k nadměrnému zatížení komunikační sítě nákladními automobily.

Pozitivně lze hodnotit přínos zaměstnanosti, která ve skladových areálech závisí na velikosti skladu a sortimentu. Hypermarketové řetězce s kombinovaným sortimentem (potravinářské a nepotravinářské zboží) a plochou 50 tisíc m² zaměstnávají na 2 až 3 směny 200 až 400 osob. V ostatních typech skladů je zaměstnanost nižší, 100 až 200 zaměstnanců.

Logistika v nejširším pojetí se zabývá přesunem materiálu a zboží od výrobce, resp. ze skladu ke konečnému spotřebiteli. Významnými aktéry jsou na jedné straně skladovací areály a velké dopravní uzly (letiště/železnice), na straně druhé spotřebitelé, tj. významné prodejny, administrativní objekty, zdravotnická a ubytovací zařízení. Útvar rozvoje hl. m. Prahy zpracoval studii, ve které se zabýval hustotou výskytu sledovaných (cílových) objektů na území města.

Na území Prahy se s dalším výrazným rozvojem průmyslové výroby ani logistiky do budoucna nepočítá, je však nutné zajistit vhodné lokality v rámci koncepce kolejové dopravy pro city logistiku, která zajišťuje zásobování města.

Zásobování v Praze podléhá omezením (zóna 3,5 t a zóna 6 t), která se mění s postupem výstavby městského okruhu (podrobněji v kapitole Doprava). Do budoucna můžeme předpokládat, že dojde k dalšímu omezení průjezdu hlavně centrem.

Zcela specifickými problémy se zabývá stavební logistika, tj. přeprava velkých objemů stavebních hmot, zeminy a recyklace odpadů. Cíle přepravy jsou proměnlivé a ve většině případů se neopakují. V dlouhodobém výhledu se počítá s velkou výstavbou v oblasti Rohanského ostrova po dobu 10 až 15 let, která vyvolá velkou logistickou aktivitu směřující do této části města. Současně tak ovšem zanikne dosavadní možnost využívat tuto lokalitu pro potřeby dočasných deponií, umístování stavebních dvorů či výroben stavebního materiálu, jak tomu od poloviny 80. let dosud bylo, kdy ukončením provozu na úseku

trati č. 231 mezi Vysočany a Těšnovem byly uvolněny plochy souvisejícího kolejiště nádraží Praha-Karlín přístav.

Můžeme předpokládat, že nová výstavba, bytová i komerční, ovlivní požadavky na směr a objem přepravy v Praze. Další zatěžování Prahy a jejího nejbližšího okolí překládkou zboží, které neslouží zásobování Prahy, není žádoucí a je hrozbou pro životní prostředí. Nově se začíná uvažovat o potřebnosti napojení skladových areálů na železnici.

Území Prahy disponuje 338,3 ha skladovacích, distribučních a logistických areálů, z nichž téměř 50 % je situováno na severu a severovýchodě města. V Hostivařsko-malešické průmyslové oblasti, která je největší průmyslovou zónou v Praze, činí podíl těchto funkcí 13,3 %.

Skladování a logistika - rozmístění v pásmech města

Historické centrum

Plochy skladů a distribuce jsou v historickém centru města úzce vázány na drobné provozy služeb a nerušící výroby, jejichž fungování je možné bez negativních dopadů na životní prostředí i v tomto velmi intenzivně urbanizovaném pásmu. Proto je lze považovat za zcela integrované, co se týká měřítka i funkce smíšených bloků městské zástavby. Vzhledem k postupnému utlumování výrobních aktivit v rámci celého vnitřního města, které ustupují lukrativnějšímu využití drahých pozemků, se jejich podíl dále snižuje.

Kompaktní město

Kompaktní město soustřeďovalo na svém území do nedávných časů největší průmyslové plochy Prahy s příslušnými rozsáhlými skladovacími kapacitami, jež byly součástí jednotlivých výrobních areálů a rovněž drážních obvodů železničních stanic. Tradiční průmyslové čtvrti Smíchova, Karlína či Holešovic s úzkou vazbou na celoměstské centrum města se transformují na plnohodnotné polyfunkční části městské struktury. Ovšem plochy vzdálenějších průmyslových čtvrtí (např. Kolbenka ve Vysočanech, nákladové nádraží Žižkov či seřadovací nádraží Vršovice) uvolněné od dosavadní výroby a logistiky zůstávají prozatím součástí problematicky využívaných území tzv. brownfields. Rozsáhlou enklávou kompaktního města, kde dosud logistika a skladování spolu s výrobou je základní funkcí, tvoří oblast průmyslové zóny Hostivaře a Štěrbohol. Větší skladovací areály jsou v rámci kompaktního města též v Ruzyni, Malešicích, ve Zličíně a Stodůlkách.

Vnější pásmo

Tato část města je v současnosti spolu s kontaktním územím Prahy cílovou oblastí, do níž se přesouvá logistika ze svých lokací v kompaktním městě. Specifickou kvalitou pro tuto funkci zde představuje napojení na rychlostní komunikace a snadná dostupnost bez potřeby zajíždět do dopravně vysoce frekventovaných částí Prahy.

Nejrozsáhlejším logistickým a skladovým areálem na území Prahy (i v rámci ČR) je VGP Park v Horních Počernicích, který se rozprostírá podél rychlostní komunikace R10 spojující Prahu s Libercem a v současnosti nabízí 286 tis. m² pronajímatelných skladových ploch. Menšími areály, které se nacházejí ve vnějším pásmu hlavního města, jsou například Zličín Business Centre o kapacitě 28 000 m², Green Park ve Víně o kapacitě 13 000 m² a Basil Logistic Center v Xaverově o kapacitě 55 000 m².

Největší rozvoj je zaznamenán v oblasti skladových a logistických areálů podél dálnic D1, D5, D6, D8, D11 a R10 zejména v severní, severovýchodní, jihovýchodní a západní oblasti kontaktního území mimo hranice hlavního města. Areály s nejvyšší kapacitou jsou ProLogis Park Prague D1 v Říčanech-Jažlovicích (180 tis. m²), ProLogis Park Jirny (176 tis. m²), Business Park Rudná (132 tis. m²) a Point Park Prague D1 ve Všechromech (131 tis. m²). Ostatní významné areály jako například ProLogis Park Úžice, PointPark Prague D8, Tulipán Park Prague, Panattoni Park Prague Airport nebo Airport Logistics Park kapacitou pronajímatelné skladové plochy nepřesahují 100 tisíc m².

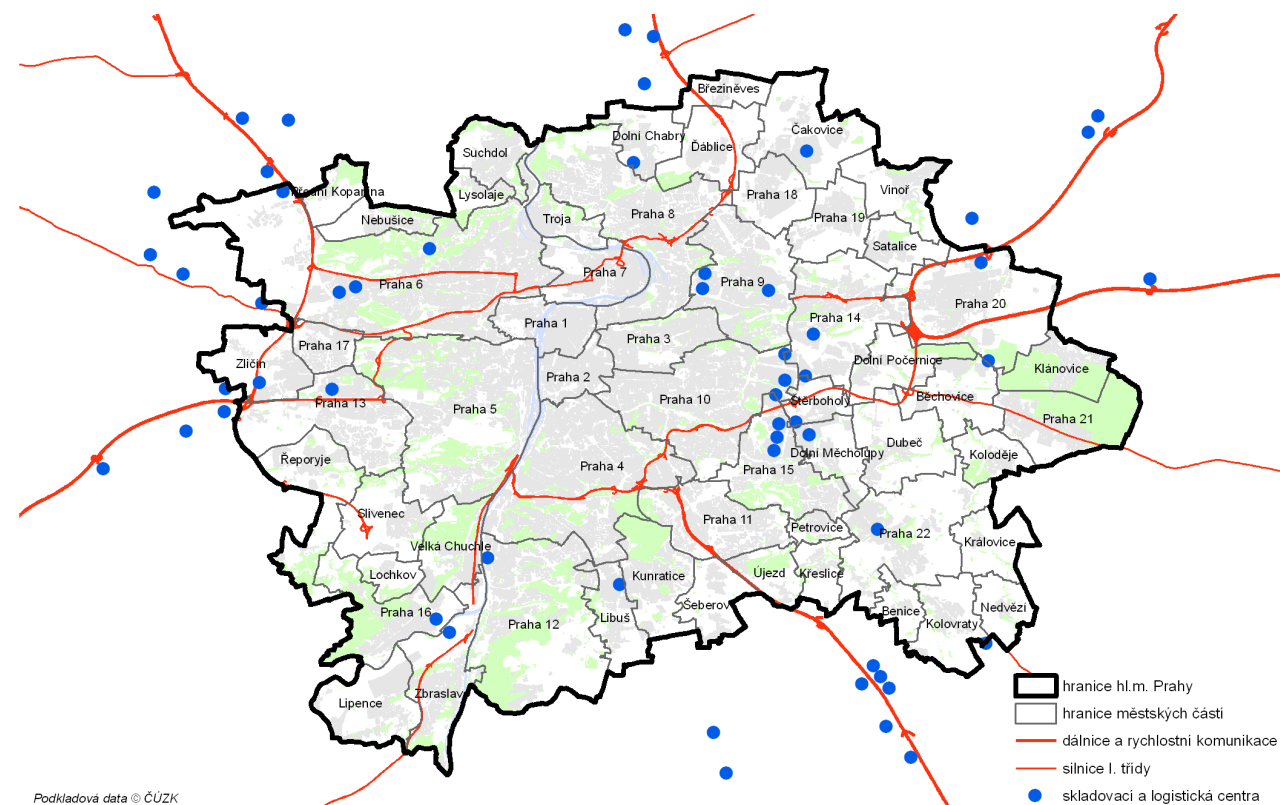
Tab. Přehled moderních skladovacích areálů třídy A v Praze a okolí s pronajímatelnou plochou více než 10 000 m² (údaje platné k třetímu čtvrtletí 2011)

skladovací areál	developer	existující pronajímatelná plocha (v m ²)	plánovaná pronajímatelná plocha (v m ²)	Neobsazenost (v %)
VGP Park Horní Počernice	VGP	285 912	307 944	2,1
ProLogis Park Prague D1	ProLogis	180 186	224 714	1,7
ProLogis Park Jirny	ProLogis	175 632	321 648	6,8
Business Park Rudná	Heitman	131 888	150 704	31,9
PointPark Prague D1	P3	130 800	169 800	4,6
ProLogis Park Úžice	ProLogis	95 953	166 738	54,2
PointPark Prague D8	P3	65 400	128 880	17,4
Tulipán Park Prague	SEGRO	61 323	61 323	9,2
Panatonni Park Prague Airport	Panatonni	54 954	66 297	0
Airport Logistics Park	CEPI	51 450	51 450	38
Zličín Business Centre	Amesbury	27 720	32 340	32,1
Jažovice Logistics Centre	Goodman	21 264	21 264	22,6
D8 European Park	AFI Europe	20 400	88 680	10
Tulipán Park Hostivice	SLI	19 292	19 292	25
Business Park Chrástany	Amesbury	13 140	28 800	13,7
Karlovarská Business Park	AVIVA	11 460	11 460	13,1
Tulipán Logistics Centre	Damco	10 017	10 017	100
IMMOPARK Prague	Immorent	0	156 384	X
R6 Logistics Park	Skanska	0	137 250*	X
VGP Park Tuchoměřice	VGP	0	24 976	X
Flex Park Prague	Allfin	0	10 000	X
CELKEM	X	1 356 791	2 189 958	14,1

Zdroj: URM na základě dat Jones Lang LaSalle, 2011

* údaj společnosti CB Richard Ellis

Obr. Rozložení skladování a logistiky



Vývoj od r. 2010

Lokální trhy se skladovými a logistickými nemovitostmi byly velmi silně postiženy dopady ekonomické recese. Pražský trh nebyl výjimkou – v roce 2009 se jeho rozvoj téměř zastavil. Důsledkem toho je velmi nízké množství nově dokončených industriálních ploch: 20 tis. m² v roce 2010, 23 tis. m² v roce 2011. S postupně se zlepšující makroekonomickou situací se v průběhu let 2010 a 2011 významným způsobem navýšila úroveň realizované poptávky po skladových prostorech, v důsledku čehož poklesla míra neobsazenosti na současných cca 10 %. Tyto faktory tak do budoucna vytvářejí tlak na výstavbu nových skladových kapacit, potažmo i na růst nájemného. V současné době již evidujeme některé záměry na výstavbu nových logistických areálů (např. Immpark Prague a R6 Logistics Park v blízkosti Jenče, VGP Park Tuchoňčice, Flex Park Prague v Modleticích) popřípadě na rozšíření stávajících logistických areálů. Na konci roku 2011 bylo rozestavěno 47 tis. m² skladových ploch (z toho 30 tisíc m² pro společnost Globus v rámci areálu Prologis Park Jirny).

2.11.4 OBCHOD

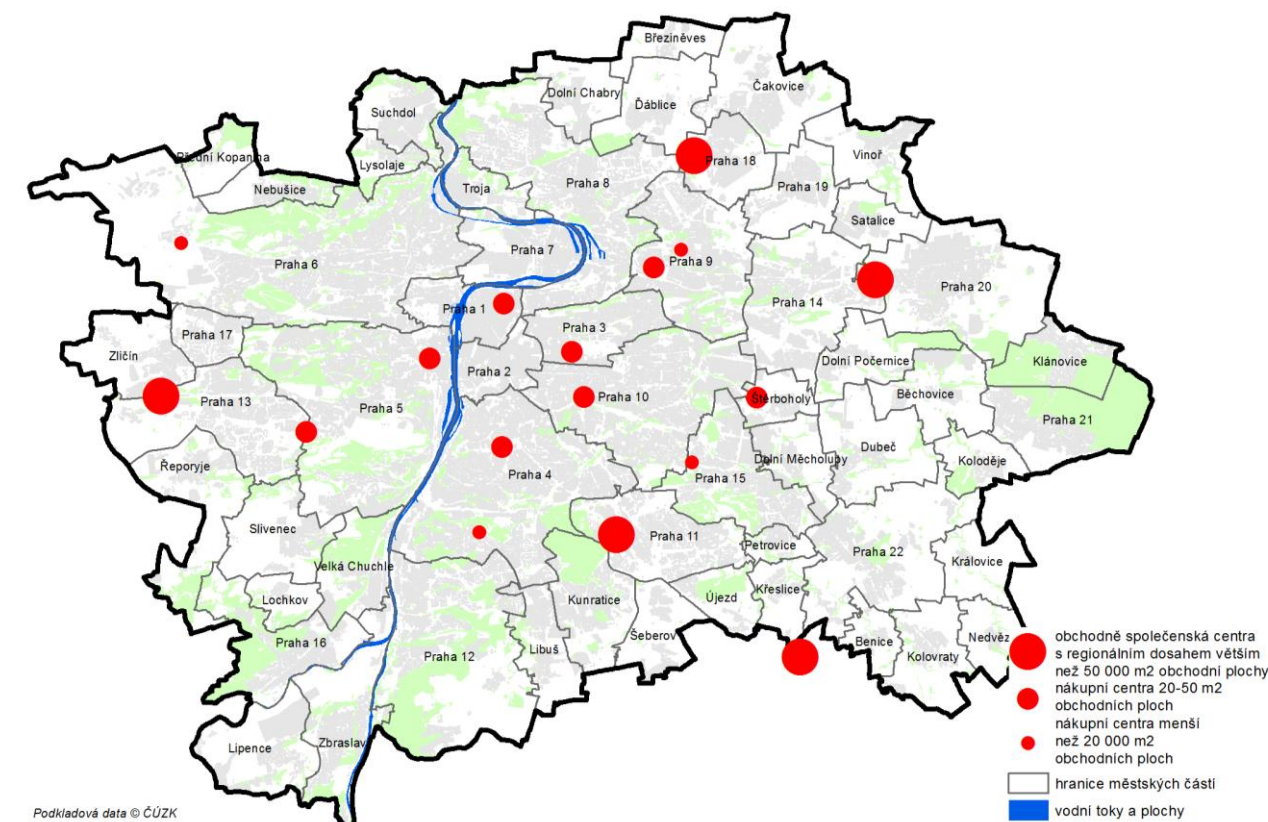
Obchod je jedním ze stěžejních odvětví pražské ekonomiky. V roce 2010 vytvářel obchod (včetně oprav motorových vozidel) 13 % hrubé přidané hodnoty a na pražské zaměstnanosti se podílel 14 %. Za období 20 let se prodejní plocha v Praze zvětšila více než 3,5krát, a v současnosti dosahuje 1,5 mil. m², z toho přes 900 tis. m² je umístěno v moderních nákupních centrech (větších než 5 tis. m²). Takto prudký nárůst se v budoucnosti nebude opakovat.

Prodejní plocha na jednoho obyvatele v Praze v roce 1990 představovala 0,33 m². V roce 2009 činila podle odhadů 1,2 m², a „předběhla“ tak mírně předpoklady Územního plánu hlavního města Prahy. Rozložení a struktura prodejní plochy je v jednotlivých městských částech však velmi odlišná. Zatímco v Praze 1 připadá na jednoho obyvatele 6,5 m², v Praze 8 něco málo přes 0,8 m².

Zásadní změna ve struktuře obchodní sítě nastala koncem 90. let budováním prvních hypermarketů a nákupních center. Jejich obliba postupně roste a z nakupování se stává aktivita spojená s trávením volného času a se zábavou. Některá obchodní centra použitými stavebními konstrukcemi a architektonickým ztvárněním připomínají spíše průmyslovou a skladovou zástavbu obtížně včlenitelnou do urbánního kontextu. V posledních letech dochází k opouštění velmi intenzivní výstavby nových velkoplošných

nákupních center na okrajích města, obchodníci přecházejí na nové koncepce a nové nákupní galerie a supermarketů jsou začleňovány do městské struktury v rámci městských center, např. Fénix ve Vysočanech, Arkády na Pankráci a centrum na Chodově, ale i mimo tato centra. Přesto investoři využívají výhod některých již existujících nákupních koncentrací a realizují zde, resp. počítají s realizací, některých specializovaných kapacit kompletujících nabídku těchto center – mj. Zličín, Letňany.

Obr. Nejvýznamnější nákupní centra v Praze podle velikosti obchodní plochy



Pražská obchodní síť se skládá z tradičních obchodů v centru města, obchodů soustředěných v nákupních ulicích v centrálních částech městských částí, z nákupních galerií a z velkokapacitních nákupních center a hypermarketů.

Sortimentní složení tradičních obchodů v celoměstském centru je specifické, což je dáno turistickým ruchem a menším podílem trvale bydlících obyvatel. To způsobuje horší vybavenost obchody s potravinami, drogistickým zbožím a dalšími běžnými službami, případně jsou poskytovány za vyšší než obvyklé ceny. Více jsou zastoupeny prodejny módy s luxusním zbožím a prodej pro turisty (sklo, šperky, suvenýry).

Maloobchodní síť v centru města si zachová i do budoucna svůj nezastupitelný význam bez ohledu na rostoucí počet nákupních center v ostatních částech města.

Pražská obchodní síť neslouží pouze Pražanům, hojně ji využívají obyvatelé Středočeského kraje, kteří dojíždějí do hlavního města za prací, a ostatní návštěvníci města. Velká nákupní centra vznikla také těsně za hranicemi hlavního města (Průhonice – Čestlice) což vyvolává nároky na dopravní obslužnost, ochranu životního prostředí a obavy z likvidace drobné doplňkové obchodní sítě. Velké objekty vyhovují nemotorizovaným zákazníkům jen v některých případech, a to pouze tehdy, jsou-li umístěny na kapacitní hromadné dopravě (metro, tramvaje, železnice). Jiné jsou dostupné jen individuální automobilovou dopravou. Dochází k problémům s parkováním a některá dříve klidná místa se stávají dopravními tepnami. Nárůst dopravy obtěžuje okolní zástavbu.

Všechny oblasti města jsou již dnes rovnoměrně pokryty možnostmi nákupu „do auta“ s dojezdovou vzdáleností do 20 minut.

Největší plošně velkokapacitní nákupní centrum regionálního dosahu ve Zličíně je realizováno ve třech lokalitách – Metropole Zličín 55 tisíc m², Avion Shopping Park a Globus o celkové kapacitě 110 tisíc m² maloobchodních prodejních ploch. Připravovaný projekt na rozšíření prodeje IKEA byl prozatím pozastaven.

Nákupní centrum TESCO s regionálním dosahem o kapacitě 105 tisíc m² maloobchodních prodejních ploch vyrostlo v Letňanech, kde spolu s dalšími obchodními plochami v Čakovicích tato obchodní zóna dosáhla 120 tisíc m². K atraktivitě centra přispívá příznivé spojení s bohatou nabídkou sportovních a rekreačních aktivit v navazujícím území.

Další nákupní centrum o kapacitě 52 tisíc m² prodejních ploch vzniklo na Černém Mostě. Toto centrum prochází v současné době kvalitativní proměnou, připravena je jeho další dostavba až na 82 000 m². Postupně se lokalita rozrostla o další velkoobchodní typy IKEA, MAKRO, HORNBACH, SIKO a velikost celé zóny je již téměř 110 tisíc m² prodejních ploch.

Vedle těchto nákupních center vznikly i nákupní komplexy sektorového významu, na Smíchově Nový Smíchov o kapacitě 60 tisíc m² a na Chodově Centrum Chodov o kapacitě 55 tisíc m² prodejních ploch. Z těchto nákupních komplexů je největší Palladium v Praze 1 o kapacitě 55 tisíc m² včetně kanceláří, které má kapacitu 38 000 m² obchodních ploch. Další centra obvodového významu jsou na Vinohradech, v Dejvicích, Holešovicích, ve Vršovicích, v Hostivaři, ve Štěrbolích, na Novodvorské a Pankráci. Otevřeny byly Galerie Fénix, Arkády a Outlet Štěrboholy, Kaufland na Vypichu a galerie Harfa.

Existují další projekty výstavby nebo přestavby objektů na nákupní centra (kostel sv. Michala, centrum Krakov, Savarin a několik dalších), termíny realizací do velké míry závisí na celkové hospodářské situaci.

V hlavním městě se soustřeďují prodejny všech velkých řetězců působících v České republice. V posledních letech některé řetězce však český trh opustily, jiné převzaly část prodejní sítě. Deset největších firem potravinářského obchodu má na území Prahy zhruba 20 % prodejen umístěných na území ČR. Prodejny nepotravinářských řetězců jsou zastoupeny okolo jedné čtvrtiny (měřeno počtem prodejen). Je zde provozováno 95 čerpacích stanic, většina z nich nabízí kromě pohonných hmot i doplňkový prodej. (Zdroj: vlastní šetření URM/STR).

Obchod v Praze podle odhadů vytváří 40 tisíc pracovních míst. Počet pracovníků ve vybraných kategoriích prodejen je velmi odlišný, menší specializované prodejny mají 4 až 10 pracovníků, velkoobchodní 60 až 130 pracovníků a hypermarkety 150 až 250 zaměstnanců. V obchodní síti působí na jedné straně velké řetězce, které jsou vlastněny mezinárodními společnostmi, na straně druhé soukromé subjekty, které se často specializují na oblast služeb.

V současné době nedostatečná síť obchodů s potravinami zejména v centru města bude o něco posílena v důsledku celoevropského trendu velkých řetězců budovat menší supermarkety v kompaktní zástavbě (příkladem je Galerie Myšák ve Vodičkově ulici).

Novým trendem je i prodlužování prodejní doby, a to od prodeje v sobotu a neděli až po „non stop“ prodejny.

V poslední době došlo k renovacím tradičních obchodních domů – Tesco (Máj) na Národní třídě rekonstruovaný a nově otevřený pod názvem MY, zásadní změna se uskutečnila v případě bývalého obchodního domu Diamant na Václavském náměstí, modernizace probíhá v obchodním domě Kotva a zasluhuje jí i Bílá Labuť, která prochází v současné době stagnací. Právě zde by mohly být naplněny současné tendence remodellingu nákupních center.

Maloobchodní síť a její rozvoj ovlivňuje řada faktorů. K těm předvídatelným patří mj. věková struktura obyvatelstva, změny životního stylu a s tím související změny ve struktuře poptávky. Méně předvídatelné jsou vývoj cen a úroveň příjmů obyvatel. Projevují se posun v hierarchii výdajů směrem k jiným aktivitám a změna způsobu života, vzroste počet obchodů s netradičním a unikátním sortimentem. Ve zvýšeném rozsahu se projevuje zájem o kvalitu a zdravotní aspekty zboží, zájem je o regionální speciality, které jsou dobře přístupné v rámci alternativních prodejních příležitostí, jako jsou oblíbené farmářské trhy.

Nově přicházejí řetězce nabízející velmi kvalitní světové značky jako např. "foot locker" se sportovní obuví a oděvy v nákupních centrech Chodov a Palladium.

Internetový nákup v e-shopech patří v evropském kontextu v Česku mezi nejvyšší, obchodní řetězce na to reagují realizací (Tesco 01 2012) či přípravou internetového prodeje (Makro, Žabka). Když dojde k výhodnému spojení kamenného a internetového prodeje, zákazník může využít po internetovém průzkumu oblíbenější vyzvedávání či prohlídku zboží přímo v obchodě. V tomto směru maloobchod čekají výrazné změny v přesunu stavebních investic na digitální aktivity.

Zatím méně významnou tendencí jsou nákupy blízko za hranicí ČR, sledující vyšší kvalitu a přijatelné ceny zboží.

Tab. Největší nákupní centra v Praze podle rozsahu prodejních ploch*

pořadí	nákupní centrum	lokality	rozsah prodejních ploch v m ²		hlavní nájemci	počet parkovacích míst
			pouze malo-obchod	včetně služeb		
1	Obchodní centrum Letňany	Praha 9, Veselská 663	70 000	79 000	Tesco, C&A, Datart	3 200
2	Metropole Zličín	Praha 5, Řevnická 121/1	52 000	60 000	Interspar, Kenvelo, C&A, Electroworld, Sportisimo, M&S, New Yorker, H&M	2 000
3	Centrum Chodov	Praha 4, Roztylská, metro Chodov	50 000	55 000	Hypernova, Datart, Hervis sport, M&S	2 600
4	Centrum Černý Most +IKEA	Praha 9, Chlumecká 765/6	46 000	54 000	Globus, Baumarkt, H&M, Gigasport, IKEA	2 600
5	Nový Smíchov	Praha 5, Plzeňská 233/8	32 000	38 000	Tesco, Datart, Intersport/Drapa, Baťa	2 200
6	Avion Shopping Park Zličín	Praha 5, Skandinávská 131/1	32 000	38 000	Tesco, IKEA, Gigasport, Datart	2 400
7	OC Palladium	Praha 1, N. Republiky 1078/1	28 000	36 000	Billa, Marks&Spencer, H&M, Orsay	900
8	Galerie Butovice**	Praha 5, Radlická 520/117	32 000	35 000	Hypernova, Drapa, Bambule, Jeans club, Astrix	1 400
9	Europark Štěrboholy	Praha 10, Nákupní 389/3	28 000	31 000	Interspar, Asko, OBI	2 100
10	Obchodní centrum Šestka	Praha 6, Fajtlova 1090/1	27 000	30 000	Hypernova	1 100
11	OKC Eden	Praha 10, U Slavie 1527/3	22 000	25 000	Tesco, Sportisimo, Pompo, Takko Fashion	1 100
12	Palác Flora	Praha 3, Vinohradská 2828/151	21 000	24 000	Albert, Drapa Sport, Cock House, Tommy Hilfiger	800
13	Novodvorská Plaza	Praha 4, Novodvorská 994/136	16 000	20 000	Tesco, Sportisimo	900
14	Park Hostivař	Praha 10, Švehlova 1391/32	12 000	18 000	Interspar, Datart, Auto Štěpánek, Reno	1 200
15	Fashion Arena	P10, Průmyslová ul., Štěrboholy	25 000	-	Outlet Center	1 200
16	Arkády Pankrác	Praha 4, Na Pankráci 86	32 000	-	Interspar, Datart, Humanic	1 100
17	Fénix Vysočany	Praha 9, Freyova 35	12 000	-	Billa, Euronics, Home center	600
18	Galerie Harfa	Praha 9, Sokolovská 2420	49 000	-	Interspar, Datart, Tescoma, Esprit, H&M, C&A, Alpine Pro, Points	1 600

Zdroj: Incoma 2007 a URM 2011

* bez center za hranicí Prahy a bez obchodních zón s různými subjekty; ** část prodejen není v současnosti v provozu

Obchodní plochy - rozmístění v pásmech města

Historické centrum

Celoměstské centrum je charakteristické soustředěním nákupních možností pro obyvatele, zaměstnance i návštěvníky Prahy. Zásadní nabídku obchodních příležitostí představuje tzv. Zlatý kříž tvořený Národní třídou (včetně Spálené cca 20 tis. m²), ulicí Na Příkopě (cca 25 tis. m²) a Václavským náměstím (cca 45 tis. m²), které jsou spolu s Pařížskou třídou výkladní skříní Prahy. Zde se také soustřeďuje řada obchodních domů a nákupních center. Na náměstí Republiky vzniklo dnes nejatraktivnější obchodní centrum Palladium v přímé vazbě na stanici metra. Spolu s obchodním domem Kotva a Starou Celnici tvoří výchozí bod pro významné navazující nákupní ulice centra - ul. Revoluční, Na Poříčí (cca 20 000 m²), V Celnici a Hybernská. Tuto nabídku posílí obchodní plochy v ul. Na Florenci, vzniklé transformací bývalých tiskáren Rudého práva a dostavbou jižní uliční fronty a rekonstrukcí tradičního obchodního domu Bílá Labuť. V křížení ulic Národní třída a Spálená při obchodním domu MY se započalo s realizací dalšího obchodně-administrativního centra COPA. Připravuje se transformace ČSOB v ulici Na Příkopě na moderní obchodní dům.

Mezi významné nákupní ulice pravobřežní části Prahy 1, které soustřeďují velké množství menších nákupních jednotek, patří ulice Celetná, Železná, Dlouhá, Vodičkova, Jungmannova a Jindřišská.

Po roce 2000 došlo, vedle restrukturalizace maloobchodní sítě co do sortimentu, i k rekonstrukci pro Prahu tradičních městských nákupních pasáží, které jsou zejména soustředěny na Zlatém kříži nebo v jeho bezprostředním okolí. Jde o pasáže Černá Růže, Broadway, Palác Koruna, Slovanský Dům, Jiřího Grossmana, pasáž v Celetné a jiné.

Kompaktní město

Obchodní síť v kompaktním městě je charakterizována jak tradiční sítí obchodů v nákupních ulicích kolem center jednotlivých městských čtvrtí, tak novými nákupními galeriemi. Ty přebírají funkci původních obchodních domů a v posledních desetiletích i velkokapacitních nákupních center.

Nákupní ulice mimo celoměstské centrum města, původně jediný zdroj nákupů v příslušné čtvrti, ztrácejí v současné době částečně svou pozici a získávají pouze lokální význam. V každé čtvrti vznikly a stále vznikají nové velké obchody s komplexní nabídkou typu BILLA, TESCO nebo INTERSPAR o kapacitě 1 000 až

2 000 m², nebo vznikají obvodová nákupní centra o vyšší kapacitě, které jsou silnou konkurencí tradiční maloobchodní sítě. Tento vývoj však nepřispívá k oživení založených a nedokončených sídlištních center, ani k podpoře tradičních jádrových území městských čtvrtí.

Přestože se podíl obchodních ploch na 1 obyvatele stále zvětšuje, soustřeďování obchodní nabídky do větších celků ve větší docházkové vzdálenosti je pro obyvatele, zejména pro vyšší věkové skupiny, méně výhodné.

K nejvýznamnějším obchodním ulicím patří v Praze 2 Vinohradská, Bělehradská a Francouzská, závěr ulice Vinohradské definovalo nákupní centrum Flora. V Praze 3 jde o ulice Husitská, Koněvova, Seifertova a Olšanské náměstí. V Praze 4 to je náměstí Bratří Synků a ulice Nuselská. Významu pro lokální obsluhu dosáhla výstavba obchodního centra Arkády Pankrác a dlouhodobě jsou dobré nákupní příležitosti při stanici metra Budějovická. Kromě rekonstruovaného obchodního domu DBK však zde velký podíl nabídky tvoří spíše provizorní prostory ve vazbě na komunikační plochy kolem metra, které snad výhledově doznají adekvátní úpravy.

Atraktivní nabídku obchodních ploch nabízí nákupní centrum Nový Smíchov a v souvislosti s další výstavbou byly oživeny i nákupní ulice Štefánikova a Nádražní. V Praze 6 tradičně fungují ulice Dejvická a Bělohorská a podobně v Praze 7 ulice Milady Horákové, Dukelských hrdinů a Komunardů.

Na území obvodů Praha 8 a 9 je největší soustředění obchodů v Sokolovské ulici, při stanici metra Křižíkova. Její význam bude dále posílen výstavbou obchodního centra na území bývalé Rustonky. Ohniska Prahy 9 jsou potvrzena např. výstavbou významného nákupního centra Harfa při stanici metra Českomoravská a centra Fénix na náměstí OSN. V Praze 10 mezi hlavní nákupní možnosti patří ulice Vršovická s kulturně-obchodním centrem Eden, Moskevská a Starostrašnická. V ostatní uliční síti není již soustředění obchodů tak velké.

Pro alternativní formy prodeje a akce, které se pravidelně pořádají na vybraných místech a náměstích (náplavka Rašínova nábřeží, Anděl, náměstí Republiky a náměstí Míru), se některé prostory pro dané účely i záměrně upravují (Tylovo náměstí v Praze 2).

Obecně lze konstatovat, že nákupní ulice nemohou soupeřit s moderními nákupními centry, ale jsou blízko k zákazníkům, nabízejí osobnější přístup a také mají možnosti speciální nabídky na rozdíl od velkoobchodu. Přes oblibu nákupních center stále větší část obyvatelstva tyto přednosti oceňuje.

Centra střední velikosti, která doplňují nabídku v okrajových sídlištních, reprezentují především Park Hostivař a Galerie Butovice. Vznikla na plochách, mimo centra definovaná koncepcí, kde mohla příznivěji rozvinout své typologické požadavky. V důsledku to ale znamená ochuzení příležitostí plnohodnotně rozvinout vlastní nerealizovaná centra sídlišť a rozvinout širší škálu nákupních příležitostí.

K nákupním centrům, přesahující obvodový význam, tj. se spádovou oblastí zasahující do regionu s dojezdovou vzdáleností do 20 minut, patří nákupní centrum Chodov, obchodní zóna Zličín s Metropolitou, Letňany, Černý Most a za hranici města realizované centrum Průhonice-Čestlice. Potřeba nových velkokapacitních plošných nákupních center není aktuální. Další rozvoj obchodních ploch sleduje trend dovybavení obvodových a lokálních center městských čtvrtí a rozšiřování menších prodejen do kompaktní městské zástavby.

Území velkoplošných obchodních zařízení představuje necelé 1 % z celkové plochy kompaktní oblasti města. Obchodní komplexy zaujímají v kompaktním městě 261 ha.

Vnější pásmo

Do vnějšího pásma zasahují některá velkokapacitní obchodní zařízení, například Avion Shopping Park, Europark Štěrboholy a Globus v Čakovicích. Velkoplošná zařízení na okrajích kompaktní oblasti jsou však obyvateli okrajové oblasti dobře dostupná a týdenní či měsíční nákupy do auta jsou oblíbeny. Problémem vnějšího pásma města je však nedostatečná vybavenost obchody se sortimentem denní spotřeby v docházkové vzdálenosti, které vlivem obchodů nadnárodních řetězců mizí, protože nemohou konkurovat větší ekonomické síle.

Vnější pásmo města je vybaveno převážně obchody lokálního významu s nově budovanými supermarketami Norma, PLUS, LIDL, PENNY o kapacitě kolem 2 000 m² jedné obchodní jednotky.

Obchodní zařízení vnějšího pásma se rozkládají na ploše 63,1 ha.

Vývoj od r. 2010

Po bouřlivé výstavbě nákupních center mezi roky 1999 až 2008 se výstavba značně zpomalila a dokončením některých projektů v letech 2009 až 2010 se projevuje další vlna útlumu. Do provozu byl uveden Kaufland Modřany, dokončuje se Kaufland v Podbabě, který by měl být dále vybaven nákupním parkem. Zvyšuje se zájem o investice do modernizace stávajících nákupních center. Mezi největší akce patří dostavba a modernizace velkokapacitního nákupního centra na Černém Mostě. Objevují se alternativní prodejní příležitosti. Většina velkých řetězců, které působí v České republice, je na území hl. města zastoupena a objevil se zájem o uplatnění dalších.

Pražský podíl (měřeno počtem prodejen z celkového počtu na území ČR) se již pohybuje okolo 19 % u potravinářského a 24 % u nepotravinářského sortimentu.

Existuje několik projektů na výstavbu nebo přestavbu objektů na nákupní centra, realizace závisí na vývoji hospodářské situace. Z hlediska základní obsluhy obyvatel města se však jeví, že potřeba nových velkokapacitních plošných nákupních center není aktuální. Koncepce nákupních zařízení obchodních řetězců se mění, vznikají menší "markety" ve vnitřní zástavbě města, nákupní centra se vybavují vazbami na internetové obchody.

2.11.5 KOMERČNÍ SLUŽBY

Skupina odvětví náležejících do „komerčních služeb“, která se stala nosným prvkem terciární sféry, reprezentuje významnou část ekonomické základny Prahy (hodnoceno jak kvalitou, tak měřeno kvantitou). Mezi hlavní obory (činnosti) patří pronájem a správa nemovitostí; realitní činnosti; pronájem strojů, dopravních prostředků, zařízení a počítačů; činnosti v oblasti výpočetní techniky (hardware, dodávky a poradenství v oblasti softwaru); právní a účetní činnosti; daňové poradenství; průzkum trhu a veřejného mínění; poradenství v oblasti podnikání a řízení; holdingové společnosti; architektonické a inženýrské činnosti; geologický průzkum; reklama). Velká část z těchto činností patří do tzv. strategických služeb, jejichž úroveň spolu s úrovní aktivit odvětví výzkumu a vývoje je měřítkem vyspělosti regionální (celostátní) ekonomiky, resp. úrovně „znalostní společnosti“ (viz následující kapitola).

Již v 90. letech překročil podíl výkonů komerčních služeb, měřený hrubou přidanou hodnotou, 20 % výkonů celé pražské ekonomiky (31,7 % v roce 2010, tj. 278 mld. Kč). O mimořádné koncentraci velké skupiny činností těchto odvětví na území Prahy (Praha jako centrum informací) svědčí, že pražské organizace vykazují 43 % celostátních výkonů této odvětvové agregace. Komerční služby (zjednodušeně definované dle odvětvové klasifikace NACE jako sekce J, L, M a N) se staly největší částí nabídky na pracovním trhu Prahy, neboť zaměstnávají cca 150 tisíc osob.

Převážná část sem zařazených činností není prostorově ani infrastrukturně nadprůměrně náročná. Vyplývá to také z faktu, že sem patří téměř výhradně mikro-, malé a střední podniky. Firmy obsazují převážně několik kancelářských prostor s případným zázemím. Firmy jsou proto rozmístěny po celém kompaktním území města s dobrým dopravním spojením. Část z nich vyhledává prestižní adresy, proto jsou umístěny v centru města. To platí zejména o firmách založených zahraničními osobami, které přebírají jejich know-how a provozní struktury. Větší firmy však využívají nové kancelářské prostory s odpovídajícím komunikačním vybavením a prostorovým řešením, často v areálech s velkou koncentrací těchto objektů (např. BB Centrum v Michli, The Park na Chodově.).

K této skupině komerčních služeb můžeme přiřadit i činnost subjektů z odvětví peněžnictví a pojišťovnictví (tzv. finanční zprostředkování). I když se velké tuzemské banky transformovaly později, sektor finančnictví se výrazně a rychle restrukturalizoval do podoby evropského standardu. Převážnou část finančních institucí ovládl zahraniční kapitál (management) a privatizované podniky se staly součástí nadnárodních firem a finančních korporací. Současně se zahraničním kapitálem přišly i nové formy kontaktů s klienty i zcela nové finanční produkty (např. hypotéky, bezhotovostní peněžní styk).

Transformace finančního sektoru se výrazně odrazila i v oblasti alokace a investiční výstavbě. Interní změny funkční struktury, provozní úspory a potřeba racionalizace vedly ke konsolidaci centrální bank a k sestěhování jejich částí z více budov rozmístěných po Praze do jednoho místa. Příkladem je Česká spořitelna (Erste Bank), která soustředila své řídicí centrum do objektů v Praze 4 – Budějovická, Komerční banka (Société Générale) s novou výstavbou v Praze 13 nebo ČSOB (KBC Bank), která realizovala nové sídlo v Praze 5 – Radlická. Rovněž některé další významné bankovní domy umístily svá ústředí mimo centrum, přičemž Praha 4 se stala pravděpodobně nejatraktivnější cílovou lokalitou (např. Raiffeisenbank – Olbrachtova, GE Money Bank a UniCredit Bank - BB Centrum).

O významu odvětvové agregace finančnictví svědčí, že toto odvětví se v roce 2010 podílelo na výkonech pražské ekonomiky (hrubé přidané hodnotě) 12,5 %, tj. téměř 110 mld. Kč. Počet zaměstnanců ve firmách spadajících do tohoto sektoru přesáhl na konci roku 2009 počet 35 tisíc osob.

Pro sféru komerčních služeb a finančnictví je charakteristická nadprůměrná kvalifikace pracovní síly. Zejména pro některé činnosti „strategických služeb“ se však stává nedostatek odborných pracovníků s příslušnou kvalifikační kvalitou určitou bariérou dalšího rozvoje. To vyžaduje výraznější propojení vzdělávacího systému s praxí vč. větší aktivity podnikatelského sektoru.

Veřejné i soukromé služby poskytují všem uživatelům centra města většinou nadstandardní úroveň, odpovídající ekonomické situaci provozovatelů i uživatelů. Ubytovací, stravovací, peněžní, kadeřnické a jiné služby slouží nejen obyvatelům, ale ve velké míře i přechodně přítomným, zaměstnancům renomovaných firem a zahraničním návštěvníkům. Obyvatelé centra často vyhledávají cenově přístupnější služby mimo toto území, v souvisejícím kompaktním městě.

Vývoj od r. 2010

Odvětví komerčních služeb se v roce 2010 podílela na celkovém výkonu pražské ekonomiky z 31,7 % (měřeno hrubou přidanou hodnotou). Vzhledem ke skutečnosti, že v roce 2008 byla hodnota tohoto podílu o 0,5 % nižší (31,2 %), můžeme konstatovat, že v období 2008 až 2010 došlo v pražské ekonomice k mírnému nárůstu významu komerčních služeb. Významnější nárůst podílu na přidané hodnotě pražské ekonomiky zaznamenal sektor peněžních a pojišťovacích služeb, který se v roce 2010 podílel na jejím celkovém výkonu z 12,5 %, zatímco v roce 2008 z 10,5 %.

V souhrnu se odvětví komerčních služeb (při zahrnutí peněžního a pojišťovacího sektoru) podílela v roce 2010 na celkovém výkonu pražské ekonomiky ze 44 %. S posilováním ekonomického významu narůstá současně i zaměstnanost v odvětvích progresivního terciéru (186 tisíc osob v roce 2010).

Vývoj mezi lety 2008 až 2010 prokázal relativní odolnost odvětví komerčních služeb a finančního a pojišťovacího sektoru vůči nepříznivým makroekonomickým vlivům a lze očekávat pokračování trendu kontinuálního posilování významu těchto progresivních odvětví v pražské ekonomice.

2.11.6 ZNALOSTNÍ SPOLEČNOST

Praha má v České republice nezastupitelné místo jako region s největší koncentrací organizací a lidských a finančních zdrojů v oblasti vědy, výzkumu a vývoje. Dokládá to jak níže uvedený počet jednotlivých typů organizací, tak jejich podíl na celkovém počtu v ČR. Vedle toho lze postavení Prahy doložit i vysokým podílem regionu na zaměstnanosti v oblasti výzkumu a vývoje a na celkových výdajích na vědu a výzkum.

Vysoké školy

V Praze sídlí (rok 2011) 8 veřejných vysokých škol s 38 fakultami z celkového počtu 26 v České republice a jedna ze dvou státních vysokých škol. Dále zde sídlí 24 ze 46 soukromých vysokých škol v ČR univerzitního i neuniverzitního typu. Na pražských školách studuje více než 150 tisíc studentů, což představuje 39 % celkového počtu vysokoškolských studentů v ČR (33 % veřejných a téměř 74 % v případě soukromých škol).

Počty studentů jak v České republice, tak v Praze vykazují dlouhodobě meziroční nárůst v řádu jednotek procent, tempo se ale od roku 2009 snižuje. Mezi roky 2005 a 2010 se počet studentů v ČR i v Praze zvýšil o 20 %. Počet studentů veřejných vysokých škol v Praze se nejprve mezi roky 2002 a 2004 zvýšil cca o 20 tisíc, poté se nárůst zpomalil a od roku 2005 se pohybuje okolo 110 tisíc studentů. Přitom se zdvojnásobil a dále se zvyšuje počet zahraničních studentů. Počet studentů soukromých vysokých škol se mezi roky 2004 a 2010 zvýšil ze 14 na 42 tisíc studentů. Změnil se také poměr počtu studentů veřejných a soukromých vysokých škol – z 11 : 1 v roce 2003 na 2,6 : 1 ve školním roce 2010/11. Největší podíl studentů mají 2 největší pražské vysoké školy, tj. Univerzita Karlova a České vysoké učení technické. Zpomalené tempo nárůstu počtu vysokoškolských studentů oproti minulým letům je znakem určitého stupně nasycenosti poptávky po vysokoškolském vzdělání.

Tab. Počet studentů veřejných a soukromých vysokých škol v Praze (celkem a největší)

	2004/05	2005/06	2006/07	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011
Veřejné vysoké školy - celkem	104 627	109 221	106 431	108 082	111 911	108 695	111 572
Soukromé vysoké školy - celkem	13 766	18 334	22 085	28 825	37 250	41 135	42 464
z toho - největší veřejné							
Univerzita Karlova	47 257	44 260	46 101	45 758	48 054	44 500	45 133
České vysoké učení technické	22 942	23 419	22 747	21 973	20 806	20 913	21 785
Vysoká škola ekonomická	16 021	15 451	16 012	17 278	18 397	17 369	17 918
Česká zemědělská univerzita	12 647	13 775	15 650	16 988	18 712	19 990	20 877
Vysoká škola chemicko-technologická	3 780	3 730	3 973	3 858	3 817	3 731	3 647
z toho - největší soukromé							
Univerzita J. A. Komenského	2 701	4 219	5 224	6 792	8 404	10 311	11 347
Metropolitní univerzita Praha	615	944	1 355	2 745	4 345	5 174	5 680
Bankovní institut vysoká škola	2 074	2 853	3 756	4 834	6 391	5 631	5 230
Vysoká škola finanční a správní v Praze	2 800	3 466	4 183	4 731	5 272	4 201	4 219
Vysoká škola obchodní v Praze	621		867			2 847	3 057

Zdroj: ČSÚ, Statistické ročenky hl. m. Prahy 2005 až 2011

Většina veřejných vysokých škol je umístěna v celoměstském centru a v kompaktním městě; největší koncentrace je v celoměstském centru a v Praze 6 – Dejvicích. Přítomnost vysokých škol v centru města jim přináší nepopíratelné výhody v integraci s ostatními městotvornými zařízeními a funkcemi, na druhé straně, protože většina škol nemá možnost zajistit všechny své funkce v jedné lokalitě, studenti musejí denně neustále přejíždět a dojíždět za výukou, ubytováním i sportem. Výjimku tvoří Česká zemědělská univerzita, jediný pražský kampus – jeho situace je však komplikovaná bezprecedentním zdvojnásobením počtu studentů během necelých 10 let sledovaného vývojového období. Systém veřejného vysokého školství

stejně jako před desetiletími charakterizuje velká rozdrobenost jednotlivých vysokoškolských zařízení, stísněné územní a nedostatečné prostorové podmínky, špatný technický stav objektů, zastaralé a nedostačující vybavení. Školy, převážně finančně závislé na výši státního příspěvku, dosud nedokázaly adekvátně reagovat na strmý nárůst počtu studentů. Dosud se nepodařilo změnit vysokoškolský zákon, který by otevřel cestu efektivnějšímu způsobu financování, který by umožnil nejen kvalitnější výuku, ale i stavební rozvoj podle potřeb. Stavební aktivita vysokých škol se v Praze soustřeďuje na částečné modernizace a rekonstrukce vlastních areálů, případně na dílčí dostavby. Za zmínku stojí zveřejněný záměr Univerzity Karlovy na získání a následnou rekonstrukci objektu areálu Invalidovny v Praze 8 – Karlíně. Připraven je záměr na výstavbu kampusu Albertov.

Soukromé vysoké školy jsou povinny si zajistit finanční prostředky na svou existenci. Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy (MŠMT) jim může poskytnout dotaci na uskutečňování jmenovitých studijních programů. Školy jsou většinou díky své relativně menší kapacitě dislokovány v jediném místě, a to v různých městských částech zejména v pásmu kompaktního města, nejen v centrální oblasti města. Často to jsou objekty zrušených mateřských či základních škol nebo jakékoli adaptované prostory, v posledních letech se některým podařilo získat důstojnější lokace – jmenovitě Bankovní institut, Vysoká škola finanční a správní atd.

Dostupné údaje uvádějí, že z celkového počtu 154 tisíc studentů pražských vysokých škol má 30 % trvale bydliště v Praze a dalších 17 % ve Středočeském kraji. V prezenčním studiu přitom studuje 85 % studentů veřejných a 34 % studentů soukromých vysokých škol, celkem asi 110 tisíc studentů. To znamená, že více než 50 tisíc studentů je nuceno řešit otázku pravidelného dojíždění na delší vzdálenost či hledat ubytování na kolejích nebo v soukromí.

V současné době je na území Prahy 138,8 ha ploch pro vysoké školy. Ne všechny zařízení pro vysoké školy jsou však umístěny na plochách určených územním plánem pro VŠ (ani to není nutné, součástí vysokých škol mohou být a také jsou umístěny i v jiných polyfunkčních plochách).

Vysoké školy – rozmístění v pásmech města

Historické centrum

V historickém centru města má sídlo téměř celá největší česká vysoká škola Univerzita Karlova, významně je zastoupeno ČVUT, vysoké umělecké školy a asi 5 soukromých vysokých škol. Kromě koncentrovaných lokalit na Novém Městě – Albertově, na Starém Městě v Celetné ulici – Ovocný trh a na Novém Městě na Karlově náměstí – Resslově ulici jsou školy a jejich zařízení víceméně rozdrobeny ve smíšené městské struktuře. Přítomnost vysokých škol v centru města je dána historicky a je cenným příspěvkem k jeho polyfunkčnosti a k oživení. Rozdrobenost škol, zejména Univerzity Karlovy, sice klade zvýšené nároky na organizaci, provoz i dopravní obsluhu, avšak přítomnost v centru města tyto nedostatky převažuje, i když podmínky pro rozvoj nebo výraznější dostavby za účelem prosté modernizace jsou velice omezené z důvodů prostorových možností a limitů vyplývajících z Památkové rezervace v hlavním městě Praze.

Lokalita Nové Město – Albertov, kde lékařské fakulty prorůstají s areálem Všeobecné fakultní nemocnice, je největším soustředěním vysokoškolských funkcí v celoměstském centru města. Obsahuje rovněž omezenou rezervu pro rozvoj Univerzity Karlovy pro novou výstavbu, která je spojená s demolicí a výraznou rekonstrukcí některých objektů. Připravovaný projekt s požadovaným objemem kapacit se musel vypořádat s požadavky na zeleň v územním plánu, s požadavky památkářů, i s mírou využití území. Rezerva v územním plánu se jeví jako nedostatečná celkovým potřebám univerzity.

Univerzita Karlova požaduje ověřit v historickém centru další možnosti pro rozvoj, ať už formou výstavby nových objektů nebo rekonstrukcí stávajících. Kvůli předpokládané lepší finanční dostupnosti upřednostňuje objekty a pozemky ve veřejném vlastnictví (státu, města, městských částí). Veřejně byl deklarován zájem univerzity na získání areálu Invalidovny v Praze 8 – Karlíně.

Vysokoškolská zařízení jako samostatně vymezená území zaujímají plochu cca 19,2 ha, což tvoří 2,2 % celkové plochy historického centra města.

Kompaktní město

Vysokoškolská zařízení jsou v kompaktním městě významně zastoupena nejvíce na severozápadě, a to v bezprostřední vazbě na celoměstské centrum; významnější soustředění jsou pak na severu, východě a jihu kompaktního města. Rozložení velkých vysokých škol do více lokalit znamená časté přejíždění studentů za výukou, ubytováním a sportováním – největší vzdálenosti musí překonávat studenti Vysoké školy chemicko-technologické (VŠCHT), největší rozdrobenost má Univerzita Karlova (UK). Přítomnost vysokých škol v živém organismu kompaktního města je však cenným článkem polyfunkčnosti území a umožňuje školám

využívat řadu integrovaných služeb. Důležitá je poloha areálů ve vazbě na kapacitní prostředky hromadné dopravy, anebo přímá fyzická blízkost centra města. Přítomnost škol v kompaktním městě je však zároveň většinou limitem jejich územního rozvoje, nedovolující se přizpůsobit stavu posledních deseti let, kdy se výrazně zvýšil počet studentů a znásobily se prostorové potřeby. Rozvoj škol v rámci kompaktního města je omezen na rekonstrukce a dílčí dostavby. Potenciál rozvoje vysokého školství uvnitř kompaktního města je skrytý v potenciálu rozvoje přestavbových ploch.

Malé soukromé vysoké školy nalezneme v různých částech kompaktního území. Problémy těchto škol jsou způsobeny náhodnými lokacemi bez dobrých vazeb, časté stěhování z důvodu nemožnosti rozvoje v původním místě a hledání větších a výhodnějších prostor.

V severní části kompaktního města je umístěn minikampus UK s podílem kapacit VŠCHT v lokalitě Pelc Tyrolka. Pelc Tyrolka je nedokončený areál, územně je připravováno jeho dokončení – zvýšení ubytovací kapacity, výstavba objektů pro výuku, vědu a výzkum a výstavba polyfunkčního sportovního zázemí. Územně plánovací podklady lokality odhalily kapacitní problémy a konflikty se stavbou Městského okruhu, která nepříznivě ovlivňuje koncepci vysokoškolského areálu.

Ve východní části kompaktního města (v Praze 3) je doménou Vysoká škola ekonomická (VŠE), kde na dolním Žižkově je výukový areál a na Jarově rozsáhlý ubytovací komplex. V Praze 3 též nalezneme několik soukromých vysokých škol. Rozvoj VŠE na Žižkově je v podstatě vyčerpán, na Jarově požaduje škola doplnění vybavenosti kolejí na pozemku městské zeleně. V Praze 15 je velký ubytovací a sportovní komplex Univerzity Karlovy, na který UK zamýšlí navázat výstavbou minikampusu pro 4 600 studentů denního studia s minimální čistou užitkovou plochou 50 tis. m² pro výuku, vědu a výzkum.

Na jihu je umístěn neúplný kampus VŠCHT s podílem kapacit VŠE v Kunraticích, ubytovací areál v Podolí, areál Policejní akademie a v uvolněných objektech veřejného vybavení na sídlišťích sídlí cca 3 malé soukromé vysoké školy. V Kunraticích se připravuje rozvoj v bližším i dlouhodobém horizontu – dostavba ubytovacích a výukových kapacit a rekonstrukce sportovního zázemí.

Na jihozápadě je situováno neúplné jádro plánovaného kampusu UK v Jinonicích a 2. LF UK v Motole, kromě toho cca 3 malé soukromé vysoké školy na Smíchově a jedna v Řepích. Lokalita v Jinonicích (Dívčí hrady) má přímou vazbu na metro a Karlova univerzita zde plánuje umístění kampusu pro cca 10 000 studentů. V urbanistické studii, která prověřovala možnosti území, se podařilo umístit však jen cca 6 000 studentů. Z toho vyplývá nutnost buď zásadním způsobem změnit regulační zásady výstavby v území, anebo rozšířit rozvojové možnosti.

V severozápadní oblasti mají vysoké školy významné zastoupení. V porovnání s městem jde o největší koncentrace výukových a ubytovacích kapacit. Jde zejména o výukový areál Českého vysokého učení technického (ČVUT) a VŠCHT v Dejvicích a ubytovací areál ČVUT na Strahově, menší areály UK a VŠE jsou ve Vokovicích. Areály ČVUT v Dejvicích a Břevnově jsou výjimečné svou blízkostí k celoměstskému centru, areál v Dejvicích navíc má vazbu na metro. Kromě toho je v oblasti několik menších ubytovacích lokalit a sportovních areálů vysokých škol ČVUT a UK. Soukromé vysoké školy v oblasti nesídlí; výjimkou je škola ekonomického zaměření v nájmu VŠE ve Vokovicích. Areál v Dejvicích je v prolukách postupně dostavován. Významná územní rezerva pro vysoké školy byla v rámci plánované dostavby Vítězného náměstí, v průběhu investorské přípravy projektu se však podíl vysokých škol výrazně snížil. Významnou přeměnu čeká ubytovací areál ČVUT na Strahově, kde je dlouhodobě připraven plán modernizace a rekonstrukce kolejí. Areál Fakulty tělesné výchovy a sportu (FTVS) UK ve Vokovicích je postupně dostavován – chybějící sportoviště jsou pronajímána, bohužel z nedostatku jiných možností v nevhodných dislokacích. Dosud neprověřenou možností je zvýšení sportovně-rekreačního potenciálu Dolní Šárky v okolí přehrady Džbán pro potřeby FTVS a veřejnosti.

Vysokoškolská zařízení jako samostatně vymezená území tvoří cca 1,2 % z celkové plochy kompaktního města, což představuje celkem cca 48 ha ve vnitřním kompaktním městě a cca 33 ha ve vnějším kompaktním městě. Poměr ploch ve vnitřním a vnějším kompaktním městě je v podstatě vyrovnaný, pouze ve vnitřním městě výrazně převyšuje podíl výukových zařízení.

Vnější pásmo

Vysoké školství je ve vnějším pásmu zastoupeno jediným areálem České zemědělské univerzity (ČZU) na severozápadě v Suchdole a lokálním zařízením školy Palestra v Praze 14. Areál ČZU je jediným plnohodnotným vysokoškolským kampusem v Praze se všemi složkami ubytování, výuky, vědy a výzkumu a sportovní základny, avšak bez dostatečné územní rezervy pro rozvoj, takže enormně vysoký nárůst studentů v posledních letech způsobuje kapacitní problémy.

Vysokoškolská zařízení jako samostatně vymezená území tvoří pouze cca 0,15 % z celkové plochy vnějšího pásma města, což představuje cca 39 ha.

Výzkum a vývoj

V Praze sídlí tři čtvrtiny veřejných výzkumných institucí a více než 300 firem a organizací, které můžeme považovat za součást pražské vědecko-výzkumné základny. Vedle již zmíněných vysokých škol jde např. o 39 ústavů Akademie věd, čtyři podnikatelské inkubátory a 39 firem s více než 10 zaměstnanci, jejichž hlavní náplní činnosti je výzkum a vývoj. Významné kapacity výzkumu a vývoje představují také velké pražské nemocnice. Největší soustředění těchto organizací je ve správních obvodech Praha 1, 4, 6 a 8.

Tab. Pracovníci a výdaje v oblasti výzkumu a vývoje

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
zaměstnanci VaV (plné úvazky)	11 832	17 584	19 889	21 176	20 943	19 747	19 963
vědečtí a odborní duševní pracovníci (tis. osob)	148,3	142,9	147,2	152,3	153,1	147	157,6
výdaje na VaV (mld. Kč)	13,3	15,8	19,2	22,9	22,5	20,9	21
podíl výdajů na VaV na regionálním HDP (%)	1,91	2,11	2,36	2,52	2,3	2,21	2,16

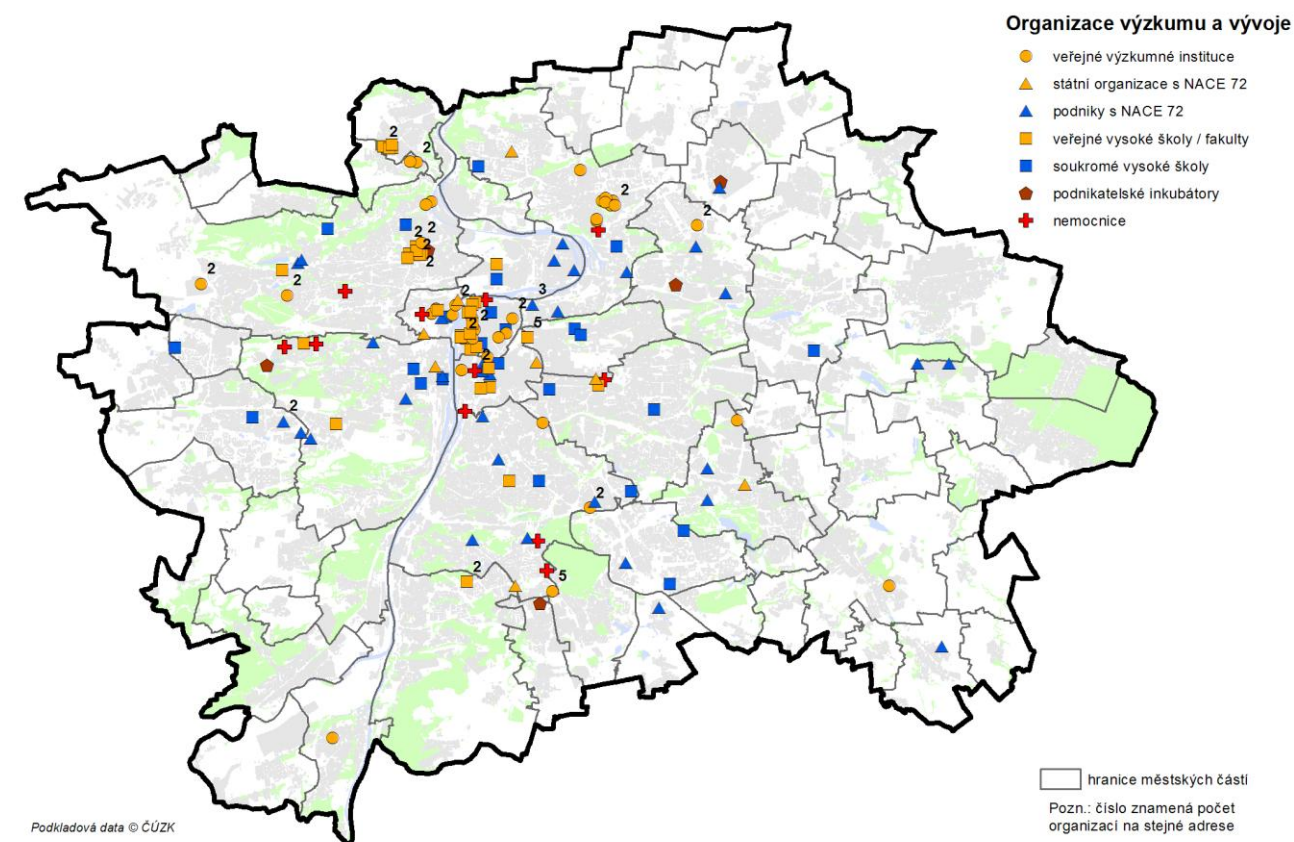
Zdroj: ČSÚ, Statistické ročenky hl. m. Prahy 2005-20, Ukazatele výzkumu a vývoje 2004-2010

Z celkového počtu 52 tisíc zaměstnanců výzkumu a vývoje v ČR jich v Praze bylo v roce 2010 evidováno 38%, tj. téměř 20 tisíc. Také výdaje na výzkum a vývoj jsou koncentrovány v Praze, z celkového objemu 59 mld. Kč v ČR v roce 2010 dosáhl podíl výdajů uskutečněných v Praze 37,5 %. V této oblasti jsou však stále zřetelné nedostatky v podobě nedostatečně rozvinuté inovační infrastruktury, a to i přes některá dílčí zlepšení jako bylo například otevření dvou podnikatelských inkubátorů v roce 2008. Hlavním problémem zůstává nedostatečně rozvinutá spolupráce jednotlivých subjektů. To může způsobit, že Praha neudrží krok s dalšími městy, která se rozvoji této oblasti věnují intenzivněji (zejména Brno a Ostrava). I když jsou v Praze k dispozici finanční prostředky ze strukturálních fondů EU určené na podporu výzkumu, vývoje a inovací, jejich výše je řádově nižší než v ostatních krajích ČR, což neodpovídá míře koncentrace výzkumu v regionu. Tento stav je dán pravidly Evropské unie a jeho důsledkem je mj. výstavba velkých projektů ELI, BIOCEV a SUSEN v zázemí Prahy z Operačního programu Výzkum a vývoj pro inovace v gesci MŠMT. V souvislosti s přípravou na období 2014–2020 se hledají cesty, jak tuto nepříznivou situaci zlepšit a zvýšit podíl evropských prostředků pro využití na území hl. m. Prahy.

Návrhy řešení pro rozvoj inovačního prostředí města se zabývala už Regionální inovační strategie pro Prahu (BRIS) dokončená v roce 2004, její realizace však zůstala daleko za očekáváním. Proto byla v roce 2011 zahájena její aktualizace s plánovaným termínem dokončení na podzim 2012. Její opatření se zaměří na podporu inovací v podnikatelském sektoru, posílení výzkumných kapacit, rozvoj lidských zdrojů a propagaci Prahy jako centra výzkumu, vývoje a inovací. Pro navázání spolupráce města s výzkumnou a podnikatelskou sférou zřídil primátor hl. m. Prahy poradní sbor Pražská rada pro výzkum a ekonomiku (tzv. PRVEK), který mj. zastřešuje zmíněnou aktualizaci pražské regionální inovační strategie.

Znalostní ekonomika, koncept prosazovaný EU v rámci tzv. Lisabonské strategie, spočívá mimo jiné v rychlé komercializaci nových poznatků výzkumu a vývoje, přičemž právě tyto nové poznatky a schopnost rozpoznat jejich ekonomickou využitelnost představují konkurenční výhodu. Vývoj konkurenceschopnosti a ekonomické výkonnosti Prahy jako jádra hospodářství celé republiky bude záviset na tom, do jaké míry se podaří uvedený rozsáhlý potenciál využít.

Obr. Organizace výzkumu a vývoje v hl. m. Praze



Zdroj: URM, 2010

Vývoj od r. 2010

Charakteristiky znalostní společnosti se od předcházejícího posouzení zásadně nezměnily (a také nejnovější statistické údaje pocházejí z roku 2010). V oblasti lidských zdrojů došlo ke zpomalení nárůstu počtu studentů vysokých škol, což mimo jiné znamená již určitou nasycenost poptávky po vysokoškolském vzdělání, a tedy nejen neschopnost nebo neochotu škol přijímat více studentů..

V případě zaměstnanců výzkumu a vývoje pak dokonce došlo k mírnému poklesu, jehož příčinou je mj. nástup hospodářské recese. Právě ta je rovněž příčinou tlaků na finanční optimalizaci, kterým čelí nejen soukromý sektor, ale i výzkumné instituce napojené na státní rozpočet. Pozitivním zjištěním je, že zatímco zahraniční firmy a jejich pobočky v ČR utlumovaly v Praze své výzkumné aktivity, domácí subjekty je naopak posílily.

Rozvoj kapacit výzkumu a vývoje pokračuje také s využitím dotačních programů financovaných strukturálními fondy EU. V programu Praha–Konkurenceschopnost bylo od roku 2008 schváleno celkem 34 investičních projektů z oblasti výzkumu a vývoje s celkovými náklady přesahujícími 1,4 mld. Kč. Další projekty čekají na schválení a předpokládá se podpora ze strukturálních fondů i v období 2014–2020.

Významnou změnou je aktivnější přístup nového vedení města po volbách v roce 2010 k podpoře oblasti výzkumu, vývoje a inovací, který vyústil v zahájení aktualizace pražské regionální inovační strategie, jejíž dokončení se předpokládá koncem roku 2012. Rada hl. m. Prahy se také ve svém programovém prohlášení zavázala k podpoře výstavby vysokoškolského kampusu.

2.11.7 ADMINISTRATIVA – KANCELÁŘSKÉ PLOCHY

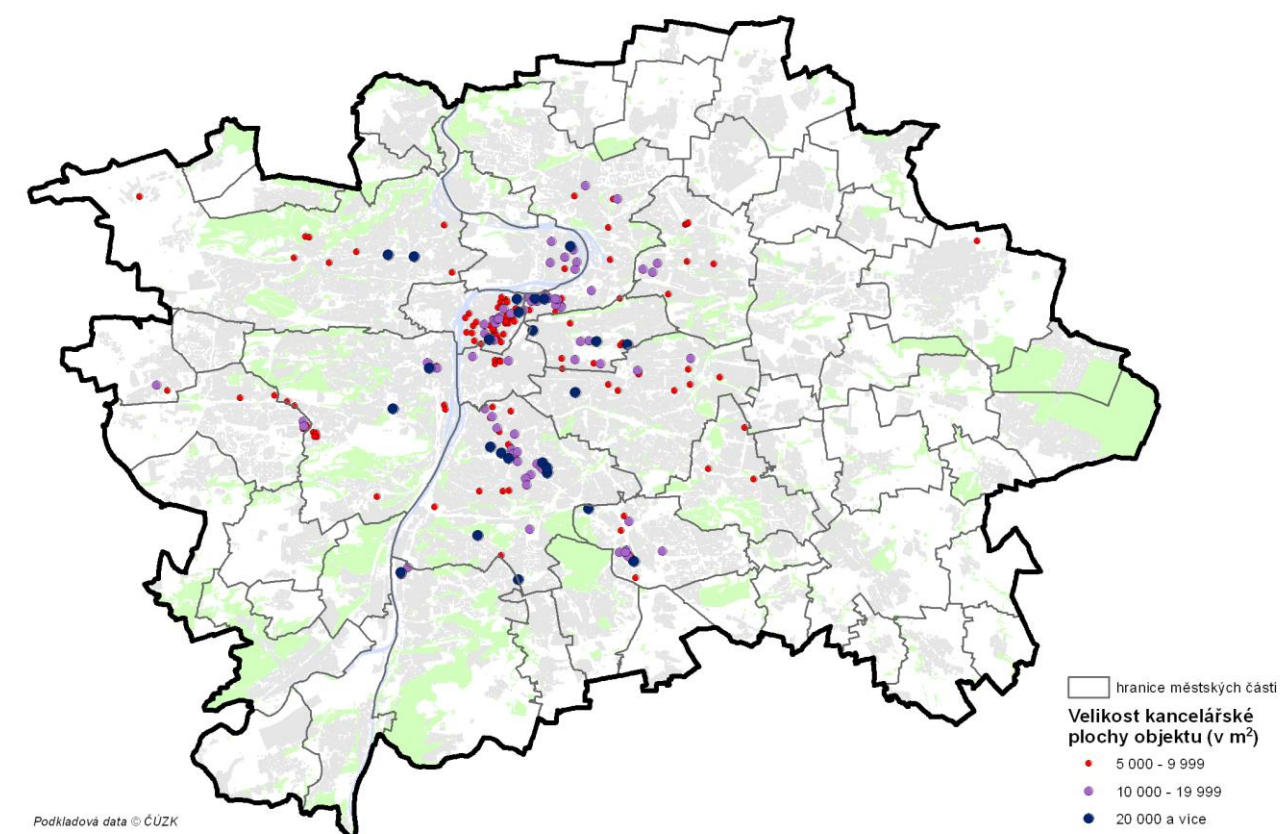
V devadesátých letech minulého století a především na začátku 21. století, kdy došlo k masivnímu nárůstu objemu pronajímatelných kancelářských ploch v Praze, veřejná administrativa převážně renovovala stávající objekty, zato soukromá sféra v této oblasti zaznamenala rekordní rozvoj. Oproti roku 1993, kdy se v Praze nacházelo pouze cca 150 tisíc m² nových moderních kancelářských ploch (třídy A, resp. B), je v současné době již 2,8 mil. m² ploch v tomto standardu a k dispozici je i větší část původních kancelářských prostor, zejména v centrální oblasti města. Tyto prostory byly rekonstruovány, řada z nich dosahuje již vysoké kvality, avšak s omezeními vyplývajícími z jejich dispozice a polohy v celoměstském centru. Méně významné a neobsazené nekvalitní prostory jsou rušeny a přestavovány pro jiné funkce. Celková plocha komerčních kanceláří v současné době přesahuje 4 mil. m² (včetně budov třídy C, tzn. nižšího standardu) nepočítaje v to plochy státních a městských institucí.

Zájem investorů se od počáteční preference centrální oblasti města v posledních letech přesunul z historického centra buď těsně za jeho hranice a v podstatě představuje jeho rozšíření (Smíchov, Karlín), nebo do vnějšího kompaktního pásma města, které nabízí lepší vybavenost a dopravní dostupnost oproti Památkové rezervaci v hl. m. Praze, která je v tomto ohledu výrazně limitována. Soustředěním investičních aktivit na atraktivní oblasti s dobrou dopravní dostupností a nezastavěnými plochami však dochází ke značnému zatížení exponovaných míst monofunkčními komplexy s negativními dopady zejména na dopravní a polyfunkční strukturu města. Moderní kancelářské prostory (třídy A, resp. B) jsou rozloženy mezi historické centrum města, kde je alokováno cca 18 % z celkové kapacity těchto ploch, oblast vnitřního kompaktního města disponuje přibližně polovinou všech moderních kanceláří alokovaných na území Prahy a pro vnější kompaktní město, včetně území za hranicemi kompaktního města, připadá 32 % ploch (poznámka: uváděné podíly vycházejí z dat společnosti CB Richard Ellis, která uplatňuje poněkud odlišné členění na pásma města než URM). Lze však očekávat, že proces decentralizace kancelářských kapacit bude nadále pokračovat, v důsledku čehož se bude zvyšovat podíl kancelářských ploch především v pásmu vnějšího kompaktního města, a to především na úkor historického centra města.

Rozvoj pražského trhu s kancelářskými plochami byl v období let 2002 až 2009 poměrně stabilní, když každoročně bylo na trh dodáváno 140–180 tisíc m² moderních kanceláří. Jedinou výjimku představoval rok 2008, kdy se celkový objem kanceláří v Praze navýšil o 322 tisíc m². V tomto roce byly dokončeny kapacitní kancelářské budovy na Pankráci, na Proseku, v Nových Butovicích, ve Stodůlkách, v Karlíně, ve Vysočanech i jinde.

Již v roce 2009 se však v souvislosti s celosvětovou hospodářskou recesí situace na pražském trhu s kancelářskými nemovitostmi výrazně zkomplikovala. Poklesla poptávka, narostla míra neobsazenosti kancelářských ploch, mírně pokleslo i nájemné a prakticky se zastavila nová výstavba. Za celý rok 2009 byla zahájena výstavba jediné kancelářské budovy. O rok později, v roce 2010, bylo na pražský kancelářský trh dodáno rekordně nízké množství nových kancelářských ploch (pouze 42 tis. m²).

Obr. Rozložení objektů s objemem kancelářské plochy nad 5 000 m²



Zdroj: URM, 2012

V současné době, která je ovlivněna dozvuky globální hospodářské recese a zároveň obavami z vypuknutí recese nové, se situace na pražském trhu s kancelářskými plochami stabilizovala. Až na výjimky se však nedostává spekulativní výstavba, což má za následek sníženou intenzitu dokončené výstavby (v roce 2011 bylo dokončeno 100 tisíc m² kancelářských ploch). Poptávka po pronájmech se však již pohybuje na velmi vysoké úrovni. V roce 2011 bylo pronajato 326 tisíc m² kancelářských ploch, což představuje 52% nárůst a především vůbec nejvyšší hodnotu v historii pražského trhu. Je však nutné vzít v úvahu, že jde o tzv. hrubý objem nově pronajatých kancelářských ploch a že značnou část transakcí s kancelářskými prostory tvoří smlouvy uzavírané na základě jednak přeskupování a přesunů nájemců v již vybudovaných a dříve pronajatých kancelářských prostorách, jednak prodloužování pronájmů převážně s tlakem na snížení ceny pronájmu. Podíl volných kancelářských kapacit byl ke konci roku 2011 přibližně 12 % (pro ilustraci – v polovině roku 2008 činila míra neobsazenosti pouze 5,6 %). Relativně nejnižší míra neobsazenosti kancelářských prostor byla identifikována v oblasti Chodova – Opatova (pouze 2,8 %), Smíchova – Anděla (7,1 %) a Pankráce – Budějovické (rovněž 7,1 %). Naopak relativně nejvyšší míra neobsazenosti byla ke konci roku 2011 evidována v oblasti Vysočan – Proseka (více než 30 %), kde rozvoj této lokality, z velké části založený na revitalizaci brownfields, probíhá pomaleji oproti původním očekáváním a pravděpodobně i vzhledem k této skutečnosti není lokalita v popředí zájmu firem (nájemců).

Územní hledisko nové výstavby bude do značné míry také korigováno budoucím ekonomickým vývojem, resp. situací na kancelářském trhu. V příštích letech by však výstavba kancelářských prostor měla probíhat spíše mimo historické centrum města (v městských částech Praha 4, Praha 5, Praha 8, Praha 9, Praha 11, Praha 13 aj.). To však neznamená, že by o území Prahy 1 (případně Prahy 2) již nebyl zájem, existují zde však značná prostorová omezení. Přesto by v Praze 1 měla v brzké době vyrůst jedna z nejrozsáhlejších kancelářských budov v Praze (projekt Florentinum nabídne 49 tis. m² kancelářské plochy).

Úroveň nájemného za kancelářské plochy v Praze je určována především kvalitativními charakteristikami daného administrativního objektu a zároveň jeho lokalizací v rámci hlavního města. Vývoj úrovně nájemného je pak odrazem aktuální situace na trhu s kancelářskými nemovitostmi, především aktuálního vztahu mezi nabídkou a poptávkou. Výše měsíčního nájemného za nejlepší kancelářské prostory třídy A se v centru města pohybovala ke konci roku 2011 mezi 20–21 €/m². V částech vnitřního města v intervalu 15–17,5 €/m².

a ve vnějším městě mezi 13–14,5 €/m². V případě kancelářských objektů kvalitativního standardu B jsou sazby nejvyššího dosahovaného nájemného přibližně o 20 až 25 % nižší než výše uvedené orientační hodnoty.

Hodnota tzv. nejvyššího dosahovaného nájemného (a hodnota nájemného obecně) je v Praze dlouhodobě poměrně stabilní: od roku 2000 do roku 2011 se nejvyšší dosahované nájemné pohybuje v historickém centru města v intervalu 18,5-23 €/m² a nepočítaje v mnoha ohledech výjimečný rok 2008, dokonce v intervalu 18,5-21 €/m². Můžeme konstatovat, že absence výrazných výkyvů nájemného v uplynulé dekádě vypovídá o relativní stabilitě a zralosti pražského kancelářského trhu. S ohledem na dostupné informace nelze očekávat výrazné pohyby v úrovni nájemného ani v nejbližším období.

Tab. Příklady významných kancelářských projektů dokončených v Praze v období 2000–2011

název kancelářského objektu (komplexu)	lokalizace	dokončení	Kapacita (v m ²)
BB Centrum (budovy A, B, C, D) Office Park, Alpha, Beta, E, Gama, Filadelfie)	Praha 4 – Michle	2000–2010	168 000
The Park (budovy 1 – 12)	Praha 11 – Chodov	2002–2008	190 000
River City (Danube, Nile, Amazon Court)	Praha 8 – Karlín	2003–2009	38 000
Centrála ČSOB	Praha 5 – Radlice	2007	37 700
Gemini (Pankrác)	Praha 4 – Nusle	2007, 2008	34 500
Office Park Nové Butovice (budovy A, B, C, D)	Praha 13 – Stodůlky	2000–2006	33 000
Anděl City (budovy A, B)	Praha 5 – Smíchov	2004, 2005–2009	60 000
T-Mobile HQ	Praha 11 – Chodov	2003	29 000
Hadovka Office Centre	Praha 6 – Dejvice	2000	25 000
Charles Square Centre	Praha 2 – Nové Město	2002	14 900
Magistrát hl. m. Prahy	Praha 1 – Nové Město	2006	23 100
Luxembourg Plaza	Praha 3 – Žižkov	2005	23 900
Avenir (budovy A, B, C)	Praha 13 – Stodůlky	2004, 2006	22 000
Lighthouse (budovy A, B)	Praha 7 – Holešovice	2003	21 600
Palladium	Praha 1 – Nové Město	2007	19 500
Palác Flóra	Praha 3 – Vinohrady	2003	18 231
E-Gate	Praha 6 – Dejvice	2007	18 000
Český statistický úřad	Praha 10 – Strašnice	2003	16 900
Pankrác House	Praha 4 – Nusle	2004	16 700
Raiffeisen Centrum	Praha 4 – Krč	2002	16 300
ČS Technické centrum	Praha 4 – Krč	2007	15 000
Kavčí hory Office Park	Praha 4 – Nusle	2008	36 840
Corso Karlín	Praha 8 – Karlín	2008	18 000
City Tower	Praha 4 – Nusle	2008	42 000
Explora jupiter	Praha 13 – Stodůlky	2008	18 420
Hagibor Office Building	Praha 10 – Strašnice	2008	23 000
Prague Marina Office Center	Praha 7 – Holešovice	2008–9	25 500
Futura Business Park (fáze I + II)	Praha 8 – Karlín	2009, 2011	41 300

Prosek Point	Praha 9 – Prosek	2008–2009	26 000
Trianon	Praha 4 – Michle	2009	23 000
City West	Praha 13 – Stodůlky	2009	24 000

Administrativa – rozmístění v pásmech města

Historické centrum

Významnou součástí polyfunkčního celoměstského centra města jsou tradičně administrativní a obslužné funkce. Sídli zde veřejné instituce, banky (včetně České národní banky), pojišťovny a celá řada renomovaných společností operujících zejména v odvětvích progresivního terciéru, pro něž je umístění v této části města především prestižní záležitostí.

Na území městské části Praha 1 URM evidoval přibližně 350 komerčních objektů s významnějším zastoupením administrativní funkce, z nichž přibližně polovina disponovala kancelářskou plochou do 2 000 m² (pouze cca 5 % objektů nabízelo více než 10 000 m² kancelářské plochy). I přes dominanci spíše menších kancelářských objektů, které ohledně požadovaného evropského standardu a dopravní obslužnosti mají své limity, bylo v historickém centru města vybudováno několik rozsáhlých administrativních komplexů: v 90. letech především Myslbek (17 000 m² kancelářské plochy) a Praha City Centre (25 000 m²), v minulém desetiletí například Palladium (19 500 m²) a nově byl zrekonstruován Škodův palác v Jungmannově ulici (23 000 m²), kde dnes sídlí Magistrát hlavního města Prahy.

V současné době je v celoměstském centru necelých 500 000 m² kancelářských ploch, což představuje 18 % z celkové kapacity v Praze. Podíl kancelářských ploch v celoměstském centru se dále nezvětšuje, rozvojové možnosti jsou zde omezené. Přesto jsou v pokročilém stádiu přípravy polyfunkční projekty COPA Centrum ve Spálené ulici a především projekt Florentinum v ulici Na Florenci, který nahradí budovu bývalého Rudého Práva a nabídne zájemcům 49 tis. m² pronajimatelné kancelářské plochy, čímž se zařadí mezi nejkapacitnější kancelářské objekty v Praze.

Kompaktní město

Přibližně od druhé poloviny devadesátých let se z důvodu vyčerpání stávajících kapacit v centru města postupně začaly rozvíjet další lokality se zvýšenou koncentrací pronajimatelných kancelářských ploch. Nejvýznamnějšími z nich jsou administrativní zóna Pankrác–Budějovická, Karlín, Smíchov (oblast Anděla), Holešovice, Vysočany, Chodov a Stodůlky (Nové Butovice).

Rozhodujícími faktory, které zapříčinily rozvoj těchto lokalit, byly dostatek volných rozvojových a transformačních ploch a dobrá dopravní dostupnost. Jedním z nejdůležitějších kritérií lokalizace nových kapacit je přímá dostupnost metra. V blízkosti stanic metra vznikly administrativní komplexy v lokalitách Anděl, Radlice, Invalidovna, Křižíkova, Pankrác, Budějovická, Roztyly, Chodov, Opatov, Prosek a Nové Butovice aj. Byly také již avizovány záměry výstavby administrativních objektů v bezprostřední blízkosti stanic metra Palmovka, Letňany, Střížkov a Háje.

První moderní administrativní budovou nového typu se stala budova IBC v Karlíně, využívající strategické polohy dobrého dopravního napojení, blízkosti metra i kapacit hotelu Hilton. Navazuje na ni výstavba River City na Rohanském nábřeží (objekty Danube House, Nile House, Amazon Court). Postupně se naplňovaly plochy v Praze 3 (např. Luxembourg Plaza, Palác Flora...), v Praze 4 – Michli výstavbou BB Centra, kancelářskými budovami na Budějovickém náměstí, v Praze 5 výstavbou Anděl City, Smíchov Gate, komplexem The Park na Chodově, v Praze 13 jsou významnými administrativními komplexy Avenir Business Park nebo např. Office Park Nové Butovice. Příklady významných kancelářských projektů dokončených v Praze v období 2000–2011 jsme uvedli v tabulce.

Trendem posledních let je (v řadě případů zatím pouze zamýšlená) výstavba v transformačních a degradovaných územích bývalých nádraží, vojenských a průmyslových ploch, ze kterých se stávají nebo by se měla stát nová polyfunkční centra s významným podílem kanceláří. V územní přípravě jsou nádražní plochy v Holešovicích–Bubnech, na Smíchově a na Žižkově.

Administrativní plochy pronajimatelné i veřejné v kompaktním městě zaujímají plochu 176,4 ha.

Vnější pásmo

Z charakteru vnějšího pásma je patrné, že výstavba administrativních budov nebo komplexů je zde zcela výjimečná. Jde převážně o kancelářské budovy podél dálničních tahů, kde jsou kancelářské budovy součástími velkých logistických center (např. administrativní budova v rámci VGP Parku Horní Počernice nabízí více než 5 000 m² kancelářské plochy), popř. jako součást obchodních zón. V ostatním území jsou převážně zastoupeny jen drobné administrativní objekty jako vybavenost podniků a firem.

Vnější pásmo mimo oblast nadřazené dopravní síti a rozvojové oblasti obchodních a logistických areálů, kde je administrativní jako doplňková funkce, nevyhovuje zcela kritériím pro lokalizaci samostatných kancelářských budov a komplexů.

V roce 2011 nebyla dokončena žádná významná kancelářská budova ve vnějším pásmu města a žádný větší projekt se nepřipravuje.

Administrativní zařízení veřejného i soukromého sektoru se rozkládají na ploše 12,9 ha vnějšího pásma města.

Vývoj od r. 2010

V roce 2010, kdy se naplno projeví negativní důsledky globální hospodářské recese, bylo v Praze dokončeno pouze 42 tisíc m² kancelářských ploch, což představovalo rekordně nízkou hodnotu v historii novodobého pražského kancelářského trhu. Pro srovnání: v roce 2009 přibýlo v Praze 162 tisíc m² nových kancelářských ploch, v roce 2008 dokonce 322 tisíc m² (tj. téměř 8 x více!) O útlumu výstavby administrativních objektů v roce 2010 vypovídá i to, že více než dvě třetiny (30 tisíc m²) z nově dokončených kapacit bylo alokováno v rámci jediné budovy Filadelfie, která se stala doposud posledním příspěvkem stále se rozrůstajícího administrativního komplexu BB Centrum v Praze 4 – Michli. V roce 2010 však bylo možné registrovat již i některé pozitivní signály, které vypovídaly o stabilizaci na trhu s kancelářskými nemovitostmi: objem realizované poptávky dosáhl solidní úrovně 215 tisíc m² (z čehož podíl renegociací činil 42 %), nájemné zůstávalo stabilní a developeři častěji avizovali zahajování projektů na výstavbu nových administrativních budov.

V roce 2011 se tyto signály pozitivně odrazily v klíčových ukazatelích, kterými jsou výstavba, poptávka a míra neobsazenosti. Za rok 2011 bylo v Praze dokončeno celkem 100 tis. m², a to v rámci 12 nových kancelářských budov. Těžiště výstavby se nacházelo v Praze 8 (především v Karlíně), kde bylo soustředěno 42 % nově dokončených kapacit a zároveň zde byl dokončen nejrozsáhlejší administrativní projekt roku – budova Main Point Karlín (25 tis. m²). Významnější objemy nově dokončených kancelářských ploch byly registrovány také v městských obvodech Praha 4 a Praha 9. V roce 2011 došlo k více než 50% meziročnímu nárůstu v objemu hrubé realizované poptávky, která dokonce vykazala nejvyšší hodnotu v historii pražského kancelářského trhu (téměř 326 tis. m²). Míra neobsazenosti se stabilizovala na úrovni 12 %, čímž byl zastaven nepříznivý trend jejího nárůstu, který byl patrný v letech 2009 a 2010.

V aktuálním roce 2012 by objem nově dokončených kancelářských ploch neměl v Praze překročit hranici 120 tisíc m². I když tedy pravděpodobně dojde již podruhé za sebou k meziročnímu nárůstu objemu dokončené výstavby, stále ve srovnání s obdobím 2002–2009 půjde o nejnižší roční přírůstek nové nabídky kancelářských ploch.

2.11.8 TRENDY PRODUKČNÍCH ODVĚTVÍ

Změny vnějších ekonomických podmínek se také odrazí v trendech. Vývoj se minimálně ve střednědobém horizontu ve všech oborech zpomalí nebo bude stagnovat, některé původní záměry budou i zásadně redukovány. To se projeví nejen ve výkonnosti odvětví i celé ekonomické základny Prahy, potřebě pracovních sil, ale také v řadě oborů i ve snížení územních nároků.

Základní skladba trendů ale zůstává podobná. Krizová situace vyžaduje naopak ke svému překonání urychlené řešení některých dílčích záměrů (např. zajištění kvalifikované pracovní síly a prosazení koncepčních zásahů do inovačního procesu) a umožňuje revidovat i některé záměry urbanistické (alokace nových kapacit, fázování využití území apod.).

Rozsah průmyslu bude stabilizován. Posíleny budou obory s přímou vazbou na výzkum a vývoj alokovaný v Praze a využívající další faktory rozvoje znalostní ekonomiky. Jako důsledek aktivizace spolupráce podnikatelské sféry a základny výzkumu a vývoje a také vzdělávání se ověří konkrétní potřeba realizace, resp. kapacitního zvýšení, některé z forem technologického nebo vědecko-technologického parku.

Praha si udrží postavení sídla celoevropsky působících firem v oblasti strategických služeb.

Na bázi nově přijatého programu iniciovaného městskou správou se zahájí strukturovaná spolupráce s podnikatelským sektorem s preferencí sféry malého a středního podnikání.

Potrvá zájem o revitalizaci již existujících nevyužitých i nově uvolněných industriálních ploch v rámci města.

Poroste cena pozemků, zejména v dopravně dostupných lokalitách, a to pro všechny druhy investic. Posílí se snaha o omezení záboru zemědělské půdy.

Úloha zemědělství se soustředí zejména na krajinnotvornou a environmentální funkci.

V krátkodobém horizontu (a s velkou pravděpodobností i ve střednědobém) bude docházet ke stabilizaci trhu s průmyslovými a logistickými nemovitostmi. Přímý přístup na dálnici či rychlostní komunikací bude nadále bezpodmínečným faktorem pro lokalizaci nového skladového a logistického areálu většího rozsahu. V delším časovém horizontu lze očekávat intenzivnější využití oblastí podél jižní části Pražského okruhu pro výstavbu nových skladových kapacit.

Předpokládaný rozvoj města, zejména pak v jeho vnitřní části, nabídne velké aktivity i stavební logistice. Například dlouhodobě bude probíhat rozsáhlá výstavba v oblasti Rohanského ostrova, Západního Města – po dobu 10 a více let - resp. další dopravní stavby.

Rozsah silniční přepravy spojený s logistikou bude však znamenat zhoršování životního prostředí hlavně kolem hlavních dopravních tahů a jejich existence vyvolává oprávněné obavy z nevrátelného poškození krajiny a zablokování kontaktního území města pro jiné, vhodnější využití.

Stávající velkokapacitní nákupní resp. komerčně společenská centra budou dokompletována o některé obchodní komodity a služby, ale s velkou pravděpodobností nebudou na území Prahy zakládána nová. V omezeném rozsahu bude jen snaha realizovat nové solitérní specializované obchodní kapacity (např. „outlet“) na okrajích města s dobrým dopravním spojením.

Na trhu jsou pravděpodobně další fúze obchodních řetězců, resp. průnik nových bude znamenat jen substituci za rušené.

Značná a v některých lokalitách nadměrná nabídka plošně rozsáhlých obchodních kapacit a konkurenční tlak povede k racionalizaci jejich rozsahu a nutnost úspornosti povede ke snížení využívaných prodejních a obslužných ploch, které budou nabízeny jiným prodejcům nebo provozovatelům služeb (případně i pro změnu funkce – remodeling). V některých případech je možné riziko ukončení činnosti, opuštění objektů a vzniku funkčních nebo stavebních torz.

V celoměstském centru města se rozšíří obchodní ulice s koncentrovanou nabídkou luxusního zboží, jejich rozsah však nedosáhne průměru měst s velkou kupní silou (např. v západní Evropě). Zvýšený zájem se projeví o renovaci obchodních domů a propojení obchodu s internetovým prodejem.

Významně se projeví zájem obchodních řetězců lokalizovat menší prodejní kapacity do kompaktního města, resp. k místům s vysokou koncentrací obyvatel. V některých případech to však může ohrozit nejmenší prodejny, mj. zajišťující nákupní možnosti zejména seniorů. Zájem o alternativní formy prodeje vyvolá zájem o nové lokalizace a možnosti příležitostného prodeje.

Klíčovým prvkem dalšího rozvoje znalostní společnosti bude prohloubení spolupráce mezi vysokými školami, výzkumnými institucemi a podnikatelskou sférou směřující k inovacím, růstu kvality lidských zdrojů a novým formám financování výzkumu a vývoje. Spolupráce bude podložena aktualizovanou pražskou regionální inovační strategií, jejíž dokončení se předpokládá koncem roku 2012.

Pražský trh práce, i když v menším rozsahu než ostatní regiony ČR, se bude potýkat s nižší nabídkou pracovních příležitostí, růstem nezaměstnanosti některých skupin obyvatel a nutností zavést nové formy pracovního zapojení (veřejné služby, práce na zavolání, dílčí úvazky aj.) a důsledné kontroly regulérního zaměstnávání.

Nadále se bude zvyšovat potřeba profesí vyžadujících vzdělání vysokoškolské; středoškolské vzdělání ukončené maturitní zkouškou se uplatní více oborově diferencované.

Očekává se rozvoj spolupráce, mobility a výměny zkušeností se zahraničními univerzitami, zejména v rámci EU.

Počet studentů vysokých škol veřejných a zejména soukromých nadále poroste, avšak klesajícím tempem. Zvýší se podíl zahraničních studentů na českých vysokých školách.

Význam a podpora celoživotního vzdělávání se budou zvyšovat, udržení/růst kvalifikace se bude prosazovat jako základní podmínka zaměstnatelnosti.

Podnikatelská sféra se více zapojí do formulace poptávky na trhu práce, aktivně se bude účastnit i některých programů týkajících se zajištění potřebných kvalifikovaných profesí (vč. zajištění řemesel).

Snaha investorů o umístění nových kancelářských ploch bude ve většině případů směřovat mimo historické centrum města do oblastí s dobrým napojením jak na městskou hromadnou dopravu – zejména na metro, tak s vyhovujícím napojením na komunikační systém Prahy. Postupně by měly být využívány i další plochy bývalých průmyslových oblastí tzv. brownfields.

V nejbližších dvou až třech letech se stabilizuje objem ročně dokončovaných kancelářských ploch na úrovni nad 100 tis. m². Očekávané opětovné nastartování nové výstavby kancelářských nemovitostí souvisí s relativně vysokou úrovní realizované poptávky, která by v případě standardního ekonomického vývoje měla mít trvalejší charakter.

Vývoj od r. 2010

Nepříznivé vnější ekonomické (finanční) vlivy dosti výrazně ovlivnily vývoj v posledních letech. Řada připravených záměrů a projektů nebyla zahájena nebo byla redukována a u dalších začalo prověřování jejich rozsahu a reálnosti.

Oproti jiným regionům byl v Praze vývoj příznivější, přesto se projevují vlivy těsných vazeb pražské ekonomické základny (mj. i kupní síly obyvatel) na fiskální zdroje.

Trh práce dostatečně nereagoval na globální změny a individuální lokální potřeby, některé obory identifikovaly nedostatek pracovních sil (zejména vysoce kvalifikovaných, avšak i řemesel), na druhé straně uplatnění některých absolventů i celých skupin osob naráželo na nezáměr zaměstnavatelů. Jen z části byly aktivovány potenciální formy celoživotního vzdělávání, růstu a změn kvalifikace apod.

Cena stavebních pozemků dále rostla, projevuje se však vyšší diference podle atraktivity polohy. Přesto nepolevil developerský tlak na využití některých exponovaných ploch. Výkonnost stavebnictví se značně propadla ve většině stavebních oborů.

Jen z části došlo ke zlepšení vztahů městské správy a inovační základny (výzkum, vývoj, vzdělávání). Funkce Prahy jako inovačního centra byla naplněna jen v dílčím rozsahu. Byla zahájena intenzivnější spolupráce s podnikatelským sektorem, avšak zatím na úrovni přípravy programů a vzniku realizačních struktur.

Situace v jednotlivých segmentech pražského realitního trhu s komerčními nemovitostmi (kancelářský trh, logistický trh) se stabilizovala, což se odrazilo na zvýšené úrovni poptávky, která především v 2011 byla na vysoké úrovni.

SWOT - PRODUKČNÍ ODVĚTVÍ

SILNÉ STRÁNKY (stávající příznivé charakteristiky Prahy)

OBEČNÉ

- ukončená základní odvětvová a vlastnická transformace pražské ekonomiky se stabilizací potenciálně příznivých oborů, výrob a činností, např. obsluha města, obory s vysokou přidanou hodnotou a environmentálně pozitivními dopady
- kapacity tzv. strategických služeb s celoevropskou působností
- tradice udržující průmysl jako významný činitel ekonomické základny města
- nadprůměrná produktivita práce v pražském průmyslu
- vysoká koncentrace kapacit vědy a výzkumu, existence základních faktorů rozvoje znalostní ekonomiky
- vysoká koncentrace institucí vysokoškolského vzdělávání
- dostatečná nabídka kvalitních kancelářských ploch
- rozsáhlá obchodní síť
- rozvinutý trh s moderními průmyslovými a skladovými nemovitostmi – Praha a její okolí je jednou z klíčových logistických oblastí v rámci středoevropského prostoru

SPECIFICKÉ

- kvalitní zemědělská půda, vodní zdroje pro závlahy ve vnějším pásmu města a příznivé klimatické podmínky pro zemědělství
- rovnoměrné rozložení velkokapacitních nákupních center
- dynamika výstavby moderních kancelářských budov a administrativních areálů mimo historické centrum Prahy a dostatek rozvojových ploch vhodných k této výstavbě
- přítomnost vysokých škol v centru města

SLABÉ STRÁNKY (stávající rizikové a negativní charakteristiky Prahy)

OBEČNÉ

- absence komplexního programu podpory podnikání a zlepšení podnikatelského prostředí v Praze, provázaného s konkrétními realizačními podmínkami a nároky na veřejné rozpočty
- nedokončená formulace podmínek pro vznik nebo efektivní fungování kapacit technologických parků, inkubátorů apod.
- nedostatečné propojení výzkumné sféry s podnikatelskou praxí, nedostatečný rozsah podpůrných služeb a podpůrné infrastruktury pro výzkum, vývoj a inovace
- malé využití výzkumné a vývojové základny pro inovační funkci Prahy v celostátním měřítku i k řešení problémů samotného města
- prostorové deficity a chybějící plochy pro rozvoj většiny vysokých škol, špatný technický stav objektů a nedostačující vybavení, včetně kolejí
- vysoké zatížení komunikací velkokapacitními obchodními, skladovacími a logistickými aktivitami
- ztráta orientace zemědělské produkce na plodiny s přímou vazbou na zásobování Prahy

SPECIFICKÉ

- velká rozdrobenost jednotlivých zařízení vysokých škol
- předimenzovanost výstavby velkokapacitních kancelářských objektů a komplexů zejména na území Prahy 4, 5 a 8 s nadměrnými nároky na dopravní obslužnost, nárůst neobsazenosti kancelářských ploch, nepříznivý dopad na vizuální stránku města, kdy se koncentrovaná zástavba tohoto druhu propisuje do městského panoramatu
- neúměrné zvětšování vzdáleností obchodních zařízení od spotřebitele v některých částech města jako důsledek vzniku velkých nákupních center

PŘÍLEŽITOSTI (stávající a pravděpodobné budoucí příznivé vnější vlivy)

OBEČNÉ

- globální ekonomická krize jako nástroj a motivace pro růst konkurenceschopnosti v nosných odvětvích pražské ekonomické základny
- trvalý zájem silných národních i nadnárodních společností na umístění centrál a poboček v Praze, další vstup zahraničního kapitálu a využití finančních zdrojů EU pro zvýšení produktivity práce
- kvalitnější spolupráce malých a středních podniků s výzkumem a vývojem při aplikaci poznatků do praxe
- významná podpora rozvoje znalostní společnosti ze strany EU a vlády ČR a dostupnost finančních zdrojů ze strukturálních fondů EU na rozvoj této oblasti
- rozvoj partnerství veřejného a soukromého sektoru – konkrétní realizace investičních akcí
- rozvoj nových forem a růst kvality služeb
- realizace a respektování strategických dokumentů rozvoje Prahy jako centra inovací a znalostí všemi zapojenými partnery

SPECIFICKÉ

- modernizace nebo změna charakteru industriálních kapacit se zlepšením technologické a ekologické úrovně
- zájem investorů o přeměnu bývalých industriálních území na nové městské struktury, pokračující transformace brownfields
- zájem obchodních řetězců o doplnění sítě nákupních možností o menší prodejní plochy, zvýšení kvality prodeje a propojení s internetem
- stabilizace alternativních forem prodeje

OHROŽENÍ (stávající a pravděpodobné budoucí rizikové a negativní vnější vlivy)

OBEČNÁ

- existence (příp. zhoršení) ekonomické krize s důsledky do výkonnosti ekonomické základny města, omezenosti zdrojů pro modernizaci a zajištění dalších aspektů konkurenceschopnosti nosných oborů výroby a služeb
- pomalé zavádění modernizačních prvků, zejména transferů nových technologií
- rychlý rozvoj dalších velkých měst ČR v oblasti inovací a znalostí zeslabující pozici Prahy jako inovačního centra republiky
- rozvoj znalostní společnosti v okolních státech, jehož tempo nebude v tuzemsku respektováno a který zhorší konkurenceschopnost ČR a Prahy
- převažující preference investorů na maximální zhodnocení vložených prostředků při výstavbě nových kancelářských objektů bez ohledu na veřejný zájem, potřeby obyvatel, prostorové možnosti a potřeby památkové péče
- stagnace veřejného vysokého školství v důsledku nevyhovujícího způsobu jejich financování, včetně omezených zdrojů státu

SPECIFICKÁ

- budování skladovacích, obslužných a výrobních areálů v okolí Prahy, které znehodnocují kontaktní území
- zhoršení nákupních možností a nabídky služeb v historickém centru města pro místní obyvatele
- vznik monofunkčních kancelářských komplexů
- zábor zemědělského půdního fondu v rozporu s veřejným zájmem
- tlak na vymístění vysokého školství z historického centra i z kompaktního města

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ – PRODUKČNÍ ODVĚTVÍ

Problémy k řešení nástroji územního plánování

- Problematická racionalita zástavby území města - preference výstavby na volných plochách před vstupem do transformačních území ze strany developerů. (Včetně využití i nástrojů mimo kompetenci územního plánování).
- Malá podpora naplňování chybějících center sídlištních celků a oživení jádrových oblastí polyfunkční, odčerpávání potenciálu realizací nových obchodních jednotek jednotné typologie na volných plochách mimo tato jádrová území.
- Nedostatečné zajištění a ochrana vhodných územních rezerv a dalších lokalizačních podmínek pro inkubátory, technologické a vědeckotechnické parky, a to přednostně v blízkosti vysokých škol, kapacit vědy a výzkumu a podnikatelského sektoru.
- Nepřipravené další územní rezervy pro vznik univerzitních kampusů.
- Nedostatečná ochrana zemědělských ploch před pokračujícími úbytky a chybějící koncepce využití zemědělského půdního fondu jako součásti utváření městské krajiny.
- Nekoncepční a málo koordinovaný rozvoj velkých komerčních a logistických aktivit v kontaktním území Prahy.
- Nedostatečné řešení problémů s parkováním a s nerušícím a efektivním zásobováním obchodních center, šetrným k životnímu prostředí.

Mimo kompetenci územního plánování

- Nízká politická podpora pro preferenci přestavbových ploch a zájem o ochranu ploch volných.
- Nedostatečně připravené formy podpory městské správy podnikatelskému sektoru, zejména malým a středním podnikům při rozvinutí jejich účasti na vytváření znalostní společnosti i celkovém rozvoji města.
- Existence nadbytečné překládky nesouvisející se zásobováním Prahy (ČR).
- Nedostatečná podpora směřující k udržení, případně rozšíření sítě menších prodejen zejména ve vnějším pásmu města.
- Snížení důsledků globální hospodářské krize - motivace a iniciace k úsporným, ale i produktivnějším řešením.

Odkazy na jevy ÚAP (seznam jevů, které se týkají dané kapitoly)

Číslo	Název
A002	Plochy výroby
A119	Další dostupné informace
A119/10	Současný stav využití území

Odkazy na výkresy (seznam výkresů, které se týkají dané kapitoly)

Číslo	Název
11	Současný stav využití území

Indikátory (seznam indikátorů, které se týkají dané kapitoly)

Číslo	Název
8	Podíl zaměstnanců výzkumu a vývoje na celkové zaměstnanosti
9	Podíl osob s vysokoškolským vzděláním
10	Podíl celkových výdajů na výzkum a vývoj na regionálním HDP
11	Počet studujících na vysokých školách
42	Kapacita velkých prodejních center na území Prahy (nad 15 tis m ²)
43	(Odhadovaná) plocha kanceláří na obyvatele
49	Prodejní plocha maloobchodních zařízení na obyvatele

Reference

Administrativní registr ekonomických subjektů MF ČR
 Akademie věd ČR, URL: www.cas.cz
 Ministerstvo školství ČR, URL: www.msmt.cz
 Český statistický úřad, URL: www.czso.cz
 Interní databáze kancelářských ploch URM
 Odbor fondů Evropské unie MHMP, URL: www.prahafondy.eu
 Internetový portál společnosti Jones Lang LaSalle, URL: www.warehousefinder.cz
 Rada vlády pro výzkum a vývoj, URL: www.vyzkum.cz
 Registr ekonomických subjektů ČSÚ
 Strategický plán hl. m. Prahy, aktualizace 2008, URM 2009
 Studie obchodních, logistických a administrativních ploch, INCOMA Research, s.r.o., 2007
 Retail book 2010
 Prague City Report Q4 2010-2011, Jones Lang LaSalle
 MarketView: Pražský trh s kancelářskými prostory - shrnutí 2011 / 4, čtvrtletí 2011, CB Richard Ellis
 Územně analytické podklady hl. m. Prahy, URM, 2010
 Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, ÚRHMP, 1999 a ve znění platných změn a úprav
 Územní plán VÚC Pražského regionu
 Územní plány obcí v přilehlé části regionu
 Ústav pro informace ve vzdělávání, URL: www.uiv.cz

