

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 významné tradiční značky se stávají jen určitými historickými symboly bez dřívější rozsáhlé výrobní základny. Těžiště se přesunulo do oblasti 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 a komponenty pro automobilový průmysl). Svou pozici si rovněž udržují firmy výpočetní techniky, elektrotechniky, informačních a měřících zařízení.

Přes pokles objemu produkce zůstává průmysl nezastupitelnou a významnou položkou výkonů pražské ekonomické základny. Zpracovatelský průmysl spolu s výrobou tepla, elektřiny a vody se podílel 13,3 % na celkové hodnotě hrubé přidané hodnoty pražské ekonomiky v roce 2008 (z toho zpracovatelský průmysl 8,4 %). Podíl pražského průmyslu na celostátním objemu hrubé přidané hodnoty činí více než 11 % a v posledních letech se dokonce mírně zvýšil.

V roce 2009 mělo v Praze sídlo 235 průmyslových podniků s více než 100 zaměstnanci, které zaměstnávaly více než 75 tisíc osob a vykázaly přes 330 mld. Kč tržeb (dle tzv. podnikové metody). Nejvíce těchto podniků se řadilo do odvětví: výroba elektrických optických přístrojů a zařízení (35), výroba potravinářských výrobků a nápojů (33) a výroba papíru, výrobků z papíru, vydavatelství a tisk (28 podniků).

Podle Výběrového šetření pracovních sil ČSÚ činil počet pracujících v průmyslu na konci roku 2009 více než 80 tisíc osob (v Praze bydlících i dojíždějících), z toho přes 70 tisíc pracovníků ve zpracovatelském průmyslu. Tento údaj ilustruje určitý pokles podílu pražského průmyslu na celorepublikových objemech měřeno zaměstnaností a představuje 6,5 %. 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, Pekárna Odkolek, Staropramen, Sitronics, Linde, Moeller Elektronika, Polovodiče, 2N Telekomunikace, a Karlín/Hostivař, Cementárna Radotín, skupina tiskáren), i když výroba v některých z nich byla výrazně redukována a svá území 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, Agrotrade, Alima, ABB, Nestlé, Agrofert, 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 změnily po roce 1989 svou funkci, z některých se staly brownfields, většina se postupně transformuje 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 v 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 sousedící 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.

Vysočanská průmyslová oblast prochází transformací, v současné době je téměř polovinu ploch v této oblasti možno 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 už byla jako pilotní projekt realizována multifunkční hala Sazka Aréna pro 17 tisíc diváků (O₂ Aréna), dokončuje se nákupní a administrativní centrum Harfa, na území bývalé spalovny vyrostla obytná zástavba. 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. Připravuje se transformace navazujícího území Smíchov jih s plochami nádraží Praha – Smíchov.

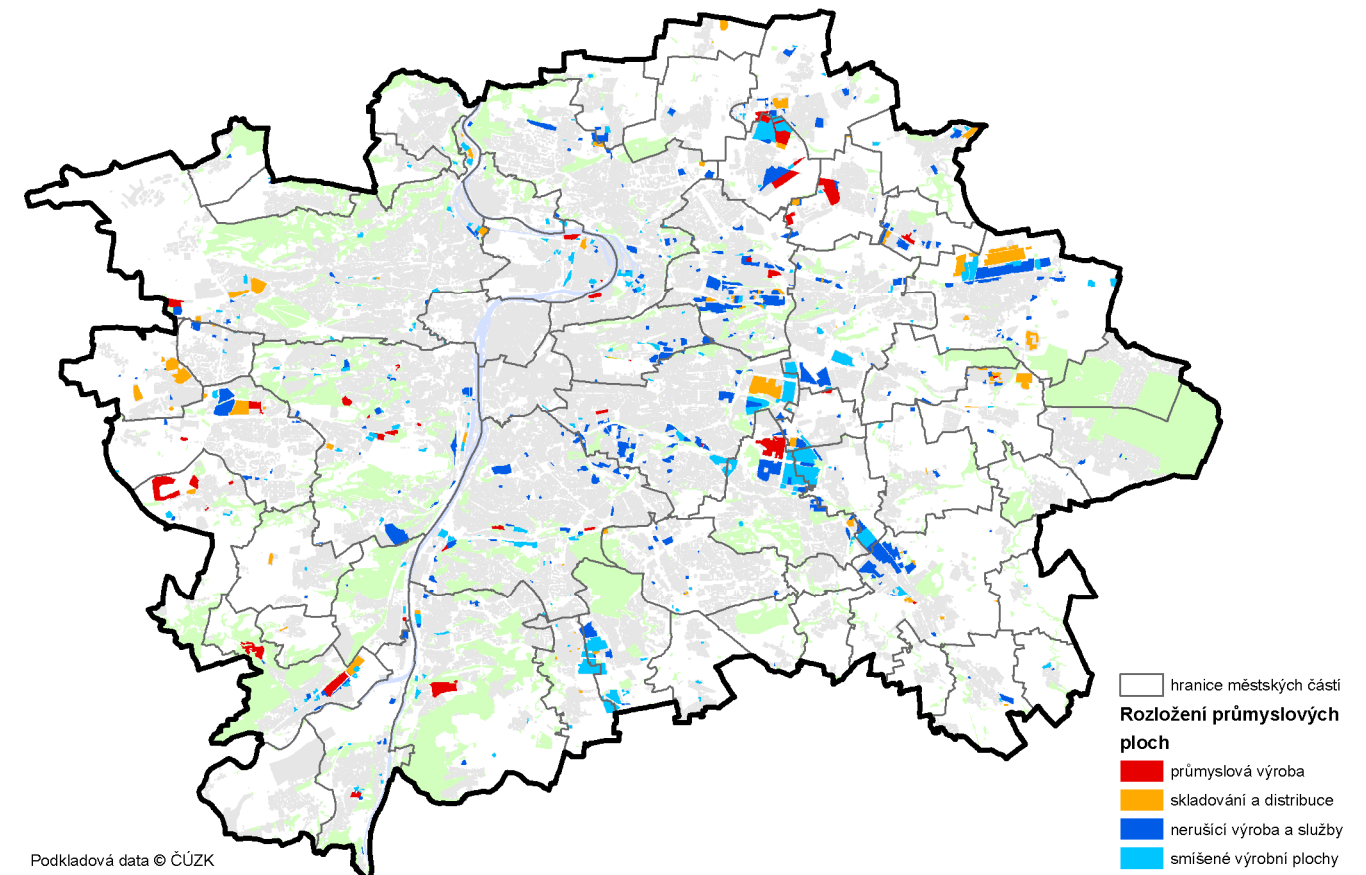
Karlínské průmyslové podniky, z nichž nejvýznamnější byly strojírenské podniky ČKD a bývalá Rustonka, většinou zanikly nebo se přemístily na jiná území a jejich plochy se změnilly na kanceláře, obchody, výstavní prostory a byty. Na plochách ČKD bylo vybudováno např. administrativní centrum CORSO, projekt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

Transformací prochází rovněž území Holešovic, kde byl realizován projekt Aréna na území holešovického pivovaru, na části přistavních 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.

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

Obr. Rozložení průmyslových ploch



Vývoj od r. 2008

Odvětví průmyslu si udržela své významné postavení v produkční základně Prahy (v rámci ČR dokonce jako celek posílila). Některé realizované změny jsou znakem permanentního procesu transformace a tržních pohybů – např. omezení výrobní činnosti firmy Siemens, naopak zvýšení produkce v letňanském podniku AVIA. 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. Částečné omezení investování do budov vyplývá z existující rezervy kapacit, zájem o využití původních průmyslových ploch (brownfields) v dobrých polohách však zůstal.

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 0,2 % hrubé přidané hodnoty realizované pražskou ekonomickou základnou. Od roku 1990 prodělalo odvětví 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 přes 41 % celkové rozlohy území hlavního města (z toho orná půda přes 30 %). Proto je nezbytné i tomuto odvětví věnovat zvláštní pozornost.

Tab. Bilance půdy na území Prahy (v ha)

	2000	2002	2004	2006	2008	2009
celková výměra	49 589	49 590	49 608	49 609	49 603	49 610
zemědělská půda	21 221	21 110	20 985	20 788	20 516	20 428
orná půda	15 616	15 534	15 430	15 269	15 009	14 933
zahrady	4 001	4 002	3 996	3 978	3 975	3 979

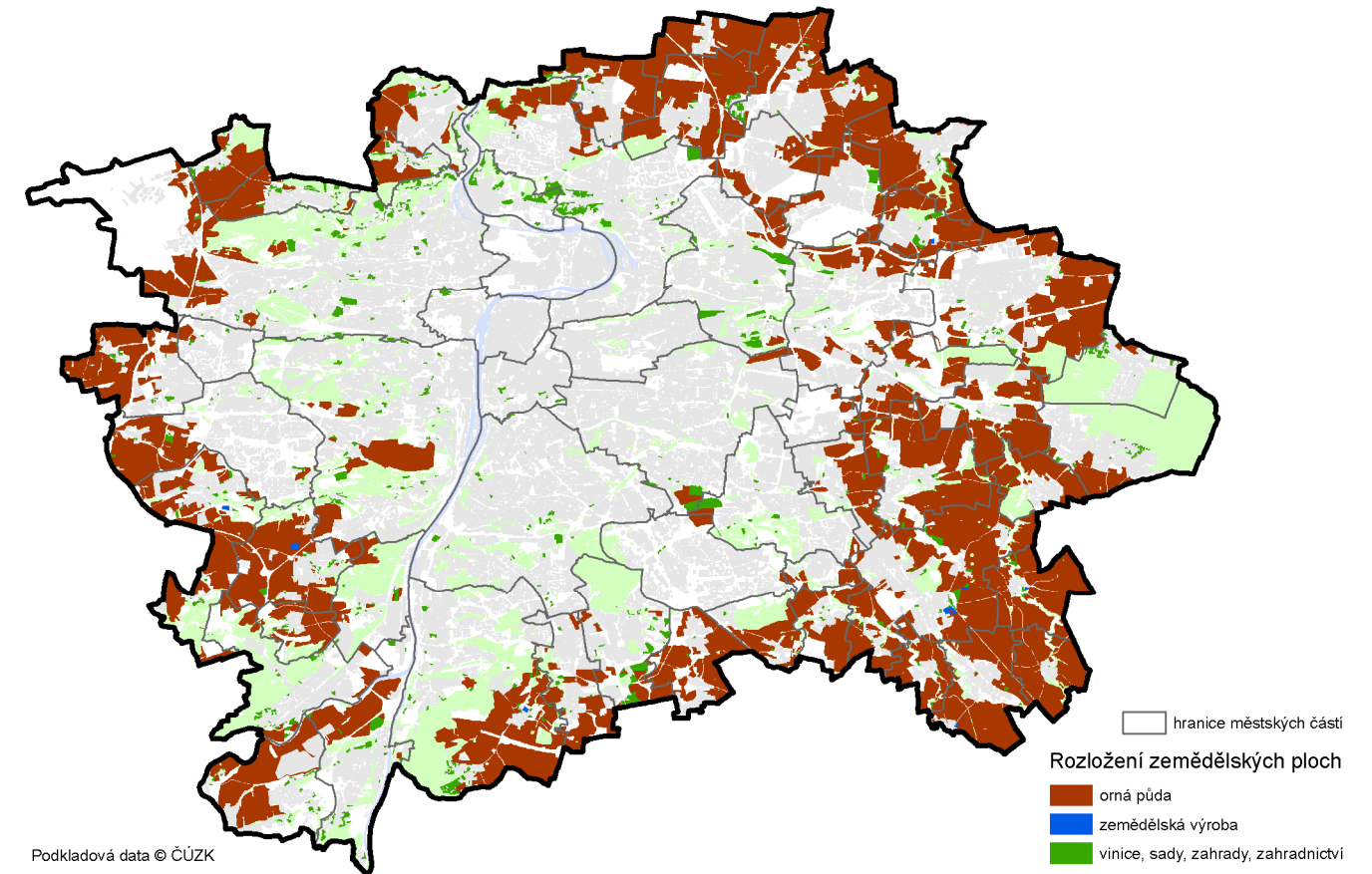
Zdroj: ČSÚ, Statistické ročenky hl. m. Prahy

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 ke zřetelnému 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.

Původní dominantní subjekt – Státní statek Praha – ukončil svoji činnost a došlo k rozsáhlým restitucím jeho majetku. Někteří noví vlastníci půdu dále pronajali nebo prodali, další ji obhospodařují sami (v roce 2008 působilo v pražském zemědělství celkem 573 podniků, z toho 312 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 budovaná základna některých komodit spojených s přímým zásobováním města se rozpadla 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 2008 již pouze 2 ha. Po výrazném poklesu se v posledních letech částečně zvýšila produkce měkkého ovoce, především jahody v lokalitách Šeberov a Kunratice (39 ha v roce 2008). Rozšiřuje se i pěstování vinné révy (10 ha).

Obr. Rozložení zemědělských ploch



Podkladová data © ČÚZK

Zdroj: URM, průzkum Současný stav využití území 2010

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 2009 celkem 18,1 ha).

Vývoj od r. 2008

Trval silný tlak investorů na další zábor zemědělské půdy, který se však z velké části dařilo paralyzovat. Ve struktuře produkce zásadní změny nenastaly; určitý rozvoj zaznamenalo pěstování jahod a vinné révy. Pokračovala intenzivní diskuze o způsobu hospodaření a produktovém využití zemědělské půdy, zejména ve vztahu k její ochraně a krajinnotvornému účelu.

2.11.3 SKLADOVÁNÍ A LOGISTIKA

Skladování a logistika prošly za posledních 15 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 odhadu společnosti CB Richard Ellis a vlastního šetření URM dosahovala v roce 2009 již nabídka moderních skladových prostor v hlavním městě a jeho širším okolí 1,6 mil. m², z toho menší díl přímo v Praze. Moderní skladové prostory na tomto území jsou skladovou plochou téměř srovnatelné s nabídkou na ostatním území České republiky. Kromě těchto nových skladových ploch slouží pro skladování starší areály a vnitroareálové sklady.

Tab. Nabídka skladových prostor v Praze a jeho okolí (2007)

tis. m ²	nové skladové plochy*	staré skladové plochy	celkem
území Prahy	410	330	740
kontaktní území Prahy ve Středočeském kraji	932	283	1 215
celkem Praha a kontaktní území	1 342	613	1 955

*včetně ve výstavbě (v obdobném poměru je mezi Prahou a okolím alokována současná celková kapacita moderních pronajímatelných ploch 1,6 mil. m²)

Zdroj: CB Richard Ellis, vlastní šetření URM, 2007

Neobsazenost skladových ploch v širším okolí Prahy byla v roce 2009 o málo nižší než na zbytku území České republiky, těsně pod 18 %, V důsledku hospodářské krize dochází k zastavení spekulativní výstavby (na území Prahy v roce 2009 bylo rozestavěno pouze necelých 8 tisíc m²). Lze předpokládat sice přesun ze starších prostor do nových a tím případné snižování míry neobsazenosti, ale současně i racionalizaci logistických aktivit vedoucí k vyšší územní koncentraci. Úroveň nájmu se předpokládá na stávající úrovni 3,5 – 5 Eur za m².

Praha, vzhledem ke své poloze i významu, je v rámci České republiky i střední Evropy atraktivním 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 výhody pražské technické, zejména dopravní infrastruktury se všemi důsledky vyplývajícími z jejich provozu. Kapacitními logistickými areály umístěnými v kontaktním území Prahy jsou např. NorthPoint D8 Distribution Park, Klecany, Airport Logistic Park, Logistický park v Jenči, Tulipán Park, Rudná Logistic Park, Mstětice, areál Říčany, Nupaky, nebo areály podél dálnice D1. Na území Prahy se dokončují poslední etapy VGP Parku v Horních Počernicích s plochou 77 tisíc m². Výstavba se v posledním období soustředila na východ a severovýchod od Prahy – Jirny, Nehvizdy, Mstěnice.

Samostatnou skupinu tvoří velkoobchodní sklady velkých mezinárodních řetězců Kaufland, Tesco, Ahold, Globus a jiné. Další skupinu tvoří areály společností zaměřených na distribuci zásilek jako např. DHL. Sklady typu „self storage“, kde se pronajímají menší plochy individuálním zájemcům včetně soukromých osob.

Zaměstnanost 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 (letišť/železnice), na straně druhé spotřebitelé, tj. významné prodejny, administrativní objekty, zdravotnická a ubytovací zařízení. URM 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.

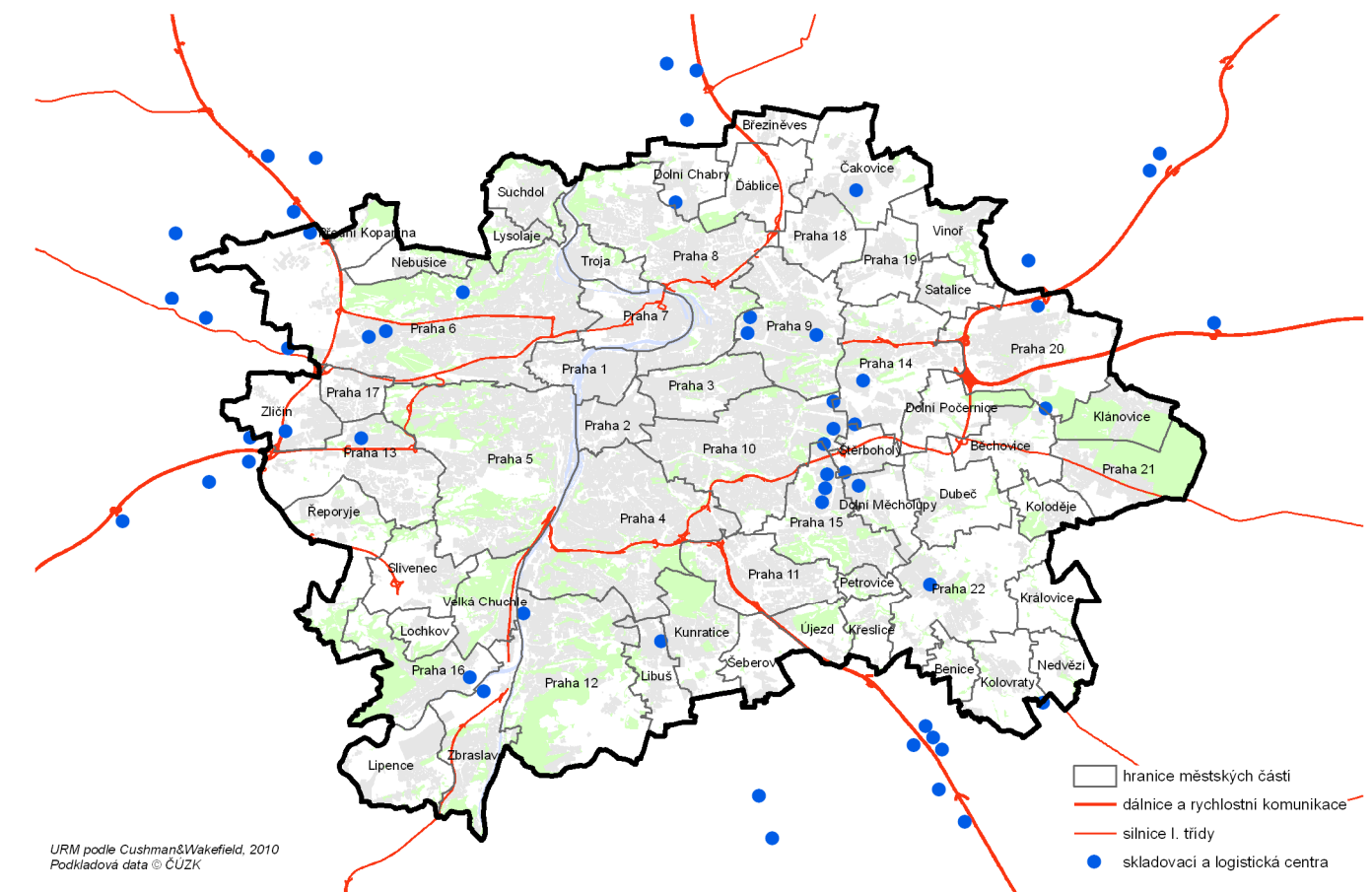
Zásobování v Praze podléhá omezením (zóna 3,5 t a zóna 6 t), která se mění s postupem výstavby městského okruhu (podrobněji v kapitole Doprava). Do budoucna můžeme předpokládat, že dojde k dalšímu omezení průjezdu hlavně v centru.

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.

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, podíl těchto funkcí činí 13,3 %.

Obr. Rozložení skladování a logistiky



Zdroj: URM, průzkum Současný stav využití území 2010

Vývoj od r. 2008

Nabídka skladových ploch v Praze a nejbližším okolí dosáhla již 1,6 mil m² (na území Prahy cca polovina tohoto objemu) a završila předchozí mimořádný nárůst kapacit. Některé již dříve avizované problémy s využitím realizovaných ploch a vliv vnějších ekonomických problémů se odráží v nárůstu neobsazenosti. Koncem roku 2009 byla v Praze nejvyšší v rámci České republiky, okolo 18 %. Zásadně poklesl objem spekulativní výstavby. Ve výstavbě je pouze asi 8 000 m². Nárůst nájmu se zastavil a naopak výše nájemného stagnuje nebo se začala i snižovat. Poptávající vyhledávají kapacity maximálně „sít na míru“, někteří se přesunují do modernějších a lépe vybavených skladových prostor, někteří je naopak opouštějí a využívají levnější kapacity. Dokončuje se VGP Park v Horních Počernicích (77 000 m²). Výstavba se soustřeďuje na severovýchod od Prahy – Jirny, Nehvizdy, Mstěnice. Velká stavební aktivita i uvnitř města vyžaduje zvláštní pozornost stavební logistice.

2.11.4 OBCHOD

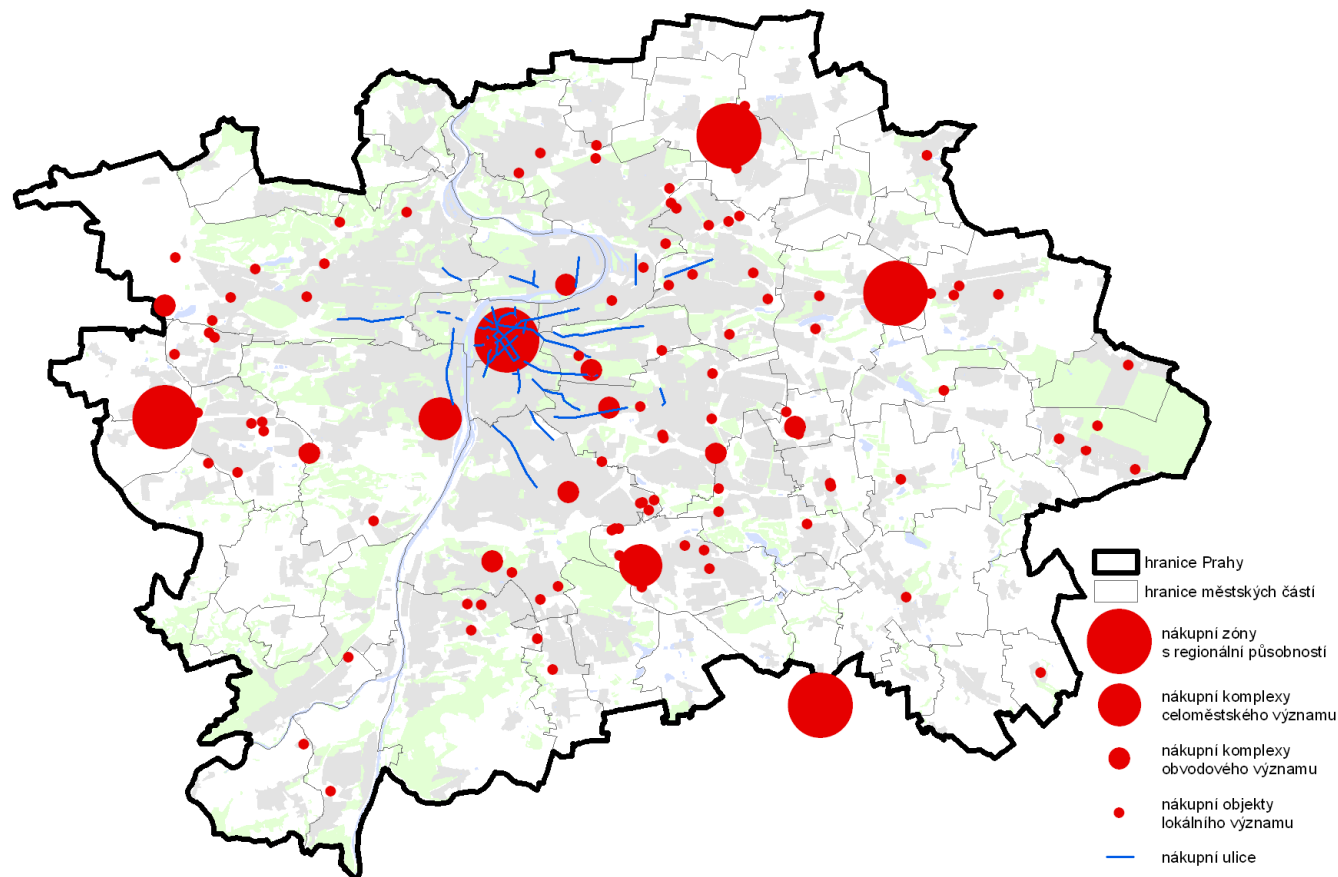
Obchod je nosným odvětvím pražské ekonomiky, obchod včetně oprav motorových vozidel vytváří 17,5 % hrubé přidané hodnoty a na pražské zaměstnanosti se podílí 16 %. Za období 20 let se prodejní plocha v Praze zvětšila více než 3,5krát, a v současnosti dosahuje 1,5 mil. m², z toho přes 900 tis. m² je umístěno v moderních nákupních centrech (větších než 5 tis. m²). Takto prudký nárůst se v budoucnu 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 např. 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 přesahuje plocha pouze 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 architektonickou formou ztvárnění 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. Rozložení hlavních nákupních center a nákupních ulic



Zdroj: URM, průzkum *Současný stav využití území 2008 a studie INCOMA 2007*

Největší plošné velkokapacitní nákupní centrum regionálního dosahu ve Zličíně je realizováno ve třech lokalitách – Metropole, Avion Shopping Park a Globus o celkové kapacitě 110 tisíc m² maloobchodních prodejních ploch. Nákupní centrum TESCO s regionálním dosahem o kapacitě 70 tisíc m² maloobchodních prodejních ploch vyrostlo v Letňanech, kde spolu s dalšími obchodními plochami v Čakovicích tato obchodní zóna dosáhla 85 tisíc m². Další nákupní centrum o kapacitě 46 tisíc m² prodejních ploch vzniklo na Černém Mostě. Postupně se rozrůstá o další velkoprodejny typu IKEA, MAKRO, HORNBAACH, SIKO a velikost celé zóny je již téměř 110 tisíc m². Vedle těchto nákupních center ve vnějším pásmu města vznikly uvnitř kompaktního města nákupní komplexy sektorového významu jako Palládium v Praze 1 o kapacitě 55 tisíc m² včetně kanceláří, na Smíchově Nový Smíchov o kapacitě 35 tisíc m² a na Chodově Centrum Chodov o kapacitě 50 tisíc m² prodejních ploch. Další centra obvodového významu jsou na Vinohradech, v Dejvicích, v Holešovicích, ve Vršovicích, v Hostivaři, ve Štěrboholích, na Novodvorské a na Pankráci. Nově byly otevřeny Galerie Fénix, Arkády a Outlet Štěrboholy a Kaufland na Vypichu, a před dokončením je galerie Harfa. Problematická je stavba multifunkčního centra COPA na Národní třídě, která nepostupuje podle původního harmonogramu, a to z více důvodů. Existují další projekty výstavby nebo přestavby objektů na nákupní centra (kostel sv. Michala, centrum Krakov, Savarin a několik dalších), termíny realizací závisí do velké míry na celkové hospodářské situaci.

V Praze bylo k roku 2009 celkem 279,9 ha ploch pro obchodní zařízení všeho druhu.

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 19 % prodejen umístěných na území ČR. Prodejny nepotravinářských řetězců zastoupeny téměř jednou čtvrtinou (měřeno počtem prodejen). Je zde provozováno 85 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, velkoprodejny 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.

Novým trendem je i prodlužování prodejní doby, a to od prodeje v sobotu a neděli až po „non stop“ prodejny. 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 vznikají 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 kapacitních dopravních uzlech (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. Pro srovnání s vybranými městy v ČR uvádíme za každé město největší nákupní centrum.

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 obchodu 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). Nákupní ulice mimo celoměstské centrum mají spíše lokální charakter, jejich výhodou jsou blízkost zákazníkům, nižší cenové relace a mnohdy osobnější přístup k zákazníkům.

Všechny oblasti města jsou již dnes rovnoměrně pokryty možnostmi nákupu „do auta“ s dojezdovou vzdáleností do 20 minut. V poslední době dochází k renovacím tradičních obchodních domů – Tesco (Máj) na Národní třídě, rekonstruovaný a nově otevřený pod názvem MY a postupně je modernizován obchodní dům Kotva.

Maloobchodní síť a její rozvoj ovlivňuje řada faktorů. K těm předvídatelným patří věková struktura obyvatelstva, změny životního stylu a s tím související změny ve struktuře poptávky další globalizační trendy. Méně předvídatelné jsou vývoj cen a úroveň příjmů obyvatel.

Vývoj od r. 2008

Po bouřlivé výstavbě nákupních center mezi roky 1999 až 2008 se výstavba značně zpomalila, do provozu byla uvedena Galerie Fénix, Galerie Arkády, Kaufland Vypich a Outletové centrum Štěrboholy. Většina velkých řetězců působících v České republice je na území hl. města zastoupena, podíl (měřeno počtem prodejen) se pohybuje okolo 19 % u potravinářského a 24 % u nepotravinářského sortimentu. Na území Prahy je provozováno (podle zjištění URM) 85 čerpacích stanic. Existuje několik projektů na výstavbu nebo přestavbu objektů na nákupní centra, realizace závisí na vývoji hospodářské situace. Po rozsáhlé modernizaci byl otevřen obchodní dům MY (dříve Máj, Tesco), probíhá rekonstrukce obchodního domu Kotva. Koncepce nákupních zařízení obchodních řetězců se mění, vznikají menší supermarketů ve vnitřní zástavbě města.

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 činnost; 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; kartografické činnosti, 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 na začátku 21. století překročil podíl výkonů komerčních služeb, měřený hrubou přidanou hodnotou, 20 % výkonů celé pražské ekonomiky (23,5 % v roce 2008, tj. 198 mld. Kč). O mimořádné koncentraci velké skupiny činností těchto odvětví na území Prahy (Praha jako centrum informací) svědčí údaj, že pražské organizace vykazují 42 % celostátních výkonů této odvětvové agregace. Komerční služby (také prezentované jako nemovitosti a pronájem, podnikatelské činnosti nebo služby podnikům včetně výzkumu) se staly největší částí nabídky na pracovním trhu Prahy, neboť zaměstnávají cca 140 tisíc osob.

Převážná část sem zařazených činností není prostorově ani infrastrukturně nadprůměrné 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 nových prostor „kancelářského typu“ 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).

Přeměna finančního sektoru se výrazně odrazila i v oblasti alokace a investiční výstavbě, v řadě případů s dosti odlišnými trendy. Některé nové firmy (často „evropského formátu“) vyhledávají prestižní adresy v centru města (např. HVB Bank). Naopak interní změny funkční struktury ve firmách, provozní úspory a potřeba racionalizace vedou velké privatizované banky ke koncentraci pracovišť a opuštění některých kapacit včetně přímého celoměstského města a přemístění do nově postavených (pořízených) objektů – velkokapacitních center. Příkladem je Česká spořitelna (Erste Bank), která soustředila své řídicí centrum do objektů Praha 4 – Budějovická, Komerční banka (Société Générale) s novou výstavbou v Praze 13 nebo ČSOB (KBC Bank), která realizovala nové sídlo Praha 5 – Radlická. Některé další velké finanční firmy umísťují činnost mimo centrum v objektech mezinárodního standardu (mj. Raiffeisenbank v Praze 4 – Olbrachtova, GE Money Bank v BB Centrum Praha 4). Rozhodující investiční (akviziční) aktivity týkající se vlastního umístění finančních firem jsou s velkou pravděpodobností za zenitem a ovlivní v následujícím období trh nemovitostí jen v malé míře.

O významu odvětvové agregace finančnictví svědčí, že toto odvětví se v roce 2008 podílelo na výkonech pražské ekonomiky (hrubé přidané hodnotě) 9,3 %, tj. 78 mld. Kč. Počet zaměstnanců ve firmách spadajících do tohoto sektoru přesáhl na konci roku 2009 počet 34 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.

Vývoj od r. 2008

Odvětví komerčních služeb se v roce 2008 podílela na celkovém výkonu pražské ekonomiky z 23,5 % (měřeno hrubou přidanou hodnotou). Vzhledem ke skutečnosti, že v roce 2006 byla hodnota tohoto podílu o více jak 2 % nižší (21,1 %), můžeme konstatovat, že v období 2006 až 2008 došlo k určitému nárůstu významu komerčních služeb v pražské ekonomice. Minimální nárůst podílu na přidané hodnotě pražské ekonomiky zaznamenal sektor finančních a pojišťovacích služeb, který se v roce 2008 podílel na jejím celkovém výkonu z 9,3 %, zatímco v roce 2006 z 8,4 %.

V souhrnu se odvětví komerčních služeb (včetně peněžního a pojišťovacího sektoru) podílela v roce 2008 na celkovém výkonu pražské ekonomiky jednou třetinou. S posilováním ekonomického významu narůstá současně i zaměstnanost v odvětvích progresivního terciéru. Je však otázkou, zda trend posilování komerčních služeb potvrdí i údaje z let 2009 a 2010, které již budou ovlivněny celosvětovou hospodářskou recesí.

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.

V Praze sídlí (rok 2008) 8 veřejných vysokých škol s 37 fakultami z celkového počtu 26 v České republice a jedna ze dvou státních vysokých škol. Dále zde sídlí nebo má svou pobočku přibližně polovina ze 46 soukromých vysokých škol v ČR, univerzitního i neuniverzitního typu. Na pražských školách studuje téměř 150 tisíc studentů, což představuje 40 % celkového počtu vysokoškolských studentů v ČR (35 % u veřejných a téměř 75 % v případě soukromých škol).

Počty studentů jak v České republice, tak v Praze vykazují dlouhodobě meziroční nárůst 6-8 %. Mezi roky 2004 a 2008 se počet studentů v ČR i v Praze zvýšil o 25 %. Počet studentů veřejných vysokých škol v Praze se nejprve mezi roky 2002 a 2004 zvýšil cca o 20 tisíc, poté se nárůst zpomalil a do roku 2008 přibýlo 5 tisíc studentů. Přitom se zdvojnásobil i počet zahraničních studentů. Počet studentů soukromých vysokých škol se mezi roky 2004 a 2008 ztrojnásobil, v absolutních číslech to znamená zvýšení o 24 tisíc studentů. Změnil se také poměr počtu studentů veřejných a soukromých vysokých škol – ze 17 : 1 v roce 2002 na 3 : 1 ve školním roce 2008/09. Největší podíl studentů mají 2 největší vysoké školy v ČR, tj. Univerzita Karlova a České vysoké učení technické.

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

	2002/03	2003/04	2004/05	2005/06	2006/07	2007/2008	2008/2009
veřejné vysoké školy - celkem			104 627	109 221	106 431	108 082	111 911
soukromé vysoké školy - celkem			13 766	18 334	22 085	28 825	37 250
Z toho - největší veřejné							
Univerzita Karlova	43322	44 996	47 257	44260	46 101	45758	48054
České vysoké učení technické	22136	22 903	22 942	22056	22 747	21973	21072
Vysoká škola ekonomická	15154	15504	16021	15451	16012	17278	18397
Česká zemědělská univerzita	9902	11306	12647	13775	15650	16988	18712
Vysoká škola chemicko-technologická	2948	3130	3780	3730	3973	3858	3817
- největší soukromé							
Bankovní institut	556	1288	2074	2853	3756	4834	6391
Vysoká škola finanční a správní	1273	1995	2800	3466	4176	4731	5272

Pozn.: Z uvedeného počtu studentů pražských veřejných vysokých škol jich v roce 2008 celkem 10 390 studovalo na mimopražských fakultách. Zdroj: ČSÚ, Statistické ročenky hl. m. Prahy 2005 až 2009

Většina veřejných vysokých škol je umístěna 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. Stavební aktivita vysokých škol se soustřeďuje na částečné modernizace vlastních areálů, případně dílčí dostavby. Za zmínku stojí zveřejněný záměr Univerzity Karlovy na zisk a následnou rekonstrukci objektu areálu Invalidovny v Praze 8 – Karlíně.

Soukromé vysoké školy jsou povinny samy 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 104 tisíc studentů prezenčního studia na pražských vysokých školách má 30 % trvalé bydliště v Praze a dalších 16 % ve Středočeském kraji. To znamená, že více než 50 tisíc studentů je nuceno řešit otázku pravidelného dojíždění na delší vzdálenost či hledání ubytování na kolejích nebo soukromých bytech.

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.

V Praze sídlí téměř tři čtvrtiny ústavů Akademie věd ČR a okolo 300 firem a organizací, které můžeme považovat za součást pražské vědecko-výzkumné základny. Vedle již zmíněných vysokých škol je mezi nimi 39 ústavů akademie věd, 10 dalších veřejných výzkumných institucí, čtyři inkubátory a 36 firem, jejichž hlavní náplní činnosti je výzkum a vývoj, Největší soustředění těchto organizací je ve správních obvodech Praha 1, 4, 6 a 8.

Tab. Pracovníci a výdaje v oblasti výzkumu a vývoje

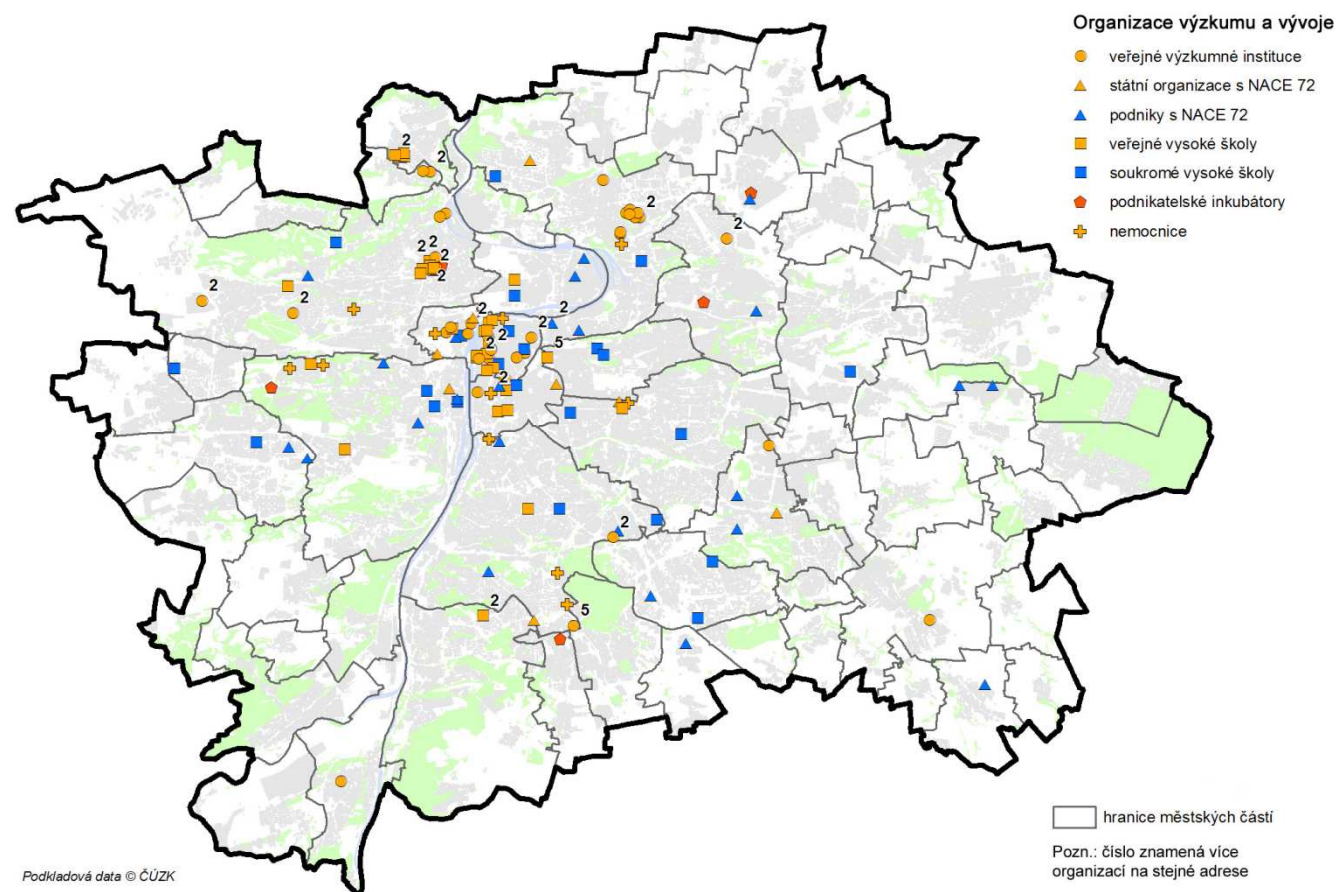
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
zaměstnanci VaV (plné úvazky)	10 945	11 831	11 832	17 584	19 889	21 176	20 943
vědečtí a odborní duševní pracovníci (tis. osob)	134,5	138,8	148,3	142,9	147,2	152,3	153,1
výdaje na VaV (mln. Kč)	10,2	11,9	13,3	15,8	19,2	22,9	22,5

Zdroj: ČSÚ, Statistické ročenky hl. m. Prahy 2003-2009

Z celkového počtu 51 tisíc zaměstnanců výzkumu a vývoje v ČR jich v Praze bylo v roce 2008 evidováno 41 %, tj. téměř 21 tisíc. Také výdaje na výzkum a vývoj jsou koncentrovány v Praze, z celkového objemu 54,1 mld. Kč v ČR v roce 2008 dosáhl podíl výdajů uskutečněných v Praze 41,5 %. 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. Stále chybějí klasické vědeckotechnické parky, které představují potřebné spojení mezi výzkumnou a komerční sférou. Poddimenzovanost těchto kapacit zároveň s nedostatečně rozvinutou spoluprací jednotlivých subjektů mohou způsobit, že Praha neudrží krok s dalšími městy, která se rozvoji této oblasti věnují intenzivněji (Brno, Ostrava, Plzeň, Liberec). Návrhy řešení pro rozvoj inovačního prostředí města se zabývá Regionální inovační strategie pro Prahu (BRIS) dokončená v roce 2004, jejíž aktualizace se předpokládá v roce 2011.

Znalostní ekonomika, koncept prosazovaný EU v rámci tzv. Lisabonské strategie, přitom 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. 2008

Charakteristiky znalostní společnosti se v uvedeném období výrazně nezměnily. V oblasti lidských zdrojů došlo ke zpomalení nárůstu počtu studentů vysokých škol, v případě zaměstnanců výzkumu a vývoje pak dokonce 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.

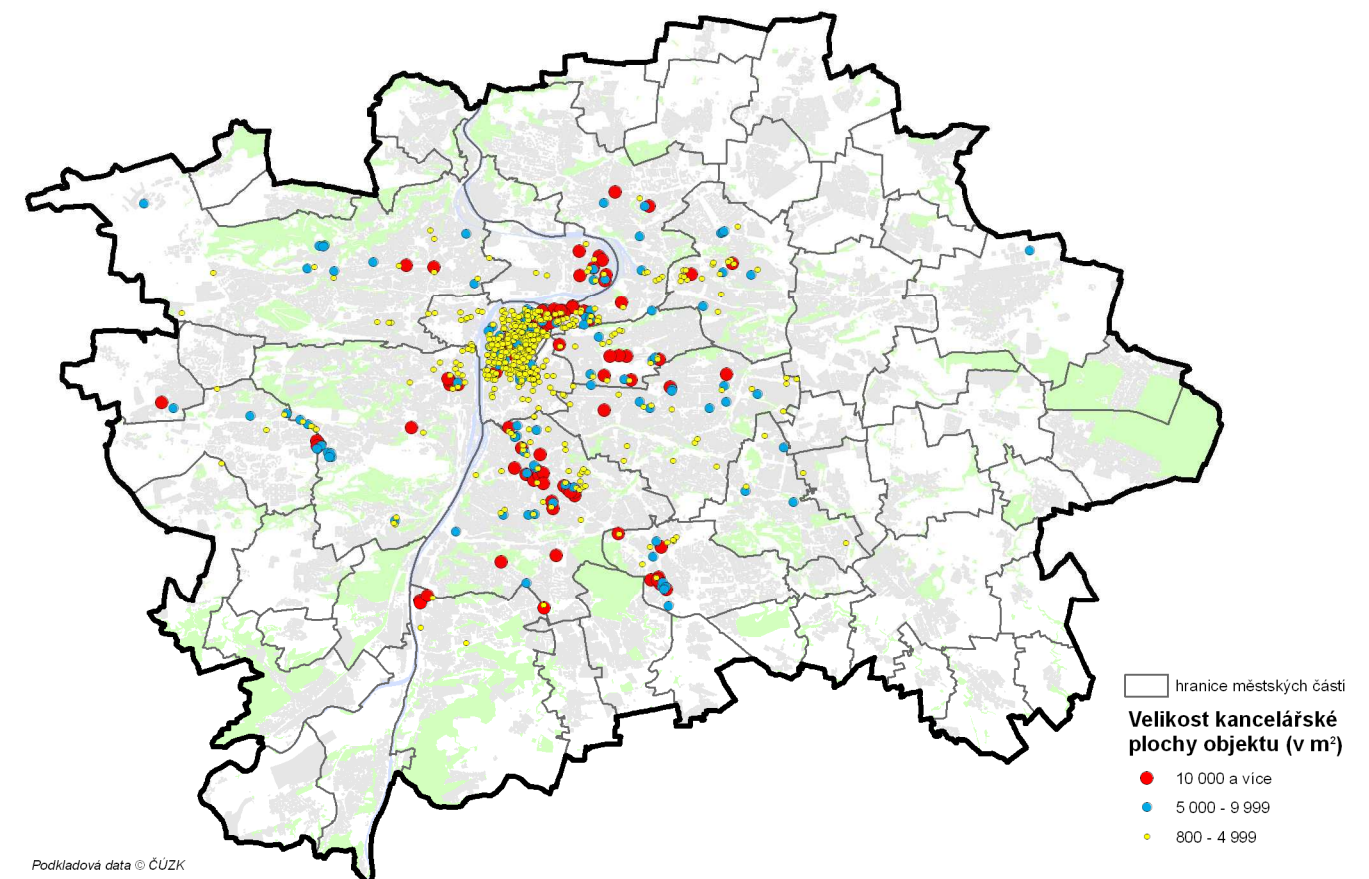
Rozvoj kapacit výzkumu a vývoje pokračuje také s využitím dotačních programů financovaných strukturálními fondy EU. S jejich pomocí došlo v roce 2008 k otevření dvou nových inkubátorů v Praze 4 a Praze 9, které představují významný přírůstek kapacit tohoto druhu v Praze. V letech 2008-2009 bylo schváleno celkem 19 investičních projektů z oblasti výzkumu a vývoje v rámci programu Praha-Konkurenceschopnost s celkovými náklady ve výši 711 mil. Kč.

2.11.7 ADMINISTRATIVA - KANCELÁŘSKÉ PLOCHY

Kancelářské budovy podniků, bank, pojišťoven a budovy pro administrativu státních a městských institucí byly tradičně soustředěny v centrální oblasti města ve smíšeném území městského centra a v navazujícím prstenci rozšířeného celoměstského jádra.

Poválečný vývoj byl orientován na využívání již existujících budov, postupně byly využívány i původně bytové domy v centrální oblasti města pro potřeby správy města, státu a socialistické administrativy. V 60. a 70. letech byly postaveny nové administrativní budovy velkých podniků a zejména podniků zahraničního obchodu, jako Kovo, Motokov, Strojimport, Chemapol a jiné. Tyto budovy již nabízely standardy a provozní podmínky běžné v té době ve vyspělých zemích. Administrativní budovy ve vnějším pásmu města nebo v kontaktním území Prahy byly výjimkou.

Obr. Rozložení objektů s objemem kancelářské plochy nad 800 m²



Zdroj: URM, průzkum Současný stav využití území 2010

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 ploch a také dobrá dopravní dostupnost.

V devadesátých letech minulého století a na začátku 21. století, kdy došlo k masivnímu nárůstu pronajimatelných 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 2,7 mil. m² ploch ve srovnatelném 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 tak v současné době přesahuje 4 mil. m² (včetně budov třídy C, tzn. nižšího standardu) nepočítaje v to plochy státních a městských institucí. Z celkové plochy kancelářských prostor tříd A, B i C je přitom téměř 3,96 mil. m² kancelářských ploch v objektech s rozsahem kancelářských prostor nad 1 000 m², když nejvyšší podíl, téměř 26,9 %, takovýchto kancelářských ploch je na Praze 1. Zájem investorů se od počáteční preference centrální oblasti města v posledních letech přesunul z historického jádra buď těsně za jeho hranice a v podstatě představuje jeho rozšíření (Smíchov, Karlín), nebo do vnějšího pásma města, které nabízí lepší vybavenost a dopravní dostupnost oproti Památkové rezervaci v hl. m. Praze, která je v tomto ohledu výrazně limitována. Přesto i v celoměstském centru byly alokovány v rámci dostavby nebo přestavby nové kancelářské kapacity – Jungmannova ulice, část kapacity Palladia na náměstí Republiky, Myslbek, Karlovo náměstí apod.

Soustředěním investorských aktivit na atraktivní oblasti s dobrou dopravní dostupností a nezastavěnými plochami však dochází k enormnímu zatížení exponovaných míst monofunkčními komplexy s negativními dopady zejména na dopravní a polyfunkční strukturu města. Nové kancelářské prostory, zpravidla jako velké kancelářské komplexy, jsou rovnoměrně rozloženy mezi celoměstské centrum města kde je cca 25 %, dále okraj centrální oblasti s cca 20 %, kompaktní město s cca 30 % a vnější pásmo města s cca 25 % kancelářských kapacit. Lze však očekávat, že proces decentralizace kancelářských kapacit bude nadále pokračovat, v důsledku čehož se bude zvyšovat podíl kancelářských ploch ve vnějším pásmu města (mj. byly oznámeny záměry na výstavbu administrativních projektů v bezprostřední blízkosti konečných stanic metra Letňany, Černý Most a Háje).

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 zcela výjimečný rok 2008, kdy se celkový objem kanceláří v Praze navýšil o 322 tisíc m². Dokončeny byly kancelářské budovy na Pankráci, na Proseku, v Nových Butovicích, Stodůlkách, Karlíně, Vysočanech aj.

V současné době ovlivněné globální hospodářskou recesí se na pražský trh s kancelářskými plochami až na výjimky nedostává spekulativní výstavba, trh s pronájmy stagnuje. Poptávka po pronájmech se snížila. Přes polovinu transakcí s kancelářskými prostory tvoří smlouvy uzavírané na základě jednak přeskupování a přesunů nájemců v již vybudovaných a dříve pronajatých kancelářských prostorech, jednak prodloužení pronájmů, převážně s tlakem na snížení ceny pronájmu. Roste podíl volných kancelářských kapacit, z průměru okolo 10% v říjnu 2009, dosáhla neobsazenost v únoru 2010 v průměru 12%. Nejvyšší neobsazenost kancelářských prostor byla zjištěna u městských částí Praha 6 a Praha 7. Poměrně nízká neobsazenost kancelářských prostor, ve srovnání s ostatními městskými částmi, byla zjištěna na Praze 10.

Tomuto vývoji kancelářského trhu se musela přizpůsobit i výstavba nových kancelářských prostor. V prvním čtvrtletí roku 2010 nebyla na kancelářský trh dodána jediná kancelářská budova a podle odhadů bude v roce 2010 na trh uvedeno asi jen 60 tisíc m² nových kanceláří, z nichž přibližně polovina bude koncentrována v dokončované budově Filadelfie (součást administrativního komplexu BB Centrum v Praze 4 – Michli).

Úroveň nájemného kancelářských ploch v Praze je určována především kvalitativními charakteristikami daného administrativního objektu a zároveň jeho lokalizací v rámci hlavního města. Poměrně dobrý přehled o současné výši a rozložení obvyklého nájemného za kancelářské prostory na území hlavního města Prahy dávají dvě příložená schémata. Obě schémata vychází z údajů o měsíčním nájmu za 1 m² kancelářské plochy, zjištěných a stanovených celkem pro 1 227 vymezených skupin parcel. Těchto 1 227 skupin parcel zaujímá plochu 225,07 km², tj. zhruba 45,36 % z celkové rozlohy Prahy. Úroveň a rozložení nájemného za kancelářské plochy v běžném standardu (zhruba třída B event. C) zobrazuje schéma „Úroveň nájmu kancelářských ploch běžného standardu“. Ze schématu vyplývá, že nejvyšší průměrné měsíční nájmy u kanceláří v tomto standardu, 350 až 550 Kč/m², jsou dosahovány v centrální oblasti města, oproti tomu nejnižší průměrné měsíční nájmy, 90 až 180 Kč/m², jsou dosahovány ve vnějším pásmu města. Úroveň a rozložení nájemného za kancelářské plochy v evropském standardu (zhruba třída A) zobrazuje schéma „Úroveň nájmu kancelářských ploch evropského standardu“. Ze schématu je zřejmé, že nejvyšší průměrné měsíční nájmy u kanceláří v tomto standardu, 460 až 600 Kč/m², jsou dosahovány v centrální oblasti města a lokalitě letiště Ruzyně, oproti tomu nejnižší průměrné měsíční nájmy, 230 až 350 Kč/m², jsou dosahovány spíše ve vnějším pásmu města.

Úroveň nájemného za pronájem kancelářských ploch je v Praze dlouhodobě poměrně stabilní a Praha, i přes snížení reálného, tzv. efektivního měsíčního nájemného v nejmodernějších kancelářských objektech standardu třídy A od počátku roku 2009 do počátku roku 2010 v průměru o 3 až 5 EUR/m² (tj. cca 80 až 160 Kč/m²), stále patří úrovní pronájmu kancelářských ploch mezi nejdražší evropská města. V nejmodernějších kancelářských objektech, které vyhovují kvalitativním standardům třídy A, tak bylo na počátku roku 2010 v centru města zaznamenáváno nejvyšší měsíční dosahované nájemné i ve výši 20 až 21 EUR/m² (tj. cca 500 – 525 Kč/m²), v částech vnitřního města i mezi 15 až 17,5 EUR/m² (tj. cca 380 – 440 Kč/m²) a v pásmu vnějšího města i mezi 12 až 14,5 EUR/m² (tj. cca 300 – 360 Kč/m²). V případě kancelářských objektů kvalitativní třídy B, jsou sazby nejvyššího dosahovaného nájemného přibližně o 20 až 25 % nižší než výše uvedené orientační hodnoty.

Vývoj od r. 2008

V roce 2008 bylo v Praze dokončeno 322 tisíc m² kancelářských ploch, což představovalo rekordní množství v historii pražského kancelářského trhu. Téměř polovina z tohoto objemu byla realizována na území čtvrtého pražského obvodu, především pak v administrativní zóně Pankrác – Budějovická. Největšími dokončenými projekty roku 2008 byla rekonstrukce a dostavba City Tower (42 800 m²) a výstavba administrativního komplexu Kavčí Hory Office Park (36 840 m²). V roce 2009 se z nejvýznamnějších budov dokončily budovy Diamant Stodůlky, Trianon na Budějovickém náměstí, Prague Marina Office v Holešovicích Futurama a Amazon Court v Karlíně. V současné době se dokončuje budova Filadelfie a South Point v BB centru v Praze – Michli.

V průběhu roku 2009 byl již pražský kancelářský trh negativně ovlivněn celosvětovou ekonomickou recesí, přesto objem nově dokončených kancelářských ploch činil 162 tisíc m². V porovnání s rokem 2008 se sice jedná o dvojnásobný pokles v objemu kompletace nových administrativních kapacit, nicméně v porovnání s dlouhodobým průměrem (1993 až 2009) se stále jedná o nadprůměrnou hodnotu, kterou však přičítáme především vysoké rozestavenosti z předchozího období stavebního boomu. V roce 2009 se nejdynamičtěji rozvíjela administrativní zóna Nové Butovice – Stodůlky, ve které byla dokončena téměř třetina z celového pražského objemu dokončených ploch v roce 2009.

K roku 2009 bylo v Praze celkem 197,9 ha ploch kancelářských komplexů.

Důsledky globální ekonomické recese ve výstavbě kancelářských prostor se naplno projeví až v roce 2010, kdy dojde k dramatickému poklesu v dokončování nových kancelářských ploch (je očekáváno dokončení přibližně jen 60 tisíc m² kancelářských ploch).

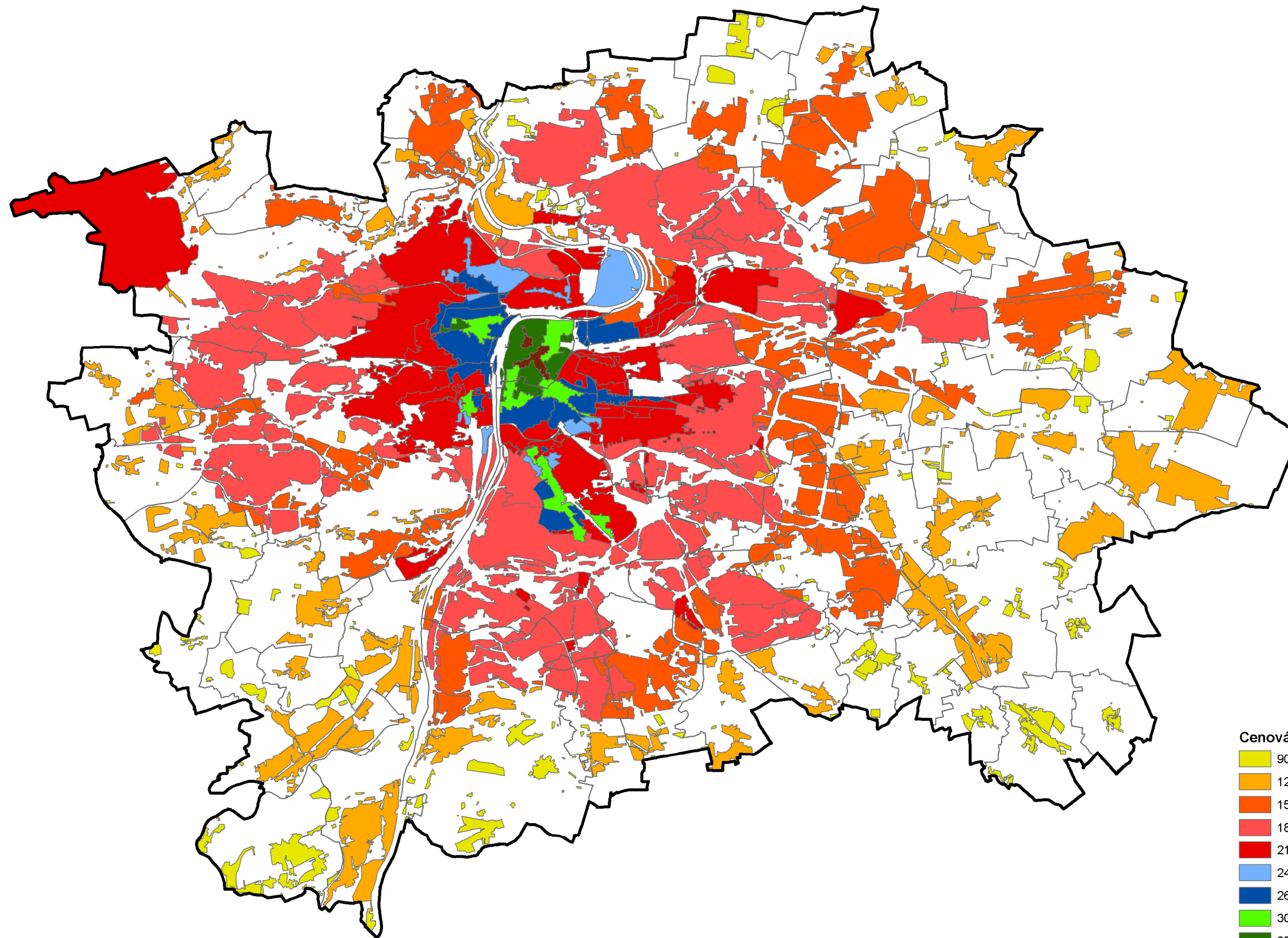
V dalších letech bude výstavba kancelářských prostor probíhat spíše mimo centrum města, kde jsou prostorové možnosti pro rozvoj omezené. Nevýznamnější rozvojové lokality pro novou výstavbu kancelářských objektů či areálů v nejbližším období 2 až 3 let se nachází na Praze 4, Praze 8 a Praze 9.

O Prahu 1 bude nadále zájem, ale spíše ze strany menších společností orientovaných na sofistikované služby s menšími nároky na prostor (společnosti poskytující právní služby, poradenské společnosti a pod.).

Ve srovnání s tempem nárůstu kancelářských kapacit do roku 2009 lze očekávat jak rozvolnění realizace projektů, tak zpomalení ročního tempa přírůstků kancelářských kapacit v Praze. Spolu s očekávaným vývojem na kancelářském trhu je, po snížení nákladů na nájemném za kancelářské prostory, k němuž v současné době dochází, a v té souvislosti i poklesu reálného měsíčního nájemného, možno očekávat návrat k větší stabilitě jak z hlediska výše nájemného, tak jeho vývoje.

ÚROVEŇ NÁJMŮ KANCELÁŘSKÝCH PLOCH BĚŽNÉHO STANDARDU

2 000 1 000 0 2 000 m

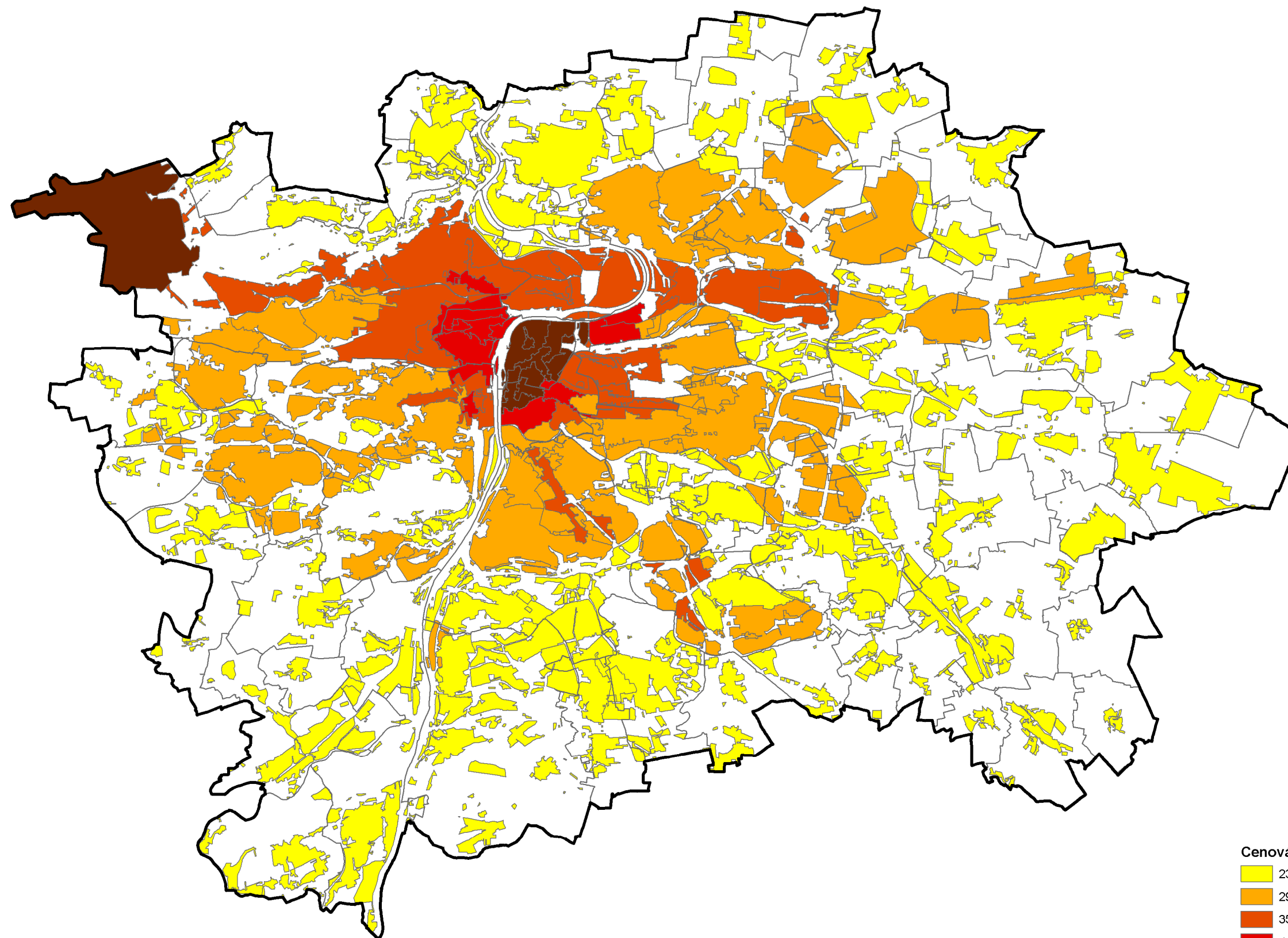
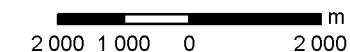


Cenová pásma (Kč/m2/měsíc)

- 90 - 150
- 120 - 180
- 150 - 210
- 180 - 240
- 210 - 270
- 240 - 300
- 260 - 350
- 300 - 400
- 350 - 500
- 400 - 550

URM podle OSM MHMP, 2009

ÚROVEŇ NÁJMŮ KANCELÁŘSKÝCH PLOCH EVROPSKÉHO STANDARDU



Cenová pásma (Kč/m²/měsíc)

- 230 - 350
- 290 - 410
- 350 - 460
- 410 - 520
- 460 - 600

URM podle OSM MHMP, 2009

2.11.8 TRENDY PRODUKČNÍCH ODVĚTVÍ

Rozsah průmyslu bude stabilizován a posíleny budou jeho obory s přímou vazbou na výzkum a vývoj alokovaný v Praze. Po krátkodobé absenci se aktivuje spolupráce podnikatelské sféry a základny výzkumu a vývoje, na jejímž základě může vzniknout potřeba realizace některé z forem technologického nebo vědecko-technologického parku.

Praha upevní své postavení sídla celoevropsky působících firem v oblasti strategických služeb.

Zvýší se zájem o revitalizaci již existujících nevyužitých i nově uvolněných industriálních ploch v intravilánu města.

Poroste cena pozemků, zejména v dopravně dostupných lokalitách, a to pro všechny druhy investic.

V krátkodobém horizontu (a s velkou pravděpodobností i ve střednědobém) se zájem investorů o další velkokapacitní logistické areály v bezprostřední blízkosti Prahy zredukuje. Po hospodářském oživení budou perspektivní téměř výhradně akce na lokalitách s vhodnou kapacitní dopravní obsluhou (především dálnice ve všech směrech a předpokládaný růst významu železnice). Některé z nich mohou plnit roli distribučních center i v rozměru středoevropského prostoru, na trhu se prosadí výhradně kvalitou obslužných funkcí, napojením na mezinárodní dopravní systémy a moderním marketingem.

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 nevratného poškození krajiny a zablokování jiného vhodnějšího využití kontaktního území města.

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 v dobré dopravní poloze.

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. západní Evropa).

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.

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.

Nadále se bude zvyšovat potřeba profesí vyžadujících vzdělání vysokoškolské, častěji než středoškolské vzdělání ukončené maturitní zkouškou.

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. Zvýší se podíl zahraničních studentů na českých vysokých školách.

Význam a podpora celoživotního vzdělávání se budou zvyšovat.

Snaha investorů o umístění nových kancelářských ploch mimo historické jádro města do oblastí s dobrým napojením jak na městskou hromadnou dopravu – zejména na metro, tak s vyhovujícím napojením na komunikační systém Prahy a s možností zajištění vysokého standardu budov bude pokračovat. Využívány budou i další plochy bývalých průmyslových oblastí tzv. brownfields.

V nejbližších dvou až třech letech se významným způsobem sníží objem dokončených kancelářských ploch, což přičítáme především skutečnosti, že na pražském trhu s kancelářskými nemovitostmi došlo k poměrně výraznému převisu nabídky nad poptávkou, kdy úroveň reálné poptávky není schopna absorbovat značné množství nově

dokončených kancelářských ploch z předcházejícího období (především z roku 2008). Po odeznění celosvětové ekonomické recese očekáváme opětovné oživení pražského trhu s kancelářskými nemovitostmi.

Vývoj od r. 2008

Formulace trendů zasáhly změny vnějších ekonomických podmínek. Nejméně ve střednědobém horizontu se vývoj objemu potřeb zpomalí, 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.

Ve věcné podobě však zůstává základní skladba trendů obdobná. Naopak krizová situace vyžaduje ke svému překonání urychlené řešení některých dílčích záměrů (např. zajištění kvalifikované pracovní síly) a umožňuje revidovat i některé záměry urbanistické (alokace nových kapacit, fázování využití území, apod.).

SWOT - PRODUKČNÍ ODVĚTVÍ

SILNÉ STRÁNKY (stávající příznivé charakteristiky Prahy)

OBECNÉ

- ukončená základní odvětvová a vlastnická transformace pražské ekonomiky se stabilizací potenciálně příznivých oborů, výroby a činností, např. obsluha města, obory s vysokou přidanou hodnotou a environmentálně pozitivními dopady,
- rozvoj kapacit tzv. strategických služeb s celoevropskou působností,
- tradice udržující průmysl jako významný činitel ekonomické základny města,
- nadprůměrná produktivita práce v pražském průmyslu,
- vysoká koncentrace subjektů vědy a výzkumu,
- vysoká koncentrace institucí vysokoškolského vzdělávání,
- strategické dokumenty ukazující potřebné kroky k rozvoji Prahy jako centra inovací a znalostí,
- dostačující nabídka kvalitních kancelářských ploch
- rozsáhlá obchodní síť,
- stále vysoká obsazenost skladovacích areálů ve srovnání s ostatním územím ČR

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 jádro Prahy a dostatek rozvojových ploch vhodných k této výstavbě,
- přítomnost vysokých škol v centru města.

SLABÉ STRÁNKY (stávající rizikové a negativní charakteristiky Prahy)

OBECNÉ

- nedostatečné podmínky pro vznik nebo efektivní rozjezd malých průmyslových podniků, zejména kapacity technologických parků, inkubátorů,
- nedostatečné propojení výzkumné sféry s podnikatelskou praxí, chybějící dostatečně fungující struktury (např. klastry) a kapacity vědeckotechnických parků,
- 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,
- 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)

OBECNÉ

- globální ekonomická krize jako nástroj a motivace pro růst konkurenceschopnosti v nosných odvětvích pražské ekonomické základny
- další vstup zahraničního kapitálu a využití finančních zdrojů EU v průmyslu pro zvýšení produktivity práce,
- kvalitnější spolupráce malých a středních podniků s výzkumem a vývojem při aplikaci poznatků do praxe,
- trvalý zájem silných národních i nadnárodních společností na umístění centrály a poboček v Praze,
- 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.

SPECIFICKÉ

- zájem investorů o přeměnu bývalých industriálních území na nové smíšené městské struktury,
- modernizace nebo změna charakteru industriálních kapacit se zlepšením technologické a ekologické úrovně,
- pokračující transformace brownfields,
- zájem obchodních řetězců o doplnění sítě nákupních možností o menší prodejní plochy.

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

OBECNÁ

- 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, který zhorší konkurenceschopnost ČR a Prahy,
- negativní dopad růstu cen pohonných hmot a energií na produkční aktivity,
- vznik nadměrného převisu nabídky kancelářských ploch nad poptávkou,
- převažující preference investorů na maximální zhodnocení vložených prostředků při výstavbě nových kancelářských objektů bez ohledu na potřeby obyvatel, prostorové možnosti a potřeby památkové péče,
- stagnace veřejného vysokého školství v důsledku 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 jádru města pro místní obyvatele,
- vznik monofunkčních kancelářských komplexů,
- zábery zemědělského půdního fondu v rozporu s veřejným zájmem.

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ - PRODUKČNÍ ODVĚTVÍ

Řešitelné nástroji územního plánování

- 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.
- Chybějící další územní rezervy pro vznik univerzitních kampusů.
- Nedostatečná ochrana zemědělských ploch před pokračujícími úbytky.
- Nekoncepční rozvoj velkých komerčních a logistických aktivit v kontaktním území Prahy.
- Nedostatečné řešení problémů s parkováním a nerušícím a efektivním zásobováním obchodních center, šetrnému k životnímu prostředí.

Mimo kompetenci územního plánování

- Nedostatečně připravené formy podpory městské správy podnikatelskému sektoru, zejména malým a středním podnikům při rozvinutí jejich účasti na vytváření společnosti znalostí.
- 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.

Doporučení pro územní plán

- Ověření vhodných územních rezerv pro inkubátory, technologické a vědeckotechnické parky ve vazbě na vysoké školství a kapacity vědy a výzkumu.
- Ověření vhodných územních rezerv pro rozvoj dalších univerzitních kampusů.
- Zmapování překládky zboží na území Prahy.
- Vytvoření koncepce využití zemědělského půdního fondu jako součásti utváření městské krajiny.

i

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

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

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

Číslo	Název
11	Současný stav využití území

Indikátory (seznam indikátorů, které se dané kapitoly dotýkají)

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 m2)
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
 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
 Trend Report 2006 (Asociace pro rozvoj nemovitostí)
 Územně analytické podklady hl. m. Prahy, URM, 2008
 Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, ÚRHMP, 1999 a ve znění platných změn a úprav
 Územní plán VUC Pražského regionu
 Územní plány obcí v přilehlé části regionu
 Ústav pro informace ve vzdělávání, URL: www.uiv.cz

