

An aerial photograph of a coastal region, likely the Azores, showing a mix of green hills, rocky terrain, and vibrant blue water. The water transitions from deep blue to turquoise near the shore. The text "International vision. Local focus." is overlaid in white, bold, sans-serif font in the center of the image.

**International vision.  
Local focus.**

PANATTONI EUROPE



# Panattoni Development – Corporate Overview

## Obsah

- 1 ● O Panattoni Europe
- 2 ● Pavel Sovička
- 3 ● Průmyslový development – význam
- 4 ● Pracovní síla/Produktivita
- 5 ● Povolovací řízení
- 6 ● Pozemky



# Panattoni Development Company – Úvod

---

## O Panattoni Europe

- Jedna z největších developerských společností na světě a v Severní Americe a Evropě má 26 poboček
- Od zahájení činnosti v Evropě v roce 2005 dokončila společnost přes 6 milionu m<sup>2</sup> průmyslových prostor v Polsku, ČR, Německu a VB
- Specializace na stavby na klíč 'build-to-suit' - BTS, odpovídající přesným požadavkům klienta
- Mezi naše klienty patří: Amazon, Kion Group, Coty Cosmetics, DSV, DHL, H&M, Intermarché, Leroy Merlin, ND Logistics, Still, Schenker, Selgros, Tchibo a Tesco
- Podle výročního žebříčku časopisu PropertyEU jmenována nejaktivnějším developerem Evropy  
PropertyEU je celoevropským zdrojem informací pro profesionály z oblasti komerčních nemovitostí

Více informací na : [www.panattonieurope.com](http://www.panattonieurope.com)

# Panattoni Development Company – Pavel Sovička

---

## Pavel Sovička

- Od roku 2008 pracuje ve společnosti Panattoni Development Company v pozici Generálního ředitele Panattoni Europe pro Česko a Slovensko.
- V minulosti působil deset let v poradenské společnosti Cushman & Wakefield, a to především v oblasti průmyslových nemovitostí.
- Vystudoval ekonomii.
- Věnuje se přípravě a realizaci logistiky a průmyslových projektů a developmentu v ČR a na Slovensku.
- Přes 20 let zkušeností v průmyslu (ČR, Slovensko, Maďarsko).



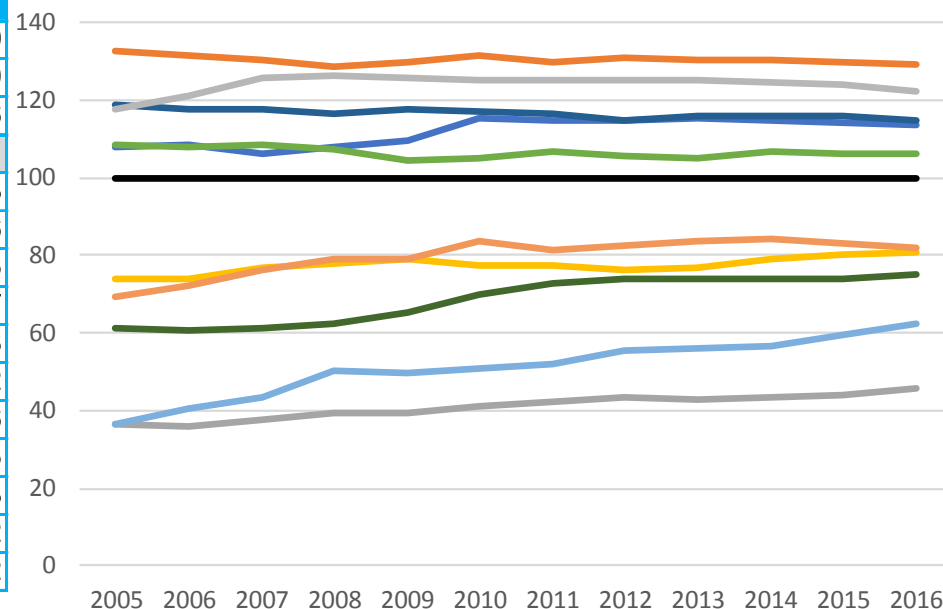
# PRACOVNÍ SÍLA/PRODUKTIVITA ČESKÁ REPUBLIKA



# Nominální produktivita práce – srovnání

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>EU28 (100)</b>	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Belgium</b>	133	132	130	128	130	131	130	131	130	130	129	129
<b>Bulgaria</b>	36	36	38	39	39	41	42	44	43	43	44	46
<b>Czech Rep.</b>	74	74	77	78	79	77	77	76	77	79	80	81
<b>Denmark</b>	108	108	106	108	110	115	115	115	115	115	114	113
<b>Germany</b>	109	108	108	107	104	105	107	105	105	106	106	106
<b>France</b>	119	118	117	117	118	117	117	115	116	116	116	115
<b>Italy</b>	115	114	114	115	115	113	112	110	109	108	108	107
<b>Hungary</b>	67	67	66	71	72	73	74	73	73	71	70	68
<b>Netherlands</b>	118	118	118	118	116	113	112	112	114	112	111	112
<b>Austria</b>	120	120	118	118	118	115	116	118	117	117	117	116
<b>Poland</b>	61	60	61	62	65	70	73	74	74	74	74	75
<b>Romania</b>	36	40	44	50	50	51	52	56	56	57	59	63
<b>Slovakia</b>	69	72	76	79	79	84	82	82	84	84	83	82
<b>Switzerland</b>	118	121	126	126	126	125	125	125	125	124	124	122

Source: Eurostat 2016



Česká republika dosahuje 81% průměru EU z hlediska nominální produktivity práce. Ve srovnání se zeměmi, jako je Německo, které dosahuje 106%, je stále ještě velký prostor pro růst mezd v České republice, přičemž stále zůstávají vysoké náklady na pracovní sílu a poměr produktivity. Očekávaný další růst produktivity zvýší celkový výkon ekonomiky.

# Hodinová mzda převedená na €

	2004	2008	2012	2014	2015	2016	2004-2016 Percentage change	2004-2016 Nominal change	Non-wage costs 2016
EU	19,8	21,5	23,9	24,5	25	25,4	28%	5,6	23,90%
Euro area	23	25,3	28,3	29	29,4	29,8	30%	6,8	26,00%
Belgium	29,2	32,9	38	39	39,1	39,2	34%	10	27,50%
Bulgaria	1,6	2,6	3,4	3,8	4,1	4,4	175%	2,8	15,80%
Czech Rep.	5,8	9,2	10	9,4	9,8	10,2	76%	4,4	27,00%
Denmark	29,6	34,6	39,4	40,6	41,2	42	42%	12,4	13,90%
Germany	26,8	27,9	30,5	31,4	32,2	33	23%	6,2	22,40%
France	28,2	31,2	34,3	34,7	35,1	35,6	26%	7,4	33,20%
Italy	22,4	25,2	27,7	28,3	28,1	27,8	24%	5,4	27,40%
Hungary	5,9	7,8	7,4	7,7	7,9	8,3	41%	2,4	23,60%
Netherlands	27,3	29,8	32,5	33,2	33,2	33,3	22%	6	20,40%
Austria	25,2	26,4	29,7	31,4	32,4	32,7	30%	7,5	26,30%
Poland	4,7	7,6	7,9	8,3	8,6	8,6	83%	3,9	18,40%
Romania	1,9	4,2	4,1	4,6	4,9	5,5	189%	3,6	19,90%
Slovakia	4,1	7,3	8,9	9,7	10	10,4	154%	6,3	26,40%

Source: Eurostat 2017

Růst nákladů na pracovní sílu v posledních letech ve východoevropských zemích byl značný, pokud jde o procentní podíl. Nicméně vzhledem k nízké počáteční základní mzdě byl nominální nárůst mnohem nižší než v západních zemích. Například náklady na pracovní sílu mezi roky 2004 a 2016 vzrostly:

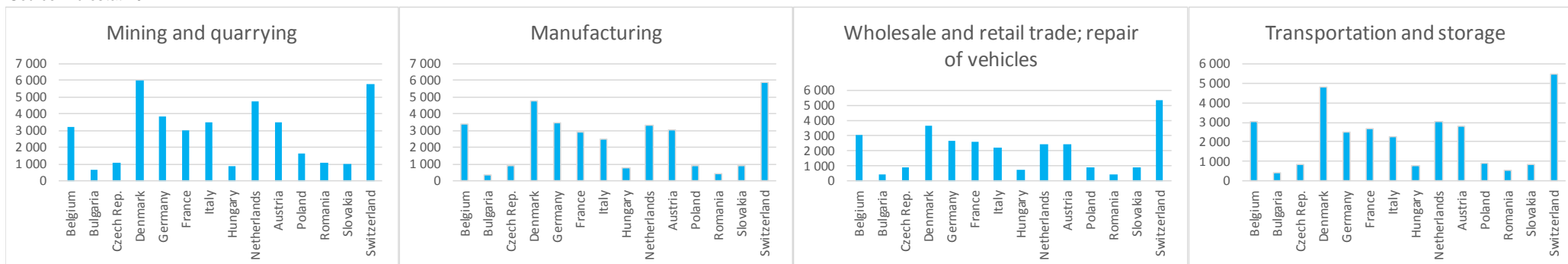
- V Dánsku o 42%, což se rovná 12,4 € / h
- V Německu o 23%, což se rovná 6,2 € / h
- V České republice o 76%, což se rovná pouze 4,4 € / h
- V Rumunsku o 189%, což se rovná pouze 3,6 € / h

Mzdové rozdíly mezi západem a východem jsou značné, a tak bude v budoucnu ještě ekonomičtější umístit výrobní a logistická centra v zemích, jako je Česká republika nebo Slovensko, než v Německu nebo Dánsku.

# Průměrné měsíční výdělky dle pozic

	Mining and quarrying	Manufacturing	Electricity, gas, steam and a/c supply	Water supply; sewerage, waste mgmt	Construction	Wholesale and retail trade; repair of vehicles	Transportation and storage	Accommodation and food services	Information and communication	Finance and insurance	Real estate	Professional, scientific and technical	Administrative and support services	Education	Human health and social work	Arts, entertainment and recreation	Other service activities
Belgium	3 210	3 422	4 782	3 464	2 994	3 054	3 048	2 349	3 951	4 299	3 486	4 397	2 742	3 486	2 879	2 749	2 981
Bulgaria	641	369	757	382	391	402	418	289	958	706	432	595	330	418	456	333	335
Czech Rep.	1 093	906	1 360	832	898	895	864	550	1 685	1 554	846	1 335	607	883	905	760	730
Denmark	6 008	4 794	5 676	4 501	4 360	3 677	4 823	2 995	5 726	5 745	4 251	5 463	3 663	4 401	3 667	3 532	4 592
Germany	3 855	3 505	4 584	2 976	2 771	2 651	2 520	1 675	4 050	4 219	3 058	3 811	2 116	3 476	2 896	2 519	2 811
France	2 989	2 906	3 699	2 509	2 625	2 555	2 708	2 063	3 775	3 936	2 646	3 666	2 220	2 888	2 322	2 870	2 386
Italy	3 532	2 526	3 113	2 383	2 448	2 218	2 237	1 753	2 991	3 773	2 561	2 981	1 785	2 342	2 644	4 029	1 812
Hungary	895	803	1 046	745	643	745	776	592	1 316	1 381	705	1 183	659	822	666	785	649
Netherlands	4 773	3 337	4 567	3 390	3 533	2 400	3 054	1 710	4 017	4 492	3 811	3 941	2 233	3 453	2 983	2 578	2 976
Austria	3 513	3 059	4 277	2 773	2 799	2 402	2 787	1 738	3 822	3 987	3 080	3 533	2 174	3 036	2 706	2 729	2 563
Poland	1 626	914	1 407	925	914	891	885	652	1 657	1 526	1 027	1 433	706	966	878	851	745
Romania	1 068	459	844	464	412	467	520	300	983	1 132	464	773	376	550	533	373	383
Slovakia	1 004	922	1 423	829	864	882	816	619	1 681	1 480	908	1 298	660	831	957	771	679
Switzerland	5 780	5 904	7 234	5 789	5 623	5 311	5 483	4 044	7 596	8 582	5 962	7 449	4 967	7 793	5 817	5 558	6 003

Source: Eurostat 2014



Mzdová mezera v různých sektorech mezi českými a západními zeměmi je velká, například:

Výroba: Česko 906 € / měsíc, Německo 3 505 € / měsíc - mezera 2 599 € / měsíc

Doprava a skladování: Česko 864 € / měsíc, Německo 2 520 € / měsíc - mezera 1 656 € / měsíc

Investor, který nabídne nadprůměrné mzdy v Česku, získá pracovní sílu od jiných místních společností ve vybrané lokalitě a bude mít nadále v porovnání s Německem obrovskou konkurenční výhodu v nákladech na pracovní sílu.



# Počet zaměstnaných dle pozic

	Mining and quarrying	Manufacturing	Electricity, gas, steam and a/c supply	Water supply; sewerage, waste mgmt	Construction	Wholesale and retail trade; repair of vehicles	Transportation and storage	Accommodation and food services	Information and communication	Real estate	Professional, scientific and technical	Administrative and support services	Repair: computer, personal, h'hold goods
Belgium	2 900	504 900	20 900	22 600	323 100	629 900	209 800	179 700	123 000	66 300	289 200	367 400	5 000
Bulgaria	24 100	536 200	32 600	32 700	147 200	500 000	157 300	136 500	79 400	34 900	96 100	106 200	5 800
Czech Rep.	30 900	1 230 100	33 800	52 900	368 500	705 200	264 500	162 300	118 600	60 800	255 900	216 600	14 900
Denmark	4 500	361 000	14 300	12 400	169 300	417 800	160 000	72 800	115 600	35 000	161 000	111 200	4 000
Germany	60 800	7 269 100	228 200	227 400	2 202 200	6 139 600	2 104 000	2 085 000	1 180 200	614 900	2 452 200	3 175 700	41 700
France	21 500	3 014 300	190 300	166 900	1 813 300	3 455 200	1 289 500	1 027 300	840 500	316 200	1 354 300	1 975 900	83 700
Italy	31 200	3 654 900	88 500	183 000	1 356 600	3 302 300	1 073 300	1 295 900	531 600	287 500	1 186 800	1 122 400	44 600
Hungary	4 300	678 200	24 800	40 700	194 500	552 000	226 400	127 600	118 400	65 300	221 800	207 900	10 800
Netherlands	11 300	673 500	27 200	33 300	429 300	1 446 700	399 000	408 700	275 500	75 200	633 900	901 500	12 500
Austria	6 300	621 000	29 300	20 300	288 100	651 400	194 100	291 000	108 600	50 200	236 300	219 700	4 200
Poland	164 000	2 425 400	136 100	130 500	831 200	2 183 000	733 300	238 300	309 300	181 000	578 800	470 400	33 800
Romania	47 200	1 180 100	76 000	85 500	365 300	888 100	338 800	157 900	157 400	44 200	198 400	284 800	10 600
Slovakia	7 100	467 700	18 100	21 400	146 400	331 000	99 300	56 500	54 100	27 400	125 400	81 600	3 800
Switzerland	4 300	679 600	29 100	14 200	329 800	596 300	212 500	211 900	139 900	38 700	281 400	246 300	2 900

Source: Eurostat 2014

Objem a hustota českého pracovního trhu je veliký ve srovnání velikosti České Republiky. Například ve výrobním sektoru existují:

- V České republice činí 1,23 milionů nebo 11,5% z celkového počtu obyvatel
- V Německu činí 7,27 milionů pracovníků nebo 8,8% z celkové populace
- V Polsku 2,43 milionů pracovníků nebo 6,2% z celkového počtu obyvatel

# CO JE REALIZOVÁNO PRŮMYSLOVÝM DEVELOPMENTEM



# Co je realizováno průmyslovým developmentem?

---

Stavíme my jako developer pro sebe továrnu?

Stavíme my jako developer pro sebe sklad / logistické centrum?

Určujeme, jaký provoz bude v hale?

## NÁŠ ÚKOL

- Postavit infrastrukturu
- Základ pro realizaci záměru jednotlivých uživatelů
- Vytvářet prostředí pro realizaci investic do nemovitostí
- Politici a parametry lokality/města/státu určují, kdo příležitost využije
- S nabídkou se protne poptávka

# VÝZVY





# Výzvy

---

## Legislativa/územní plánování

- Územní plánování a stavební zákon není problém, jen komplikace
- Problémem je zničení samosprávy daňovým socialismem
- Problém je lidský faktor, úředník se nerovná odborník – nutno měnit

## Cíle samosprávy a obyvatel

- Mění se v čase velice rychle
- Nutno přistupovat k problematice s ohledem na setrvačnost v plánování
- Co se postaví, může se přestavět nebo zbourat, až přestane správně sloužit svému účelu (nikdy by se nepostavila žádná dálnice, nikdy by se nepostavily zásobníky plynu, chemické továrny)
- Nedokáží definovat čeho chtějí dosáhnout
- Nejednotný postoj, nejasná představa

## Spolupráce mezi investorem a obcí

- Pohled na investici jako přínos, který musí převážit obtíže s trochou nadhledu

## Přerozdělování daní

- Stát by se měl podílet na doprovodných investicích za daně, které vybere

# POVOLOVACÍ ŘÍZENÍ



# Povolovací Procesy – Novela Stavebního Zákona

---

## Nové územní plány

- Lhůta pro pořízení nových územních plánů se prodlužuje o 2 roky (do roku 2022)
- Výhoda především pro větší města - Praha, Brno, Plzeň
- Příprava/úprava územního plánu je administrativně a časově velice náročně
- Pokud obec nový územní plán nepořídí, původní plán ztratí platnost

## Omezení účastenství ´envirospolků´

- Spolky mají nově zajištěnou účast pouze v řízeních dle zákona o ochraně přírody a krajiny
- Enviromentální spolky jsou vyloučené z účasti v obecných územních a stavebních řízeních
- Aktuálně je ale u Ústavního soudu návrh na zrušení jednotlivých ustanovení stavebního zákona a zákona o ochraně přírody a krajiny.

# Směrnice EU

---

## Legislativa o energetické náročnosti a účinnosti budov

- Vejde v platnost 12/2020

## Nové cíle

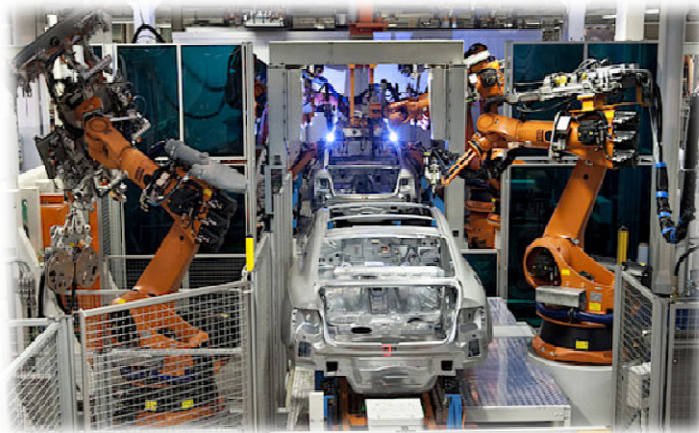
- Rozvoj SMART technologií a elektromobility
- Snížení části uhlíkové resp. tepelné stopy budov (výměna oken, zateplování budovy)
- Snižování energetické náročnosti budov
- Snížení emisí v EU o 80 - 90% oproti roku 1990
- Průměr EU momentálně na cca 22 % snížení, což je v souladu s programem 20 % do roku 2020.
- Konkrétně ČR produkuje dokonce o 35 % méně emisí než v roce 1990.

## Nerezidenční budovy 'Nově'

- Min 1 nabíjecí stanice pro elektromobily
- Nachystaná pre-kabeláž u každého 5 parkovacího stání
- EU stanoví 'indikátor chytrosti' budovy (v kompetenci Komise, zatím neexistuje návod)
- Nutností bude sofistikovanější systém MaR v budovách (Building Management System) pro měření energií



# MODERNÍ TECHNOLOGIE/AUTOMATIZACE/ ROBOTIZACE/VÝŠKOVÉ SKLADY



# Moderní Technologie

---

## BREEAM/LEED certifikace

- V rámci světa se stává industry standardem

## Robotizace

- Nárůst produktivity a vyšší zisk?
- Predikovatelnost nákladů, „ne“chybovost, menší dopad činnosti odborů

## Průmysl 4.0 – dnešní realita

- Přispění k rozvoji high-tech oborů a vytváření nových pracovních míst
- Zatraktivnění průmyslu pro vysokoškoláky a kvalifikované zaměstnance

## Výškové sklady a další specifické požadavky v logistice

- Požadavek na skladovací výšky 12+ m bývá častější hlavně v segmentu e-commerce/logistiky
- Mezzaniny
- Velký podíl kancelářských ploch

# POZEMKY



# Nabídka Pozemků

---

## Velmi omezená

- Růst cen, který se projeví růstem nájmů (méně peněz na platy, dražší služby a produkty)

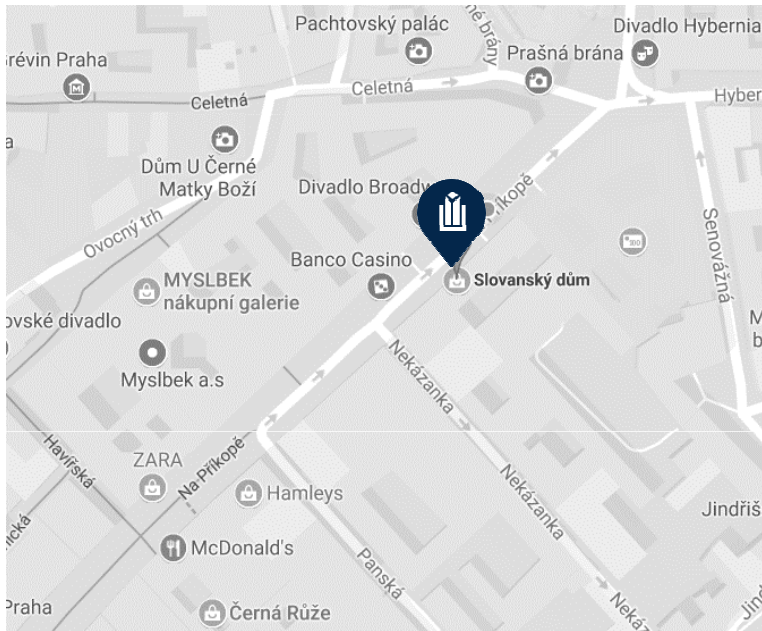
## Role státu

- Stát by měl pomáhat vytváření konkurence tak, aby bylo vždy možné nabídnout společnostem ochotným investovat / zaměstnávat, příležitosti k realizaci záměrů

## V přípravě

- Máme v přípravě přes 1 milion m<sup>2</sup> brownfield lokalit, ale tato řešení nejsou všespásná

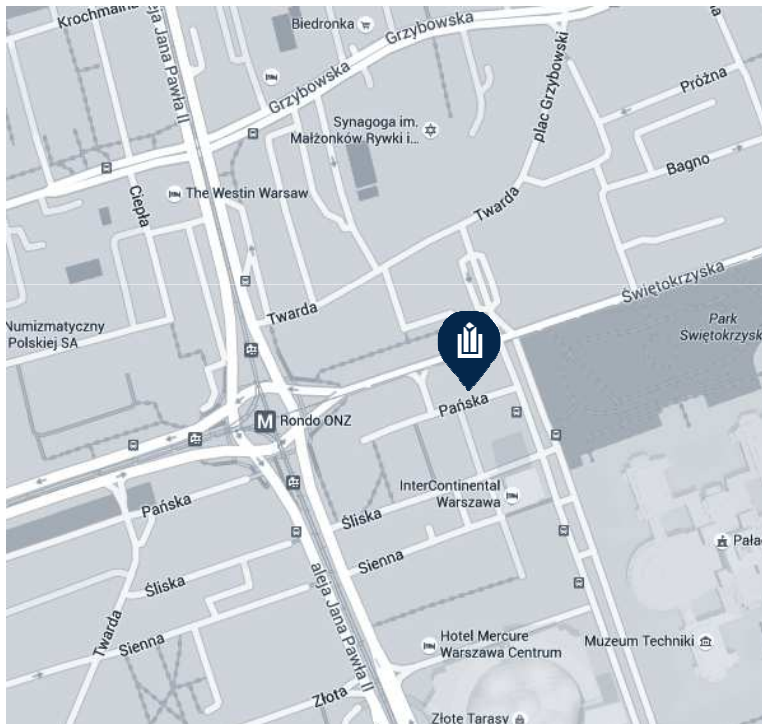




## Contact

### Panattoni Czech Republic

Slovanský dům  
Na Příkopě 22/859  
110 00 Praha 1  
Phone: +420 225 341 321  
[www.panattonieurope.com](http://www.panattonieurope.com)



### Panattoni Europe Headquarters

*Warsaw Financial Centre*  
ul. Emilii Plater 53  
00-113 Warszawa  
Phone: +48 22 540 71 71  
Fax: +48 22 540 71 70  
[www.panattonieurope.com](http://www.panattonieurope.com)