



# PODNIKATELSKÉ NEMOVITOSTI V ČR

**I/2007****OBSAH:**

Hlavní téma.....	1
Aktuálně.....	2
Brownfieldy.....	2
Legislativa.....	3
Strukturální fondy EU.....	4
Stav podnikatelských nemovitostí v krajích.....	4
Akce.....	7

**Hlavní téma****Rok 2006 na trhu průmyslových nemovitostí**

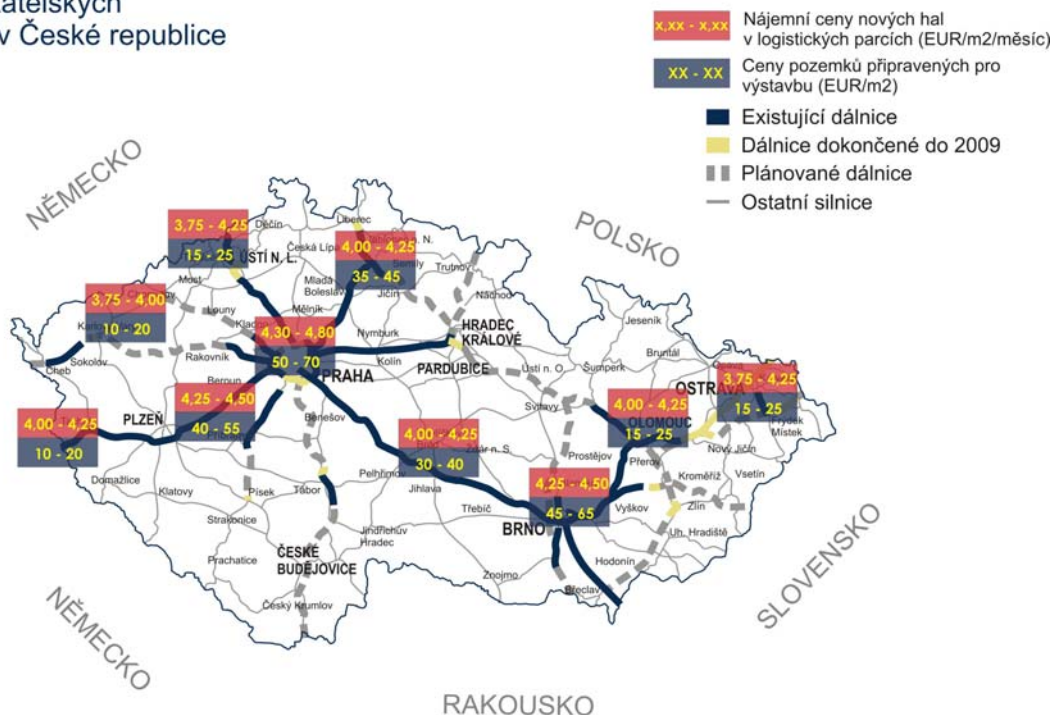
V minulém roce se začaly stavět nové budovy pro potřeby průmyslu (logistika a výrobní haly) o celkové rozloze 550 tisíc m<sup>2</sup>, z toho zhruba polovina v blízkosti Prahy.

Vedle hlavního města mají developéři zájem především o pozemky poblíž Brna, Ostravy a Plzně, zajímavou lokalitou jsou dále místa kolem hlavních dálničních tahů D1 (Praha – Brno), D5 (Praha – Plzeň – Mnichov) a D8 (Praha – Ústí nad Labem – Drážďany). Obsazenost průmyslových objektů zdaleka přesahuje ostatní typy nemovitostí. Většina toho, co je nyní ve výstavbě, je již pronajatá. Očekává se, že ani s pronájmem hal dokončených v roce 2007 nebude problém.

Nájmy se v případě výrobní haly s běžným standardem na 10 až 12 let pohybují kolem 5-7 € za m<sup>2</sup> na měsíc. Měsíční nájemné pro logistiku dosahuje u velkých hal 4,25 - 4,80 € za m<sup>2</sup>, u menších skladů pak okolo 5,5 € za m<sup>2</sup>.

Investoři a developéři si chtějí vybírat mezi lokalitami s technickou infrastrukturou, pozemek bez územního rozhodnutí na výstavbu je z jejich hlediska nezajímavý. Nových ploch pro výstavbu rychle ubývá a nové se netvoří. Na tento vývoj také reaguje nový stavební zákon (viz. rubrika Legislativa).

## Ceny podnikatelských nemovitostí v České republice



### Aktuálně

#### Sít' dálnic se v roce 2006 rozrostla o dalších 69 km

K pozitivnímu rozvoji na trhu nemovitostí v regionech také přispívá dostavba důležitých úseků dálnic.

V polovině roku 2006 byl zpřístupněn 3,5 km dlouhý úsek **dálnice D5**, vedoucí z Prahy na hranice s Německem ve směru na Mnichov. Byl tím dokončen obchvat města Plzně a cesta z Prahy až na hranice se zkrátila na pouhou 1hod a 15 min.

Doba dojezdu z Prahy do Hradce Králové se od prosince snížila téměř dvakrát – na hodinu, díky nově otevřenému úseku **dálnice D11**. 42 km nové dálnice vede od jejího dosavadního konce u Poděbrad po sjezd u Sedlic před Hradcem Králové. Dálničního spojení s hlavním městem se tak dočkali Královéhradecký a Pardubický kraj.

Od prosince mohou řidiči využít nový úsek **dálnice D8** přes Krušné hory, který doplnil dálniční síť České republiky o 23,4 km. Tento úsek navazuje na současně otevíranou německou dálnici A17. Z Ústí nad Labem se tak do Drážďan dostanete za necelých čtyřicet minut.

### Brownfieldy

#### Brownfieldy jako významné investiční příležitosti

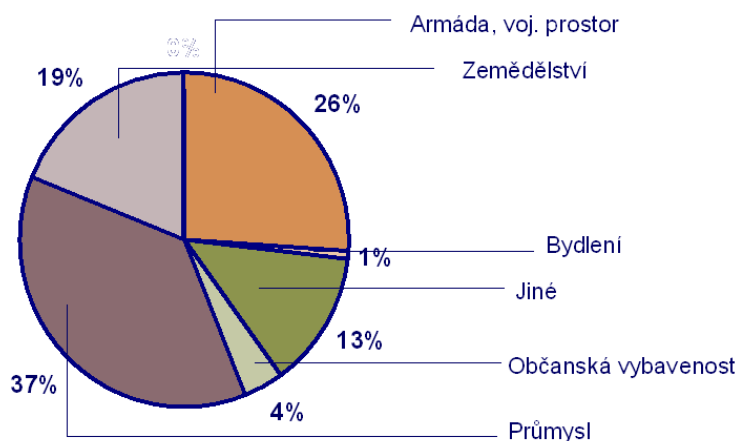
**Město Brno** se může pochlubit několika úspěšnými projekty regenerace brownfieldů a zdá se, že v tomto trendu bude pokračovat.

Ke zdárnému konci se pomalu blíží převod bývalého vojenského letiště Slatina na město Brno za 65 miliónů Kč, který bude následovat po bezúplatném převodu kasáren ve Slatině. Jedná se o výhodnou lokalitu o rozloze 28 ha v blízkosti strategické průmyslové zóny Černovická terasa. Dalším brněnským dlouho diskutovaným projektem je Zbrojovka Brno, jejíž hustě zastavěný areál v intravilánu města o rozloze 22,5 ha byl dražen 31. ledna. Vyvolávací cena byla téměř 352 miliónů korun, ale nakonec celý areál vydražila finanční skupina J&T za rekordních 707 miliónů korun.

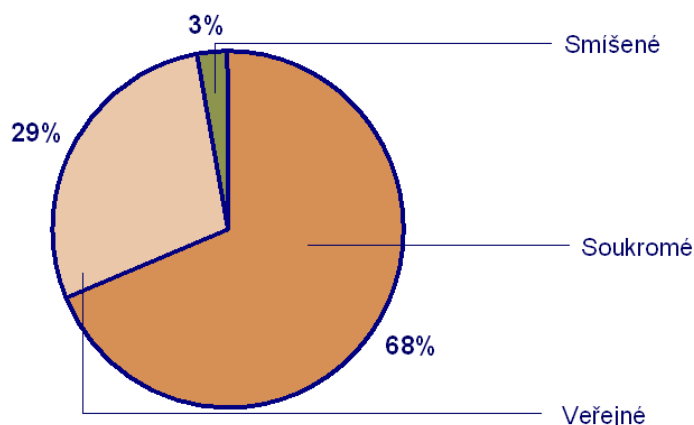
I v **dalších městech České republiky** se začínají opuštěné areály probouzet k životu. Příkladem může být výstavba multifunkčního komplexu zahrnujícího 200 bytových jednotek a komerčních ploch v areálu bývalé mlékárny v Karlových Varech na Čertově ostrově. Dalším zajímavým projektem bytové výstavby je konverze bývalého berounského pivovaru na Študovně, kde vznikne přibližně 150 bytových jednotek v příjemném prostředí na břehu Berounky.

Agentura CzechInvest ve spolupráci s jednotlivými kraji dokončuje **vyhledávací studii pro lokalizaci brownfieldů v ČR**. Cílem této studie bylo vyhledat lokality větší než 2 ha nebo se zastavěnou plochou větší než 500 m<sup>2</sup>. Výsledkem je vyhledání asi 3000 brownfieldů o rozloze 11 tis.ha.

**Graf č. 1: Brownfieldy v ČR dle struktury jejich původního využití (rozloha)**



**Graf č. 2: Brownfieldy v ČR dle převažujícího typu vlastnictví**



## Legislativa

### Vliv legislativních změn na řešení problematiky brownfieldů


1. ledna 2007 vstoupil v účinnost **nový stavební zákon**, který s sebou přináší řadu zásadních změn v oblasti územního plánování a stavebního práva. Podle nového zákona se těžiště posuzování a projednávání staveb přenáší do územního řízení. Zákon se zaměřuje primárně na využívání zastavěného území. Proto v případě, kdy navrhovaná stavba bude umístována v zastavěném území a v plochách vymezených k zastavění, bude možné použít zjednodušující postupy rozhodování o

umístění stavby. Oproti předchozí právní úpravě dochází také k liberalizaci povolování staveb a k určité privatizaci stavebního řízení.

K prevenci vzniku brownfieldů by měl přispět i **nový zákon o úpadku** a způsobech jeho řešení, jehož cílem je jednak zrychlit v současné době neúměrně dlouhá konkurzní řízení a dále zachovat provoz dlužníkovy podniku. Dosud se úpadek řešil převážně rozprodáním dlužníkovy majetku a likvidací podniku.

## Strukturální fondy EU

### Dotace na výstavbu podnikatelských nemovitostí

 V rámci Operačního programu Podnikání a inovace se na období let 2007-2013 připravuje nový program s názvem NEMOVITOSTI. Jeho vyhlášení spojené s příjmem prvních žádostí o podporu je plánováno na polovinu roku 2007. Celková alokace finančních prostředků v tomto programu je stanovena na 16 miliard Kč. Základní parametry projektů v oblasti nemovitostí, které lze financovat s příspěvím ze strukturálních fondů, zůstávají podobné, jako tomu bylo v minulém období. Bude tak možné získat dotace nejen na projekty výstavby nových průmyslových zón a nájemních hal, ale především na rekonstrukce zchátralých objektů a regenerace brownfieldů. Návrh znění nového programu je již nyní možné najít na internetové stránce [www.czechinvest.org](http://www.czechinvest.org). Obecná pravidla programu budou doprovázena jednotlivými ročními výzvami k předkládání žádostí, které přesně vymezí okruhy podporovatelných projektů.

CzechInvest jako implementační agentura pro administraci Operačního programu Průmysl a podnikání rozdělil v období let 2004-2006 2,1 miliard Kč na projekty, které splnily kritéria programu REALITY. Rozdělení podpořených projektů podle jednotlivých typů za program Reality najdete v tabulce. Z celkového počtu 114 podpořených projektů jich je 83 prováděno podnikatelskými subjekty a 31 městy či kraji.

### Podpořené projekty

Typ projektu		Počet projektů	Výše dotace (tis. Kč)
Průmyslová zóna	výstavba	10	183 130
	rozvoj	16	183 196
	regenerace	10	137 994
Podnikatelský objekt	výstavba	20	985 230
	rekonstrukce	48	580 342
Příprava projektové dokumentace		10	37 680
CELKEM		114	2 107 572

Zdroj: Agentura CzechInvest, 20.1.2007

## Stav podnikatelských nemovitostí v krajích

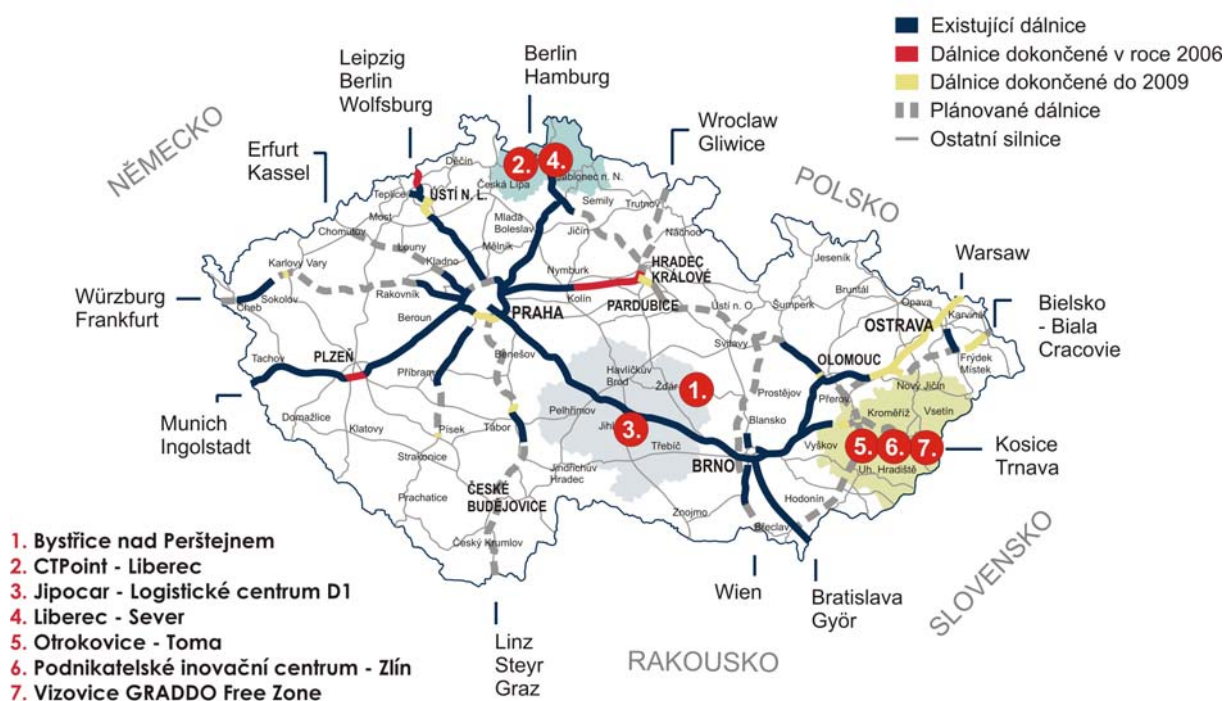
CzechInvest spravuje rozsáhlou **databázi podnikatelských nemovitostí**, ze které připravuje bezplatně pro potřeby investorů nabídky průmyslových nemovitostí a kancelářských prostor či prostor pro výzkum a vývoj.

V současné době je v databázi CzechInvestu nabízeno cca **200 průmyslových lokalit** (70 areálů, 130 průmyslových zón) čítajících celkem 3 930 ha průmyslových ploch, z nichž je celkem 2 017 ha volných pro další investice. Dále pro potřeby investorů vytváříme nabídky z počtu asi 100 kancelářských prostor a 20 prostor pro výzkum a vývoj. V každém čísle se detailněji zaměříme na 3 kraje České republiky a přiblížíme vám zajímavé lokality pro vaši investici.

**Bližší seznámení s krajem Vysočina, Zlínským krajem a Libereckým krajem.**



## Silniční síť v České republice



### Nabídka v kraji Vysočina podle velikosti nabízených lokalit

#### Vysočina

Plocha nabízených nemovitostí (ha)	Počet	Volná plocha (ha)	Celková plocha (ha)
< 2	3	2,28	36,25
2-10	8	35,12	88,48
10-30	3	43,5	93,5
30 - 100	1	38	61,5
<b>Σ</b>	<b>15</b>	<b>118,91</b>	<b>279,73</b>

#### Jipocar – Logistické centrum D1

3 plánované projekty hal (5, 9, 14 tis. m<sup>2</sup>)

Technická infrastruktura: vše v zóně

Dopravní infrastruktura:

- rychlostní komunikace 1 km
- mezinárodní letiště 120 km
- železniční stanice 1 km



**Kompletně připravená zóna pro všechny druhy investic:**

#### Bystřice nad Pernštejnem

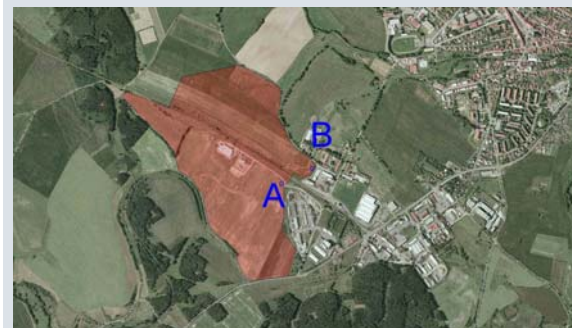
Volná plocha: 38 ha

Celková plocha: 61,5 ha

Technická infrastruktura: vše v zóně

Dopravní infrastruktura:

- rychlostní komunikace 35 km
- mezinárodní letiště 60 km
- železniční stanice 0,1 km



## Nabídka ve Zlínském kraji podle velikosti nabízených lokalit

### Zlínský kraj

Plocha nabízených nemovitostí (ha)	Počet	Volná plocha (ha)	Celková plocha (ha)
< 2	2	0,51	2,12
2-10	3	20,18	20,18
10-30	3	45,28	132,28
<b>Σ</b>	<b>8</b>	<b>65,97</b>	<b>154,59</b>

**Zóna nabízející technickou infrastrukturu v dostatečných kapacitách uspokojujících i vyšší nároky investorů:**

#### Otrokovice - Toma

Volná plocha: 11 ha  
 Celková plocha: 98 ha  
 Technická infrastruktura: vše v zóně  
 Dopravní infrastruktura:  
 - rychlostní komunikace 32 km  
 - mezinárodní letiště 80 km  
 - železniční stanice 3 km

#### Vizovice – GRADDO FREE ZONE

Volná plocha: 5 000 m<sup>2</sup> (2 haly)  
 Technická infrastruktura: vše v zóně  
 Dopravní infrastruktura:  
 - rychlostní komunikace 40 km  
 - mezinárodní letiště 100 km  
 - železniční stanice 1 km

### Podnikatelské inovační centrum:

- nachází se v nově zrekonstruované budově průmyslového areálu Svit Zlín a úplný provoz centra bude zahájen v březnu 2007

Volná plocha:

- podnikatelský inkubátor: 225 m<sup>2</sup> z celkových 507 m<sup>2</sup> (pro začínající podnikatele disponující kvalitním podnikatelským záměrem s inovačním charakterem)

- vědeckotechnický park: 459 m<sup>2</sup> z celkových 866 m<sup>2</sup> (pro firmy hledající prostory pro výzkum a vývoj, inovačně zaměřené firmy)

Dopravní infrastruktura:

- rychlostní komunikace 43 km  
 - mezinárodní letiště 95 km  
 - železniční stanice 1 km



## Nabídka v Libereckém kraji podle velikostí nabízených lokalit

<b>Liberecký kraj</b>			
Plocha nabízených nemovitostí (ha)	Počet	Volná plocha (ha)	Celková plocha (ha)
< 2	5	1,66	2,87
2-10	1	6,42	6,42
10-30	1	20,20	20,20
30 - 100	1	43	75
<b>Σ</b>	<b>8</b>	<b>71,27</b>	<b>113,51</b>

### CTPoint – hala Liberec

Volná plocha: 15 000m<sup>2</sup> (ve výstavbě, předpokládané dokončení v 1. polovině 2007)

Technická infrastruktura: vše v zóně

Dopravní infrastruktura:

- rychlostní komunikace 1 km
- mezinárodní letiště 100 km
- železniční stanice 2 km

**Nejnovější připravovaná průmyslová zóna v bezprostřední blízkosti rychlostní komunikace R7, k dispozici od IQ 2007:**

### Liberec - North

Volná plocha: 43 ha

Celková plocha: 75 ha

Technická infrastruktura: vše v zóně

Dopravní infrastruktura:

- rychlostní komunikace 20 km
- mezinárodní letiště 120 km
- železniční stanice 2 km



## Akce

### Navštivte nás na veletrhu MIPIM

Agentura CzechInvest se aktivně zúčastní 18. ročníku prestižního mezinárodního veletrhu zaměřeného na trh nemovitostí a investičních příležitostí **MIPIM** ve francouzském Cannes, 13. – 16. 3. 2007. Po celou dobu konání veletrhu budete moci navštívit stánek CzechInvestu č. 05.29, kde vám zástupci agentury poskytnou informace o trhu podnikatelských nemovitostí v České republice a investičních příležitostech.

### Kontakt:

CzechInvest  
Štěpánská 15  
120 00 Praha 2  
Česká republika

Tel: 296 342 551

Fax: 296 342 552

E-mail: [regiony@czechinvest.org](mailto:regiony@czechinvest.org)

Web: [www.czechinvest.org](http://www.czechinvest.org)

[www.czechinvest.org/nemovitosti](http://www.czechinvest.org/nemovitosti)

Zdroj: Newton I.T., ČTK, denní tisk