

PODNIKATELSKÉ NEMOVITOSTI V ČR

II/2007



OBSAH:

Hlavní téma.....	1
Aktuálně.....	2
Brownfieldy.....	3
Legislativa.....	4
Strukturální fondy EU.....	5
Stav podnikatelských nemovitostí v krajích.....	5
AKCE.....	8

Hlavní téma

Trh kancelářských prostor v ČR

Trh s nemovitostmi v České republice se velmi rozvíjí a každý rok roste jak nabídka, tak poptávka po nemovitostech. V tomto čísle našeho newsletteru se podrobněji podíváme na vývoj trhu s kancelářskými prostory. Tento segment trhu se dá v Česku rozdělit na dvě hlavní oblasti – Praha a krajská města ČR.

Praha v minulých dvou letech zaznamenala významný vývoj trhu s kancelářskými prostory a celkový počet moderních kancelářských prostor koncem roku 2006 dosáhl 1 978 000 m² (do této kategorie spadají jak nově postavené kanceláře, tak budovy, které prošly rekonstrukcí a splňují náročné požadavky na kvalitu prostor).

Nabídka kancelářských prostor v roce 2006 dosáhla 160 000 m², ze kterých pouze 10% připadá na starší modernizované budovy. Ve srovnání s rokem 2005 nabídka vzrostla o téměř 10%. V tomto roce očekáváme na straně nabídky kancelářských prostor téměř 200 000 m² ploch a v následujících letech 2008 a 2009 by se měla nabídka pohybovat na obdobné či dokonce vyšší úrovni.

Poptávka po moderních kancelářských prostorech stále roste. V roce 2006 činil objem uzavřených nájemních smluv 265 000 m² a již začátkem roku 2007 bylo obsazeno přes 40% nově dokončovaných projektů v Praze.

Míra neobsazenosti se v roce 2006 pohybovala ve výši 8%, ale díky zvyšující se nabídce a stále vznikajícím novým projektům očekáváme zvýšení této míry až na hranici atakující neobsazenost 15 % koncem roku 2009.

Výši nájmu v Praze ukazuje následující tabulka a i přes rostoucí nabídku kancelářských prostor neočekáváme v budoucnu jejich pokles.

KANCELÁŘSKÉ PROSTORY – Průměrné nájemné (EUR/m²/měsíc)		
Město	Min	Max
Praha		
Centrum města	18.50	20.00
Širší centrum	15.00	17.00
Okrajové části	13.00	15.00
Brno	11.50	14.00
Ostrava	9.50	12.00
Plzeň	10.00	11.00

Regionální trh kancelářských prostor

Trh s kancelářskými prostory v jednotlivých regionech České republiky se v posledních dvou letech začíná rozvíjet společně se sílící poptávkou po moderních prostorech a stále rostoucím zájmem investorů po nových lokalitách. Největší zájem v současnosti směřuje do Brna, Ostravy a Plzně.

Brno může nabídnout celkem 120 000 m² moderních kancelářských prostor. Mezi největší a nejvýznamnější projekty v této lokalitě patří Spielberk Office Centre (cca 12 000m²), Brno Business Park (16 000m²) a Platinum (8 000m²). Tyto projekty jsou již z větší části plně obsazeny. Míra neobsazenosti v tomto regionu se pohybuje v rozmezí 15 – 20 % a v tomto pásmu bude i nadále ovlivňována výstavbou nových projektů. Základní nájemné se pohybuje v rozmezí 11 – 14 EUR/m² za měsíc.

Nabídka v **Ostravě** je významně menší než v Brně. Zahrnuje plochu kolem 20 000m². Mezi největší projekty v této lokalitě patří Axis Office Park (10 000m²) či Vědecko-technologický park Ostrava. Očekáváme, že nabídka moderních kancelářských prostor v této metropoli významně poroste a koncem roku 2008 by mohla činit téměř 60 000 m². Mezi nové projekty nabízející moderní kancelářské prostory patří projekt Karolína či Orchard. Průměrné základní nájemné v Ostravě se pohybuje kolem 10 EUR/m² za měsíc.

Plzeň se v posledním roce stává další velmi poptávanou lokalitou z hlediska moderních kancelářů. V současné době nabídka v Plzni není vysoká a v podstatě se skládá pouze z rekonstruovaných prostor. Mezi nově připravované projekty patří Business Avalon Centre (11 000 m²) a Axis Office Park Plzeň (10 000 m²).

Aktuálně

Veřejná logistická centra

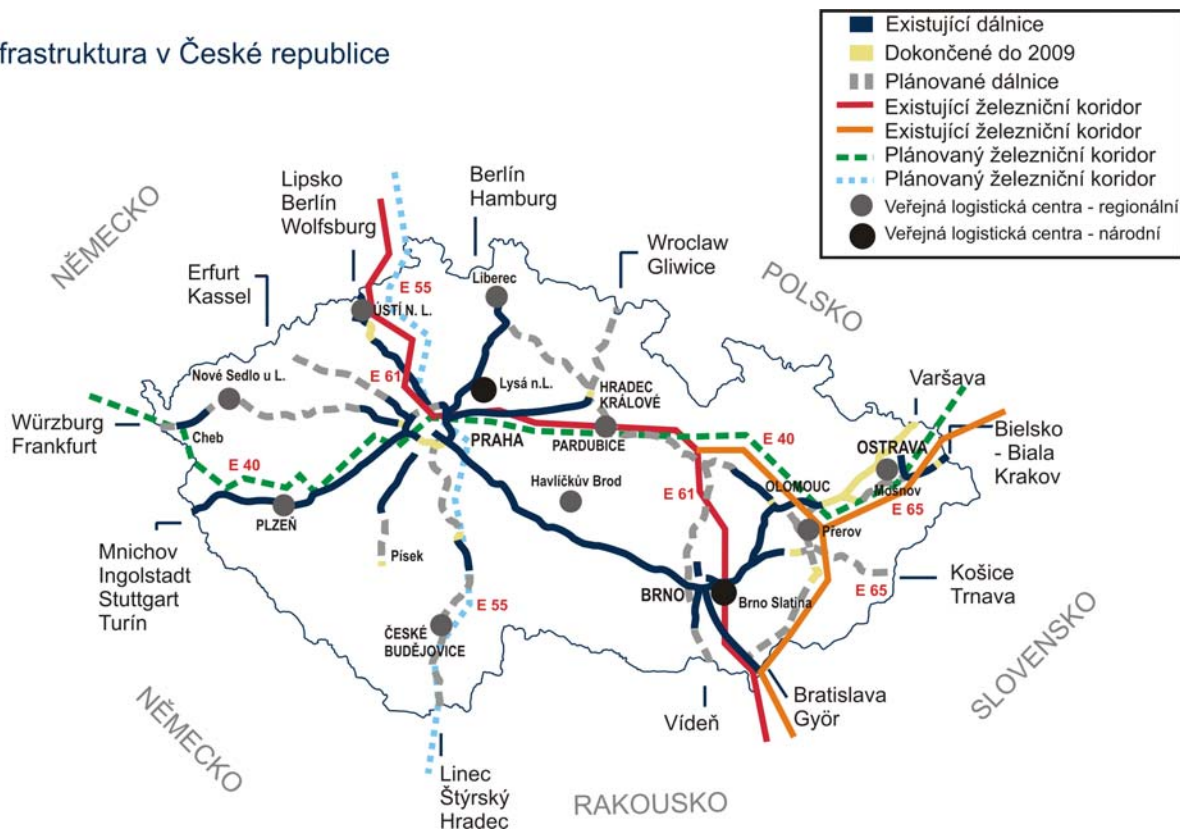
Česká logistická asociace (ČLA) představila na konci roku 2006 iniciativu na podporu rozvoje logistiky, a zejména budování veřejných logistických center (VLC) v České republice. Do **pracovní skupiny** logistických odborníků, jejímiž členy jsou Svaz dopravy ČR, Svaz spedice a logistiky, univerzity a ministerstvo dopravy, byli přizváni také zástupci agentury CzechInvest, a to zejména z důvodu zaměření agentury na přípravu strategických průmyslových zón, které na sebe vážou i významné dopravní aktivity.

VLC slouží širokému veřejnému zájmu, služby budou poskytovány jakémukoliv zájemci **na nediskriminačním základě**. Měla by se zaměřit především na malé a střední podniky. Budována budou v místech s vysokým současným i rozvojovým potenciálem výroby a spotřeby a musí být multimodální, tzn. že by měla být napojena na více druhů dopravy včetně terminálu pro kombinovanou

dopravu. Před zahájením provozu veřejného VLC je jeho provozovatel povinen zveřejnit smluvní podmínky, ceník a rozsah poskytovaných služeb.

Prioritním kritériem pro **umístění VLC** by měla být poptávka po jeho službách. Tam, kde je největší koncentrace průmyslu a obyvatelstva a v oblastech s největší spotřebou. Měla by vzniknout dvě centra celostátního významu ve středních Čechách a v okolí Brna.

Infrastruktura v České republice



Moravskoslezský kraj ve spolupráci se statutárním městem Ostrava a agenturou CzechInvest projednává přípravu **první veřejné logistické zóny v Mošnově** v přímé blízkosti areálu Letiště Leoše Janáčka a strategické průmyslové zóny Mošnov.

Vznik VLC by měly právě pro výše zmíněné důvody dotovat i veřejné finanční zdroje. **Podpora jejich výstavby** je proto zahrnuta do nového Operačního programu doprava financovaného z fondů Evropské unie pro období 2007 – 2013 a dotýká se jich také národní program Podpora zaváděcí fáze nových linek kombinované dopravy na období 2006 – 2010. Aby projekty regenerace tzv. brownfieldů byly atraktivnější pro budoucí investory, počítá se v omezeném rozsahu s podporou logistiky i v programu Nemovitosti z Operačního programu Podnikání a inovace.

VLC byla více představena také 19. dubna 2007 v rámci doprovodného programu mezinárodního veletrhu URBIS Invest v Brně (<http://www.czechinvest.org/property-invest-czech?term=18.+%E2%80%93+19.4.2007&place=Jihomoravsk%C3%BD+kraj>).

Brownfieldy

Namísto brownfieldů kancelářské prostory

Úspěšnost revitalizace brownfieldů je závislá na kvalitním návrhu budoucího využití, které by ve většině případů mělo být víceúčelové. Mix aktivit přináší do opuštěných areálů nový život, dává jim smysl a lidé si znovu osvojují dávno zapomenutá místa.

Jakou mají šanci brownfiledy na trhu kancelářských prostor?

Trend klimatizovaných openspaců nelze překonat. Existují také zákazníci, kteří hledají zajímavé prostory pro svou podnikatelskou činnost. Právě jim by prostory starých továren mohly nabídnout zajímavou alternativu vedle moderních ocelových konstrukcí. Bývalé továrny, textilky, cukrovary atd. mohou originálním způsobem podtrhnout image zajímavých firem.

Příklady úspěšných projektů v Praze jsou např. Pivovar v Holešovicích, Palace Křížík na Andělu, Corso Karlín a Kotelna v Karlínu.



Aréna pivovar Holešovice



Kotelna

Co se týče připravovaných projektů, tak polyfunkčním projektem na spadnutí je revitalizace nádraží Bubny, kterou bude realizovat firma Orco Group a jehož součástí jsou i kancelářské prostory. Dalším připravovaným projektem je revitalizace Waltrovky v Radlicích, kde developer Red Group plánuje výstavbu bytů a také kancelářských prostor.

Samozřejmě otázkou je, do jaké míry současní developeři zachovávají části původních objektů a budoucím uživatelům nabídnou pohled do minulosti a do jaké míry pouze využijí zajímavou lokalizaci areálů, vše zdemolují a vystaví nové moderní budovy, které se nebudou ničím lišit od ostatních projektů.

Přeměna starých továrních objektů na kancelářské prostory je velmi atraktivní a v dnešní době pravděpodobně i investičně nejzajímavější. Způsob realizace projektů ale začíná a končí na zisku, který daný developer získá.

Na internetových stránkách agentury CzechInvest jsou k dispozici **referenční nabídky brownfieldů** v jednotlivých krajích, vycházející z dokončené vyhledávací studie lokalit brownfield v celé České republice <http://www.czechinvest.org/brownfieldy>.

Legislativa

Vliv nových zákonů na dynamický rozvoj trhu nemovitostí

Loňskou novelou **zákonu o kolektivním investování** č. 224/2006 Sb. došlo k významným změnám v oblasti investičních nástrojů. Mimo jiné byly vytvořeny reálné předpoklady pro vznik a fungování **nemovitostních fondů**, jakožto nového nástroje kolektivního investování. Díky zrušení minimálního investičního limitu 2 milionů korun zpřístupnila uvedená novela nemovitostní fondy i drobnějším investorům. Speciální nemovitostní fondy mohou mít i podobu otevřených podílových fondů, které mohou investovat přímo do nemovitostí (nákup, prodej, provozování) nebo nabývat účast v nemovitostních společnostech.

Jedním z vhodných nástrojů financování regenerace brownfieldů může být i tzv. **public private partnership (PPP)**. To bylo značně podpořeno v polovině minulého roku, kdy byl schválen rámeček pro

spolupráci soukromého a veřejného sektoru – zákon č. 139/2006 Sb., o koncesních smlouvách a koncesním řízení (**koncesní zákon**). Na základě této spolupráce poskytne soukromý sektor potřebné finanční zdroje a veřejný sektor převezme na sebe hlavní rizika spojená s daným investičním záměrem. Koncesní zákon upravuje podmínky a postup veřejných zadavatelů při uzavírání koncesních smluv a je obecnou normou, která se uplatňuje na všechny koncesní smlouvy, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.

Strukturální fondy EU

Podpora výstavby administrativních budov z programů Evropské unie

Podpora, která bude v období 2007 – 2013 poskytována ze strukturálních fondů prostřednictvím Ministerstva průmyslu a obchodu ČR a agentury CzechInvest, není zaměřena na výstavbu kancelářských budov. Výjimku tvoří pouze projekty, jejichž výstupem bude vznik prostor využívaných pro strategické služby a technologická centra. Podporu mohou získat v rámci programu Nemovitosti a to při výstavbě či rekonstrukci nájemního objektu.

Další možností, jak alespoň částečně využít zdroje EU, je výstavba na „brownfieldech“. Pro území regenerované s finanční podporou bude platit určité omezení ve využití 50 % dotovaných ploch pro zpracovatelský průmysl. Zbylé pozemky pak budou moci být využity bez podmínek, tedy například i pro kancelářské budovy.

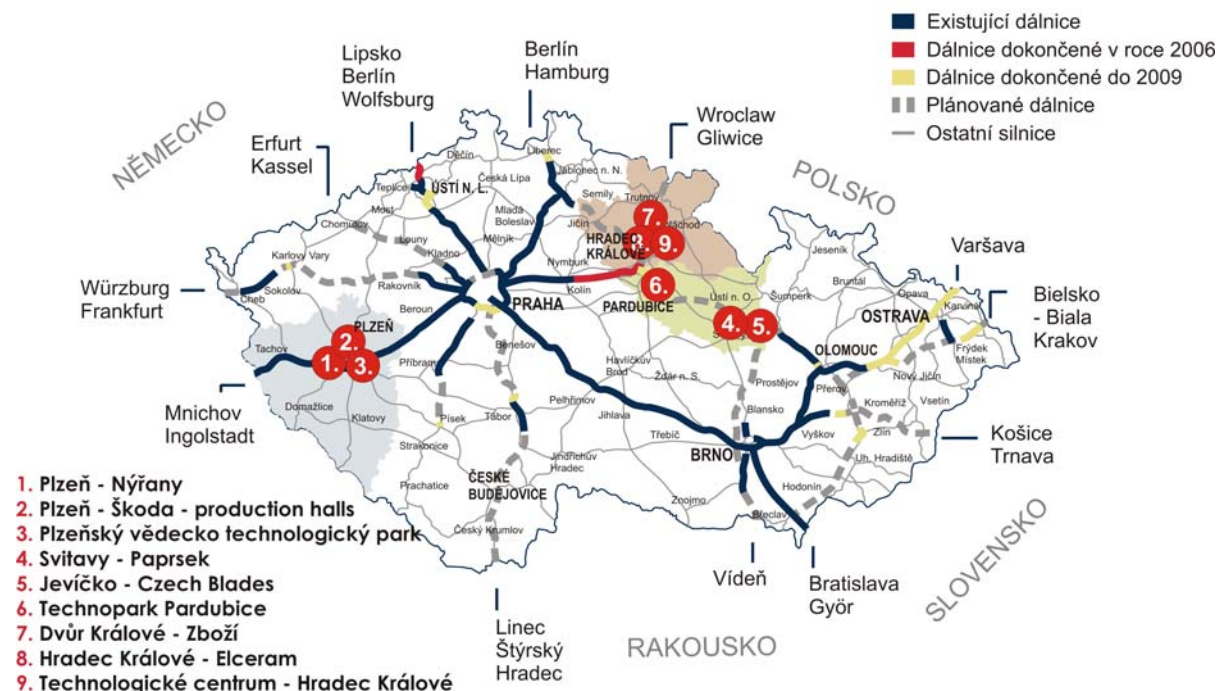
Z ostatních programů bude podpora pro výstavbu administrativních nemovitostí podporována v rámci programů Školící střediska, Prosperita či Spolupráce, ale jejich následné využití bude vždy specificky omezeno cíly jednotlivých programů.

Více o programech podpory a vyhlášení jednotlivých výzev se dozvíte na <http://www.czechinvest.org/aktualni-vyzvy>.

Stav podnikatelských nemovitostí v krajích

Bližší seznámení s Plzeňským krajem, Pardubickým krajem a Královéhradeckým krajem.

Silniční síť v České republice



Nabídka v Plzeňském kraji podle velikosti nabízených lokalit

Plzeňský kraj			
Plocha nabízených nemovitostí (ha)	Počet	Volná plocha (ha)	Celková plocha (ha)
< 2	2	1,1	1,1
2-10	11	59,38	84,33
10-30	5	98,95	124,95
Σ	18	159,43	210,38

V současnosti největší připravovaná plocha v Plzeňském kraji. Územní rozhodnutí je v současné době na cca 40ha. Od 3Q 2007 bude nabízeno prvních 2,3 ha.

Plzeň – Nýřany

Volná plocha: 194,2 ha

Celková plocha: 194,2 ha

Technická infrastruktura: vše v zóně

Dopravní infrastruktura:

- rychlostní komunikace 0,25 km
- mezinárodní letiště 110 km
- železniční stanice 2 km

Plzeň – Škoda – production halls

Celkově 7 ha, 1 plánovaný projekt (celkem volných 35,935 tis. m²).

Technická infrastruktura: vše v zóně

Dopravní infrastruktura:

- rychlostní komunikace 3 km
- mezinárodní letiště 100 km
- železniční stanice 7 km

Plzeňský vědecko technologický park

Výstavba I. etapy začala v září roku 2006 a bude ukončena v srpnu roku 2007

Volná plocha:

- pozemek 27 500 m²
- budovy 4 680 m²

Celková plocha:

- pozemek 27 500 m²
- budovy 8 010 m²

Dopravní infrastruktura:

- rychlostní komunikace 5,7 km
- mezinárodní letiště 95 km
- železniční stanice 5,7 km



Nabídka v Pardubickém kraji podle velikosti nabízených lokalit

Pardubický kraj			
Plocha nabízených nemovitostí (ha)	Počet	Volná plocha (ha)	Celková plocha (ha)
2-10	6	29,75	60,76
10-30	2	50,00	71,20
Σ	8	79,75	131,96

Jevíčko – Czech Blades

Volná plocha: 2119 m² (2 patra)

Technická infrastruktura: vše v zóně

Dopravní infrastruktura:

- rychlostní komunikace 55 km
- mezinárodní letiště 60 km
- železniční stanice 1 km



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

Svitavy – Paprsek

Volná plocha:	28 ha
Celková plocha:	38,2 ha
Technická infrastruktura:	vše v zóně
Dopravní infrastruktura:	
- rychlostní komunikace	65 km
- mezinárodní letiště	64 km
- železniční stanice	1 km

TechnoPark Pardubice

Komplex pěti 3-podlažních budov, 1. etapa bude ukončena 1H 2008.

Celková plocha:	
- budovy	8 400 m ²
Dopravní infrastruktura:	
- rychlostní komunikace	24 km
- mezinárodní letiště	4,4 km
- železniční stanice	7 km

Nabídka v Královéhradeckém kraji podle velikosti nabízených lokalit

Královéhradecký kraj

Plocha nabízených nemovitostí (ha)	Počet	Volná plocha (ha)	Celková plocha (ha)
< 2	4	1,98	2,90
2-10	3	17,85	29,65
10-30	4	51,39	68,40
Σ	11	71,22	100,95

Připravená zóna pro všechny druhy investic:

Dvůr Králové – Zboží

Volná plocha:	12 ha
Celková plocha:	12 ha
Technická infrastruktura:	vše do 1 km
Dopravní infrastruktura:	
- rychlostní komunikace	70 km
- mezinárodní letiště	50 km
- železniční stanice	4 km



Hradec Králové Elceram

Volná plocha:	4 500 m ²
Technická infrastruktura:	vše v zóně
Dopravní infrastruktura:	
- rychlostní komunikace	12 km
- mezinárodní letiště	26 km
- železniční stanice	1 km

Technologické centrum Hradec Králové

Vznikne do konce roku 2007 v objektu bývalé vojenské jídelny, která se nachází v areálu letiště v Hradci Králové

Celková plocha:	
- budovy	2 817 m ²
Dopravní infrastruktura:	
- rychlostní komunikace	17 km
- mezinárodní letiště	29 km
- železniční stanice	2 km



Účast na semináři Property Invest Czech Jaro 2007 na veletrhu URBIS INVEST

Agentura CzechInvest uspořádala ve dnech 18. – 19. dubna 2007 seminář Property Invest Czech v rámci doprovodného programu veletrhu URBIS INVEST 2007 na Výstavišti v Brně. Prezentace z tohoto semináře jsou ke stažení na stránkách <http://www.czechinvest.org/property-invest-czech?term=18.+%E2%80%93+19.4.2007&place=Jihomoravsk%C3%BD+kraj>.

Kontakt:

CzechInvest
Štěpánská 15
120 00 Praha 2
Česká republika

Tel: 296 342 551

Fax: 296 342 552

E-mail: regiony@czechinvest.org

Web: www.czechinvest.org

www.czechinvest.org/nemovitosti

Zdroj: Newton I.T., ČTK, denní tisk