

Anthony Caine, Asentel Land: Ostravsko nabízí investorům řadu atraktivních příležitostí



Author: Petr Bým | Published: 13.05.2015

Jak hodnotíte současný stav českého realitního trhu - zejména v porovnání se situací v 90. letech, kdy jste se i vy sám stal jeho součástí?

Já jsem se opravdu do České republiky dostal už na začátku 90. let v rámci svého tehdejšího byznysu a jakousi shodou okolností jsem tady u vás zakotvil nejdříve jako pedagog. Byla to doba velkých ekonomických proměn a realitní know-how tehdy u vás nemělo velké zázemí. Nějakou dobu jsem pracoval pro veřejný sektor v Praze a Plzni, kdy jsem vlastně vyučoval oceňování pozemků. Když se vrátím k vaší otázce - tehdejší a současné poměry se vůbec nedají porovnávat. Český realitní trh dnes v zásadě funguje podle standardů vyspělých tržních ekonomik. Nějaké drobné rozdíly by se ale i dnes samozřejmě našly. Tak například transparentnost je už samozřejmostí v těch nejvyšších segmentech trhu, řekněme pro pražské kancelářské budovy kategorie A a B. Ovšem mimo Prahu, zejména při pronájmech kanceláří kategorie C, všechny transakce až tak úplně transparentní nejsou. Myslím si ale, že i v mimopražských regionech se bude fungování trhu zlepšovat. Zvláště teď, kdy nejen v české, ale i celé globální ekonomice vládne lepší nálada.

Když se u nás mluví o realitách, tak je vlastně takřka vždy řeč o Praze. Společnost, kterou dnes řídíte, tedy Asentel Land, má ale nejen sídlo, ale především své aktivity na severu Moravy a v její metropoli Ostravě. Pro tamní realitní trh platí vaše předchozí slova, respektive hodnocení také?

I tady je třeba rozlišovat. Na Ostravsku nepochybně existují jisté segmenty trhu, který se řídí západními standardy. Jejich implementaci přitom podporují zejména velké společnosti, mezi nimi hlavně banky. Nicméně tato internacionální část trhu není zatím příliš velká, jeho podstatnější díl lze charakterizovat

jako regionální. A pro ten je typická menší transparentnost, která je do značné míry důsledkem toho, že poměrně velká část transakcí neprobíhá na finanční bázi. Významnými hráči realitního dění na Ostravsku jsou totiž velké průmyslové podniky s poměrně rozsáhlým nemovitým majetkem. Hodně často tak tady realitní obchody mají podobu nejrůznějších swapů.

Hodně nadějí se už v 90. letech vkládalo do vzniku jakéhosi megaregionu s ohromným hospodářským potenciálem - mluvím o integraci severní Moravy, polského Slezska a přilehlých oblastí Slovenska. Naplnila se tato lákavá vize?

To nevím, ale stále věřím, že je reálná. Už dnes je taková kooperace patrná a dobře viditelná v některých oblastech výroby, typicky v automobilovém průmyslu. Integrovaný proces, o němž mluvíte, ovšem naráží na problémy, jejichž řešení si vyžádá hodně času. Ekonomika celé oblasti je tradičně orientovaná na těžký průmysl. To je ale zapotřebí změnit a posunout celý region k sofistikovanější výrobě a také do sektoru služeb. Taková restrukturalizace je ovšem nejen dlouhodobá, ale také obtížná a komplikovaná záležitost s mnoha mimoekonomickými parametry, což má na integrování ekonomiky celé oblasti dopady. Jsem ale optimista.

Oč ten optimismus opíráte?

Základní předpoklad jakékoli kooperace, tedy kvalitní silniční spojení všech regionů, už je realitou, byť zatím ještě není úplně ideální. Ale fakt je ten, že pro investory mezinárodního i regionálního dosahu konkrétně Ostravsko nabízí už dnes řadu příležitostí. Například právě pro již zmíněný automobilový průmysl. V Moravskoslezském kraji se vytvořil v tomto oboru velmi silný klastr. Vedle automobilky Hyundai v Nošovicích a Tatra Trucks v Kopřivnici působí v dosahu 150 km řada dalších automobilek, například Opel v Gliwicích, Fiat v Tychy, Kia Motors v Žilíně, PSA Peugeot Citroën v Trnavě, Volkswagen v Bratislavě, Škoda Auto v Kvasinách a TPCA v Kolíně. Taková koncentrace výrobců jednoho oboru samozřejmě vytváří velký synergický efekt pro jeho dodavatele. V průmyslových zónách Moravskoslezského kraje jich nyní působí již několik desítek, třeba Brano Group, Behr, Brose, Continental Automotive Systems, Cromodora Wheels, Halla Visteon Autopal, Hayes Lemmerz International, Mobis, Plakor, Sungwoo Hitech či Varroc Lighting Systems. Obdobné synergie a investiční příležitosti lze v regionu najít i v dalších odvětvích: od farmacie přes chemický průmysl až po informační a telekomunikační technologie.

A vaše firma ty příležitosti připravuje?!

Přesně tak. Asental Land je vlastně jedním z více „nástupců“ či „dědiců“ bývalé těžební společnosti OKD. Jsme dnes majiteli 45 milionů metrů čtverečních pozemků půdy v ostravském regionu a naším cílem je tento nemalý majetek zhodnotit. Jde zejména o pozemky v někdejších i současných důlních zónách, ale vlastníme také ornou půdu či lesy, které se na našem portfoliu podílejí celkem 45 %. Právě tady je hodně příležitostí pro nejrůznější typy realitního developmentu včetně segmentu rezidenčního. Trochu jiné je to ale s územím, kde v minulosti probíhala těžba. Tady je příprava pro investice složitější. Ale na mnoha místech je už veškerá ekologická zátěž eliminována. Například v oblasti naší Moravskoslezské rozvojové zóny, kterou tvoří průmyslové parky František, Dukla a Barbora. Pro upřesnění dodávám, že tato zóna se nachází mezi Havířovem, Ostravou a Karvinou. Zde už je k dispozici i potřebná infrastruktura.

Ve snaze přilákat do regionu nové investice byste neměli být sami?!

V těchto lokalitách úzce spolupracujeme s veřejným sektorem. Ten má pochopitelně zájem na přílivu co největšího objemu investic, které by měly nastartovat rozvoj celého regionu. A následně zvýšit kvalitu života jeho obyvatel. Tato kooperace má nejrůznější formy, přitom uvažujeme i o systému PPP. Jde nám o to demonstrovat, že taková spolupráce je při profesionálním přístupu všech partnerů efektivní a přínosná pro všechny strany. Inspiraci pro budoucí proměnu území v Moravskoslezské rozvojové zóně čerpáme například z německého Porúří (Essen), kde se podobné problémy řešily, či z Lille v severní Francii nebo ze severozápadní Anglie a Manchesteru. Každá z těchto oblastí zvolila pro svou proměnu specifickou strategii - a každá z nich přináší do plánované budoucnosti Moravskoslezské rozvojové zóny zajímavé náměty. Společný je však vždy komplexní přístup k transformaci z hlediska společenského, demografického, ekonomického i environmentálního. To, že se rozvoj těchto území řeší v širším kontextu celého regionu či aglomerace a za úzké a efektivní spolupráce všech aktérů z veřejného i soukromého sektoru, je pro nás velkou inspirací.

Nedávno jste do průmyslového parku Dukla u Havířova získali nového významného investora - švédského výrobce zdravotnických potřeb, společnost Mölnlycke. Je na obzoru někdo další?

O naše parky je v tuto chvíli slušný zájem a vedeme četná jednání. A leckterá z nich jsou velmi nadějná. Ale musím se omluvit, nemohu být v tuto chvíli konkrétnější.

ZÓNY FRANTIŠEK - DUKLA - BARBORA ve zkratce

FRANTIŠEK (Horní Suchá)

František je první, již realizovanou součástí Moravskoslezské rozvojové zóny. Úspěšný příběh brownfieldu, který má 14 ha a je v katastru obce Horní Suchá, se začal rodit v roce 2005. Dřívější šachta František na počátku 20. století vytěžila miliony tun uhlí, dávala práci tisícům lidí a zásadním způsobem změnila tvář obce. Po jejím uzavření v roce 1999 se zdálo, že potenciál tohoto místa je vyčerpán. Opak byl však pravdou. Obec Horní Suchá, tváří v tvář vysoké nezaměstnanosti a hrozbě zdevastovaného areálu, okamžitě převzala iniciativu a začala usilovat o přeměnu starého dolu na moderní průmyslovou zónu. Obec tak byla vůbec první samosprávou v ČR, která přišla s programem místní revitalizace. Zrevitalizovaný František byl vyhlášen „Brownfieldem roku 2009“, v zóně dnes působí na 25 firem zaměstnávajících 300 lidí. V současné době (vzhledem k vyčerpání kapacity infrastruktury, která je zde k dispozici) rozšířila skupina Asental Group ve spolupráci s obcí Horní Suchá hranice území František přidáním nových 30 ha pozemků, přiléhajících k nynějšímu území. Stále zde navíc ještě zůstává rozvojový potenciál dalších 30 ha.

DUKLA (Havířov)

Druhou součástí Moravskoslezské rozvojové zóny je Dukla Industrial Park vzdálený jen dva kilometry od centra města Havířov. Původní hlubinný uhelný důl byl v roce 2007 uzavřen a veškeré stavby související s důlní činností byly odstraněny. Pozemky o ploše 30 ha spoluvlastní město se společností Asental Land. Oba subjekty úzce spolupracují a nabídku pro investory koordinují. Kapacita Dukly je okolo 135 000 m² pro lehký průmysl, komerční aktivity, administrativu a případně i volnočasové aktivity. Dukla již získala prvního investora: švédský výrobce profesionálních zdravotnických prostředků Mölnlycke již podepsal se společností Asental Land budoucí kupní smlouvu. Na ploše 7 ha postaví nový výrobní závod, který zaměstná 290 lidí. Předpokládá se, že továrna zahájí provoz v roce 2017.

NAD BARBOROU (Karviná)

Třetí součástí Moravskoslezské rozvojové zóny je velký brownfield Nad Barborou o ploše 100 ha na místě zbouraného a jen částečně obnoveného města Karviná. Jeho realizace byla 31. října 2013 schválena českou vládou. Využitelná plocha brownfieldu pro budoucí investice dosahuje přibližně 65 ha. Na přípravě tohoto území pro budoucí využití spolupracuje Aental Land s Moravskoslezským krajem, jemuž se po získání územního rozhodnutí chystá převést pozemky. Kraj je pak bude dále nabízet velkým strategickým výrobcům. Celková kapacita 430 000 m² pro budoucí průmyslovou výstavbu dává tušit, že počet pracovních míst může dosáhnout 2 000. Česká vláda se zavázala poskytnout dotaci více než 750 mil. CZK, které budou určeny na územní plánování projektů a stavební povolení, na spojení pozemků a realizaci technické infrastruktury. Vydání územních rozhodnutí se předpokládá před koncem roku 2015, práce na infrastruktuře by měly začít v roce 2016. První noví výrobci, kteří vstoupí do rozvojového území Nad Barborou, tak budou moci začít stavět své výrobní závody v roce 2017.

13.05.2015 08:00, Petr Bým