

Rozvojové zóny a soukromý developer – vybraný příklad ve Střední Evropě (CTP Invest)¹

Josef KUNC, Petr TONEV, Ivan ANDRÁŠKO

Abstract: *In the Czech Republic and as well as in other CEE countries the development zones are an important phenomenon and a significant instrument for regional development. The paper deals with one of the development zone type – industrial zones (parks) that have brought a long-term economical benefit to a certain region. Spatial and economical aspects are evaluated on the example of the private industrial developer (CTP Invest) that has dominated in the Czech Republic and also becoming a leader in other countries of CEE countries.*

Key words: *Developing Zones, Private Developer, Central Europe, Czech Republic*

Úvod

Rozvojové zóny jsou v České republice, ale i dalších zemích střední a východní Evropy významným nástrojem především regionálního rozvoje. Dlouhodobě nejvýznamnějším typem rozvojových zón z pohledu přílivu zahraničního kapitálu, zaměstnanosti a dalších ekonomických přínosů pro daný region jsou průmyslové zóny, resp. průmyslové parky, kterým se v článku budeme věnovat.

Průmyslové zóny nejsou samozřejmě záležitostí posledních dvou desetiletí² (Silvan, J., 1976; Mládek, J., 1981; Mištera, L., 1983), přesto ty současné jsou významným „porevolučním“ fenoménem. V odborné literatuře se tedy objevují poměrně často, a to jak u geografů a regionalistů, tak u ekonomů. Nejčastější jsou konkrétní případové studie s různých regionů (např. Viturka, M., a kol., 2002, 2003; Viturka, M. a Halánek, P., 2002), obecnou charakteristiku průmyslových zón v ČR podává Vančura, M. (2000), prostorovým aspektům slovenských průmyslových parků se věnuje Kulla, M. (2004), rozvojové zóny zaměřené na inovační podnikání podrobně definuje Konečný, M. a kol. (2001).

Z pohledu vlastnictví a provozu existují v zásadě dvě formy – první je vlastnictví průmyslové zóny veřejným sektorem (stát, kraj, město, obec), ta druhá, která nás zde bude zajímat, je vlastnictví a provoz soukromým developerem. Tato oblast již není mezi odbornou obcí tolik exponovaná, a to i proto, že se jednak neustále vyvíjí trh a geografický, ale i ekonomický prostor se teprve nasycuje, jednak, že se jedná o konkrétní a detailní téma. S podobnou tematikou se setkáme např. u Kunce, J. (2005).

Cílem příspěvku je poukázat na příkladu soukromého developera, který má rozhodující pozici v ČR a nabývá ji i v dalších zemích střední a východní Evropy, na prostorové a socio-ekonomické aspekty průmyslových parků a zón, jež jsou významným nástrojem regionálního rozvoje. Po metodické stránce vznikl článek na základě rozhovoru s manažerkou společnosti Mgr. Zuzanou Petrovou (permit acquisition manager) a interních materiálů poskytnutých společností CTP Invest.

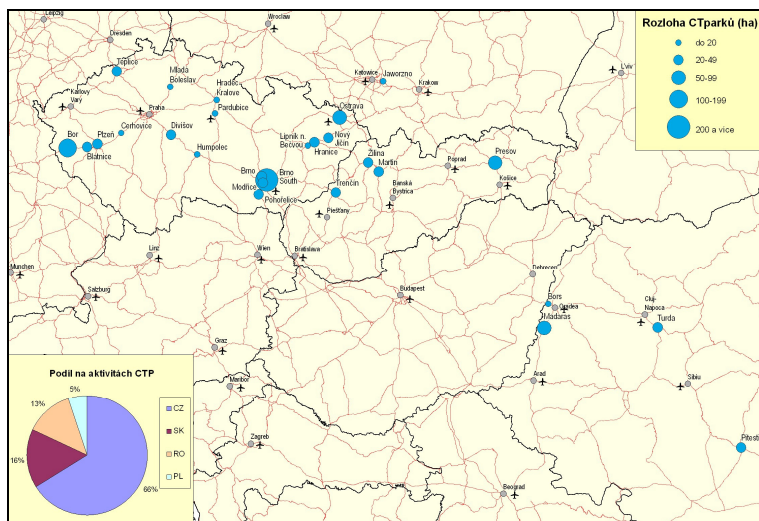
Průmyslové zóny a soukromý průmyslový developer ve střední Evropě

Nejvýznamnější a největší firmou, která se komerčně zabývá průmyslovým developerstvím a realitami v České republice je společnost CTP Invest. Díky své růstové dynamice se stává lídrem i v dalších zemích střední a východní Evropy. Jedná se o společnost s holandským zázemím a vedením, která vstoupila do ČR v roce 1996. V současné době (podzim 2008) provozuje 27 průmyslových parků, z nichž je 17 lokalizováno v ČR, po čtyřech na Slovensku a v Rumunsku a první park byl v letošním roce otevřen v Polsku (*Obr.1*). Ve všech jmenovaných zemích, ale i dalších (Maďarsko, Ukrajina,

¹ Tento příspěvek byl zpracován v rámci řešení projektu GA ČR č. 402/07/P436 „Konkurenceschopnost rozvojových zón v České republice se zaměřením na inovační podnikání“.

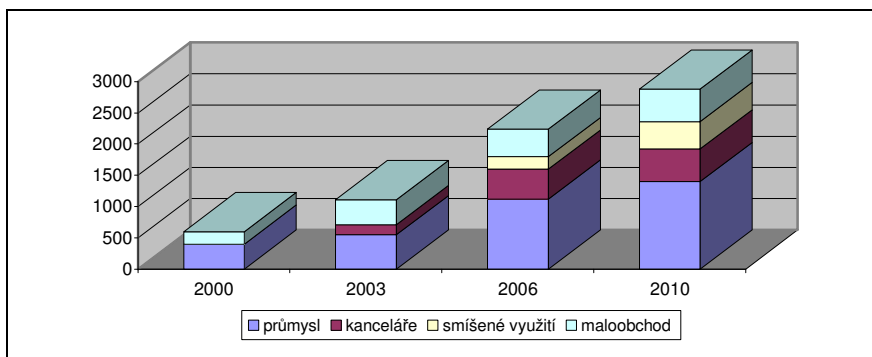
² Viz. teorie a praxe tzv. územně výrobních komplexů, které se uplatňovaly i v podmínkách bývalého Československa

Rusko?) se očekává další expanze. Až na výjimky CTP postavila všechny parky na zakázku (klíč) budoucím nájemcům, kterým výrobní, skladové či kancelářské prostory pronajímá.



Obr. 1. Síť průmyslových parků (CTPark) v zemích střední a východní Evropy
Zdroj: <http://www.ctpinvest.com>; vlastní úpravy a zpracování

Společnost CTP nestaví a neprovozuje pouze průmyslové parky, její majetkové portfolio je daleko širší. Průmyslové parky tvoří necelou polovinu tohoto portfolio (47 %), následují sklady (30 %), kanceláře (20 %) a obchod (3 %). Přestože objemy vyjádřené např. v m² neustále rostou (Obr.2) u všech uvedených složek, nejdynamičtěji se v posledních letech vyvíjejí kancelářské a administrativní prostory, kde trh není a ještě dlouho nebude nasycen. Svoji roli zde sehrává také kvalita, kterou se CTP prezentuje vůči konkurenci.



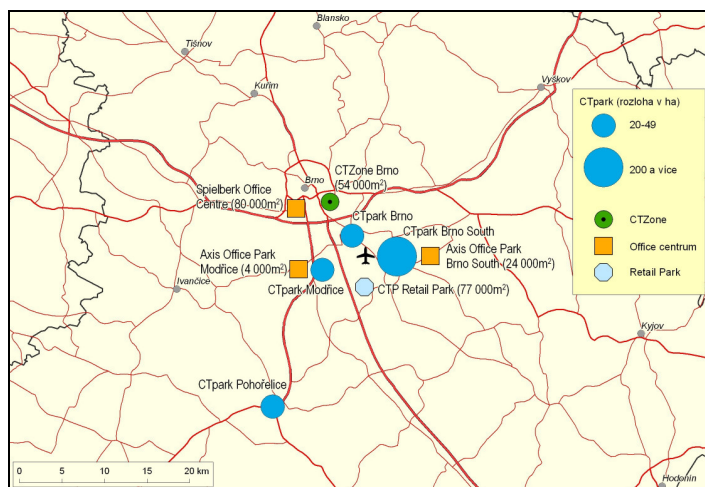
Obr. 2. Vývoj majetkového portfolio společnosti CTP
Zdroj: <http://www.ctpinvest.com>; vlastní úpravy a zpracování

Regionální aktivity soukromého developera v oblasti průmyslových parků v České republice

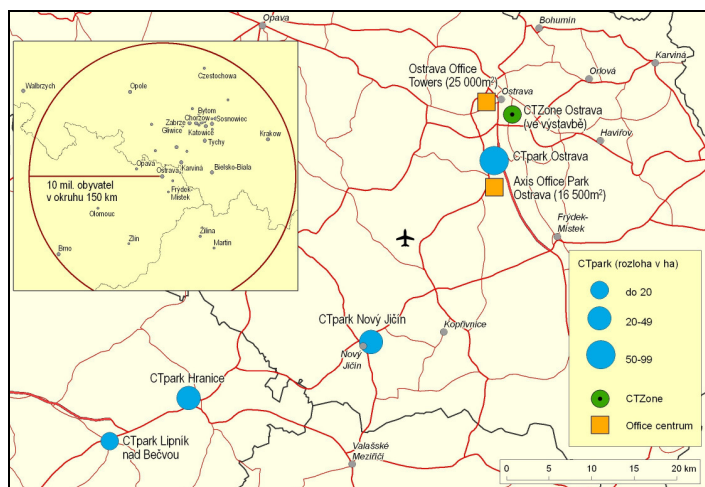
Proč si pan Remon Vos, jež je zakladatelem a majitelem společnosti CTP, vybral právě Českou republiku? Odpověď je poměrně jednoduchá – přišel do ČR v polovině 90. let jako manažer jedné jihlavské firmy. Velmi záhy zjistil, že v ČR neexistuje žádná kultura průmyslového developerství, o kvalitě nemluvě. V roce 1996 zakládá společnost CTP Invest, jako první ve svém oboru a jak čas ukázal také

nejúspěšnější³. V současné době drží CTP více než 60 % trhu v ČR ve svém oboru, největšími konkurenty jsou další developerské obří společnosti, jako je belgická VGP či americká ProLogis, z tuzemských lze jmenovat Investorsko-inženýrskou, a.s. Teritoriálně si tyto firmy prakticky nekonkurují, malý prostor ČR je již rozdělen.

Sídlem firmy se stal Humpolec (strategická poloha na dálnici D1 mezi Prahou a Brnem, ale i dílo „náhody“), kde vznikl první CTPark. Vedení společnosti od počátku opustilo myšlenku tlačit své aktivity ku hlavnímu městu Praze a do Středočeského kraje, kde již tehdy bylo zcela jiné konkurenční prostředí. Naopak svoji pozornost přesunulo především do východní poloviny ČR, což se později ukázalo jako skvělý strategický tah. Postupně se tak vyčlenily 3 významné regiony, kde lze hovořit skutečně o koncentraci aktivit CTP (Obr. 3–5). Těmito regiony je brněnská aglomerace, širší ostravská aglomerace a Plzeňsko.



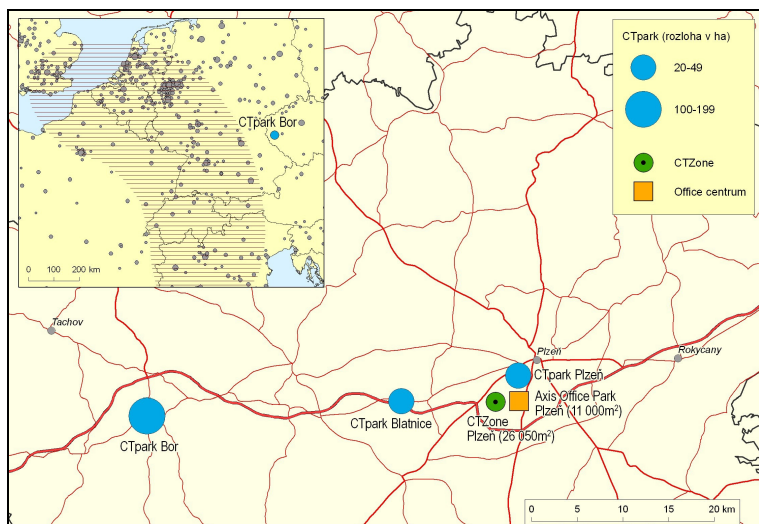
Obr. 3. Brněnský prostor a CTP aktivit. Zdroj: <http://www.ctpinvest.com>; vlastní úpravy a zpracování



Obr.4. Ostravský prostor a CTP aktivity. Zdroj: <http://www.ctpinvest.com>; vlastní úpravy a zpracování

³ Dokládá to mimo jiné řada ocenění od agentury CzechInvest, jako např. Nejlepší průmyslový park roku 2003 (CTPark Modřice) a 2004 (CTpark Ostrava), Nejlepší průmyslová zóna roku 2004 s největším ekonomickým přínosem (CTPark Modřice), Nejlepší park rozvíjející sklady a logistiku (CTPark Brno) a další.

Nejsilnější pozici si dlouhodobě udržuje Brno a jeho zázemí. Tuto lokalitu si vybralo CTP z mnoha důvodů (2. největší město ČR, průmyslové tradice, silné vysoké školství a VaV aktivity, strategická poloha na významných dopravních tazích mezi Prahou, Vídní a Bratislavou..), těžko se vyzdvihuje jeden či dva stěžejní. Ostrava leží ve středu oblasti, kde v okruhu 150 km žije 10 mil. obyvatel (česká, slovenská a polská strana), leží na hlavním S-J tranzitním tahu ČR, prochází silnou transformací a restrukturalizací průmyslu, má stále vysokou nezaměstnanost a vždy vynikala v technických průmyslových oborech. Plzeňsko je kromě Prahy a Brna ekonomicky nejsilnější region ČR, těží z blízkosti bavorské hranice a podnikatelských aktivit. Je to nejzápadnější výběžek přibližující se k ekonomicky a společensky nejsilnějšímu prostoru v Evropě, tzv. „modrému banánu“, táhnoucímu se z Anglie přes Benelux, Německo, severní Itálii až po severní Španělsko.



Obr. 5. Plzeňský prostor a CTP aktivity

Zdroj: <http://www.ctpinvest.com>; vlastní úpravy a zpracování

Závěr

Společnost CTP Invest se v oblasti průmyslového developerství a realit po svém vstupu do ČR v roce 1996 velmi rychle etablovala a stala se rozhodujícím hráčem na trhu nejen v ČR, ale i v dalších zemích střední a východní Evropy. Provozuje celkem 27 průmyslových parků, z toho v ČR 17, na Slovensku a v Rumunsku 4, první park otevřela v letošním roce také v Polsku. Právě Polsko (ale i Maďarsko, Ukrajina či Rusko) se při své velikosti trhu jeví jako velice příhodný expanzní prostor. V České republice se postupně vyprofilovaly 3 regiony, kde se koncentrují aktivity CTP, a to Brněnsko, Ostravsko a Plzeňsko.

Drtivou většinu parků (výrobní haly, skladové prostory, kanceláře a další) postavila „na klíč“ budoucím nájemcům. Její portfolio je ovšem širší, tvoří ho kromě lehkého průmyslu (téměř 50 %) také sklady, kanceláře a obchod. Společnost zdobí velká dynamika růstu, flexibilita a efektivita K výstavbě celého areálu potřebuje CTP až o polovinu méně času než např. stát, kraj, či město, což je jeden z důležitých faktorů úspěchu.

Průmyslové parky, zóny a další podobné objekty se ve středoevropském prostoru stále profilují jako významný nástroj regionálního rozvoje a ekonomického profitu daného regionu. Úspěchy společnosti CTP hovoří samy za sebe a do budoucna podle všech předpokladů nadále porostou.

Literatúra

- KONEČNÝ, M., SKOKAN, K., ZAMARSKÝ, V., 2001: Inovační centra. VŠB TU Ostrava, 254s.
KULLA, M., 2004: Priemyselné parky na Slovensku. In: Geografie a proměny poznání prostorové reality, Mezinárodní geografická konference, Ostravská univerzita Ostrava, 319–326.

- KUNC, J., 2005: Průmyslové zóny v rukou soukromých developerů a efektivnost jejich podnikání (příklad Central Trade Park Modřice). In: Geografické aspekty středoevropského prostoru. Geografie XVI, Masarykova univerzita Brno, 296–307.
- MIŠTERA, L., 1983: Dominující postavení profilových závodů v územních komplexech. Sborník Československé geografické společnosti, roč. 88, č. 1, Academia Praha, 48–54.
- MLÁDEK, J., 1981: Teritoriálne priemyselné útvary. Acta Facultatis Rerum Naturalium Universitatis Comenianae, Geographica, 19, SPN Bratislava, 7–30.
- SILVAN, J., 1976: Príspevok k formovaniu priemyselných zón v členských štátoch RVHP a osobitne na Slovensku. Acta Geographica Universitatis Comenianae, Economico–Geographica, 14, SPN Bratislava, 97–112.
- VANČURA, M., 2000: Průmyslové zóny. In: Geografické rozhledy, Česká geografická společnost a TERRA KLUB Praha, 124.
- VITURKA, M. a kol., 2002: Průmyslové zóny a průmysl kraje Vysočina (posouzení stavu, využitelnosti a možného dalšího rozvoje průmyslových zón), Výzkumné centrum regionálního rozvoje Masarykovy univerzity Brno, 139s.
- VITURKA, M., HALÁMEK, P., 2002: Syntetické hodnocení nabídky průmyslových zón v ČR. In: Rozvoj podnikání a profesní organizace podnikatelů. Masarykova univerzita Brno, 74–95.
- VITURKA, M., TOUŠEK, V., TONEV, P., 2003: Posouzení stavu, využitelnosti a možného dalšího rozvoje průmyslových zón kraje Vysočina. In: Sborník referátů z VI. mezinárodního kolokvia o regionálních vědách. Masarykova univerzita Brno, 215–228.
- www.ctpinvest.com
www.ctpark.eu

Developing Zones and Private Developer – Selected Example in Central Europe (CTP Invest)

Josef KUNC, Petr TONEV, Ivan ANDRÁŠKO

Summary: *The company CTP Invest operates on the industrial developer and reality market and since its entrance to the Czech Republic in 1996 it has established and become a key player not only on the Czech market but also on the other Central and East European countries' markets. CTP Invest runs together 27 industrial parks (17 in the Czech Republic, 4 in Slovakia and Romania and this year it has opened its first park in Poland). Nearly all parks (factory buildings, warehouses, offices etc.) were built turn-key for future investors. However, the portfolio of the CTP Invest is large. Except the light industries (almost 50 per cent), it consists of storehouses, offices and business. CTP Invest is flexible, effective and dynamic at its growth. Its success lies in time-saving when building an industrial zone. Comparing to a state, a regional or municipal authority, CTP is able to build an area a half time quicker. CTP Invest's industrial parks and other properties belong to the significant instrument of regional development and economic profit in a region. According to all conditions the future success of the company will be raising.*

Adresy autorov:

RNDr. Josef Kunc, PhD.
 Katedra regionální ekonomie a správy,
 Ekonomicko–správní fakulta,
 Masarykova Univerzita
 Lipová 41/a, 602 00 Brno
josef.kunc@econ.muni.cz

Mgr. Petr Tonev
 Katedra regionální ekonomie a správy,
 Ekonomicko–správní fakulta,
 Masarykova Univerzita
 Lipová 41/a, 602 00 Brno
petr.tonev@econ.muni.cz

Mgr. Ivan Andráško, PhD.
 Geografický ústav SAV
 Štefánikova 49, 814 73 Bratislava
geogantry@savba.sk