



# PROPERITY

## Vytváříme nové prostory pro život a práci

Veslařská – architektonicky dokonalý bytový dům Veslařská, Brno-Jundrov

Developerská společnost Properity se zabývá výstavbou špičkových kancelářských i obytných projektů v Brně a jeho širokém okolí. O tom, že každému projektu se věnuje s maximální pečlivostí a zodpovědností, svědčí i řada prestižních tuzemských a zahraničních ocenění. Co vše tedy nyní Properity nabízí či plánuje?

### Z jaké lákavé nabídky kancelářských prostor si mohou nyní zájemci vybrat?

V exkluzivní lokalitě Masarykovy čtvrti na ulici Vinařské máme dokončen projekt polyfunkčního domu Dorado, který obdržel v loňském roce cenu architektů. Zde máme k dispozici jedno volné patro kanceláří, které jsou určeny jak k prodeji za velmi výhodnou cenu od 33 000 Kč/m<sup>2</sup> bez DPH či k pronájmu od 270 Kč/m<sup>2</sup>/měs. bez DPH. Jako jedni z mála developerů nabízíme nájemci také možnost odkoupení těchto prostor do 2 let s tím, že část uhrazeného nájemného se mu započte do kupní ceny. Plocha kanceláří je od 60 do 270 m<sup>2</sup>.

Dalším velmi úspěšným projektem, kde máme poslední volné kanceláře, obchody a jeden apartmán, je **AZ TOWER**, stavba, která byla oceněna jako 9. nejlepší výšková budova světa roku 2013 a obdržela také ocenění Stavba Jihomoravského kraje 2013. Jedná se o nejvyšší budovu v ČR. Kancelářské prostory jsou zde od 30 m<sup>2</sup> až do 850 m<sup>2</sup> na jednom podlaží. Prostory jsou k prodeji, pronájmu či k pronájmu s předkupním právem a započítáním části nájemného do kupní ceny. Nabízíme výborné ceny nájmu, a to od 275 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc a kupní cenu od

35 000 Kč/m<sup>2</sup>. Díky použitým technologiím, jako jsou tepelná čerpadla, fotovoltaické elektrárny a další, jsou náklady na služby pro uživatele nižší než ve srovnání s konkurenčními objekty.



Nový Tuzex – ojedinělé kanceláře s vynikající dopravní dostupností a parkováním

V Brně-Pisárkách připravujeme novou výstavbu jedinečných kanceláří, skladů a obchodních prostor, které budou součástí objektu **Nový Tuzex**, ve kterém se nachází Stavební a interiérové centrum, prodejna sportovních potřeb a zboží Scott Sport a golfová prodejna Golf Profi. Tento objekt je výjimečný svým dopravním napojením na všechny velké silniční tahy – dálnice na Prahu, Bratislavu, Vídeň, Ostravu, rychlostní silnice na Svitavy. Další velkou

výhodou je téměř neomezená kapacita parkování u budovy. K užívání budou prostory od druhé poloviny roku 2015. Nájemné kanceláří se bude pohybovat od 2 600 Kč/m<sup>2</sup>/rok. V tomto objektu je také k dispozici pronájem konferenčního sálu.

### Co vše tento ojedinělý projekt Nový Tuzex u BVV nabízí?

Ve stavebním a interiérovém centru **Nového Tuzexu** v Pisárkách, u brány č. 9 BVV, mohou návštěvníci přímo zakoupit či objednat nebo se seznámit s kompletním sortimentem pro stavebnictví, jako jsou stavební materiály a výrobky, různé stavební technologie, dodavatelé a výrobci svítidel, podlah, dveří, saun, oken, výplní otvorů a garážových vrat, koupelen, kuchyní a interiéru, topných systémů, klimatizací a mnoho dalšího. V každém obchodě jsou připraveni odborníci, kteří vám poradí či doporučí nejlepší výrobek nebo poskytnou nejlepší službu. V budově ve 3. patře je prodejna



Nový Tuzex – Stavební a interiérové centrum Nový Tuzex v Brně-Pisárkách

sportovního vybavení Scott Sport a lyží Fischer a také golfový obchod Golf Profi.

V budově nabízíme kompletně vybavený přednáškový sál s kapacitou 90 míst.

### Jaké projekty připravujete na následující rok?

Zkraje příštího roku bude dokončen bytový dům **Rezidence Meander** v žádané lokalitě jihozápadního svahu pod Palackého vrchem v městské části Brno-Komín, s výbornou dostupností nejen z centra města, ale také do přírody a rekreačních zón v okolí. O tento projekt je mimořádný zájem a nyní zbývá k prodeji pouze posledních 10 bytů z celkových 88. Následovat pak bude zahájení nových 7 projektů, vč. nástavby našeho objektu Nový Tuzex. U ostatních se pak bude jednat



Rezidence Meander – naprosto originální a neutřelé bydlení

o rezidenční projekty doplněné o nebytové prostory určené pro obchody apod.

Architektonicky velmi povedeným projektem je **Rezidence Veslařská** v Jundrově, v těsné blízkosti oblíbené cyklostezky a řeky Svratky. Připraveno k prodeji je celkem 22 jednotek. Jedinečným rezidenčním projektem je **Neptun** – rezidenční a rekreační bydlení, který se bude zahajovat na jaře roku 2015. Na výjimečném místě nad Brněnskou přehradou v blízkosti resortu Maximus a hotelu Fontána se nachází komplex Neptun, který se sestává z hlavní budovy s apartmánovým bydlením, dvou samostatných dvojdomků, 5 garáží s dostatkem parkovacích stání, sportovního hřiště, vnitřního bazénu, sauny a relaxační zóny. V Masarykově čtvrti budeme zahajovat výstavbu viladomu na ulici **Bílého**. Celkem zde vznikne 7 nadstandardních apartmánů s výměrou od 70 m<sup>2</sup> až do 160 m<sup>2</sup> a velkými terasami s výhledem na město.

Na ulici Lidické v centru města budeme realizovat 2 projekty. **Lidická 5** půjde do prodeje koncem roku, dokončení v druhé polovině 2015, celkem bude k dispozici 31 bytů a nebytový prostor v přízemí. V projektu **Lidická 22** bude celkem 60 bytů ve dvou etapách určených k pronájmu.



Rosice: R PLACEO – kvalitní a dostupné bydlení v Rosicích

V příštím roce zahájíme výstavbu I. etapy s 20 bytovými jednotkami.

Ve městě Rosice se zahájí začátkem roku projekt **R PLACEO**, který nabídne jak služby občanské vybavenosti (ordinace, kavárnu, pizzerii a obchodní plochy), tak kancelářské prostory a byty. Dům má skvělou architekturu zpracovanou architektonickou kancelář Burian-Křivinka a výhodnou lokalitu přímo na náměstí. Od našeho sídla u BVV jsme na místě autem do 10 minut. Nabízíme zde kvalitou za velmi dobré kupní ceny.

Více o projektech naleznete na [www.properity.cz](http://www.properity.cz)

 **properity**

# ANALÝZA

## Průmyslové a skladové nemovitosti v Brně a JMK

Jihomoravský kraj, a konkrétně okolí Brna, patří hned po Praze dlouhodobě k nejatraktivnějším oblastem pro výstavbu průmyslových a skladovacích ploch v České republice.

Jak to doložit lépe než údajem o neobsazenosti? Přestože v Brně a okolí přibýlo ročně v průměru 50 500 m<sup>2</sup> nových industriálních prostor, dlouhodobě zůstává bez nájemců jen minimum z nich. Míra neobsazenosti ani v období ekonomické krize po roce 2008 nikdy nepřekročila 10% a v průměru se pohybovala pod 7% za posledních sedm let. Dodejme, že aktuální celorepublikový průměr činí 7,5%. Brno je atraktivní pro developery i nájemce především díky své strategické geografické pozici, kvalitní infrastruktuře a napojení na hlavní evropské dopravní tahy. Město investuje do sektorů s vysokou přidanou hodnotou a hi-tech výrobě nabízí také kvalifikovanou pracovní sílu. Brno totiž disponuje nejvyšším počtem studentů na 1 000 obyvatel v ČR.

Vedle příhodného dálničního napojení na Prahu, Bratislavu, Vídeň, Budapešť, Krakov a další významná evropská města rozvoji skladových a průmyslových kapacit v minulosti

napomohla také dostupnost stavebních pozemků. Většina skladových prostor v Brně a okolí je stavěna již pro předem zajištěné nájemce. To mimo jiné přispívá k tomu, že se nezvyšuje neobsazenost.

Celková kapacita moderních skladových a průmyslových ploch stavěných za účelem pronájmu činí 785 200 m<sup>2</sup> a je druhá nejvyšší po Praze. Nejaktivnějším developerem v regionu je CTP Invest, který stojí za výstavbou cca 87% všech moderních skladových ploch v regionu. Nejvýznamnější areály zahrnují CTPark Brno (364 000 m<sup>2</sup>), CTPark Modřice (149 000 m<sup>2</sup>) a CTPark Pohořelice (111 000 m<sup>2</sup>).

Brno je v porovnání se zbytkem republiky výlučné i skladbou nájemců: vjma roku 2014, kdy dominují poskytovatelé logistických služeb, dosud převládaly firmy z oblasti výroby, výzkumu nebo vývoje. Mezi nejvýznamnější společnosti působící v brněnských průmyslových areálech patří Wistron Corporation, Electroworld, Honeywell, Quisda, Kompan, FEI Czech Republic či DHL.

Pokud budeme chtít zájem nájemců vyčísřit, pak v posledních třech letech byly každoročně

uzavřené nájemní smlouvy na průměrných 94 000 m<sup>2</sup> v industriálních nemovitostech. Jde téměř o dvojnásobek průměrného ročního objemu nově dokončovaných ploch!

Za poslední tři čtvrtletí 2014 dosáhl objem nově podepsaných pronájmů 45 000 m<sup>2</sup>. Jestliže zohledníme i přejednané (prodloužené) nájemní smlouvy, dostaneme se k výsledku až 68 500 m<sup>2</sup>. Mezi nejvýznamnější nové pronájmy v tomto roce patří společnosti Honeywell na skladovou halu s 6 600 m<sup>2</sup> v CTParku Brno a expanze Parfums.cz ve VGP Parku Brno (6 000 m<sup>2</sup>). Nejvyšší dosahované nájemné v Brně pro moderní skladové prostory odráží vysokou poptávku nájemců a nízkou neobsazenost. Aktuálně dosahuje až 4,25 eura/m<sup>2</sup>/měsíc, což je více než v Praze. Nájemné v Brně je dlouhodobě stabilní a díky omezené plánované výstavbě DTZ neočekává jeho změnu. ■

Martin Šumera  
vedoucí oddělení průmyslových nemovitostí  
DTZ Czech Republic

