



TEMA TJEDNA

TOP 10

NAJBOLJE
LOKACIJE
ZA BIZNIS U
HRVATSKOJ





1. Pisarovina
2. Kneginiec pokraj Varaždina
3. Južna industrijska zona Sisak
4. Industrijski park Nova Gradiška
5. Vukovarska gospodarska zona
6. Galija (Vodnjan)
7. Kukuljanovo
8. Novi Stankovci
9. Podi Šibenik
10. Dugopolje



Otkad su važne hrvatske kompanije počele s decentralizacijom proizvodnje i gradnjom distributivnih centara diljem Hrvatske, mijenja se pristup ulaganjima. Glavna gradska središta više nisu najatraktivnije destinacije za pokretanje proizvodnje

pišu ŽELJKA LASLAVIĆ i MARIJA ČEKADA

lider@liderpress.hr

D

voumili smo se između gradnje tvornice u Osijeku ili Vukovaru. Na kraju smo odabrali bivše Vupikovo zemljište u Vukovaru i to ne zbog jeftine radne snage već zbog potreba naše logistike i idealne pozicije, blizine luke na rijeci Dunav koja se prostire kroz cijelu Europu te industrijskog kolosijeka - objašnjava **Višnja Sedlar**, glasnogovornica talijanske tvornice mineralnih gnojiva Adriatica Dunav, trenutačno najveće investicije u Hrvatskoj vrijedne 22 milijuna eura. Kao i svakom investitoru cilj im je, kaže, što prije krenuti u proizvodnju i u povrat investicija, s obzirom na to da su dvije godine čekali na izdavanje građevinske dozvole. Možda iz razloga što su jedna od rijetkih tvrtki koja je zemljište kupila izvan područja poduzetničke i slobodne zone. Dijelom se to može objasniti veličinom potrebne površine od 80 hektara, što je, usporedbe radi, veličina obližnje Podunavske slobodne zone, a drugi razlog leži u povlasticama koje su prošle godine ukinute novim korisnicima slobodnih zona u pogledu poreza na dobit.

Trend Todorića i Rajića Otkad su važne hrvatske kompanije počele s decentralizacijom proizvodnje i gradnjom distributivnih centara diljem Hrvatske, stječe se dojam da se mijenja pristup ulaganjima, da glavna gradska središta više nisu najatraktivnije destinacije za pokretanje proizvodnje. **Luka Rajić** gradi novo carstvo u Popovači, **Ivica Todorić** najavljuje preseljenje nekih kapaciteta na križanje autosesta Zagreb-Beograd i Budimpešta-Osijek-Sarajevo-Dubrovnik s osnovnom svrhom - biti čim bliže emitivnim tržištima prije ulaska Hrvatske u ➤



TEMA TJEDNA

► EU. Dok hrvatske kompanije budno gledaju u regionalna tržišta, na isti način Hrvatsku, kao 'najbržu' kandidatkinju za ulazak u europsko društvo, promatraju i tvrtke iz regije koje kroz proizvodnju u Hrvatskoj žele biti korak bliže Evropi. Takav je slučaj s vojvođanskom tvrtkom Krivaja koja je kupila Farmu Senkovac u Slavini.

Kapital polako briše granice, no daleko smo od toga da kompanije ratuju za pozicije, pogotovo one strane i velike. Hrvatska trenutačno ima 317 industrijskih zona koje se prostiru na više od osam tisuća hektara, no još je pre malo većih, na 100 hektara zemljišta. U moru potrebnih i nepotrebnih zona, prema iskustvima poduzetnika i preporuci Agencije za promicanje izvoza i ulaganja (APIU), izdvojili smo deset najatraktivnijih lokacija koje zadovoljavaju osnovne kriterije za privlačenje znatnijih ulaganja.

Prodajno-servisni centri Varaždinske zone poput Jalžabeta i Knegineca izdvajaju se često kao najbolji primjeri dobro postavljenih projekata, a tvrtka Auto Hrvatska je u Knegincu u novi prostor i prateću logistiku investirala 20 milijuna kuna.

- Lokacija u Knegincu odgovarala je našoj strategiji gradnje prodajno-servisnih centara na što dostupnijim i vidljivijim lokacijama, u blizini velikih gradova i važnih prometnih čvorista. Također, okupljanje većeg broja poduzetnika na nekom području omogućuje međusobnu gospodarsku suradnju i tržišni je potencijal za prodaju i održavanje komercijalnih vozila. U odluci su nam dosta pomogla iskustva iz prethodnih ulaganja u vlastite prodajno-servisne centre u drugim poslovnim zonama: Ilovac u Karlovcu, Dugopolje pokraj Splita i u Općini Čavle, nadomak zone Kukuljanovo pokraj Rijeke. S obzirom na različit ekonomski potencijal nije zahvalno uspoređivati Zagreb i Kneginec, ali općenito, u Zagrebu su troškovi zemljišta, komunalnih doprinosa i infrastrukture veći, a priprema i realizacija investicije traje dulje - objašnjava **Ivo Kežić** iz Korporativnih komunikacija Auto Hrvatske, dodajući da je tvrtka ostvarila investicijske uštěde jer je cijena zemljišta bila konkurentna, vrijeme pripreme i gradnje relativno kratko, a ostvareni prihodi u skladu s planovima.

Neće svi u zone Iako im se nude ili komunalne ili porezne olakšice, neke tvrtke ne žele u poduzetničke zone, već kupuju zemljište i grade pogone, kao što je slučaj s Atlanticom tvornicom Neva za koju je odabранo Rakitje kao dio dugoročne strategije razvoja i plana rasta proizvodnje.

- Rakitje je lokacija na samom izlazu iz Grada Zagreba i odlično je povezana s prometnom i drugom infrastrukturom, a na području je na



Zona Pisarovina

- površina: 80 ha
- slobodni prostor: 33 ha
- broj tvrtki: 40 kupilo zemljište, jedna uskoro počinje s radom
- broj zaposlenih: -
- cijena zemljišta: 6 eura po četvornome metru
- udaljenost riječne luke: više od 10 km
- udaljenost željeznice: više od 10 km
- prednosti: područje od posebne državne skrbi, blizina Zagreba, deseterostruko niže cijene doprinosa i godišnje komunalne naknade; dovršetak gradnje čvorista Zdenčina u lipnju na autocesti Zagreb-Karlovac. Uskoro počinje gradnja brze državne ceste i otvaranje malog poslovno-sportskog aerodroma



Zona Kneginac pokraj Varaždina

- površina: 169 ha
- slobodni prostor: 36 ha, od toga 32 treba komunalno urediti
- broj tvrtki: 51
- broj zaposlenih: 751
- cijena zemljišta: 35 eura za proizvodne, 40 eura za uslužne djelatnosti
- udaljenost luke: 245 km (Luka Rijeka)
- udaljenost željeznice: 3 km
- prednosti: najbolja poduzetnička zona u RH u 2007. godini; subvencija 1% kamata na poduzetničke kredite za fizičke i pravne osobe registrirane na području Općine Gornji Kneginac; mogućnost djelomičnog oslobođenja od plaćanja komunalnog doprinosa i komunalne naknade, obročno plaćanje ugovorene cijene zemljišta i komunalnog doprinosa



Zona Galijana u Vodnjanu

- površina: 72 ha, od toga 19,5 potpuno opremljeno
- slobodni prostor: kad se donese Urbanistički plan uređenja još 50 hektara
- broj tvrtki: 26
- broj zaposlenih: 500
- cijena zemljišta: 60 eura po četvornome metru
- udaljenost morske luke: Pula, oko 10 km
- udaljenost željeznice: 1,5 km
- prednosti: blizina Pule, izlaz na Istarski epsilon, blizina graničnih prijelaza, proizvodni pogoni iznad visine od 3,5 m ne plačaju komunalni doprinos; povlastice za poduzetnike: sufinanciranje kamate na kredite poduzetnika s područja Grada Vodnjan, bespovratne potpore poduzetnicima početnicima i deficitarnim zanimanjima



Industrijska zona Kukuljanovo

- površina: 500 ha
- slobodni prostor: 250 ha
- broj tvrtki: 118
- broj zaposlenih: 3.180
- cijena zemljišta: 110 eura po četvornome metru
- udaljenost luke: 11 km
- udaljenost željeznice: sagrađena željeznička mreža, industrijski kolosijek s vezom na ranžirni kolodovor Škrlevo
- prednosti: posjeduje carinskih ispostava, slobodnu zonu, potpunu logističku podršku; s obzirom na promet i transport na području na kojem se susreću glavni središnji europski pravci i najpogodnija prometna karika za izvoz i uvoz (veza zemalja Istočne Europe s Mediteranom)

kojem se može realizirati najviše tehnološke i ekološke standarde, i to u blizini ostale Atlanticove infrastrukture, (ponajprije DC-a Jankomir), čime se ostvaruje potpuna sinergija različitih poslovnih subjekata. Iako se uvjeti u Zagrebu u načelu ne razlikuju od Svetе Nedjelje, zadovoljni smo načinom na koji se lokalna zajednica brine o našim raznim komunalnim zahtjevima. Financijski je učinak vid-

ljiv u samoj investiciji, budući da je postojeća lokacija u centru grada prodana za 55 milijuna kuna, dok je investicija u novu tvornicu iznosiла 32 milijuna kuna - komentira razloge pre seljenja pogona **Tomislav Matusinović**, potpredsjednik Atlantic Grupe za diviziju Zdravljie i njega.

U primorskom dijelu Hrvatske također ima pregršt poduzetničkih zona, no Podi pokraj Šibe-



Južna industrijska zona Sisak

- površina: 66,8 ha
- slobodni prostor: 52 ha
- broj tvrtki: 9
- broj zaposlenih: 60
- cijena zemljišta: 20 eura po četvornome metru
- udaljenost luke: 2 km od riječne luke; 247 km od morske luke
- udaljenost željeznice: 1 km
- prednosti: specijalizacija; nekadašnji industrijski krug Željezare Sisak i pripadajuća komunalna infrastruktura nude sve pogodnosti za ulaganja u veća industrijska postrojenja i investitore iz poluvodičke i industrije fotonaponskih modula i prateće tehnologije



Industrijski park Nova Gradiška

- površina: 82 ha
- slobodni prostor: 60 ha uz moguće proširenje za 60 ha
- broj tvrtki: 12
- broj zaposlenih: 150
- cijena zemljišta: 3,4 eura po četvornome metru
- udaljenost luke: 50 km od riječne luke; 300 km od morske luke
- udaljenost željeznice: 4 km
- prednosti: djelomično ili u potpunosti oslobođanje od obveza gradskih poreza, komunalne naknade i komunalnog doprinosa; sufinanciranje priključaka na sustav vodoopskrbe, odvodnje i elektroenergetski sustav; organizacija i trening radne snage; među prve tri najperspektivnije zone u RH s aspekta privlačenja stranih investitora; poslovno-inovacijski centar u zoni, industrijski orijentirana



Vukovarska gospodarska zona

- površina: 33 ha
- slobodni prostor: 15 ha
- broj tvrtki: 9 ih ima ugovore o pravu građenja, M SAN kupio zemljište, dvije počele s radom
- broj zaposlenih: 18
- cijena zemljišta: 1 do 5 eura po četvornome metru
- udaljenost luke: direktna povezanost željeznice s Lukom Vukovar
- prednosti: područje od posebne državne skrbi, porezne olakšice na dobit i olakšice kod plaćanja doprinosa zaposlenicima s područja Vukovara; jedina hrvatska luka na Dunavu, zbog plovnog puta Rajna-Majna-Dunav, jedan od najvažnijih europskih plovnih putova



Zona Novi Stankovci

- površina: 88 ha
- slobodni prostor: 62 ha za potrebe obnovljivih izvora energije
- broj tvrtki: 18
- broj zaposlenih: 400
- cijena zemljišta: 5 eura po četvornome metru
- udaljenost luke: 27 km
- udaljenost željeznice: 30 km
- prednosti: komunalna infrastruktura spremna prije dolaska investitora u zonu, položaj između triju važnih prometnih pravaca (Jadranska magistrala, autocesta Zagreb-Split), u blizini objekti poticajne stanogradnje; subvencioniranje komunalnih doprinosa, umanjena komunalna naknada. Općina Stankovci dobila je priznanje jedinice lokalne samouprave za uspješnost privlačenja ulaganja 2009.



Zona Podi Šibenik

- površina: 549 ha
- slobodni prostor: 120 ha uz moguće proširenje za 110 ha
- broj tvrtki: 38
- broj zaposlenih: 578
- cijena zemljišta: 5 eura po četvornome metru
- udaljenost luke: 4,5 kilometra
- udaljenost željeznice: 4,5 kilometara
- prednosti: uz postojećih 12 pogona, u planu je otvaranje još i novih raspolaživih 100 ha zemljišta; komunalni doprinos je u cijelosti subvencioniran za proizvodne djelatnosti, a 50 posto iznosa plaćaju investitori za ostale djelatnosti; oslobođenje od komunalne naknade do 75 posto, među prve tri najperspektivnije zone u RH s aspekta privlačenja stranih investitora; u tijeku je spajanje s autocestom i u planu je gradnja industrijskog kolosijeka unutar zone



Četiri zone Dugopolje pokraj Splita

- površina: 300 ha
- slobodni prostor: 60 ha
- broj tvrtki: 180
- broj zaposlenih: 2.300
- cijena zemljišta: 60 do 65 eura po četvornome metru
- udaljenost luke: 14 km
- udaljenost željeznice: 15 km
- prednosti: blizina autoceste Zagreb-Split, blizina Luke Split, sportsko-stambeni sadržaji, kompletno urbanizirani prostor, brže ishođenje građevinskih dozvola

nika i Dugopolje smatraju se najperspektivnijima i po veličini i položaju. Agrokor je iz Stobreča preselio središnji distributivni centar u Dugopolje, isto su učinili Podravka i Saponia. Razvoj Dugopolja, 15-ak kilometara od Splita, najbolje govori kako se gospodarski siromašno i demografski ugroženo područje i prije gradnje autoceste Zagreb-Split počelo razvijati zahvaljujući investitorima. U Dugopolju su danas če-

tiri poslovne zone sa 180 tvrtki, a popunjenoš im je 80 posto. Cijena kvadrata zemljišta u Dugopolju narasla je s pet na 65 eura za kvadrat. Iako je trenutačno jedno od najatraktivnijih područja, najsporija je dinamika ulaganja očito u Brodsko-posavskoj županiji, posebice sada kad ima dosta odgođenih ulaganja na već kupljenim zemljištima.

- Postojeći koncept zona vrlo je dobar, ali bi

ulaganja u zone sa svih razina trebalo redefinirati u smislu ulaganja više sredstava u manji broj zona koje bi bile brže gotove i spremne za prihvat investitora, a ne kao sada, kad se finančira previše zona od kojih neke nikad neće vidjeti nijednog ulagača. Svi su ulagači dobrodošli, ali ipak bismo najviše željeli imati investitore na području prerađivačke industrije, posebice spektra djelatnosti iz područja ➔



Logistički centar na čekanju

VLADA JOŠ NIJE DONIJELA ODLUKU O ZAGREBAČKOJ LOKACIJI

Logističko-prijevoznička djelatnost i projekti vezani uz luke imaju najveći potencijal za brzi razvoj ulaganja. Unatoč dugogodišnjem interesu stranih kompanija za gradnju logističkih centara Vlada još nije donijela odluku o gradnji središnjeg logističko-distributivnog centra preko kojeg bi se istovarivala i utovarivala roba iz riječke luke, rjetke europske luke koja prirodno zadovoljava sve pomorske kriterije i koja jedina u Jugoistočnoj Europi ima dubok gaz. No, s obzirom na ograničenu mogućnost manipulacije, roba s brodova odmah bi se trebala ukrcavati na cargo željeznicu ili cestom krenuti na zacrtano odredište. HŽ bi za tu namjenu trebao iznajmiti minimalno 500 vagona, a država sagraditi novu prugu do Zagreba koja u svom 'prstenu' ima razvijenu

željezničku i cestovnu mrežu i nalazi se na raskrižju koridora Vc i X. S obzirom na površinu naše države, Zagreb bi bio središnja lokacija veličine jedan do dva milijuna četvornih metara, a ostali regionalni centri bili bi Split, Pula i Slavonski Brod. Svima je zajednička blizina najvažnijim prometnicama, lukama i željeznicama, poduzetničkim zona te granici - ključnim faktorima za odabir poslovnih lokacija. Regionalni centri imali bi module u Varaždinu, Koprivnici, Čakovcu, Zadru, Vukovaru i Osijeku. Stručnjaci procjenjuju da nove kompanije, zainteresirane za ulazak u Hrvatsku, trenutačno potražuju oko 150 tisuća četvornih metara skladišnog prostora, a isto toliko traže i već postojeće, koje nemaju adekvatne prostore.

gradnju skladišta veličine 1.500 četvornih metara iznosi u Hrvatskoj 106 tisuća dolara, dok isti ti troškovi u Češkoj ili Slovačkoj stope između tisuću i dvije tisuće dolara - stotinu puta manje. Hrvatska je najskuplja zemlja u regiji i zato i nije privukla znatnije investicije. Ako ulagače u početku ne zaustavimo komunalnim troškovima, onda ih u drugoj fazi dokrajčimo previsokom cijenom rada. Vrijeme je da se Vlada odluci želi li ili ne ozbiljne investitore - zaključuje Mikac.

No, današnji ravnatelj APIU-ja **Sani Ljubunčić** s njim se ne slaže, ističe da postoje prilična odstupanja u razvoju županija. Kad se veliki dio troškova investitora odnosi na radnu snagu, onda je normalno da će on gledati da proizvodnju postavi tamo gdje je ona jeftinija. No, ako se radi o kapitalnoj intenzivnoj investiciji s visokim tehnološkim standardima, s malo radne snage može se postići cilj proizvodnje i takav tip investicije navodno priželjkujemo.

Tristo neiskorištenih zona - Ulagači uvijek razmatraju više lokacija i to je najnormalnija tržišna utakmica. Ulagač može izabrati isplativiju lokaciju zbog niza čimbenika – od previsokih cijena, nemogućnosti daljnog proširenja, poreznih opterećenja, regulativa pojedinih industrija. U Hrvatskoj zaista postoje vrhunske zone u kojima ulagač u svega nekoliko dana može ući u realizaciju investicije. Hrvatska je privukla najviše investicija u uslužne djelatnosti, u skladu s prirodnim stanjem nacionalne ekonomije i udjela u BDP-u. Govor se da nemamo dobru strukturu neposrednih stranih ulaganja, no to je posljedica ukupnog stanja gospodarstva. Hrvatska je među 25 zemalja u tranziciji uvijek na drugom ili trećem mjestu po priljevu ulaganja po stanovniku, što je vrlo visoko mjesto - tvrdi Ljubunčić.

Vrijednost investicija u prva tri tromjesečja prošle godine iznosila je 1,9 milijardi eura, a u 2008. više od četiri milijarde eura. Kad bismo ove godine bili na razini dviju milijardi eura investicija, Ljubunčić bi to smatrao realnim i uspješnim rezultatom jer bi pad iznosa investicija iznosio 25 posto, za razliku od EU koji bi lježi pad između 30 i 40 posto.

Velike kompanije iz Zapadne Europe sele proizvodnju ili zato što žele outsourcing u 'jeftinim' zemljama, u koje ne spada Hrvatska, ili ako unutar regije mogu naći jeftinu radnu snagu i povoljan porezni sustav poput južne Srbije. Gradnja logističkih centara koji bi popularizirali još nedovoljno iskorištene morske i riječne luke, velike, planski sagrađene zone s pristupačnim komunalnim naknadama i nacionalna strategija koja bi pomogla u planskoj proizvodnji jedini su uvjeti za privlačenje znatnijih investicija. Jer više od 300 neiskorištenih poslovnih zona trenutačno ne koriste nikome.

11 FAKTORA

Kako odabratи pravu lokaciju

1. troškovi radne snage
2. dostupnost i kvalificiranost radne snage
3. dostupnost sirovina i dobavljača
4. blizina tržišta
5. troškovi energenata
6. troškovi infrastrukture
7. prometna povezanost
8. fiskalna i monetarna politika
9. ekološki standardi
10. životni standard
11. politička stabilnost (otvorenost, transparentnost, poticanje poduzetništva)

→ proizvodnje hrane s obzirom na postojeću sirovinsku osnovu. Tu je pozitivan primjer varždinske Vindije, odnosno gradnja tvornice VINDON s razvijenom robnom markom - objašnjava **Stjepan Bošnjaković**, pročelnik Upravnog odjela za gospodarstvo Brodsko-posavske županije.

Prema najavama APIU-ja, u toj županiji u fazi je osnivanja i velika industrijska zona od 200 hektara istoimene Općine Klakar, koja se nalazi neposredno uza Slavonski Brod, na križanju dvaju prometnih koridora Vc i X, a osim željezničkog X koridora u blizini, pokraj buduće zone prolazit će planirani željeznički ko-

losijek prema BiH. Iako je zasad ledina, Klakar stručnjaci predviđaju svjetlu budućnost. Upravo su to veličine površina na kojima državne institucije žele privući ulaganja. Ministarstvo gospodarstva je pokrenulo projekt Industrijske zone nacionalnog i internacionalnog karaktera u vrijednosti 50 milijuna eura koji bi se financirao putem europskih strukturnih fondova. Do sada je prikupljeno 37 projektnih ideja, od kojih svega sedam zadovoljava kriterije - minimalnu površinu zone od 70 hektara, riješene imovinsko-pravne odnose, valjani prostorni plan i proizvodnu namjenu zone.

Sto puta skuplji od Čeha Slobodne zone trebale bi biti važan korak u podizanju atraktivnosti Hrvatske za strane investitore, privlačenju svježeg novca u domaće gospodarstvo, stvaranju sigurnosti za ulagače, dovođenju najsvremenijih tehnologija u zemlju, znatnije i bezbolnije uključivanje domaćih resursa u međunarodno tržište rada i kapitala te stvaranju imidža Hrvatske kao sigurne, za investitore atraktivne zemlje međunarodnog sustava vrijednosti. Međutim, koliko god ambiciozno zvučale inicijative gradnje takvih lokacija, niz stručnjaka pobija tvrdnje o dobroj dinamici argumentima da je Hrvatska preskupa u odnosu na regiju, i po troškovima infrastrukture i po cijeni radne snage. Jedan od njih je osnivač prvih pet poslovnih zona, bivši ravnatelj APIU-ja i današnji dogradonačelnih Varaždina **Slobodan Mikac**.

- Troškovi bez cijene zemljišta za, primjerice,

