

Podnikatelské nemovitosti

Poptávky po podnikatelských nemovitostech evidované
Agenturou pro podporu podnikání a investic CzechInvest v roce 2018

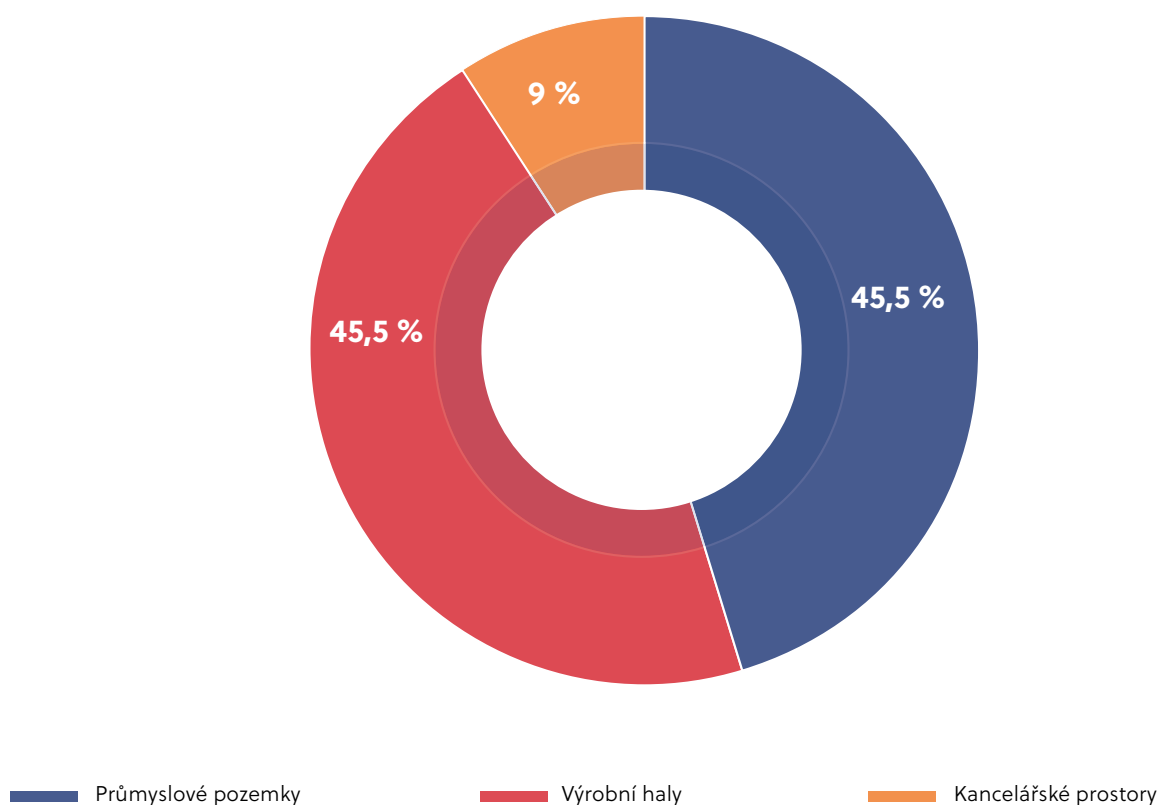


Databáze podnikatelských nemovitostí

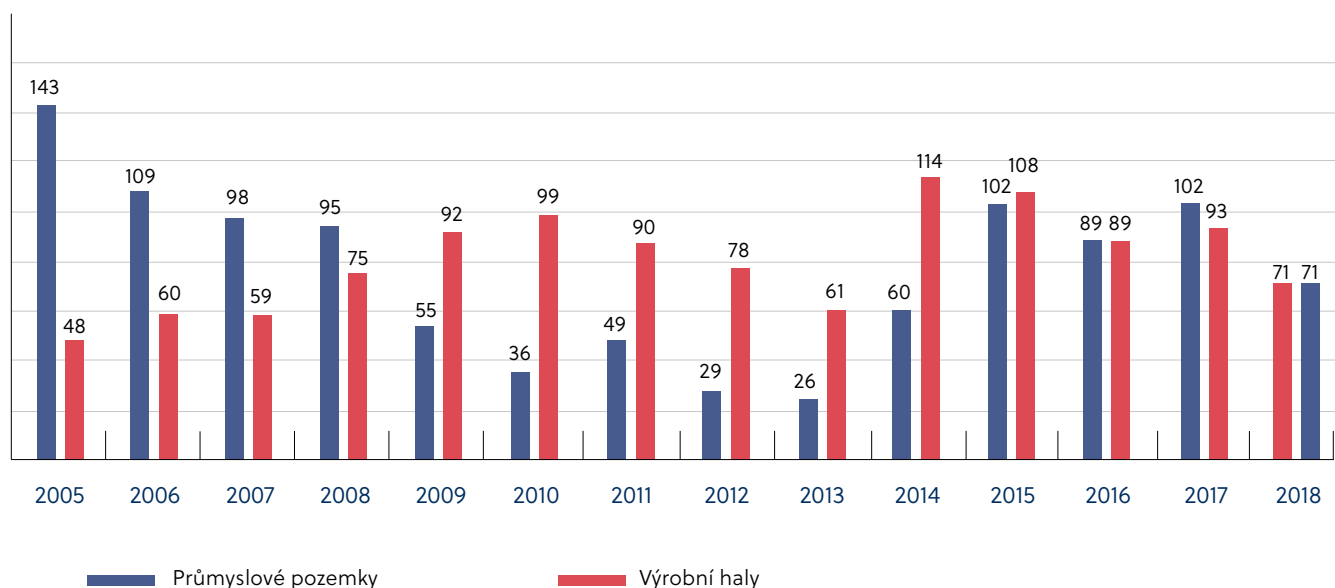
Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest spravuje databázi podnikatelských nemovitostí, která je jednou z nejrozsáhlejších svého druhu v České republice. Nemovitosti registrované v této databázi splňují nejnáročnější požadavky klientů CzechInvestu. Databáze je neveřejná a slouží především pro účely firem z oblasti zpracovatelského průmyslu, strategických služeb a technologických center, které hledají pro své podnikání vhodné nemovitosti. Investorům CzechInvest v rámci této databáze nabízí nemovitosti ve veřejném i soukromém vlastnictví, a to ve čtyřech kategoriích: průmyslové pozemky, výrobní haly, kancelářské prostory a brownfieldy.

V roce 2018 agentura CzechInvest přijala 156 poptávek investorů po nemovitostech v České republice. Jedná se o vcelku významný pokles oproti roku 2017, ve kterém CzechInvest přijal 216 takových poptávek. Investoři nejčastěji poptávali průmyslové pozemky a výrobní haly (shodně 45,5 %). Kancelářské prostory poptávali v 9 procentech. V téměř 29 procentech všech poptávek se jednalo o brownfieldy. V porovnání s rokem 2017 se mírně zvýšila poptávka po výrobních halách, mírně poklesla naopak poptávka po průmyslových pozemcích a kancelářských prostorách.

Poptávka po podnikatelských nemovitostech v roce 2018 dle kategorie



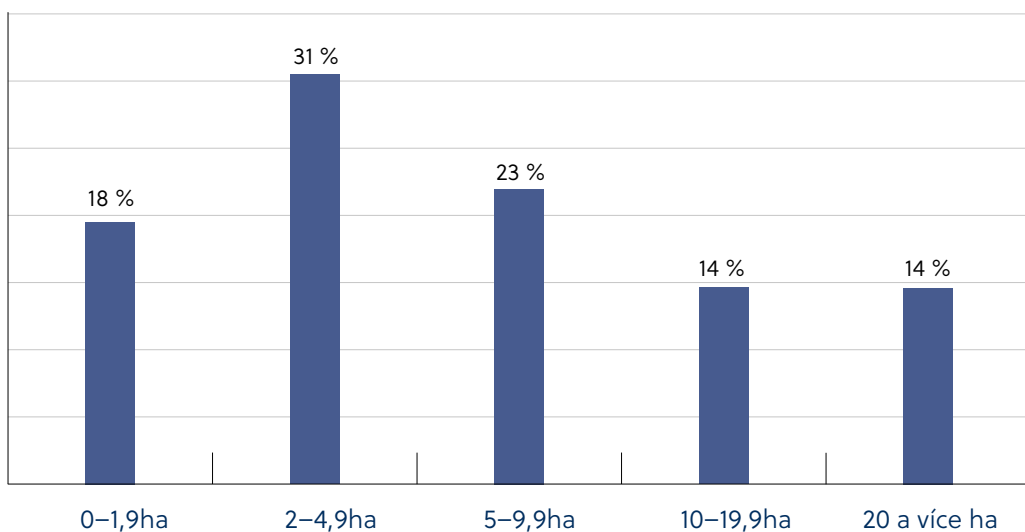
Poptávka po průmyslových pozemcích a výrobních halách v letech 2005–2018



Průmyslové pozemky

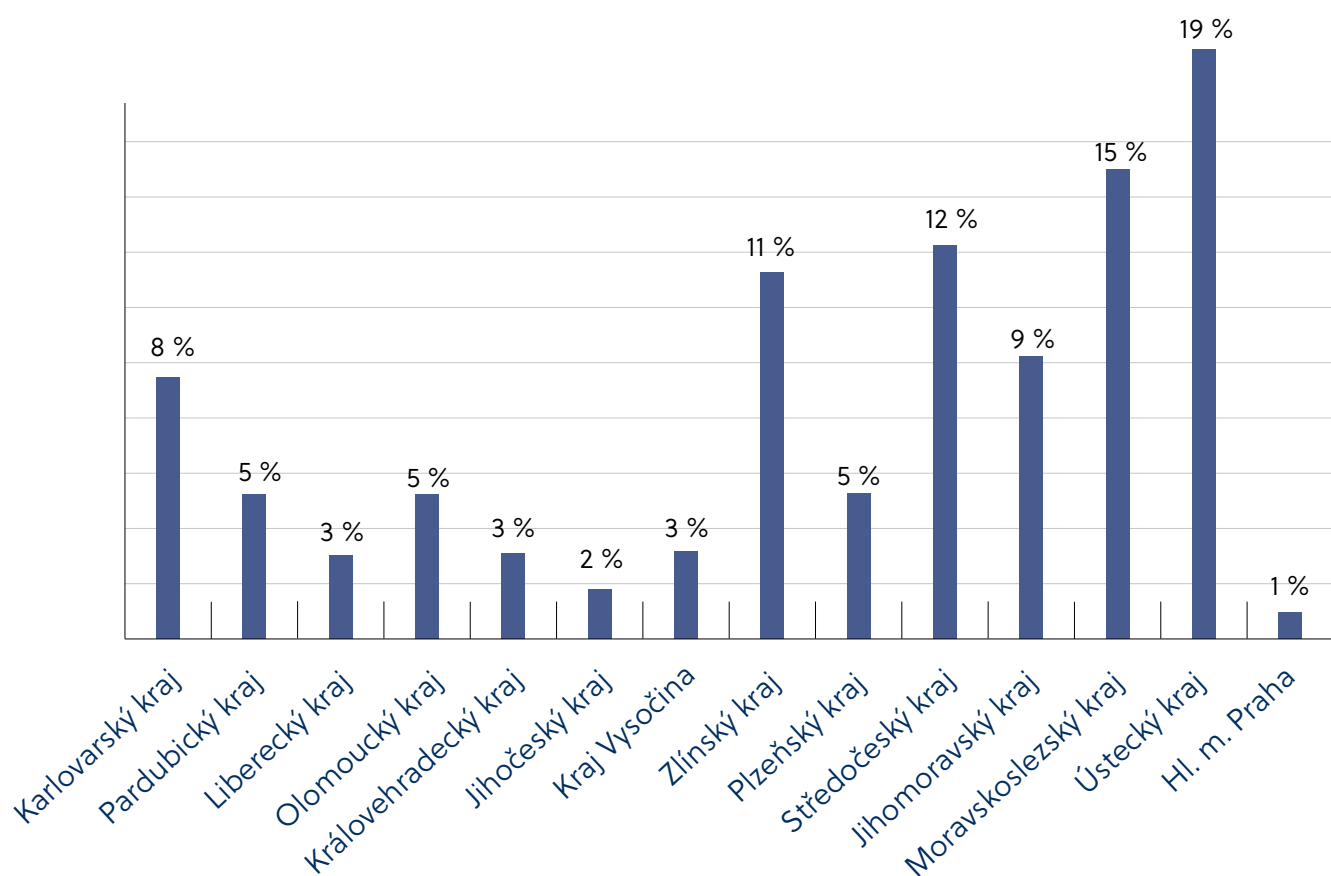
Nejvyšší počet poptávek po průmyslových pozemcích byl zaznamenán u ploch o rozloze 2–4,9 ha (31 %) a u ploch o rozloze 5–9,9 ha (23 %). Následují plochy o velikosti 0–1,9 ha. Menší zájem projeví investoři o plochy větší než deset (14 %) a dvacet (14 %) hektarů.

Poptávka po průmyslových pozemcích v roce 2018 dle velikosti



Investoři tradičně poptávali nejčastěji Ústecký kraj (19 %), ve srovnání s minulými léty zájem o tamní průmyslové pozemky ještě vzrostl. Hojně poptávaný byl také Moravskoslezský (15 %), Středočeský (12 %) a Zlínský (11 %) kraj. Naopak opadl zájem o Karlovarský kraj. Ten oproti jiným regionům nabízí málo průmyslových pozemků vhodných ke koupi. Většinu průmyslových pozemků již vlastní developerské subjekty, které investorům nabízejí možnost výstavby hal do pronájmu. Nedostatek volných průmyslových pozemků je pak spolu s nízkou mírou nezaměstnanosti důvodem nižší poptávky po krajích Pardubickém, Královéhradeckém a Jihočeském. V těchto třech regionech hraje svoji roli i obtížnější napojení některých jejich oblastí na páteřní dálniční síť České republiky.

Poptávka po průmyslových pozemcích v roce 2018 dle krajů

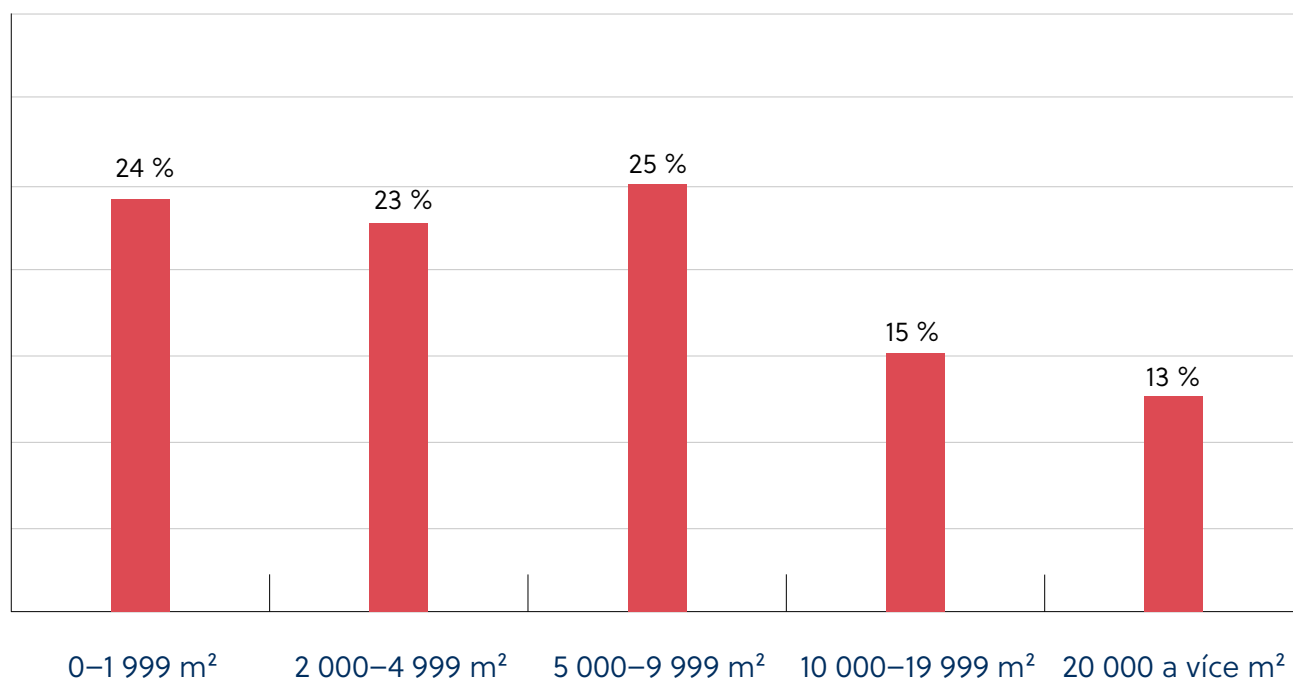


Výrobní haly

V roce 2018 projeví investoři největší zájem o výrobní haly o velikosti 5–10 tisíc m² (25 %), obdobný zájem byl o výrobní haly o velikosti 0–2 tisíce m² (24 %) a 2–5 tisíc m² (23 %). O něco menší zájem byl o výrobní haly nad 10 tisíc m² (15 %) a 20 tisíc m² (13 %). Oproti roku 2017 lze sledovat zvýšený zájem o výrobní haly o velikosti do 2 tisíc m².

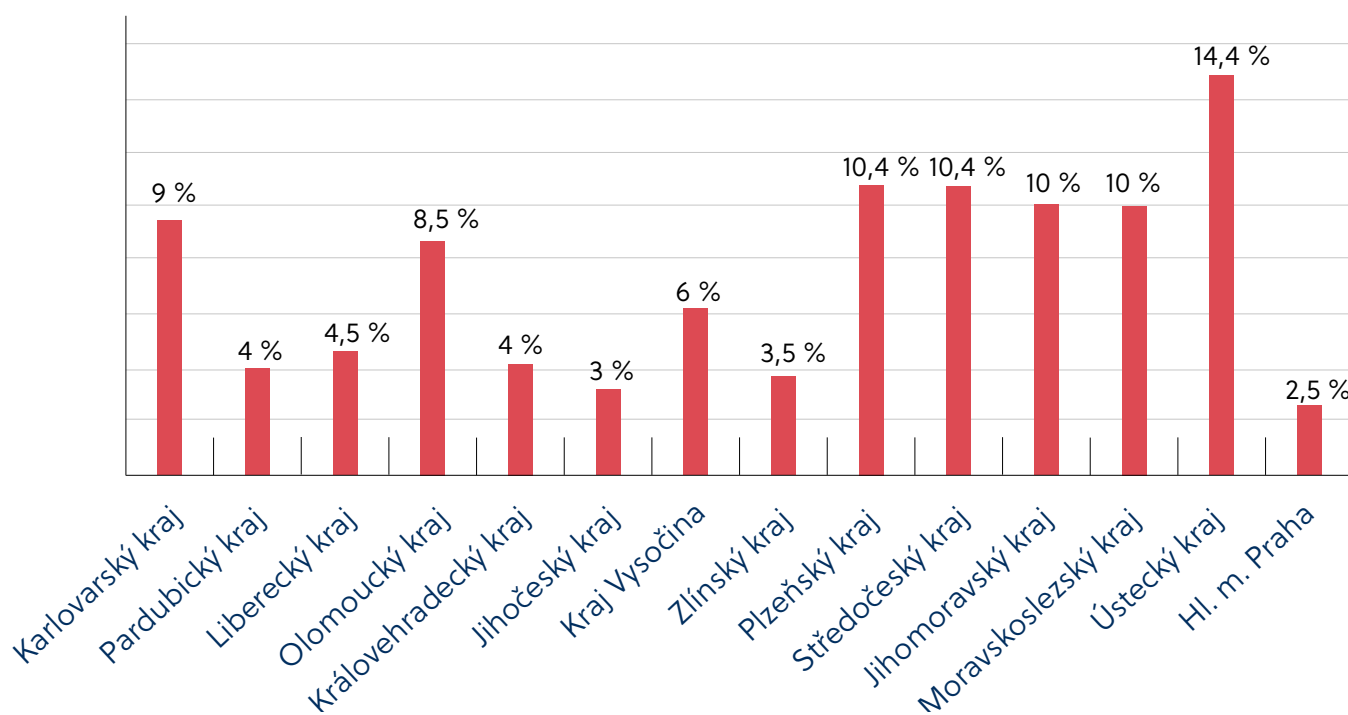


Poptávka po výrobních halách v roce 2018 dle velikosti



Investoři poptávali v roce 2018 nejčastěji výrobní haly v Ústeckém kraji (14,4 %), dále v Plzeňském a Středočeském kraji (shodně 10,4 %) a v Jihomoravském a Moravskoslezském kraji (shodně 10 %). Svou roli zde vedle dobré dopravní dostupnosti hraje možnost developmentu průmyslových hal dle poptávky jednotlivých investorů, a to ať už do vlastnictví, nebo do pronájmu (častější varianta).

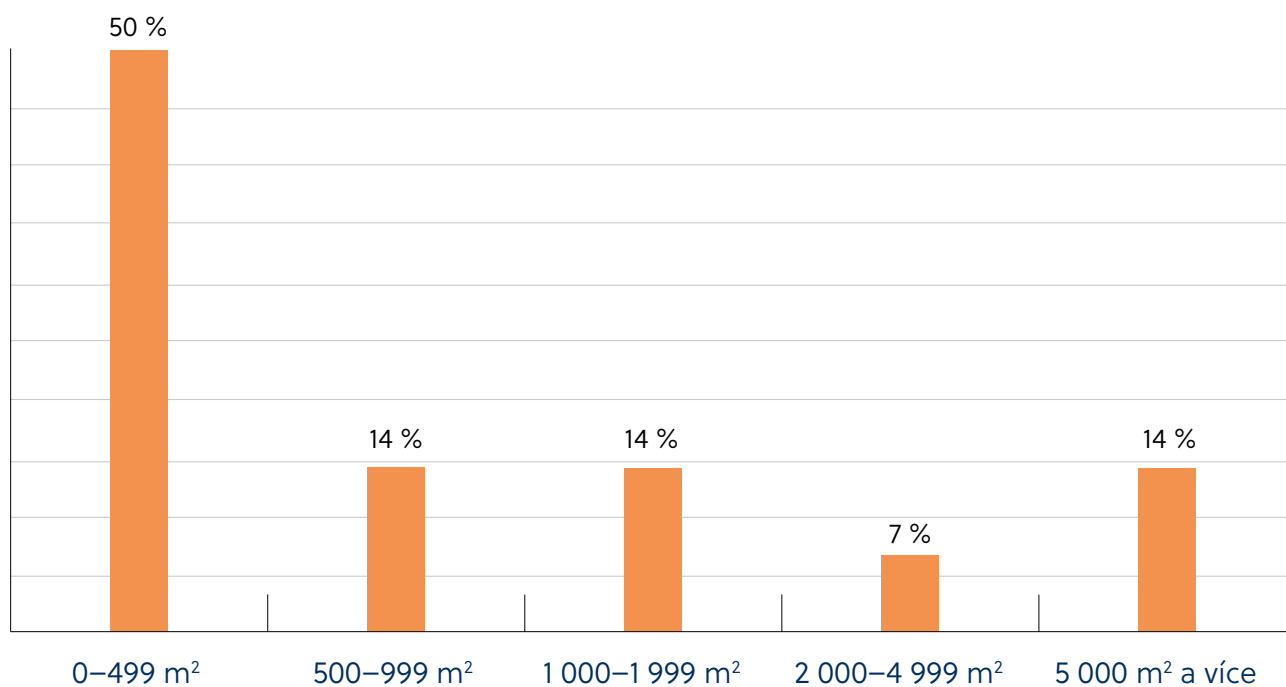
Poptávka po výrobních halách v roce 2018 dle krajů



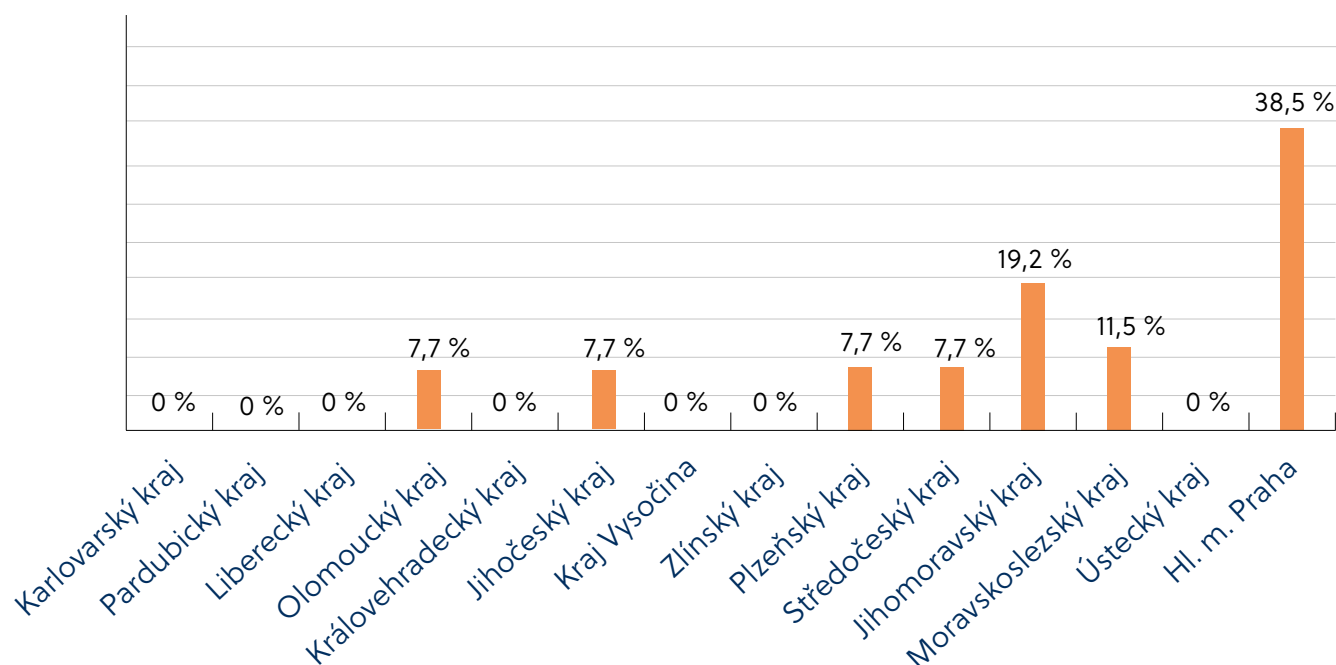
Kancelářské prostory

V roce 2018 investoři nejčastěji poptávali kancelářské prostory o rozloze do 500 m². Tato poptávka nevybočuje z trendu předešlých let. Poptávky cílily zejména na města Praha, Brno a Ostrava.

Poptávka po kancelářských prostorech v roce 2018 dle velikosti



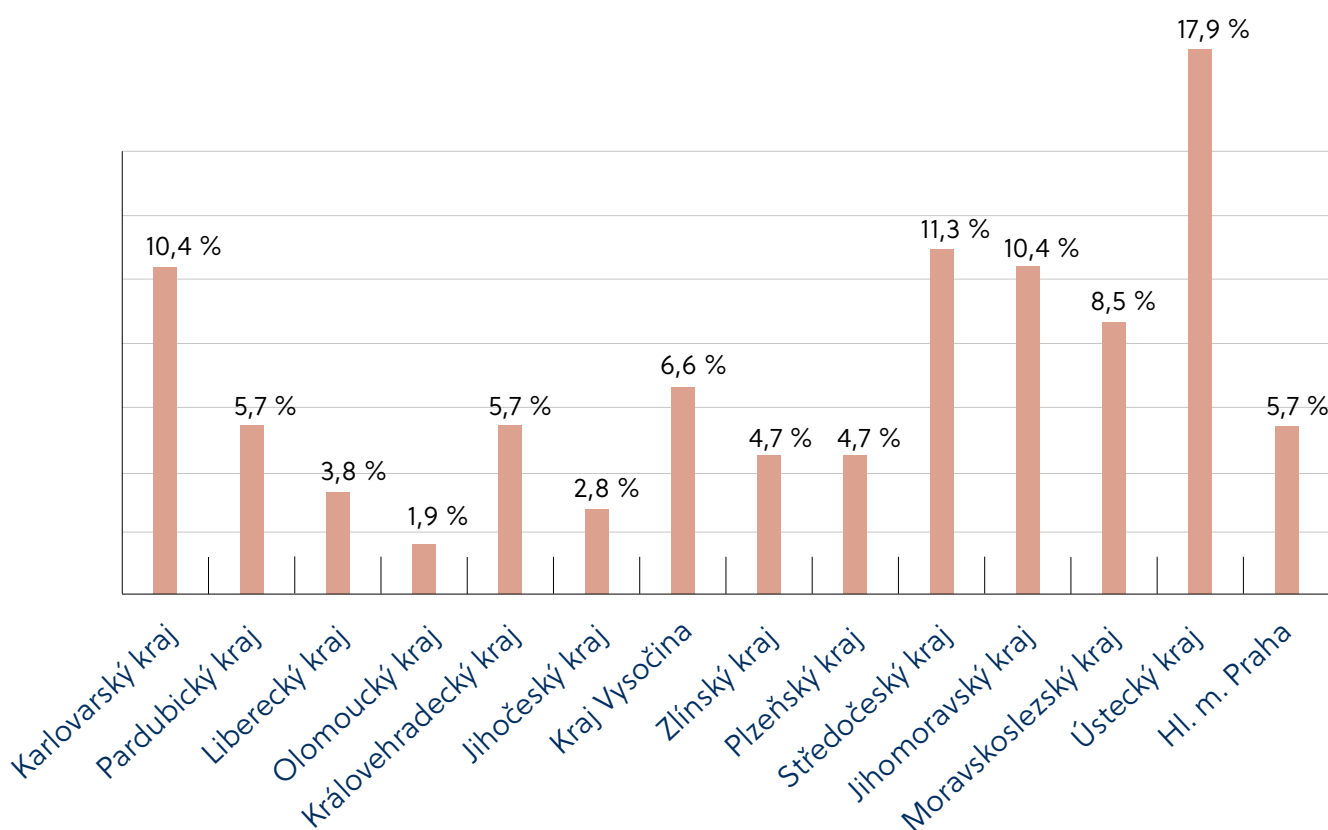
Poptávka po kancelářských prostorech v roce 2018 dle krajů



Brownfieldy

Specifickou kategorií podnikatelských nemovitostí jsou brownfieldové lokality, které bývají co do rozlohy i jiných parametrů značně odlišné. Z toho důvodu lze trendy ve vývoji poptávky po tomto typu nemovitostí sledovat zatím jen obtížně. Zahraniční investoři většinou brownfieldové lokality přímo nepoptávají, protože pro ně jejich regenerace představuje činnost navíc, která zároveň může nést riziko odkladu zahájení či rozšíření jejich aktivit. Faktem ale je, že u téměř 29 procent všech případů investoři poptávali i vhodné brownfieldové nemovitosti. Ve více než 23 procentech nabídek byla brownfieldová nemovitost i nabídnuta.

Poptávka po brownfieldech v roce 2018 dle krajů



V roce 2015 byl spuštěn dotační program Nemovitosti Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OP PIK) 2014–2020, z něhož mohou vlastníci brownfieldů čerpat finanční podporu na jejich regeneraci. V roce 2017 byl spuštěn i Program Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů Ministerstva průmyslu a obchodu, který vlastníkům z řad municipalit strukturálně postižených krajů a dalších hospodářsky znevýhodněných regionů nabízí finanční podporu na regeneraci brownfieldů pro podnikatelské využití. Program pokračoval i v roce 2018. Díky silící podpoře ze strany státu (i prostřednictvím strukturálních fondů EU) na jedné straně a rostoucímu nedostatku volných pozemků na straně druhé lze očekávat, že o brownfieldové lokality bude do budoucna stále větší zájem.

Podnikatelské nemovitosti

Poptávky po podnikatelských nemovitostech evidované
Agenturou pro podporu podnikání a investic CzechInvest v roce 2017