

Podnikatelské nemovitosti

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

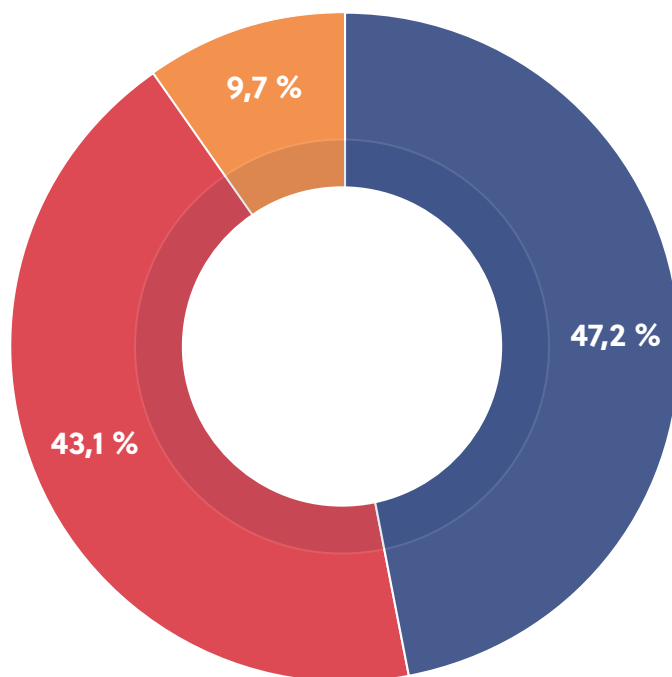


Databáze podnikatelských nemovitostí

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 2017 agentura CzechInvest přijala 216 poptávek investorů po nemovitostech v České republice. Nejčastěji byly poptávány průmyslové pozemky (47,2 %), dále výrobní haly (43,1 %) a kancelářské prostory (9,7 %). Ve 22,7 procentech všech poptávek se jednalo o brownfieldy.

Poptávka po podnikatelských nemovitostech v roce 2017 dle kategorie



Průmyslové pozemky

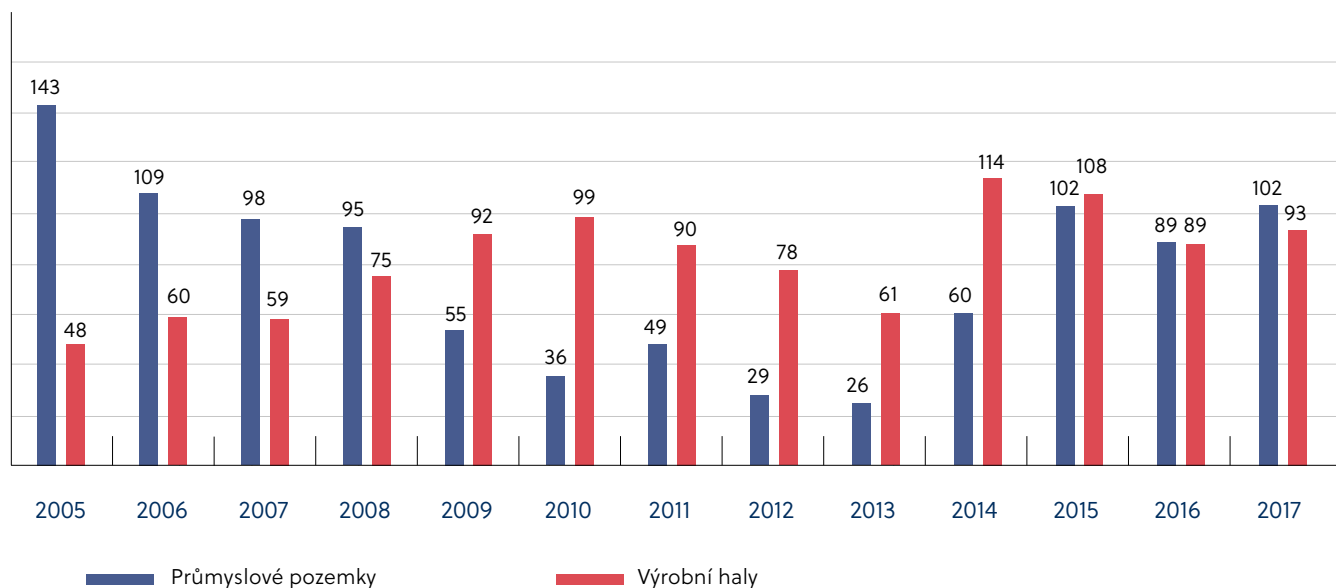
Výrobní haly

Kancelářské prostory

Oproti roku 2016 se mírně zvýšila poptávka po průmyslových pozemcích a výrobních halách. Tento jev lze do značné míry vysvětlit globálně lepším ekonomickým klimatem, a tudíž větší ochotou investorů vytvářet investice dlouhodobého charakteru.



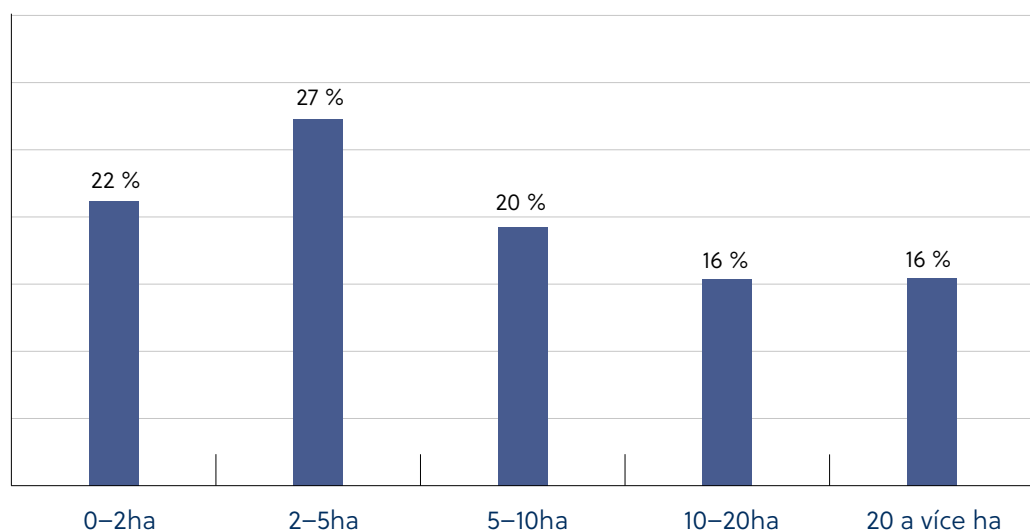
Poptávka po průmyslových pozemcích a výrobních halách v letech 2005–2017



Průmyslové pozemky

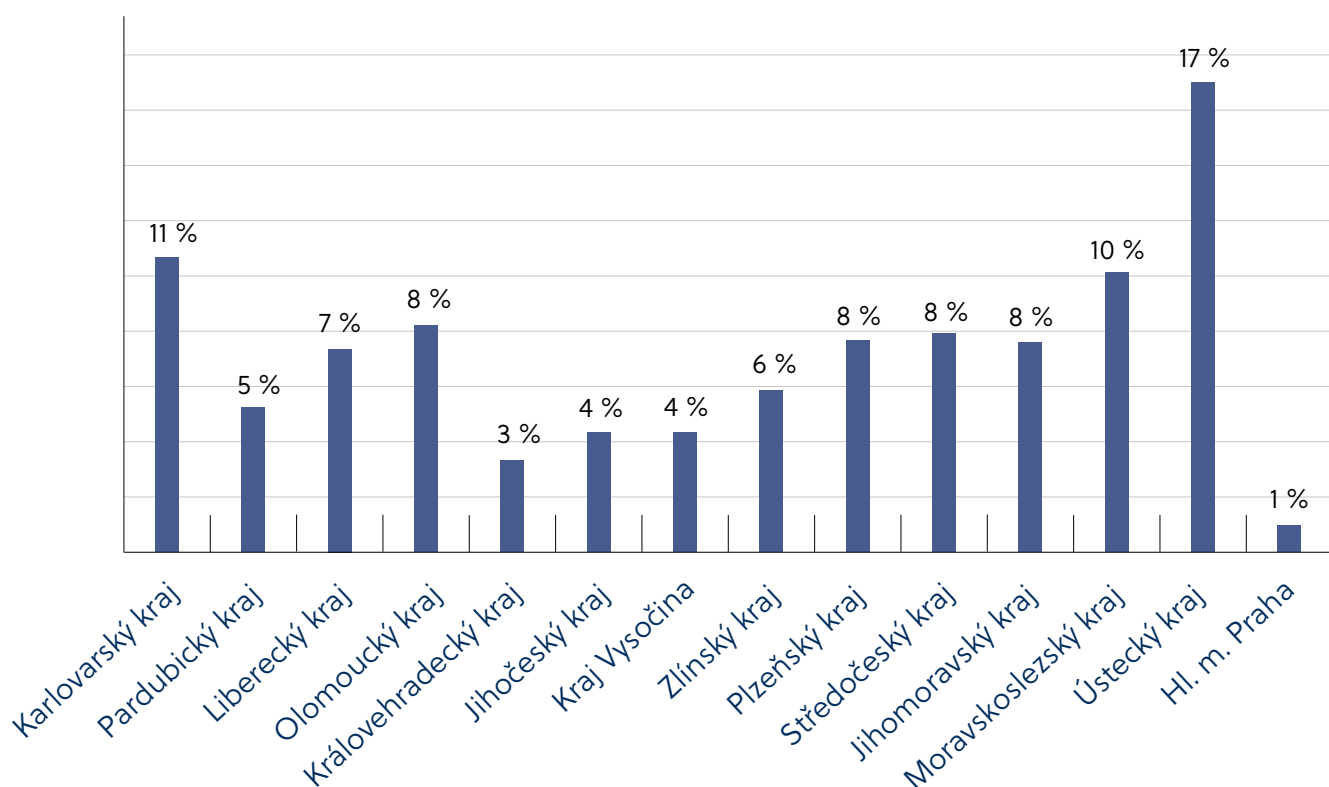
Nejvyšší počet poptávek po průmyslových pozemcích byl zaznamenán u ploch o rozloze 2–5 ha (27 %), dále u ploch o rozloze 0–2 ha (22 %), 5–10 ha (20 %) a shodně u ploch o rozloze 10–20 ha (16 %) a 20 a více ha (16 %).

Poptávka po průmyslových pozemcích v roce 2017 dle velikosti



Nejčastěji investoři tradičně poptávali Ústecký kraj (17 %), dále Karlovarský kraj (11 %) a Moravskoslezský kraj (10 %). Silná poptávka po Ústeckém a Karlovarském kraji pramení z jejich bezprostřední blízkosti s hranicemi se Spolkovou republikou Německo a s tím spojenou dobrou dopravní dostupností pro potenciální investory z této země, kteří tradičně patří k nejvýznamnějším v České republice. Velkou úlohu v dnešní době hraje výše nezaměstnanosti v daném regionu, což je také jeden z hlavních důvodů poklesu poptávky po průmyslových pozemcích ve Středočeském kraji (o 2 %). Ten také oproti jiným regionům zároveň 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 2017 dle krajů

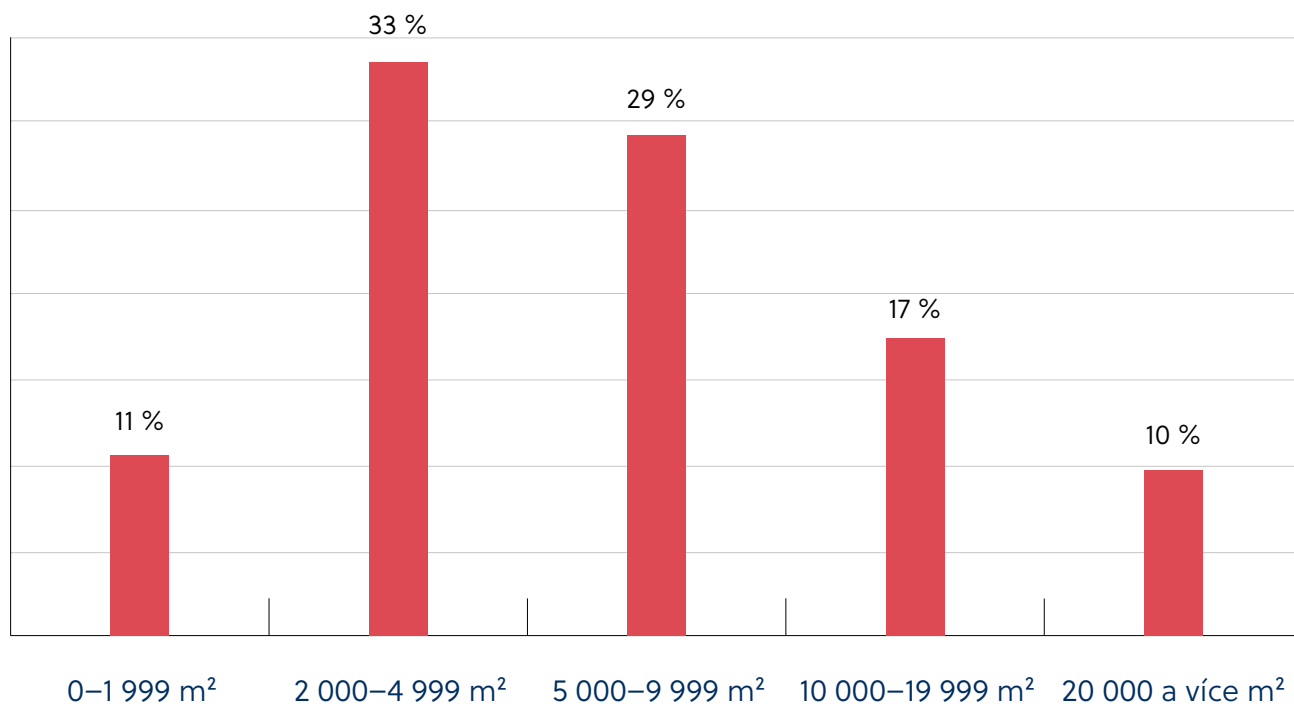


Výrobní haly

V roce 2017 projeví investoři největší zájem o výrobní haly o velikosti 2–5 tisíc m² (33 %), dále o rozloze 5–10 tisíc m² (29 %), 10–20 tisíc m² (17 %), 0–2 tisíce m² (11 %) a 20 a více tisíc m² (10 %).

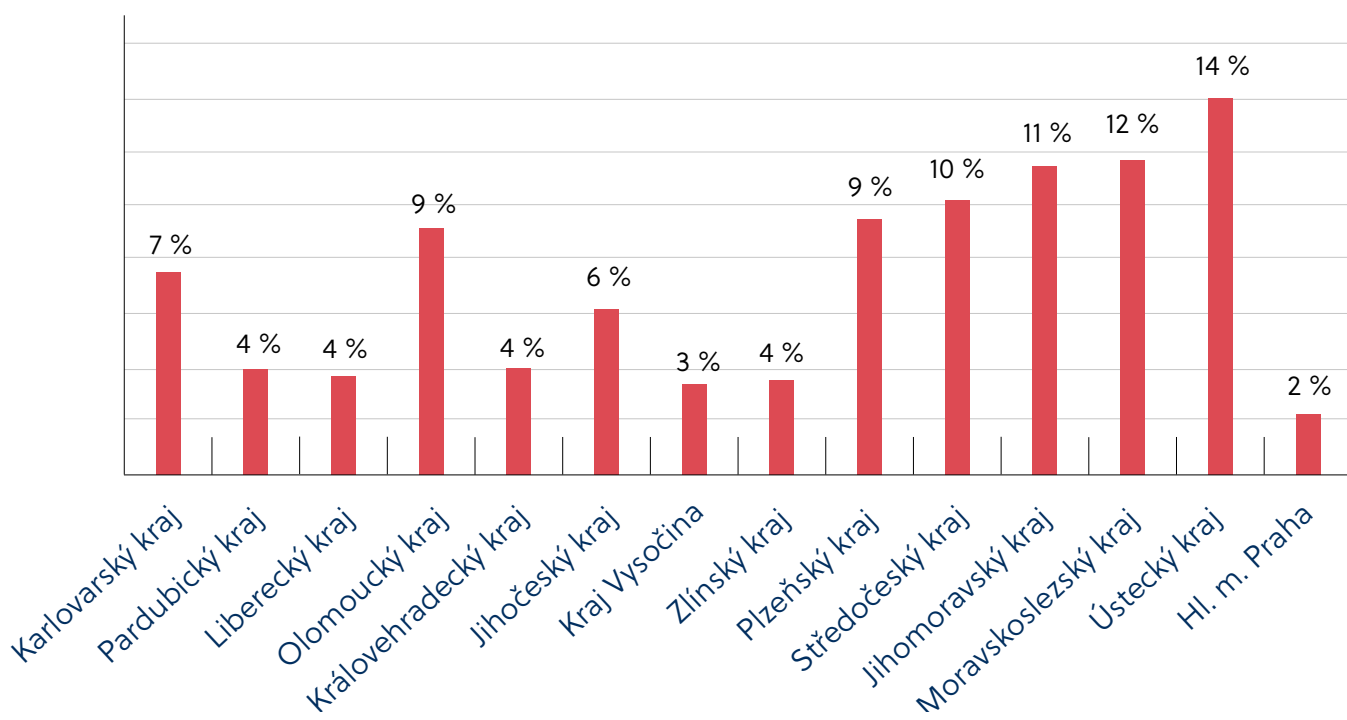


Poptávka po výrobních halách v roce 2017 dle velikosti



Nejčastěji investoři v roce 2017 poptávali výrobní haly v Ústeckém kraji (14 %), dále v Moravskoslezském kraji (12 %) a Jihomoravském kraji (11 %).

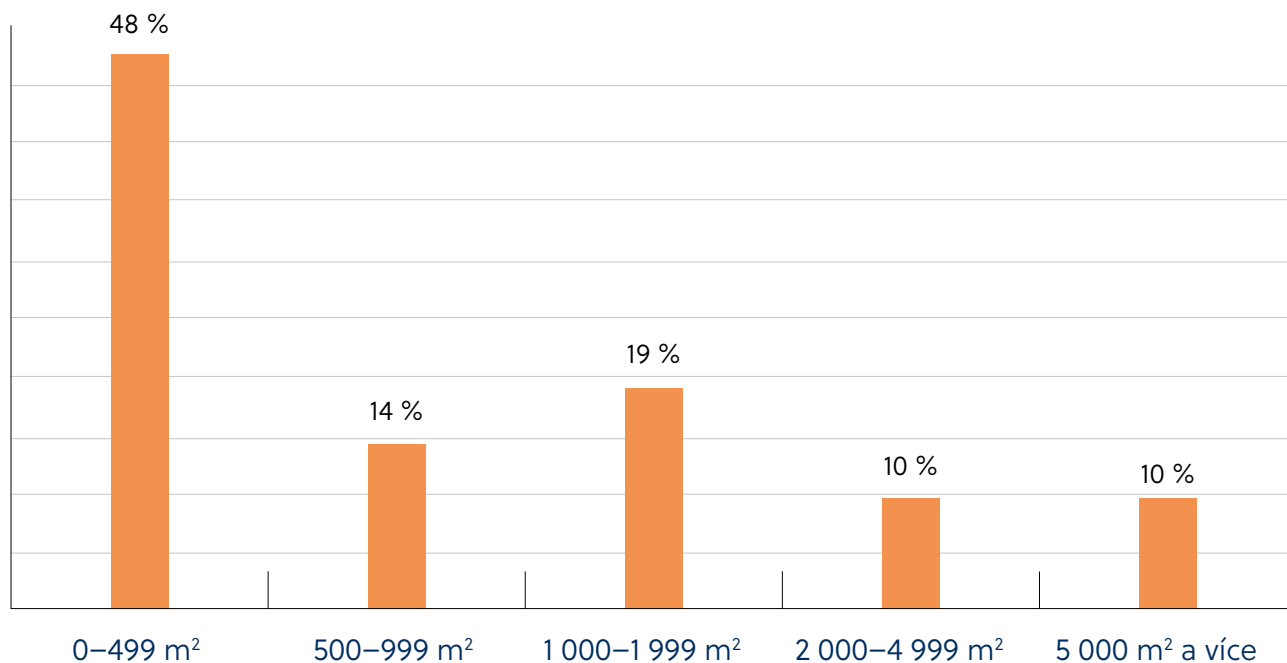
Poptávka po výrobních halách v roce 2017 dle krajů



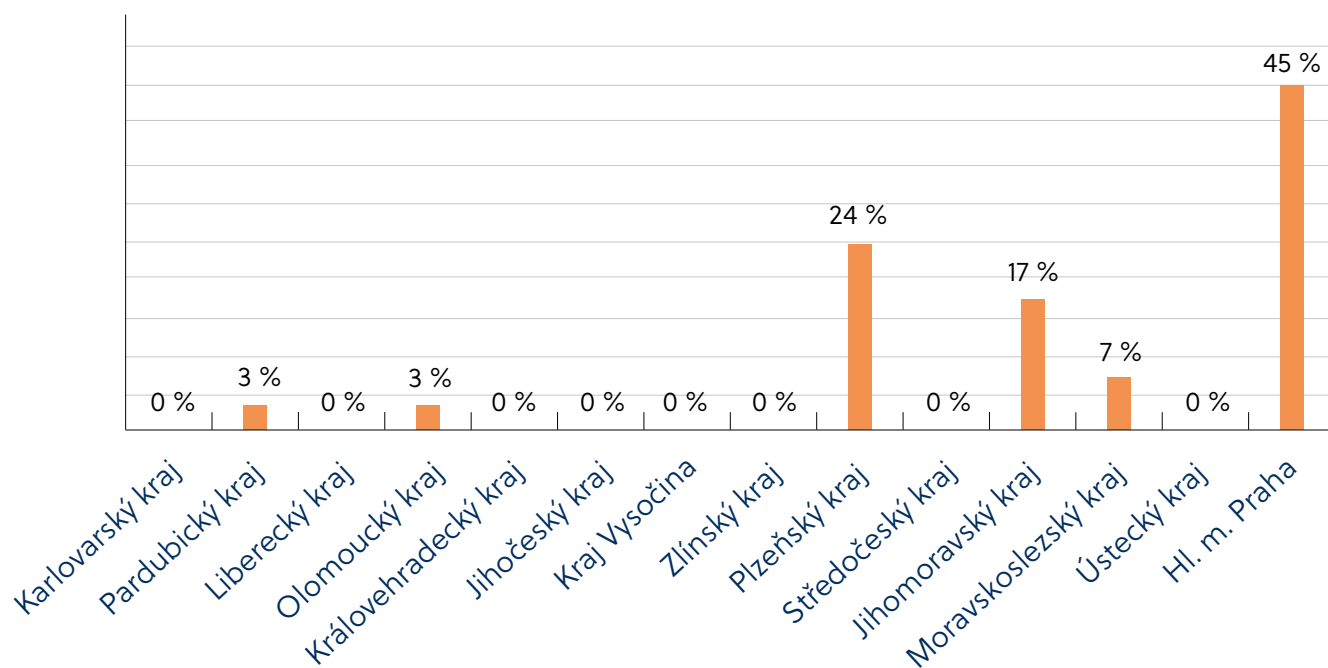
Kancelářské prostory

V roce 2017 investoři nejčastěji poptávali kancelářské prostory o rozloze do 500 m². Tato poptávka nevybočuje z trendu předešlých let. Poptávky cílí zejména na města Praha, Brno a Ostrava.

Poptávky po kancelářských prostorech v roce 2017 dle velikosti



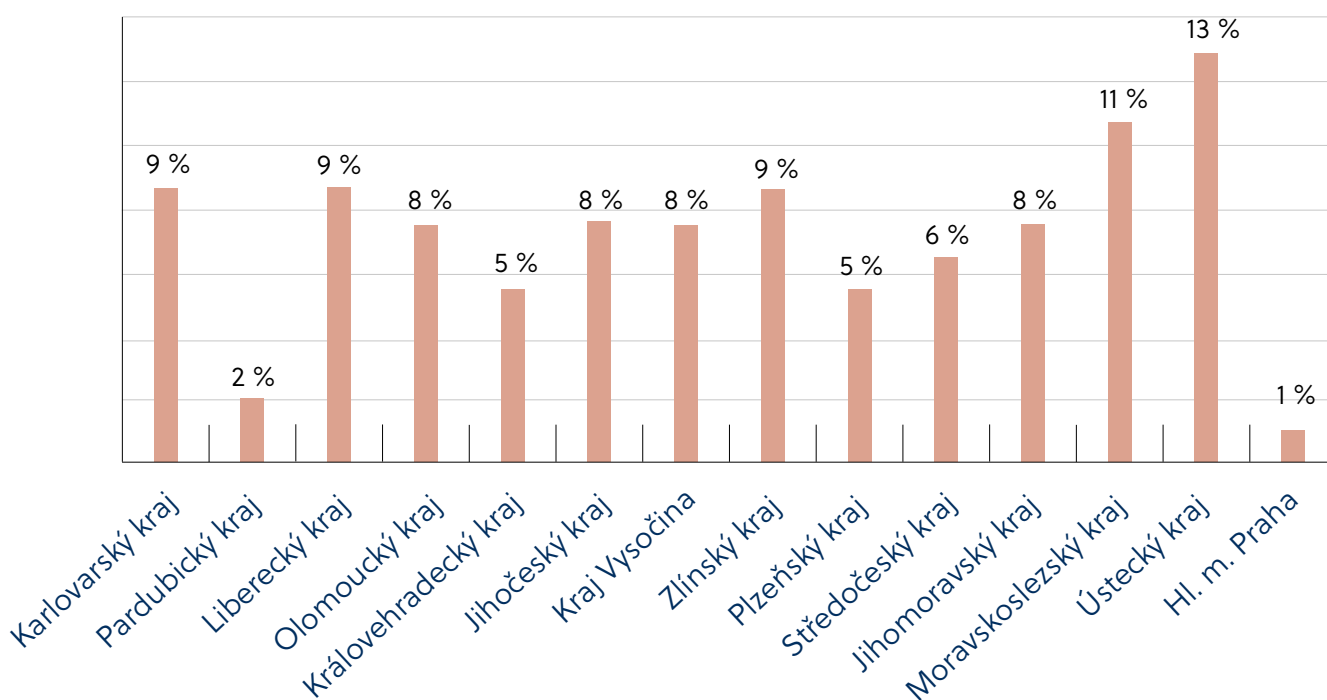
Poptávka po kancelářských prostorech v roce 2017 dle kraje



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. 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 ve více než 22 procentech případů investoři poptávali i vhodné brownfieldové nemovitosti.

Poptávka po brownfieldech v roce 2017 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. Díky sílící 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.