

Pro novou průmyslovou výstavbu bude v následujících letech mimořádně atraktivní Plzeňský a Středočeský kraj

Praha, 29. dubna – Devět z deseti developerů považuje Plzeňský kraj za nejatraktivnější pro výstavbu průmyslových nemovitostí v následujících dvou letech, v těsném závěsu za ním je kraj Středočeský. Klíčovým faktorem pro rentabilitu je v průmyslovém developmentu umístění na tzv. dopravním uzlu. Podpora od obce či státu hraje naopak minimální úlohu. Aktuální rezerva pronajímaných objektů je velmi malá, neobsazených je jen zhruba 5 procent. Od primární iniciace projektu k zahájení stavebních prací dochází u průmyslových nemovitostí v průměru po 3,3 letech, po dokončení dochází k prodeji za 2 měsíce. Vyplývá to ze Studie developerských společností H1/2019, zpracované analytickou společností CEEC Research ve spolupráci se společností KPMG Česká republika.

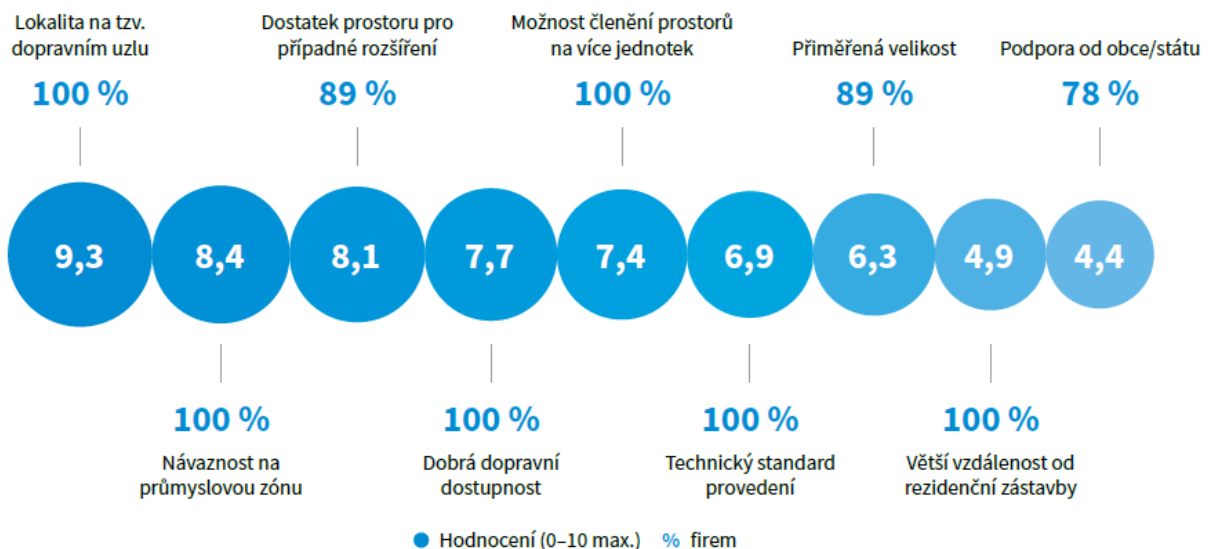
Nejzajímavějším krajem pro průmyslový development v následujících dvou letech bude podle ředitelů developerských firem Plzeňský kraj (89 procent). Jen o něco méně atraktivní je v tomto výhledu kraj Středočeský (78 procent) a na třetím místě se společně umístily hlavní město Praha a Jihomoravský kraj (shodně 67 procent). Pesimisticky naopak developeři nahlíží na Zlínský, Olomoucký, Liberecký, Královéhradecký, Jihočeský kraj a Kraj Vysočinu (shodně 0 procent).

„Když se podíváte na mapu střední Evropy, všimněte si, jak je Česko zakousnuté do Německa. A stejně zakousnuté je dlouhodobě i ekonomicky. Proto budou i v příštích dvou letech nejzajímavější lokality podél hranic s Německem, kam patří zejména Plzeňský a Karlovarský kraj. Obzvláště velký potenciál vidím přímo v Plzni, která má díky své poloze, strojírenské tradici, dopravní infrastruktuře a Západočeské univerzitě dokonce předpoklady stát se jakýmsi středoevropským centrem inovací a Průmyslu 4. 0. Dalšími atraktivními lokalitami pro průmyslový development jsou pochopitelně Praha, Brno a další velká města,“ vysvětluje **Klára Sobotková, obchodní ředitelka Panattoni Europe**. Svůj pohled přidává také **Pavel Dolák, Director, KPMG Česká republika**. *„Rozvoj nových lokalit pro výstavbu skladů je významně ovlivněn rozšířením stávající dálniční sítě, kde se v následujících dvou*

letech bohužel mimo D3, D6 a D48 nedočkáme významných změn. V následujících letech můžeme očekávat rozšiřování již existujících průmyslových parků, další výstavbu v okolí velkých měst, jako jsou Praha, Brno, Plzeň či Ostrava a pokračování výstavby na severu Čech.“

Rentabilitu průmyslových objektů nejvíce ovlivňuje, nachází-li se na tzv. dopravním uzlu. Tento faktor ohodnotily developerské firmy na stupnici od 0 do 10, kde desítka vyjadřuje okolnost maximálně ovlivňující rentabilitu, vysokou známkou 9,3. Velmi důležitá je také návaznost nemovitosti na průmyslovou zónu a dostatek prostoru pro případné rozšíření (8,4, respektive 8,1 bodu z 10). Nejméně se do rentability naopak promítá podpora od obce nebo státu (4,4 bodu z 10) a větší vzdálenost od rezidenční zástavby (4,9 bodu z 10). „Blízkost k zákazníkům bude nadále klíčová z hlediska atraktivity pro novou výstavbu v rámci industriálního developmentu,“ dodává Jan Lidral, Marketing Manager Central Europe, Takenaka Europe GmbH.

JAKÉ JSOU HLAVNÍ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ RENTABILITU PRŮMYSLOVÉHO OBJEKTU?



Rezerva u pronajímaných prostor je v současné době u developerských společností velmi malá a jen 5,1 procent z průmyslových nemovitostí není obsazených. Případnou neobsazenost přitom způsobuje zejména nevyhovující poloha průmyslových prostor a vysoké ceny nájmu (7,8 bodu, respektive 7,7 bodu z maximálních 10). Minimální roli hraje naopak vyšší nárůst nových skladovacích prostor (4,4 bodu z maximálních 10).

„Neobsazenost ovlivňuje infrastruktura (neschopnost či nemožnost zajistit např. vlakovou, zejména nákladní dopravu do významných průmyslových destinací), nedostatek, resp. nasycenost kvalifikované pracovní síly ve výrobě a nedostatek řidičů nákladní dopravy,“ uvádí **Viliam Záthurecký, ředitel, Leis, a.s.**

CO PODLE VÁS NEJVÍCE ZPŮSOBUJE NEOBSAZENOST PRŮMYSLOVÝCH PROSTOR?



Od počátku průmyslového projektu, po zajištění pronájmu alespoň z 80 procent, uplyne podle ředitelů developerských firem v průměru 25 měsíců. Po dokončení stavby dochází k prodeji za 2,0 měsíce a pronájmu za 2,8 měsíce. Od primární iniciace projektu k zahájení stavebních prací v průměru dochází po 3,3 letech.

Kompletní Studie developerských společností H1/2019 je ke stažení na stránkách

www.ceec.eu

Kontakt pro média:

Ing. Jiří Vacek, Ph.D., MIM
Ředitel společnosti
CEEC Research s.r.o.
E-mail: vacek@ceec.eu
Tel.: +420 774 325 111

Společnost CEEC Research je přední analytickou a výzkumnou společností zaměřující se na vývoj vybraných sektorů ekonomiky v zemích střední a východní Evropy. Naše studie jsou využívány v současné době více než 17 000 společnostmi. CEEC Research vznikl v roce 2005 jako analytická organizace specializující se na zpracovávání výzkumů a analýz stavebního sektoru, následně se analytické pokrytí rozšířilo i na další vybrané sektory ekonomiky, včetně strojírenství.

CEEC Research navíc k pravidelným a bezplatným analýzám také organizuje vysoce specializované odborné konference, kterých se účastní generální ředitelé nejvýznamnějších společností, prezidenti klíčových svazů, cechů a komor a rovněž i ministři a nejvyšší představitelé států z vybraných zemí.

*Společnost **KPMG Česká republika** zahájila svou činnost v roce 1990, kdy byla v Praze otevřena první kancelář. V současné době má 770 zaměstnanců a kanceláře v Praze, Brně, Českých Budějovicích a Ostravě. KPMG Česká republika poskytuje služby v oblasti auditu, daní, poradenství a práva. Z 630 odborných pracovníků je 28 partnerů, 28 statutárních auditorů, 111 certifikovaných účetních a 71 daňových poradců. V KPMG Česká republika působí celkem 22 kvalifikovaných zahraničních odborníků.*

***KPMG** je celosvětová síť poradenských společností poskytujících služby v oblasti auditu, daní a poradenství. V jejích členských společnostech pracuje více než 155 000 pracovníků v 155 zemích. Nezávislé členské společnosti sítě KPMG jsou přidružené ke KPMG International Cooperative („KPMG International“), švýcarské organizační jednotce. Každá členská společnost celosvětové sítě KPMG je právně samostatná a oddělená jednotka, a takto se i označuje.*