



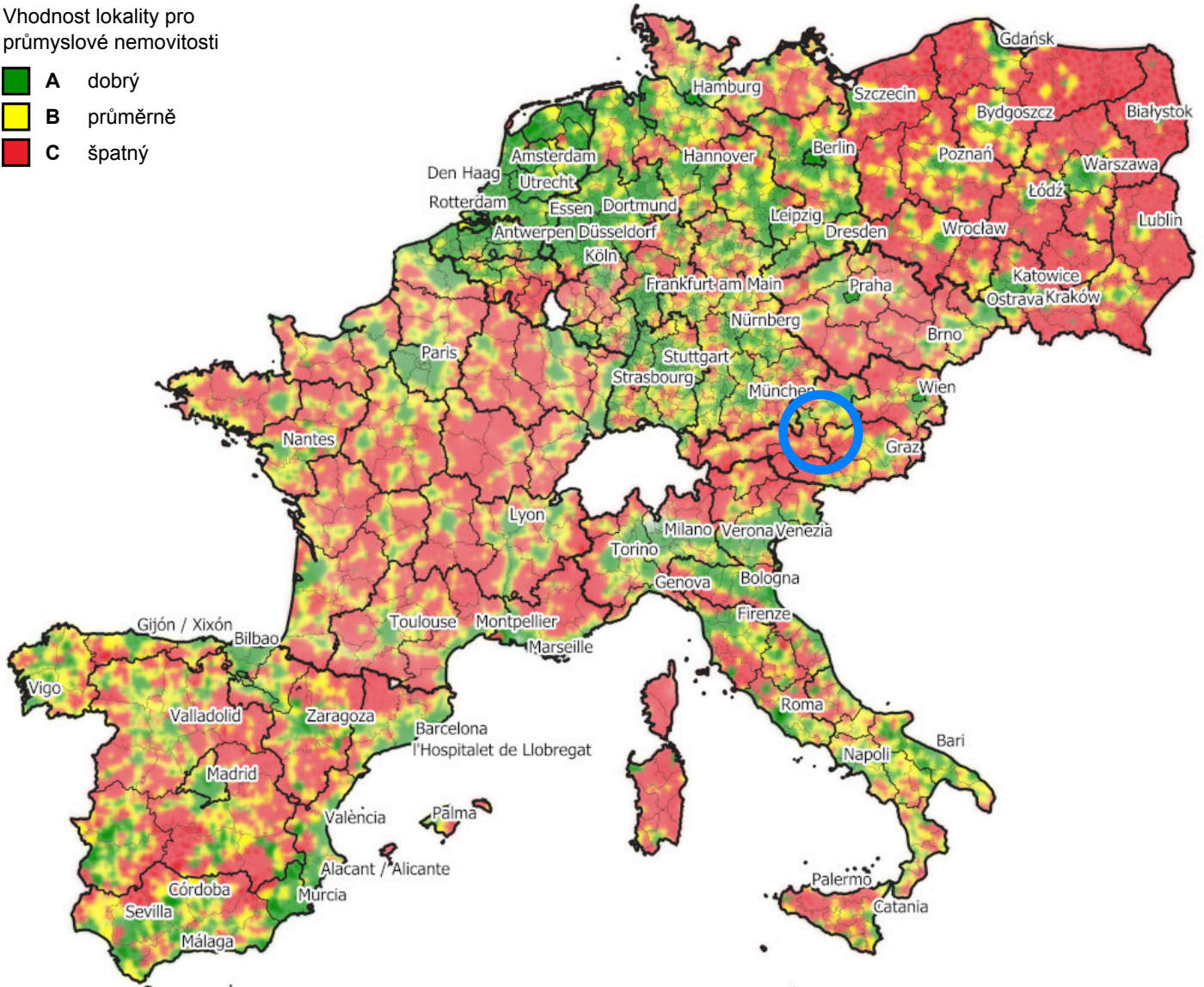
# IndustrialBundle Hallstatt - 2025 -

(Stav k: 31.12.2025)

## Poloha lokality v rámci nejdůležitějších zemí EU

Vhodnost lokality pro  
 průmyslové nemovitosti

- A dobrý
- B průměrně
- C špatný






Zdroj mapy: IndustrialPort  
 Stav k: 31.12.2025

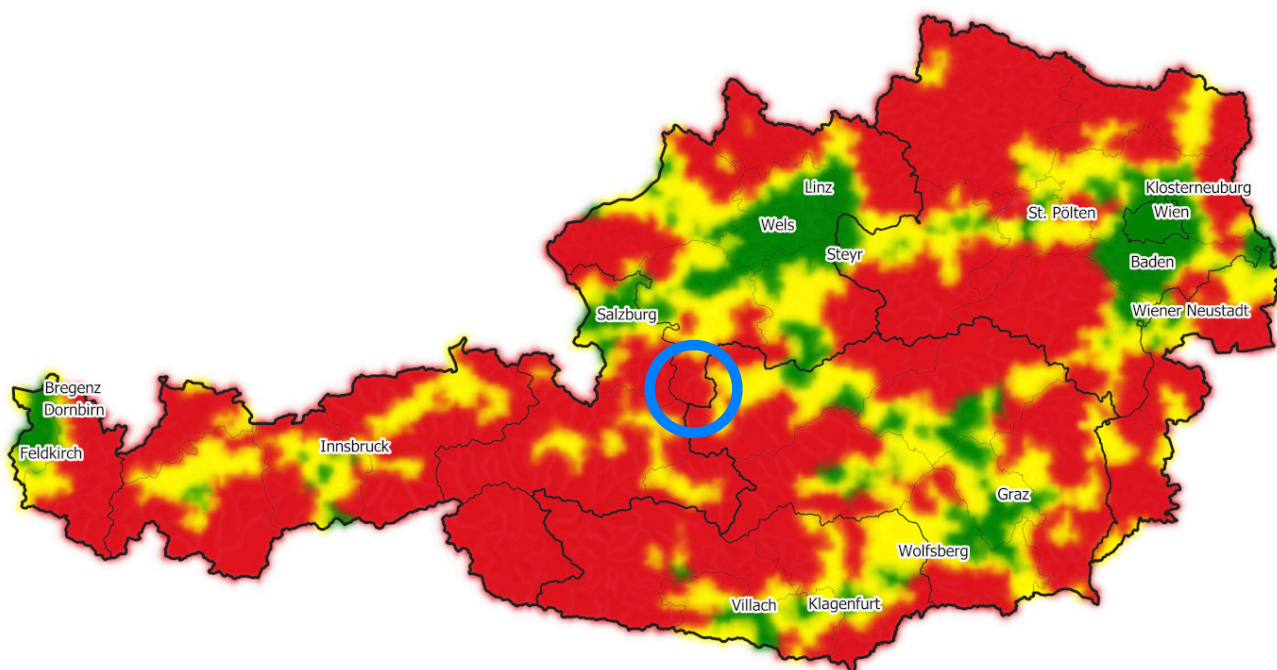


## Národní mapa



Vhodnost lokality pro  
průmyslové nemovitosti

-  A dobrý
-  B průměrně
-  C špatný



Zdroj mapy: IndustrialPort  
Stav k: 31.12.2025

**Celoevropská vhodnost lokality podle IndustrialScore pro Hallstatt: C**

Toto místo se nachází ve čtvrtém kvartilu v celoevropském srovnání.



## 1 Regionální trh průmyslových a logistických nemovitostí

Hallstatt leží v Horním Rakousku u západního břehu Hallstattského jezera, v úzkém alpském údolí s velmi omezenou rovinatou plochou. Zástavba je soustředěna mezi strmými svahy a vodní hladinou, což výrazně omezuje možnosti pro rozsáhlejší průmyslové areály, skladové haly nebo logistické terminály.

Z hlediska průmyslových a logistických nemovitostí jde o lokalitu s velmi nízkou vhodností pro velké areály. Prostorové podmínky, dopravní napojení i ochrana krajinného rázu zde podporují spíše drobné provozovny, servisní zázemí a objekty související s místní ekonomikou, zejména s cestovním ruchem a službami. Větší průmyslová výroba ani distribuční centra zde nejsou typickým využitím území.

Dopravní dostupnost je vázána na silniční spojení v rámci údolí a na regionální návaznosti směrem k větším sídlům v okolí. Pro logistiku je lokalita limitována úzkými komunikacemi, omezenými manipulačními plochami a sezónní zátěží spojenou s turismem. To snižuje atraktivitu pro nákladní dopravu a skladování ve větším měřítku.

Celkově je Hallstatt charakteristický jako malá alpská obec s převahou rezidenčního a turistického využití, kde průmyslové a logistické nemovitosti mají pouze okrajový význam a jsou prostorově i funkčně silně omezené.



## 2 Základní statistické údaje

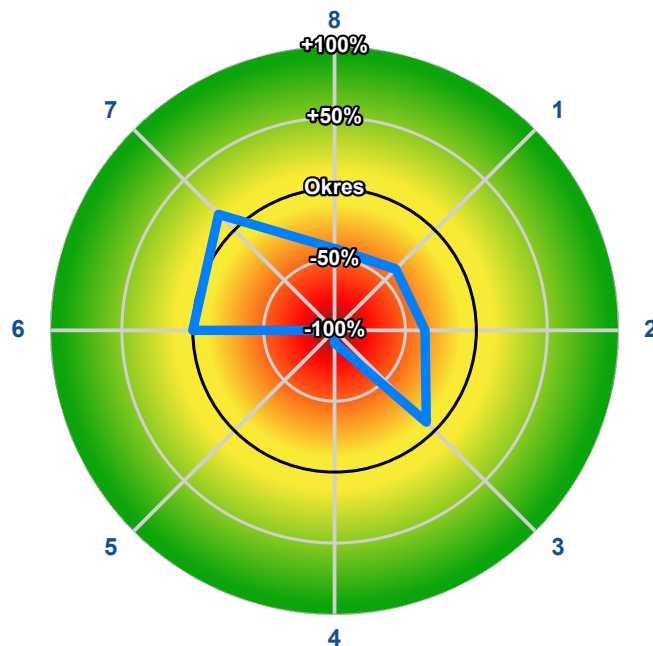
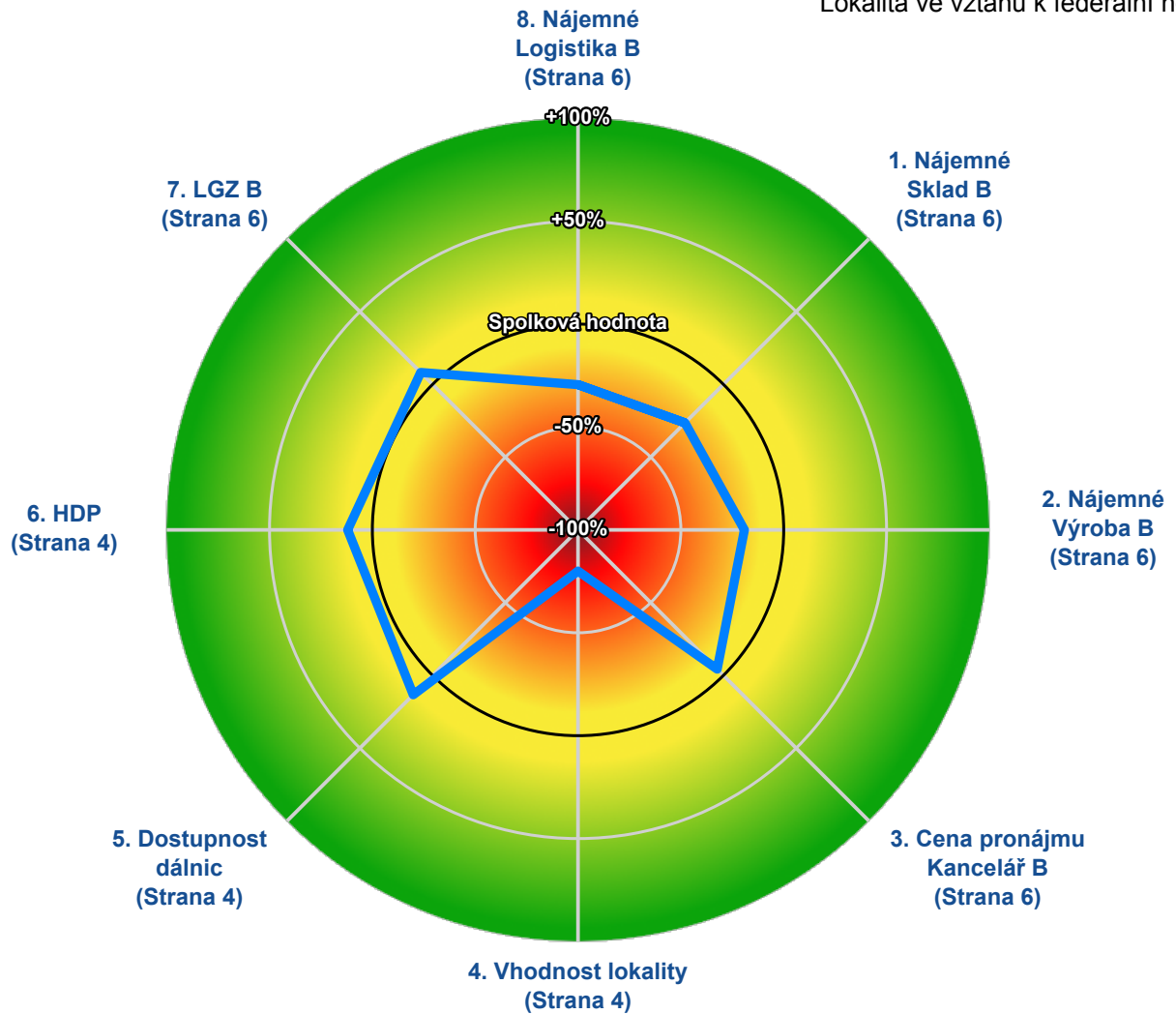
Bezirk	Traunviertel	Svazek obcí	Hallstatt
Počet obyvatel	754	Hustota obyvatelstva	13 Počet obyvatel na km <sup>2</sup>
Industrialscore (EUR)	C (velmi špatný)		
Dostupnost	Spolková hodnota	Hallstatt	Odch. od spolkové vlády
Dálnice	25 Min.	22 Min.	-12,0 %
Rychlostní silnice	22 Min.	18 Min.	-18,2 %
Spolkové silnice	13 Min.	14 Min.	+7,7 %
Strukturální data	Spolková hodnota	Traunviertel	Odch. od spolkové vlády
Podíl zaměstnaných na populaci*	43,8 %	46,4 %	+5,9 %
Podíl populace ve věku 18–65 let na populaci*	65,4 %	65,8 %	+0,6 %
Hrubý domácí produkt na zaměstnanou osobu*	78 182,80 €	87 562,50 €	+12,0 %

\* úroveň NUTS3 (Bezirk)



### 3 Přehled lokality

Lokalita ve vztahu k federální hodnotě



Lokalita ve vztahu k okresu



## 4 Nájem (obec)

Medián tržních nájmů pro Hallstatt (2025)

Třída vybavení	Nájemné <sup>1</sup>	Průměr <sup>2</sup>	Odchylka <sup>3</sup>	Směr. odch. <sup>4</sup>
Skladové plochy A	2,20 €	3,10 €	-29,0 %	±18,8 %
Skladové plochy B	1,95 €	2,70 €	-27,8 %	±19,1 %
Skladové plochy C	1,80 €	2,25 €	-20,0 %	±20,2 %
Logistické plochy A	2,25 €	3,45 €	-34,8 %	±18,6 %
Logistické plochy B	2,10 €	3,00 €	-30,0 %	±18,4 %
Logistické plochy C	1,80 €	2,45 €	-26,5 %	±19,4 %
Výrobní plochy A	2,05 €	2,90 €	-29,3 %	±20,3 %
Výrobní plochy B	2,00 €	2,45 €	-18,4 %	±20,7 %
Výrobní plochy C	1,60 €	2,10 €	-23,8 %	±20,7 %
Kancelářské plochy A	6,95 €	7,20 €	-3,5 %	±3,1 %
Kancelářské plochy B	5,85 €	6,10 €	-4,1 %	±5,2 %
Kancelářské plochy C	4,85 €	5,05 €	-4,0 %	±5,2 %

## 5 Výnos podle třídy kvality (obec)

Průměrný výnos v Hallstatt (2025)

Třída vybavení	Úroková sazba
Výnos A	6,9 %
Výnos B	9,1 %
Výnos C	11,2 %

Angegebene Rendite ist die Nettoanfangsrendite



## 6 Náklady na údržbu (Bezirk)

Průměrné náklady na údržbu v okrese

Využití	2025
Skladové plochy A	4,18 €/m <sup>2</sup> /Rok
Skladové plochy B	3,35 €/m <sup>2</sup> /Rok
Skladové plochy C	2,38 €/m <sup>2</sup> /Rok
Logistické plochy A	4,18 €/m <sup>2</sup> /Rok
Logistické plochy B	3,35 €/m <sup>2</sup> /Rok
Logistické plochy C	2,38 €/m <sup>2</sup> /Rok
Výrobní plochy A	5,73 €/m <sup>2</sup> /Rok
Výrobní plochy B	3,93 €/m <sup>2</sup> /Rok
Výrobní plochy C	3,22 €/m <sup>2</sup> /Rok
Kancelářské plochy A	3,60 €/m <sup>2</sup> /Rok
Kancelářské plochy B	2,17 €/m <sup>2</sup> /Rok
Kancelářské plochy C	1,71 €/m <sup>2</sup> /Rok

## 7 Náklady na správu (Bezirk)

Průměrné náklady na správu v obvodu

Využití	2025
Skladové plochy A	1,30 €/m <sup>2</sup> /Rok
Skladové plochy B	1,17 €/m <sup>2</sup> /Rok
Skladové plochy C	0,84 €/m <sup>2</sup> /Rok
Logistické plochy A	1,30 €/m <sup>2</sup> /Rok
Logistické plochy B	1,21 €/m <sup>2</sup> /Rok
Logistické plochy C	0,84 €/m <sup>2</sup> /Rok
Výrobní plochy A	1,63 €/m <sup>2</sup> /Rok
Výrobní plochy B	1,59 €/m <sup>2</sup> /Rok
Výrobní plochy C	1,42 €/m <sup>2</sup> /Rok
Kancelářské plochy A	1,25 €/m <sup>2</sup> /Rok
Kancelářské plochy B	0,88 €/m <sup>2</sup> /Rok
Kancelářské plochy C	0,79 €/m <sup>2</sup> /Rok



## 8 Zdroje

### Zdroje:

Základní statistická data: statistické úřady; celoevropský přeshraniční model vzdáleností založený na vlastním výzkumu  
Nájemné: vlastní výzkum  
Míra kapitalizace nemovitostí: vlastní výzkum

## 9 Definice

### EU heatmapa

Heatmapa pro průmyslové nemovitosti je založena na komplexním hodnoticím modelu, který využívá přeshraniční model vzdáleností a rozmanitá základní statistická data. Lokality klasifikované jako AAA představují optimální lokality, které splňují nejvyšší požadavky. Lokality s podobnými charakteristikami jsou na základě své shody s těmito standardy AAA zařazovány do kategorií od AA do C, přičemž AA je velmi blízko ideálním podmínkám a C označuje nejméně vhodné lokality. Toto systematické členění umožňuje jasné hodnocení vhodnosti lokalit pro průmyslové nemovitosti v příslušné zemi i ve vzájemném srovnání.

### Úroveň NUTS (administrativní hranice) Zdroje:

- <https://ec.europa.eu/eurostat/web/nuts/overview>
- <https://ec.europa.eu/eurostat/web/nuts/correspondence-tables>

Klasifikace NUTS (Nomenklatura územních statistických jednotek) je hierarchický systém pro členění hospodářského území EU za účelem:

- sběru, rozvoje a harmonizace evropských regionálních statistik,
- socioekonomických analýz regionů,
  - NUTS 1: větší socioekonomické regiony,
  - NUTS 2: základní regiony pro uplatňování regionálních politik,
  - NUTS 3: menší regiony pro specifické diagnózy,
- utváření regionální politiky EU,
  - regiony způsobilé pro podporu z politiky soudržnosti jsou definovány na úrovni NUTS 2,
  - zpráva o soudržnosti byla dosud zpracovávána převážně na úrovni NUTS 2.

### Náklady na údržbu

Náklady na údržbu jsou náklady vznikající za účelem udržení budovy ve stavu odpovídajícím jejímu určení a smluvním podmínkám. V právu komerčních nájemních smluv mohou být tyto náklady v zásadě přiřazeny nájemci, pronajímateli nebo částečně oběma smluvními stranami.

<sup>2</sup> Průměrné náklady na údržbu halových a kancelářských ploch všech měst a obcí v Rakousku v roce 2025 se srovnatelnou třídou vhodnosti lokality, jakou má Hallstatt (viz sekce: IndustrialScore)

<sup>3</sup> Odchylka nákladů na údržbu v roce 2025 od národního průměru<sup>2</sup> všech srovnatelných míst v roce 2025

### Náklady na správu

Náklady na správu jsou podle §19 ImmoWertV náklady na pracovní síly a zařízení nezbytné pro správu pozemku, jakož i na zákonný nebo dobrovolný audit roční účetní závěrky a dohled.

<sup>2</sup> Průměrné náklady na správu halových a kancelářských ploch všech měst a obcí v Rakousku v roce 2025 se srovnatelnou třídou vhodnosti lokality, jakou má Hallstatt (viz sekce: IndustrialScore)

<sup>3</sup> Odchylka nákladů na správu v roce 2025 od národního průměru<sup>2</sup> všech srovnatelných míst v roce 2025



## Rozdělení halových a kancelářských ploch

**Skladové haly** slouží primárně ke skladování zboží. Často mají nízkou světlou výšku a vykazují pouze omezený počet vrat v úrovni terénu nebo ramp.

	Třída vybavení A	Třída vybavení B	Třída vybavení C
<b>Stáří budovy</b>	méně než 10 let	10 až méně než 25 let	25 let a více
<b>Výška haly</b>	8,5 m nebo více	6,0 m až méně než 8,5 m	méně než 6,0 m
<b>Nosnost podlahy</b>	5,0 t/m <sup>2</sup> nebo více	4,0 t/m <sup>2</sup> až méně než 5,0 t/m <sup>2</sup>	méně než 4,0 t/m <sup>2</sup>
<b>Vrata</b>	alespoň 1 vrata na 1.000 m <sup>2</sup> plochy haly	alespoň 1 vrata na 2.500 m <sup>2</sup> plochy haly	méně než 1 vrata na 2.500 m <sup>2</sup> plochy haly
<b>Manipulační zóny/plochy pro manévrování nákladních vozidel</b>	velkorysé	dostatečné	nedostatečné
<b>Vytápění</b>	efektivní	dostatečné	bez vytápění
<b>Denní světlo</b>	denní světlo prostřednictvím světlíků a pásových oken	denní světlo prostřednictvím světlíků nebo pásových oken	nedostatečné

**Logistické haly** spojují funkce skladování a distribuce. Vyznačují se větší světlou výškou a hloubkou haly a také vyšším počtem rampových vrat než běžné skladové haly. Logistické haly jsou zpravidla vytápěné a vybavené sprinklerovým zařízením.

	Třída vybavení A	Třída vybavení B	Třída vybavení C
<b>Stáří budovy</b>	méně než 10 let	10 až méně než 25 let	25 let a více
<b>Výška haly</b>	10,5 m nebo více	7,0 m až méně než 10,5 m	méně než 7,0 m
<b>Nosnost podlahy</b>	5,0 t/m <sup>2</sup> nebo více	4,0 t/m <sup>2</sup> až méně než 5,0 t/m <sup>2</sup>	méně než 4,0 t/m <sup>2</sup>
<b>Vrata</b>	alespoň 1 rampová vrata na každých 1.000 m <sup>2</sup> plochy haly plus vrata v úrovni terénu	alespoň 1 rampová vrata na každých 2.500 m <sup>2</sup> plochy haly	méně než 1 rampová vrata na každých 2.500 m <sup>2</sup> plochy haly
<b>Obslužné/manévrovací plochy pro nákladní vozidla</b>	velkorysé	dostatečné	nedostatečné
<b>Vytápění</b>	efektivní	dostatečné	bez vytápění
<b>Denní světlo</b>	denní světlo prostřednictvím světlíků a pásových oken	denní světlo prostřednictvím světlíků nebo pásových oken	nedostatečné



**Výrobní haly** slouží primárně k výrobě zboží. Obvykle jsou vytápěné a mají vrata v úrovni terénu, denní světlo a částečně i jeřabová zařízení.

	Třída vybavení A	Třída vybavení B	Třída vybavení C
<b>Stáří budovy</b>	méně než 10 let	10 až méně než 25 let	25 let a více
<b>Výška haly</b>	6,5 m nebo více	6,0 m až méně než 6,5 m	méně než 6,0 m
<b>Nosnost podlahy</b>	5,0 t/m <sup>2</sup> nebo více	4,0 t/m <sup>2</sup> až méně než 5,0 t/m <sup>2</sup>	méně než 4,0 t/m <sup>2</sup>
<b>Vrata</b>	alespoň 1 vrata v úrovni terénu na každých 1.500 m <sup>2</sup> plochy haly plus nakládací vrata	alespoň 1 vrata v úrovni terénu na každých 3.000 m <sup>2</sup> plochy haly	méně než 1 vrata v úrovni terénu na každých 3.000 m <sup>2</sup> plochy haly
<b>Obslužné/manévrovací plochy pro nákladní vozidla</b>	velkorysé	dostatečné	nedostatečné
<b>Vytápění</b>	efektivní	dostatečné	bez vytápění
<b>Denní světlo</b>	denní světlo prostřednictvím světlíků a pásových oken	denní světlo prostřednictvím světlíků nebo pásových oken	nedostatečné

#### Kancelářské plochy

Posuzované kancelářské plochy jsou výhradně kancelářské plochy v komerčních a/nebo průmyslových zónách, které se nacházejí přímo v hale nebo u halové plochy. Pokud hledáte nájemné za kancelářskou plochu, která **NENÍ** napojena na průmyslové nemovitosti, rádi vás odkážeme na [OfficeBundle](#).

	Třída vybavení A	Třída vybavení B	Třída vybavení C
<b>Stáří budovy</b>	méně než 10 let	10 až méně než 25 let	25 let a více
<b>Světlá výška místnosti</b>	3,0 m nebo více	2,5 m až méně než 3,0 m	méně než 2,5 m
<b>Ochrana proti slunci</b>	vnější, elektrická	vnější, ruční s klikou	není k dispozici
<b>Kabeláž</b>	zdvojená podlaha	dutinová podlaha	parapet/soklová lišta
<b>Chlazení</b>	klimatizace	chladič strop	není k dispozici
<b>Bezpečnost</b>	kontrola přístupu, kamerový dohled	kontrola přístupu	není k dispozici



## Nájemné

Uvedené ceny nájemného jsou mediány nabídkových nájmu na základě posuzované obce. Za tímto účelem byly vyhodnoceny nabídky na všech podstatných realitních portálech a následně seskupeny podle hlavních typů využití a tříd vybavení. Kromě srovnatelných typů objektů a polohy se zohledňují také srovnatelné hodnoty pozemků. Medián vychází z nejméně 5 srovnatelných budov.

Ceny nájemného jsou uváděny odděleně podle tříd vybavení moderní (A), funkční (B) a jednoduché (C) a podle hlavních typů využití logistika, skladování a výroba, ve výši €/m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy (BGF), netto.

Aby se předešlo problému „odlehých hodnot“ ve skupinách dat, nebyly záměrně použity průměrné nájemny.

<sup>1</sup> Nájemné za halové a kancelářské plochy v Hallstatt (GISCO AT315|AT\_40709) v roce 2025

<sup>2</sup> Průměrné nájemné za halové a kancelářské plochy všech měst a obcí v Rakousku v roce 2025 se srovnatelnou třídou vhodnosti lokality, jakou má Hallstatt (viz sekce: IndustrialScore)

<sup>3</sup> Odchyłka nájemného<sup>1</sup> v roce 2025 od celostátního průměru<sup>2</sup> všech srovnatelných míst v roce 2025

Uvedené ceny nájemného se vztahují výhradně na kancelářské plochy v komerčních a/nebo průmyslových zónách, které se nacházejí přímo v halové ploše nebo u ní.

## Míra kapitalizace nemovitostí

Úroková míra nemovitosti podle §21 odst. 2 ImmoWertV

"Míry kapitalizace nemovitostí jsou kapitalizační úrokové sazby, kterými jsou tržní hodnoty pozemků podle druhu nemovitosti v průměru úročeny obvyklým tržním způsobem. Míry kapitalizace nemovitostí se stanovují podle zásad výnosové metody podle §§ 27 až 34 na základě vhodných kupních cen a jim odpovídajících čistých výnosů."

Stanovení míry kapitalizace nemovitostí se provádí pomocí upraveného vzorce výnosové metody analogicky k ImmoWertV. Stanovení se přitom provádí iterativně.

Uvedená míra kapitalizace nemovitostí je na úrovni obce. Rozdělení A, B a C se vztahuje na průmyslovou nemovitost s:

- A: stářím budovy méně než 10 let
- B: stářím budovy mezi 10 a 25 lety
- C: stářím budovy více než 25 let

U rozvíjených průmyslových areálů je třeba vycházet ze stáří budovy podle jednotlivých částí budovy nebo z fiktivně stanoveného průměrného stáří vstavby celého areálu.

## Medián

Medián je statistická míra polohy pro rozdělení. Medián určitého počtu hodnot je číslo, které stojí uprostřed, pokud jsou hodnoty seřazeny podle velikosti. Obecně medián rozděluje vzorek, soubor hodnot nebo rozdělení na dvě poloviny tak, že hodnoty v jedné polovině jsou menší než hodnota mediánu a v druhé větší. Medián patří do skupiny kvantilů a lze jej také chápat jako kvantil 0,5. Ve srovnání s aritmetickým průměrem, často nazývaným průměr, je medián robustnější vůči odlehlým hodnotám (extrémně odchylným hodnotám).

## Směrodatná odchyłka

Směrodatná odchyłka je druhá odmocnina rozptylu. Udává rozsah, ve kterém se nachází velká část naměřených hodnot (cca 68 % při normálním rozdělení), pokud se od mediánu odečte nebo k němu přičte. Pro účely normalizace je zde v textu vyjádřena jako procentní hodnota příslušného uvedeného průměru. Čím více hodnota vybočuje z rozsahu směrodatné odchylinky, tím neobvyklejší je pro příslušnou populaci.



## 10 Kontakt a tiráž

IndustrialPort GmbH & Co. KG  
Rodergasse 15  
65510 Idstein  
Německo

E-mail: [info@industrialport.net](mailto:info@industrialport.net)  
Telefon: +49 6126 979 0000

Jednatel: Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.Ing. Peter Salostowitz FRICS  
Obchodní rejstřík: Amtsgericht Wiesbaden HRA 9699

### Vyloučení odpovědnosti

Zde obsažené informace pocházejí ze zdrojů považovaných za spolehlivé a byly zpracovány s maximální možnou pečlivostí. O jejich správnosti nepochybujeme, avšak neověřovali jsme ji. Nepřebíráme za ni žádnou odpovědnost a neposkytujeme žádnou záruku ani ujištění. Je na vás, abyste jejich správnost a úplnost nezávisle potvrdili. Veškeré použité prognózy, stanoviska, předpoklady nebo odhady slouží výhradně jako příklady a nepředstavují ani současný, ani budoucí vývoj trhu a nejsou určeny k distribuci ani jako doporučení ke koupi nebo prodeji určité finanční investice.

Tyto informace jsou určeny výhradně pro použití zákazníky společnosti IndustrialPort GmbH & Co. KG a nesmějí být reprodukovány bez předchozího písemného souhlasu společnosti IndustrialPort GmbH & Co. KG.

Copyright 2025 IndustrialPort GmbH & Co. KG

## 11 Další produkty společnosti IndustrialPort

Webshop: <https://www.industrialport.net/onlineshop-industrialport/>  
Tržní reporty: <https://www.industrialport.net/produkt-kategorie/marktberichte-von-industrialport-auf-gemeindeebene/>  
Ocenění: <https://www.industrialport.net/wertermittlung-industrieimmobilien/>  
Poradenství: <https://www.industrialport.net/beratung-fuer-industrieimmobilien/>  
Index: <https://www.industrialport.net/industrieimmobilien-index-iwip/>

a další produkty. Přizpůsobené vašim potřebám v sektoru hal.

**Všechny produkty lze objednat prostřednictvím [www.industrialport.net](http://www.industrialport.net).**