



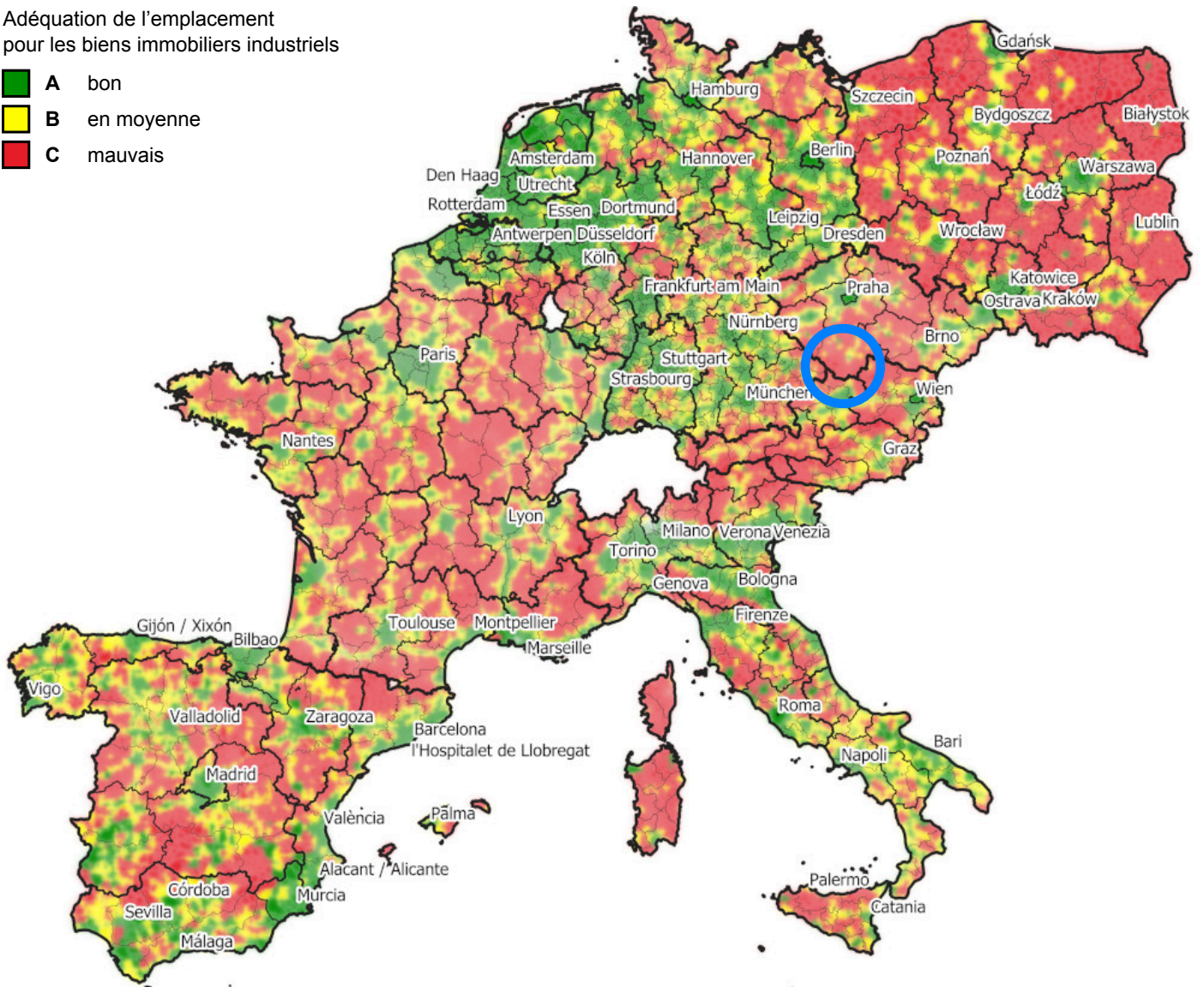
# IndustrialBundle Český Krumlov - 2025 -

(État : 31.12.2025)

## Situation du site au sein des principaux pays de l'UE

Adéquation de l'emplacement pour les biens immobiliers industriels

- A bon
- B en moyenne
- C mauvais






Source de la carte : IndustrialPort  
 État : 31.12.2025

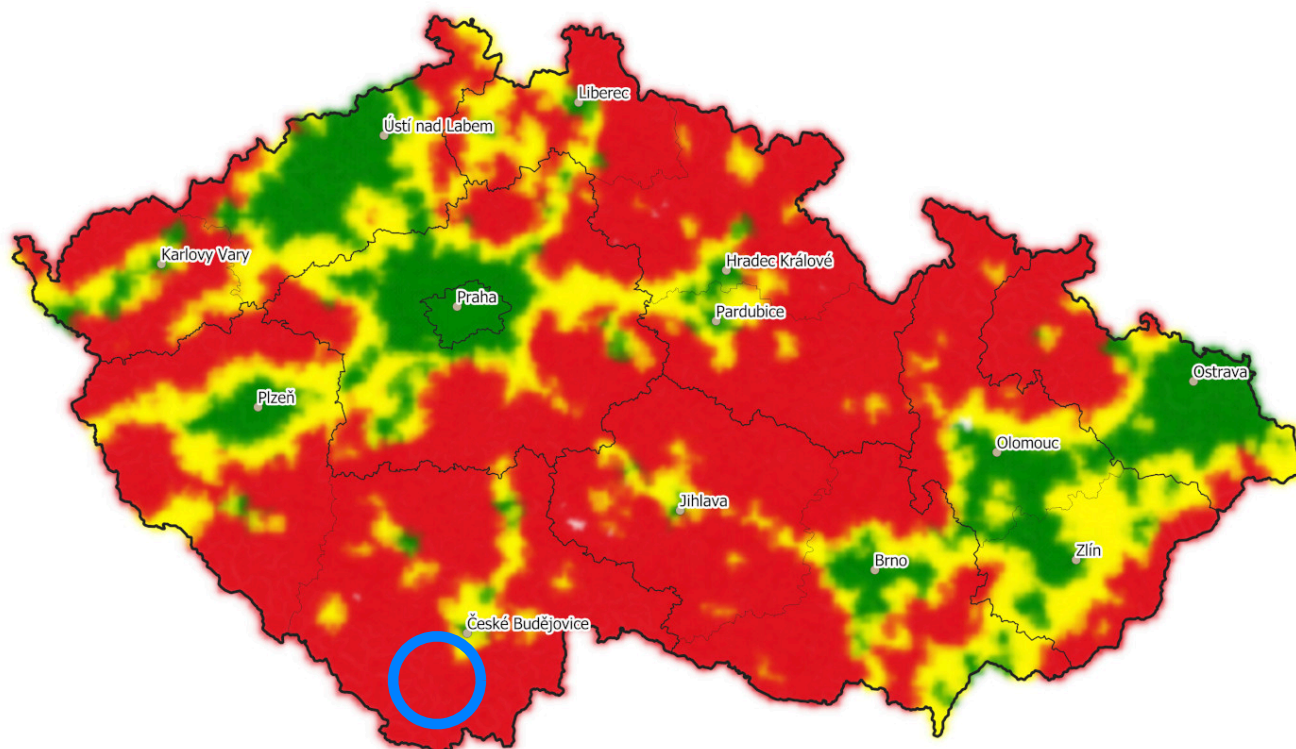


## Carte nationale



Adéquation de l'emplacement  
pour les biens immobiliers industriels

-  A bon
-  B en moyenne
-  C mauvais



Source de la carte : IndustrialPort, © EuroGeographics concernant les limites administratives  
État : 31.12.2025

### Aptitude des sites à l'échelle européenne selon l'IndustrialScore pour Český Krumlov : C

Cette localité se situe dans le quatrième quartile en comparaison à l'échelle européenne.



## 1 Marché régional de l'immobilier industriel et logistique

Český Krumlov se situe dans le sud de la Bohême, en République tchèque, dans un environnement urbain historique dominé par un tissu bâti ancien et un relief marqué par la vallée de la Vltava. La ville présente avant tout un profil patrimonial et touristique, avec un centre compact et des contraintes spatiales liées à la topographie et à la protection du bâti.

Du point de vue des biens industriels et logistiques, le marché local apparaît limité par la structure urbaine et par la disponibilité restreinte de grandes parcelles adaptées à des développements de grande taille. Les opportunités se concentrent plutôt sur des surfaces de petite à moyenne dimension, des ateliers, des locaux de stockage et des bâtiments d'activité compatibles avec un tissu mixte ou périphérique. Les accès routiers permettent une desserte régionale, mais l'implantation d'actifs logistiques de grande envergure est moins probable que dans des pôles industriels plus ouverts et mieux connectés aux grands axes.

L'environnement économique local peut convenir à des activités de proximité, à des fonctions de maintenance, de négoce ou de distribution régionale légère. En revanche, les contraintes urbanistiques, la morphologie du site et la vocation touristique du centre réduisent l'attractivité pour des plateformes logistiques lourdes ou des sites industriels nécessitant de vastes emprises foncières et une forte capacité de circulation de poids lourds.



## 2 Données statistiques de base

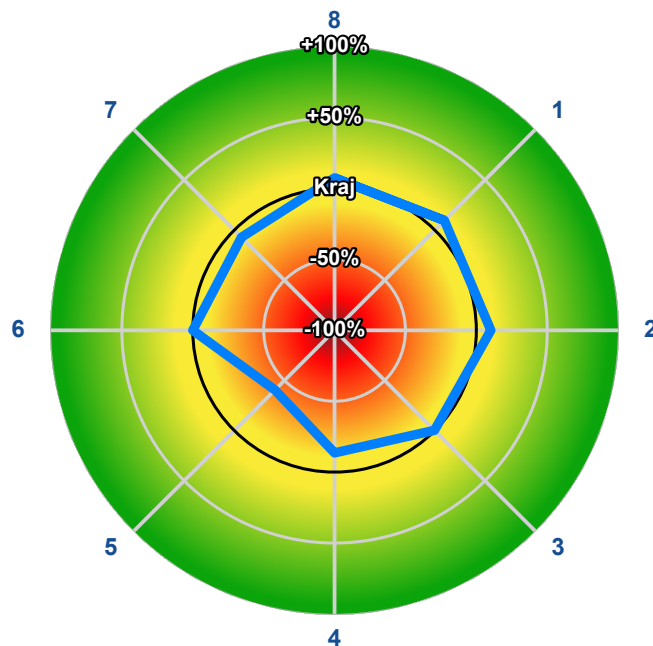
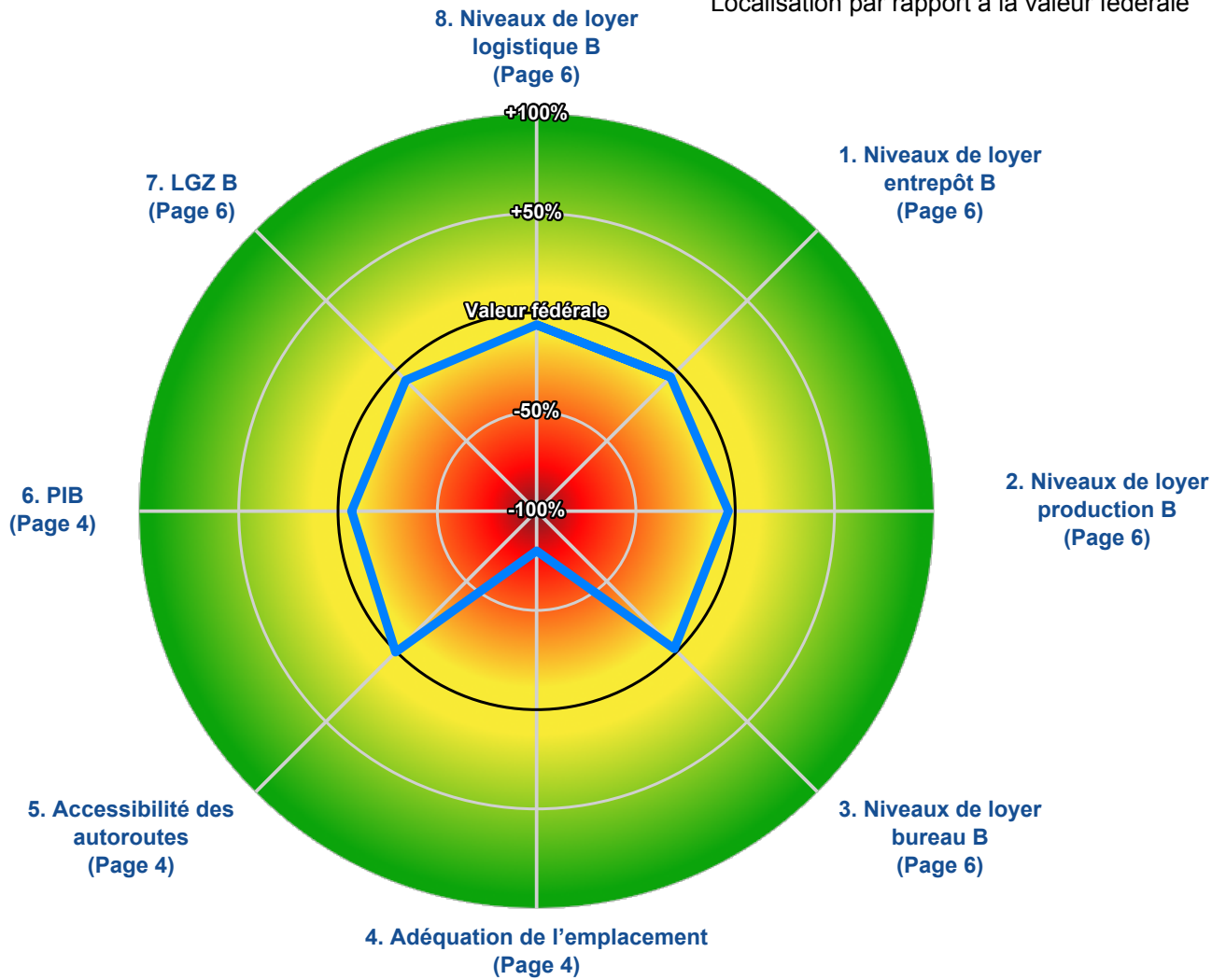
Kraj	Jihočeský kraj	association de communes	Český Krumlov
Nombre d'habitants	13 085	Densité de population	588 Habitants par km²
Industrialscore (EUR)	C (très mauvais)		
Accessibilité	Valeur fédérale	Český Krumlov	Écart par rapport à l'État fédéral
Autoroutes	26 Min.	26 Min.	0,0 %
Routes express	30 Min.	26 Min.	-13,3 %
Routes fédérales	13 Min.	12 Min.	-7,7 %
Données structurelles	Valeur fédérale	Jihočeský kraj	Écart par rapport à l'État fédéral
Part des actifs occupés dans la population*	48,4 %	48,6 %	+0,4 %
Part de la population âgée de 18 à 65 ans dans la population*	64,1 %	63,9 %	-0,3 %
Produit intérieur brut par actif occupé*	35 028,60 €	32 642,70 €	-6,8 %

\* Niveau NUTS3 (Kraj)



### 3 Aperçu de l'emplacement

Localisation par rapport à la valeur fédérale



Localisation par rapport au kraj



## 4 Loyers (commune)

Médiane des loyers de marché pour Český Krumlov (2025)

Classe d'équipement	Loyer <sup>1</sup>	Moyenne <sup>2</sup>	Écart <sup>3</sup>	Écart-type <sup>4</sup>
Surfaces d'entreposage A	3,85 €	4,10 €	-6,1 %	±10,2 %
Surfaces d'entreposage B	3,30 €	3,45 €	-4,3 %	±11,2 %
Surfaces d'entreposage C	2,40 €	2,50 €	-4,0 %	±11,0 %
Surfaces logistiques A	4,15 €	4,50 €	-7,8 %	±10,2 %
Surfaces logistiques B	3,60 €	3,80 €	-5,3 %	±10,6 %
Surfaces logistiques C	2,80 €	2,90 €	-3,4 %	±10,5 %
Surfaces de production A	3,85 €	4,00 €	-3,8 %	±11,5 %
Surfaces de production B	3,20 €	3,30 €	-3,0 %	±13,0 %
Surfaces de production C	2,25 €	2,35 €	-4,3 %	±12,9 %
Surfaces de bureaux A	7,75 €	7,95 €	-2,5 %	±3,5 %
Surfaces de bureaux B	6,35 €	6,50 €	-2,3 %	±3,7 %
Surfaces de bureaux C	5,25 €	5,25 €	0,0 %	±3,1 %

## 5 Rendement par classe de qualité (commune)

Rendement moyen à Český Krumlov (2025)

Classe d'équipement	Taux d'intérêt
Rendement A	7,0 %
Rendement B	8,7 %
Rendement C	10,6 %

Angegebene Rendite ist die Nettoanfangsrendite



## 6 Coûts de maintenance (Kraj)

Coûts d'entretien moyens dans le kraj

Usage	2025
Surfaces d'entreposage A	4,66 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces d'entreposage B	3,72 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces d'entreposage C	2,65 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces logistiques A	4,66 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces logistiques B	3,72 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces logistiques C	2,65 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces de production A	6,38 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces de production B	4,38 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces de production C	3,58 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces de bureaux A	4,00 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces de bureaux B	2,42 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces de bureaux C	1,91 €/m <sup>2</sup> /Année

## 7 Frais de gestion (Kraj)

Coûts de gestion moyens dans le kraj

Usage	2025
Surfaces d'entreposage A	1,44 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces d'entreposage B	1,30 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces d'entreposage C	0,93 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces logistiques A	1,44 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces logistiques B	1,35 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces logistiques C	0,93 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces de production A	1,82 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces de production B	1,77 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces de production C	1,58 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces de bureaux A	1,40 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces de bureaux B	0,98 €/m <sup>2</sup> /Année
Surfaces de bureaux C	0,88 €/m <sup>2</sup> /Année



## 8 Sources

### Sources :

Données statistiques de base : offices statistiques ; modèle européen de distances transfrontalières fondé sur une recherche interne

Loyers : recherche interne

Taux de capitalisation foncière : recherche interne

## 9 Définitions

### Carte de chaleur UE

La carte de chaleur pour l'immobilier industriel repose sur un modèle d'évaluation complet qui utilise un modèle de distances transfrontalières et diverses données statistiques de base. Les sites classés AAA représentent les emplacements optimaux répondant aux exigences les plus élevées. Les sites aux caractéristiques comparables sont répartis en catégories de AA à C selon leur proximité avec ces standards AAA, AA étant très proche des conditions idéales et C marquant les emplacements les moins adaptés. Cette classification systématique permet une évaluation claire de l'adéquation des sites pour l'immobilier industriel dans chaque pays et entre eux.

### Niveau NUTS (limites administratives) sources :

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

La classification NUTS (Nomenclature des unités territoriales statistiques) est un système hiérarchique de découpage du territoire économique de l'UE aux fins suivantes :

- collecte, élaboration et harmonisation des statistiques régionales européennes,
- analyses socio-économiques des régions,
  - NUTS 1 : grandes régions socio-économiques,
  - NUTS 2 : régions de base pour l'application des politiques régionales,
  - NUTS 3 : petites régions pour des diagnostics spécifiques,
- conception de la politique régionale de l'UE,
  - les régions éligibles au soutien de la politique de cohésion sont définies au niveau NUTS 2,
  - le rapport sur la cohésion a été établi principalement au niveau NUTS 2.

### Coûts d'entretien

Les coûts d'entretien sont les coûts nécessaires pour maintenir le bâtiment dans l'état prévu par sa destination et par le contrat. En droit des baux commerciaux, ces coûts peuvent en principe être imputés au locataire, au bailleur ou partiellement aux deux parties.

<sup>2</sup> Coûts d'entretien moyens pour surfaces de halls et de bureaux de toutes les villes et communes de Tchéquie en 2025 avec une classe d'adéquation d'emplacement comparable à celle de Český Krumlov (voir section : IndustrialScore)

<sup>3</sup> Écart des coûts d'entretien en 2025 par rapport à la moyenne nationale<sup>2</sup> de tous les lieux comparables en 2025

### Frais d'administration

Selon l'article 19 de l'ImmoWertV, les frais d'administration sont les coûts des moyens humains et des installations nécessaires à l'administration du terrain ainsi que l'examen légal ou volontaire des comptes annuels et la surveillance.

<sup>2</sup> Frais d'administration moyens pour surfaces de halls et de bureaux de toutes les villes et communes de Tchéquie en 2025 avec une classe d'adéquation d'emplacement comparable à celle de Český Krumlov (voir section : IndustrialScore)

<sup>3</sup> Écart des frais d'administration en 2025 par rapport à la moyenne nationale<sup>2</sup> de tous les lieux comparables en 2025



## Classification des surfaces de halls et de bureaux

**Entrepôts** servent principalement au stockage de marchandises. Ils ont souvent une faible hauteur sous plafond et ne disposent que d'un nombre limité de portes de plain-pied ou de quais.

	Classe d'équipement A	Classe d'équipement B	Classe d'équipement C
<b>Âge du bâtiment</b>	moins de 10 ans	10 à moins de 25 ans	25 ans et plus
<b>Hauteur sous plafond</b>	8,5 m ou plus	6,0 m à moins de 8,5 m	moins de 6,0 m
<b>Charge au sol</b>	5,0 t/m <sup>2</sup> ou plus	4,0 t/m <sup>2</sup> à moins de 5,0 t/m <sup>2</sup>	moins de 4,0 t/m <sup>2</sup>
<b>Portes</b>	au moins 1 porte par 1 000 m <sup>2</sup> de surface de hall	au moins 1 porte par 2 500 m <sup>2</sup> de surface de hall	moins de 1 porte par 2 500 m <sup>2</sup> de surface de hall
<b>Zones d'accostage / manœuvre pour PL</b>	large	suffisant	insuffisant
<b>Chauffage</b>	efficace	suffisant	pas de chauffage
<b>Lumière du jour</b>	par lanterneaux et bandeaux vitrés	par lanterneaux ou bandeaux vitrés	insuffisant

**Halls logistiques** combinent stockage et distribution. Ils ont une hauteur et une profondeur de hall plus importantes et plus de portes à quai que les entrepôts classiques. Les halls logistiques sont généralement chauffés et équipés d'une installation sprinkler.

	Classe d'équipement A	Classe d'équipement B	Classe d'équipement C
<b>Âge du bâtiment</b>	moins de 10 ans	10 à moins de 25 ans	25 ans et plus
<b>Hauteur sous plafond</b>	10,5 m ou plus	7,0 m à moins de 10,5 m	moins de 7,0 m
<b>Charge au sol</b>	5,0 t/m <sup>2</sup> ou plus	4,0 t/m <sup>2</sup> à moins de 5,0 t/m <sup>2</sup>	moins de 4,0 t/m <sup>2</sup>
<b>Portes</b>	au moins 1 porte à quai par 1 000 m <sup>2</sup> de surface de hall plus portes de plain-pied	au moins 1 porte à quai par 2 500 m <sup>2</sup> de surface de hall	moins de 1 porte à quai par 2 500 m <sup>2</sup> de surface de hall
<b>Zones d'accostage / manœuvre pour PL</b>	large	suffisant	insuffisant
<b>Chauffage</b>	efficace	suffisant	pas de chauffage
<b>Lumière du jour</b>	par lanterneaux et bandeaux vitrés	par lanterneaux ou bandeaux vitrés	insuffisant



**Halls de production** servent principalement à la fabrication de marchandises. Ils sont généralement chauffés et disposent de portes sectionnelles de plain-pied, de lumière du jour et parfois de ponts roulants.

	Classe d'équipement A	Classe d'équipement B	Classe d'équipement C
<b>Âge du bâtiment</b>	moins de 10 ans	10 à moins de 25 ans	25 ans et plus
<b>Hauteur sous plafond</b>	6,5 m ou plus	6,0 m à moins de 6,5 m	moins de 6,0 m
<b>Charge au sol</b>	5,0 t/m <sup>2</sup> ou plus	4,0 t/m <sup>2</sup> à moins de 5,0 t/m <sup>2</sup>	moins de 4,0 t/m <sup>2</sup>
<b>Portes</b>	au moins 1 porte de plain-pied par 1 500 m <sup>2</sup> de surface de hall plus portes à quai	au moins 1 porte de plain-pied par 3 000 m <sup>2</sup> de surface de hall	moins de 1 porte de plain-pied par 3 000 m <sup>2</sup> de surface de hall
<b>Zones d'accostage / manœuvre pour PL</b>	large	suffisant	insuffisant
<b>Chauffage</b>	efficace	suffisant	pas de chauffage
<b>Lumière du jour</b>	par lanterneaux et bandeaux vitrés	par lanterneaux ou bandeaux vitrés	insuffisant

#### Surfaces de bureaux

Les surfaces de bureaux prises en compte sont exclusivement des bureaux en zones d'activités et/ou industrielles, directement intégrés à une surface de hall ou attenants. Pour des loyers de bureaux **non** rattachés à un immobilier industriel, voir [OfficeBundle](#).

	Classe d'équipement A	Classe d'équipement B	Classe d'équipement C
<b>Âge du bâtiment</b>	moins de 10 ans	10 à moins de 25 ans	25 ans et plus
<b>Hauteur libre</b>	3,0 m ou plus	2,5 m à moins de 3,0 m	moins de 2,5 m
<b>Protection solaire</b>	extérieure, électrique	extérieure, manuelle à manivelle	absente
<b>Câblage</b>	double plancher	plancher technique	appui de fenêtre / plinthe
<b>Refroidissement</b>	climatisation	plafond rafraîchissant	absent
<b>Sécurité</b>	contrôle d'accès, vidéosurveillance	contrôle d'accès	absente



## Loyers

Les loyers indiqués sont les médianes des loyers demandés sur la base de la commune considérée. À cette fin, les offres sur tous les portails immobiliers pertinents ont été analysées puis regroupées par type d'usage principal et par classe d'équipement. Outre des types d'objets et des emplacements comparables, des valeurs foncières comparables sont prises en compte. La médiane résulte d'au moins cinq bâtiments de comparaison.

Les loyers sont présentés séparément selon les classes d'équipement moderne (A), fonctionnelle (B) et simple (C) ainsi que les usages principaux logistique, stockage et production, en EUR/m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) nette.

Pour éviter le problème des valeurs aberrantes dans les groupes de données, des moyennes de loyers ont été volontairement évitées.

<sup>1</sup> Loyer pour surfaces de halls et de bureaux à Český Krumlov (GISCO CZ031|CZ\_545392) en 2025

<sup>2</sup> Loyers moyens pour surfaces de halls et de bureaux de toutes les villes et communes de Tchéquie en 2025 avec une classe d'adéquation d'emplacement comparable à celle de Český Krumlov (voir section : IndustrialScore)

<sup>3</sup> Écart du loyer<sup>1</sup> en 2025 par rapport à la moyenne nationale<sup>2</sup> de tous les lieux comparables en 2025

Les loyers indiqués concernent exclusivement les bureaux dans les zones commerciales et/ou industrielles situés directement dans ou attenant à une surface de hall.

## Taux de capitalisation foncière

Taux de capitalisation foncière (Liegenchaftszins) art. 21 al. 2 ImmoWertV

"Les taux de capitalisation foncière sont des taux d'actualisation avec lesquels les valeurs vénales des terrains sont en moyenne capitalisées selon le type de terrain. Les taux de capitalisation foncière sont déterminés selon les principes de la méthode par le revenu des articles 27 à 34 sur la base de prix d'achat appropriés et des revenus nets correspondants."

Le taux de capitalisation foncière est calculé avec une formule de valeur locative transformée (méthode par le revenu) analogue à l'ImmoWertV. Le calcul est effectué de manière itérative.

Le taux indiqué est au niveau communal. La répartition A, B et C concerne un bien immobilier industriel avec :

- A : âge du bâtiment inférieur à 10 ans
- B : âge du bâtiment entre 10 et 25 ans
- C : âge du bâtiment supérieur à 25 ans

Pour des installations industrielles évoluées, l'âge du bâtiment s'applique par partie de bâtiment ou l'âge moyen fictif de l'ensemble.

## Médiane

La médiane est une valeur centrale pour les distributions en statistiques. La médiane d'un ensemble de valeurs est la valeur qui se trouve au milieu lorsque l'on trie les valeurs par ordre de grandeur. En général, une médiane divise un échantillon ou une distribution en deux moitiés : les valeurs d'un côté sont inférieures à la médiane, de l'autre supérieures. La médiane appartient aux quantiles et peut être vue comme le quantile 0,5. Par rapport à la moyenne arithmétique, la médiane est plus robuste face aux valeurs aberrantes.

## Écart-type

L'écart-type est la racine carrée de la variance. Il indique la plage dans laquelle se trouve une grande partie des mesures (environ 68 % pour une distribution normale) lorsqu'on le soustrait ou l'ajoute à la médiane. À des fins de normalisation, il est exprimé ici en pourcentage de la moyenne indiquée pour chaque indicateur. Plus une valeur s'éloigne d'un écart-type, plus elle est rare dans la population.



## 10 Contact et mentions légales

IndustrialPort GmbH & Co. KG  
Rodergasse 15  
65510 Idstein  
Allemagne

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

Dirigeant : Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.Ing. Peter Salostowitz FRICS  
Registre du commerce : tribunal de Wiesbaden HRA 9699

### Clause de non-responsabilité

Les informations contenues proviennent de sources jugées fiables et ont été établies avec le plus grand soin. Nous ne mettons pas en doute leur exactitude mais ne les avons pas vérifiées. Nous n'assumons aucune garantie et ne donnons ni garantie contractuelle ni déclaration. Il vous appartient de vérifier indépendamment leur exactitude et leur exhaustivité. Toutes les prévisions, déclarations, hypothèses ou estimations ne servent qu'à titre d'exemple et ne reflètent ni l'évolution actuelle ni future du marché et ne visent pas la distribution ou la recommandation d'achat ou de vente d'un instrument financier déterminé.

Ces informations sont destinées exclusivement aux clients d'IndustrialPort GmbH & Co. KG et ne peuvent être reproduites sans l'accord écrit préalable d'IndustrialPort GmbH & Co. KG.

Copyright 2025 IndustrialPort GmbH & Co. KG

## 11 Autres produits IndustrialPort

Boutique en ligne : <https://www.industrialport.net/onlineshop-industrialport/>  
Études de marché : <https://www.industrialport.net/produkt-kategorie/marktberichte-von-industrialport-auf-gemeindeebene/>  
Évaluation : <https://www.industrialport.net/wertermittlung-industrieimmobilien/>  
Conseil : <https://www.industrialport.net/beratung-fuer-industrieimmobilien/>  
Indice : <https://www.industrialport.net/industrieimmobilien-index-iwip/>

et d'autres produits, adaptés à vos besoins dans le secteur des halls.

**Tous les produits peuvent être commandés sur [www.industrialport.net](http://www.industrialport.net).**