

Podnikatelské nemovitosti a brownfieldy



Podnikatelské nemovitosti a brownfieldy v roce 2023

Rok 2023 byl opět poměrně turbulentní a většina firem, investorů i developerů na českém trhu se potýkala s měnící se makroekonomickou situací. Jedním z hlavních faktorů byla vysoká míra inflace, která činila průměrně 10,7 %. Dále jsme byli svědky zvyšování sazeb Českou národní bankou a navazujícího slabého růstu tuzemské ekonomiky. Vedle toho se Česko opět řadilo mezi země s nejnižší mírou nezaměstnanosti v Evropské unii, což mělo přirozeně vliv na (ne)dostupnost pracovní síly. Loňský rok byl poznamenán také různými politickými a ekonomickými výzvami, jako je pokračující válka na Ukrajině nebo nepokoje na Blízkém východě. Všechny tyto faktory měly vliv na podnikatelské prostředí, realizaci investičních projektů a poptávku po podnikatelských nemovitostech. Česko je však stále považováno za bezpečnou a klíčovou destinaci pro obsluhu středoevropského trhu a český průmyslový sektor tak zůstává atraktivní pro investory i developery.¹

V tomto reportu přinášíme statistiku podnikatelských nemovitostí a brownfieldů, které vycházejí z nabídek zpracovaných agenturou CzechInvest v průběhu roku 2023. Nabídky jsou vytvářeny pro zahraniční i tuzemské investory, kterým pomáháme s hledáním a výběrem vhodné lokality pro jejich podnikání nebo expanzi.

Nabídky nemovitostí a poptávka investorů po průmyslových nemovitostech v ČR

Nabídka nemovitostí je dokument, který shrnuje základní technické informace k podnikatelským nemovitostem a další faktory podstatné pro lokalizaci investic. **V roce 2023 jsme pro investory zpracovali celkem 120 nabídek**, což bylo o 9 méně než v roce 2022. Zaznamenali jsme tedy pokles přibližně o 7 %.

Zahraničním investorům a tuzemským firmám jsme v roce 2023 představili celkem **640 podnikatelských lokalit**, což bylo o 37 méně než v předchozím roce. Stále tak zachováváme přibližně stejný rozsah nabídek, které v průměru obsahují 5 lokalit. Strategická průmyslová zóna² byla nabídnuta celkem 43krát.

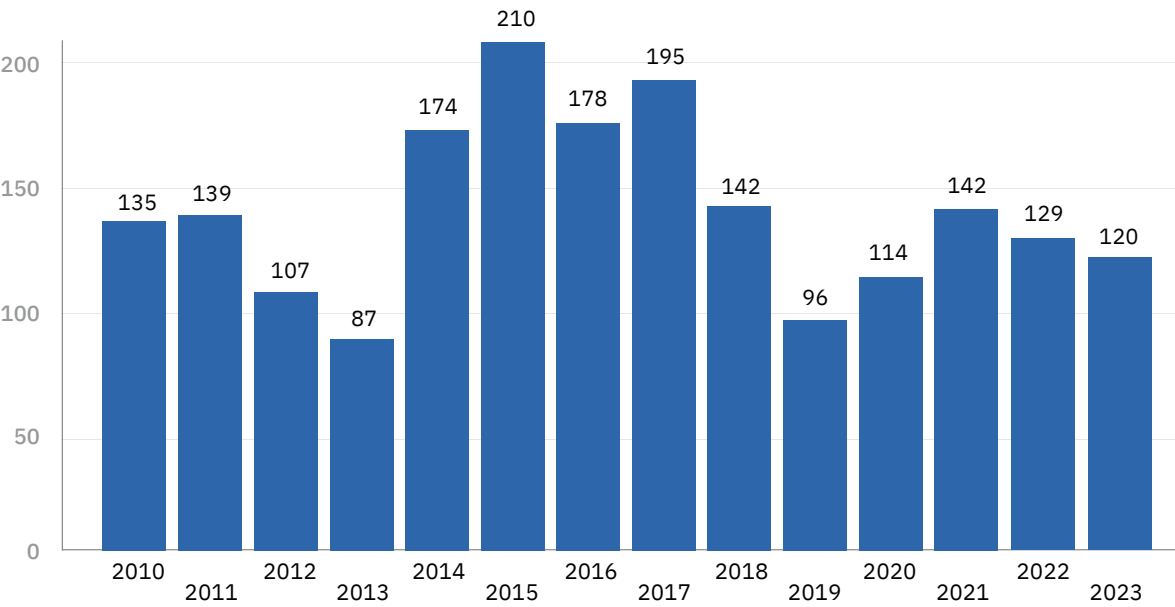


Panattoni Park Ostrov North, Zdroj: Panattoni

¹ Přehled průmyslového trhu Q4/2023. Colliers. Dostupné zde: <https://www.colliers.com/cs-cz/research/highlights-en-2023>

² Strategickou průmyslovou zónou se rozumí průmyslová zóna určená a podpořená ze strany státu za účelem umístění významných investičních záměrů (tzv. strategických investorů) z oblastí vyspělých technologií zpracovatelského průmyslu, technologických center a center strategických služeb.

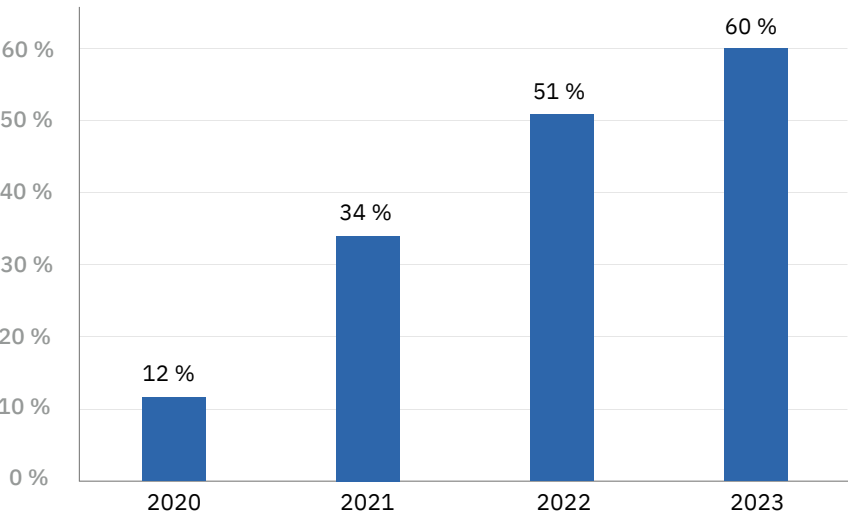
Počet vypracovaných nabídek nemovitostí (2010–2023)



S každým uplynulým rokem velmi výrazně roste zájem investorů o brownfieldové lokality. Po nárůstu mezi roky 2021 a 2022 jsme byli svědky dalšího vzestupu i v minulém roce. **60 % projektů**, které jsme obsluhovali, **uvažovalo o umístění svých projektů právě na brownfieldech**. Již není pochyb o tom, že brownfieldy se stávají klíčovým hráčem v nabídce vhodných ploch pro širokou škálu průmyslových odvětví a podnikání.

Transformaci brownfieldů již několik let nahrávají rostoucí ceny pozemků a také silící tlak na udržitelnost, který je v rozporu s výstavbou na zelené louce. To ovlivňuje také přístup bank k úvěrování investičních projektů v návaznosti na ESG reportování. Investoři si proto uvědomují, že vedle pozemků v průmyslových zónách či podnikatelských parcích jsou to právě brownfieldy, které jim mohou poskytnout unikátní rozvojové plochy. Díky tomu, že na jejich místě se historicky nějaký průmysl odehrával, může být pro investora snazší získat veškerá povolení a využít již existující napojení na inženýrské sítě, často vyšších kapacit.

Podíl poptávek s brownfieldy na celkovém počtu poptávek po nemovitostech (2020–2023)



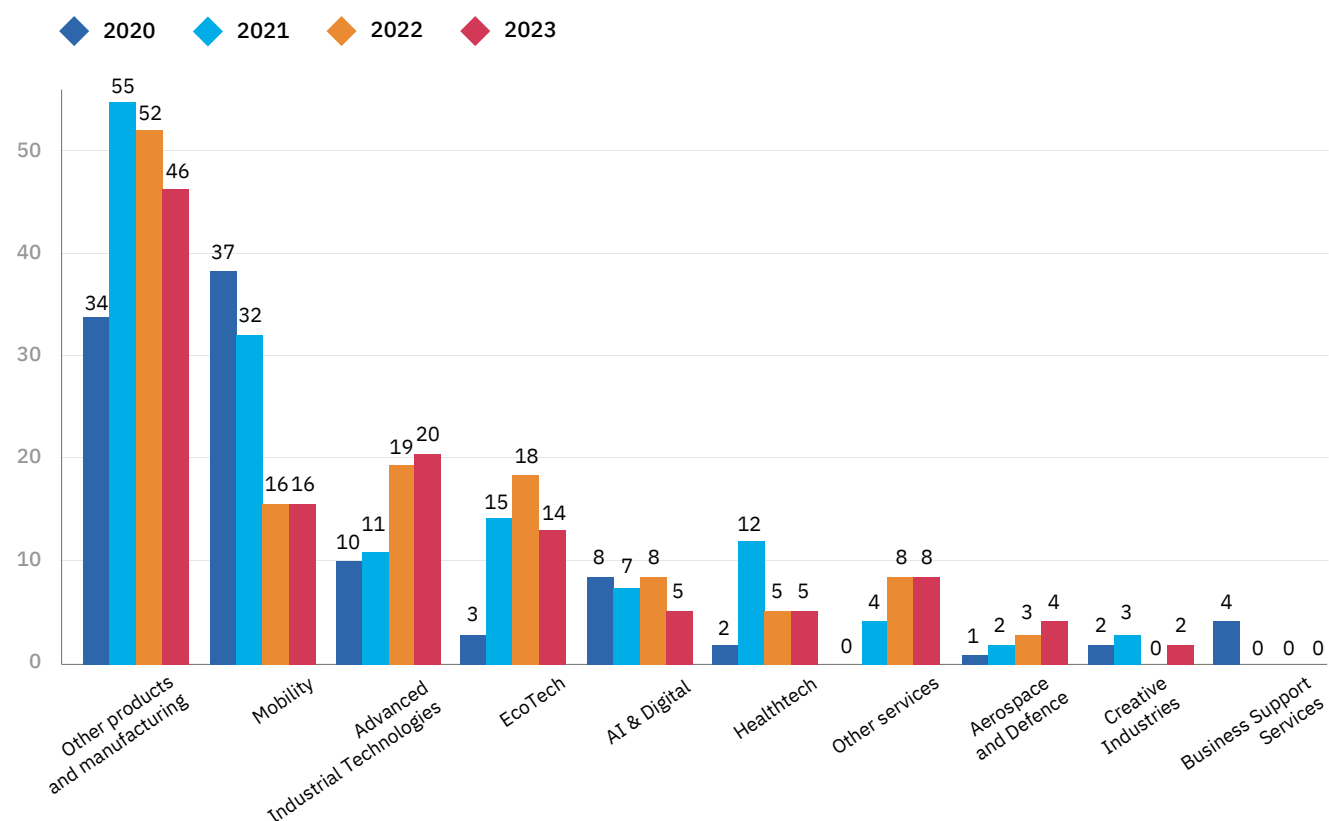
V CzechInvestu se zaměřujeme především na společnosti s vysokým podílem inovací v oblasti výroby, výzkumu nebo použitých materiálů. Jednotlivé firmy a jejich projekty řadíme do tzv. **technologických domén**, které představují specializovaná odvětví založená na specifických technologiích.

Obdobně jako v předchozích letech i v roce 2023 jsme přijali nejvíce poptávek po nemovitostech ze sektoru **Other product and manufacturing**. Sem patří několik tradičně silně zastoupených odvětví v Česku, jako je kovozpracující, plastikařský či elektrotechnický průmysl apod. S každým rokem postupně roste zájem investorů o nemovitosti v doméně **EcoTech**, což souvisí s globálními trendy a celkově rostoucím významem zelených technologií nebo s využitím inovativních udržitelných materiálů v průmyslu. Znatelnější pokles zájmu jsme zachytili u domény **Advanced Industrial Technologies**, která rok předtím vykazala nejvýraznější nárůst. Řadíme zde projekty z oblasti výroby pokročilých strojů, nanotechnologie, automatizace a digitalizace či robotiky. Pokles zájmu o nemovitosti v některých doménách koreluje s celkově menším počtem řešených poptávek, rozdíl oproti předešlým obdobím tak nejsou nijak dramatické. Na druhou stranu, za pozornost jistě stojí fakt, že domény jako **Other services**, **Helthtech** či **Mobility** zůstaly na stejných číslech. Zejména poslední jmenovaná je pro rozvoj konkurenceschopnosti Česka klíčová, neboť sem řadíme všechny investiční záměry z oblasti automobilového průmyslu a souvisejících odvětví (včetně designových a výzkumně-vývojových aktivit).

Navzdory mnoha výzvám, kterým automobilový průmysl v roce 2023 čelil se tuzemským výrobčům podařilo meziročně navýšit výrobu o téměř 15 % a se zhruba 1,4 mil. vyrobených osobních vozidel se vrátili k výrobním objemům z let 2017–2019. Český autoprůmysl tak nadále zůstává motorem české ekonomiky a zároveň nejnovativnějším průmyslovým odvětvím.³ Pírožené tak přitahuje pozornost investorů z navazujících odvětví, jako je například elektromobilita (výroba baterií – gigafactory aj.), kteří pravidelně poptávají nemovitosti v Česku pro umístění nových výrobních kapacit.

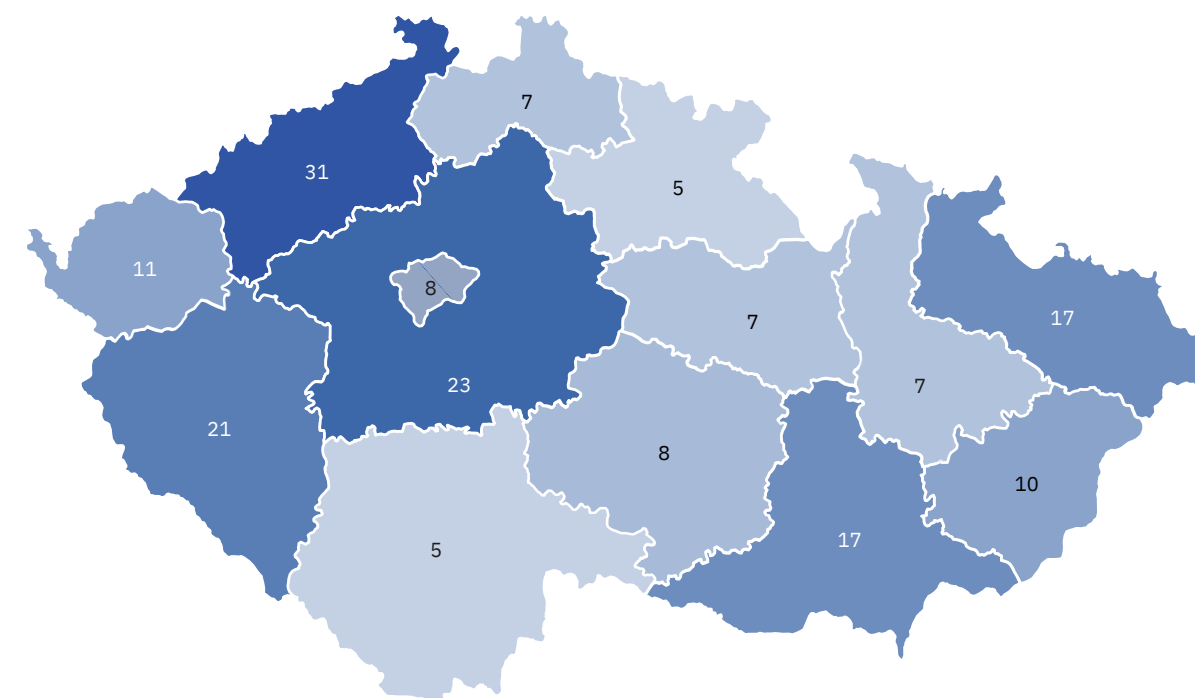
³ Zdroj: <https://www.busportal.cz/clanek/automobilovy-prumysl-v-roce-2023-navrat-k-predkrizove-vykonnosti-19713>

Poptávka po podnikateľských nemovitostech podle technologických domén (2020–2023)

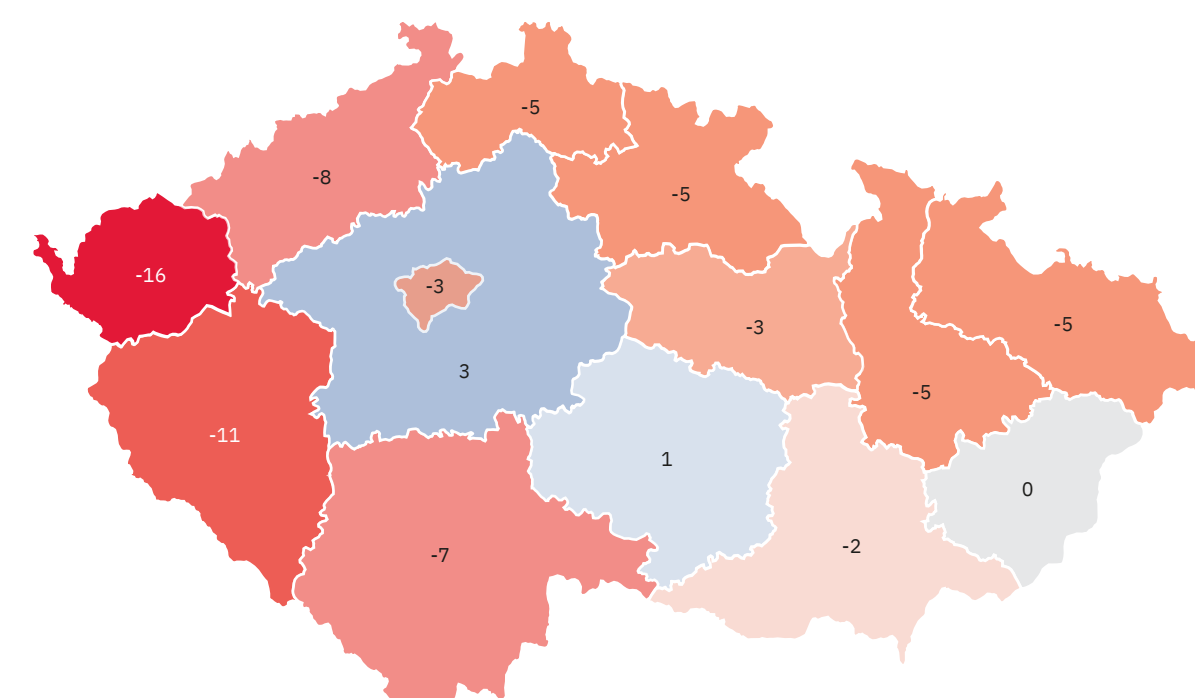


V roce 2023 naši klienti nejčastěji poptávali nemovitosti v Ústeckém kraji (31 poptávek, podíl 15 %), **ve Středočeském** (23 poptávek, podíl 11 %) **a v Plzeňském kraji** (21 poptávek, podíl 10 %). Zachytili jsme také zajímavý fenomén, kdy investoři mnohem častěji než v předchozích letech **poptávali konkrétní regiony nebo menší skupinu regionů zároveň**. Investoři tak uvažují o cílených investicích do konkrétních regionů/krajů. S cílenou lokalizací investic ale také klesá celkový rozptyl poptávek a tím dochází k většímu konkurenčnímu boji jednotlivých krajů. Nejvýrazněji se tento efekt promítá v západních Čechách (Karlovarský, Plzeňský, Ústecký a Jihočeský kraj), kde jsme zaznamenali nejvyšší pokles cílených poptávek.

Poptávané kraje v roce 2023



Meziroční změna v počtu poptávaných krajů (2022–2023)



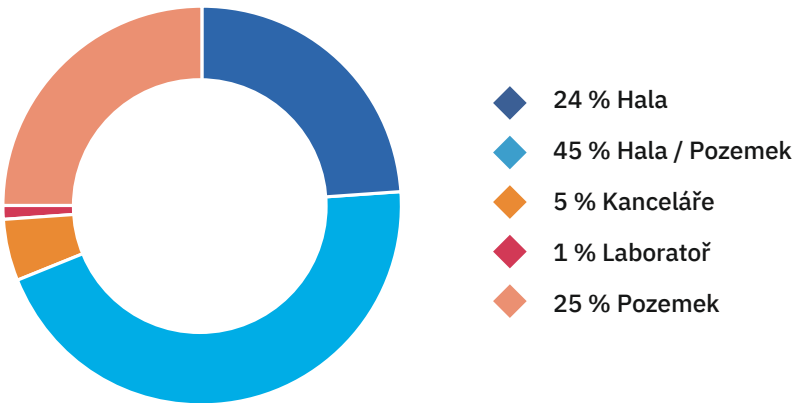
Neznamená to ale, že by celkový zájem investorů o Česko takto dramaticky poklesl (celkový počet poptávek byl jen o 9 nižší než v roce 2022). Došlo pouze k tomu, že investoři mnohem lépe věděli, co chtějí a soustředili svou pozornost na menší počet regionů současně. Můžeme se tak domnívat, že mají lépe než kdy dříve zmapován český nemovitostní trh nebo že jsou ve svých požadavcích opatrnější.

V roce 2023 nedošlo k žádným bouřlivým změnám v rozložení poptávky a zájem investorů zůstal poměrně stabilní napříč různými kategoriemi nemovitostí. Mírně vrostl zájem našich klientů o samostatné průmyslové haly, konkrétně o 5 procentních bodů. Nejoblíbenější volbou tuzemských i zahraničních firem zůstaly **průmyslové haly a pozemky společně, což tvořilo 45 % všech poptávek**, stejně jako v roce 2022. Zbytek poptávky se rozdělil mezi samostatné pozemky a průmyslové haly, každá z kategorií dosahovala přibližně čtvrtiny.

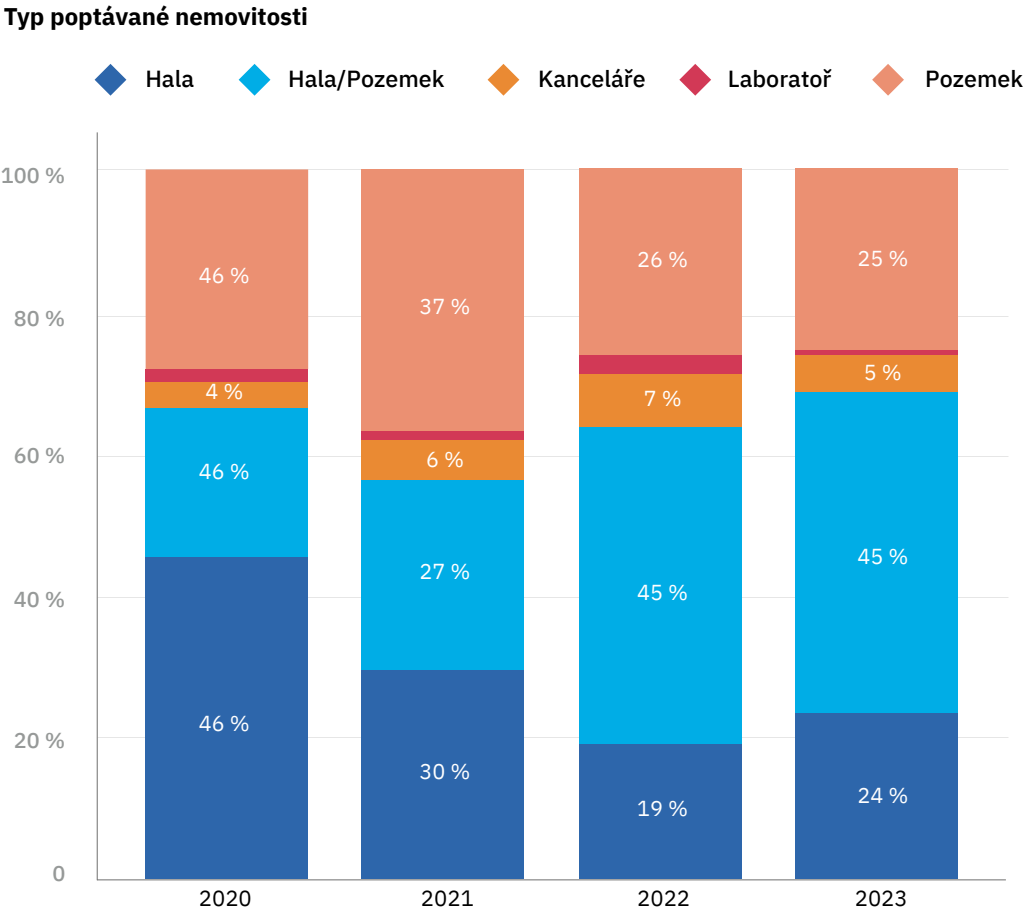
Během několika posledních let pozorujeme, že investoři si uvědomují nedostatek infrastrukturně připravených pozemků a dostupných hal v Česku. Proto se často rozhodují hledat současně jak vhodné pozemky, tak i průmyslové haly. Tímto postupem si zvyšují šance najít mnohem rychleji ideální lokalitu pro svůj projekt.

Zájem o kancelářské prostory i laboratoře klesl v roce 2023 o 2 procentní body a to shodně v obou kategoriích. Podle dat společnosti Colliers ale zůstala hrubá realizovaná poptávka v sektoru kanceláří na tuzemském trhu vysoká. Na straně nájemců byl nicméně vidět tlak na optimalizaci. Mezi aktuální trendy patří: menší plocha kanceláří, větší zastoupení sdílených pracovních míst, důraz na atraktivnější design a pojetí kanceláře především jako místa pro spolupráci.

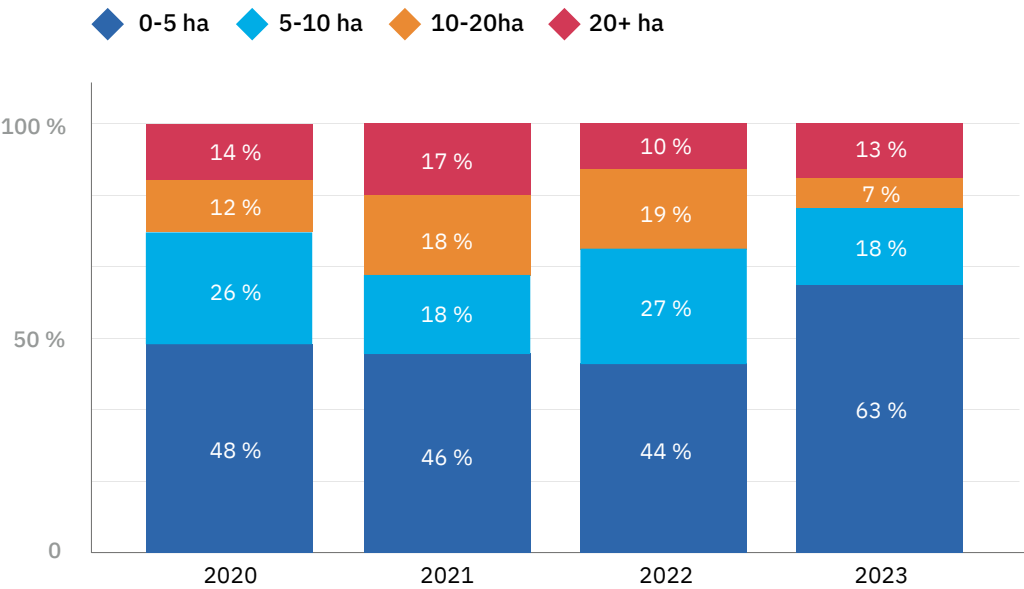
Poptávka po podnikatelských nemovitostech v roce 2023 dle kategorie



Meziroční změna v počtu poptávaných nemovitostí podle kategorie (2020–2023)

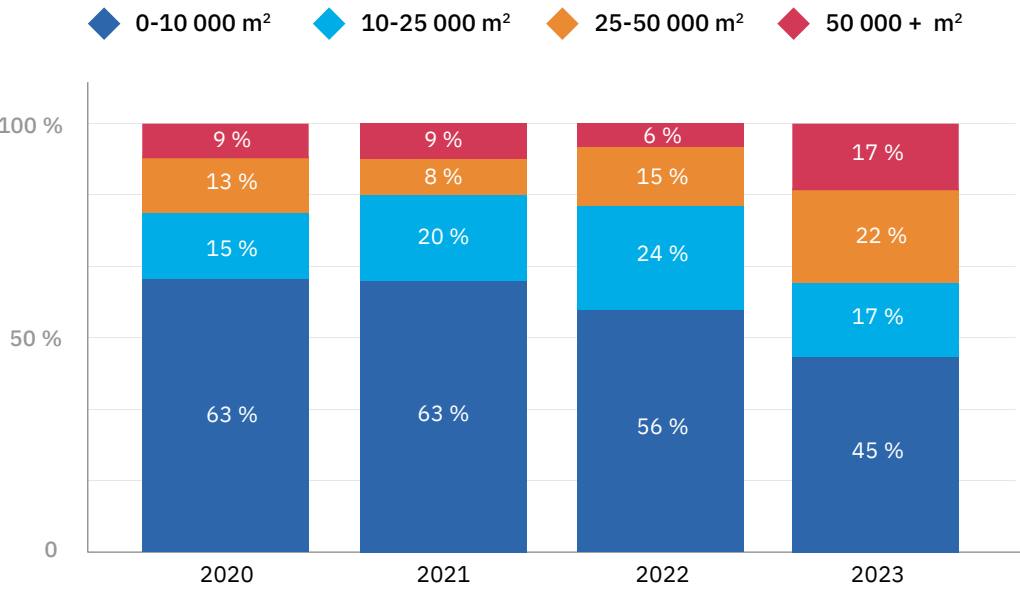


Poptávka po pozemcích podle velikosti (2020–2023)



Podrobný pohled na statistiku poptávek po pozemcích naznačuje, že **firmy dlouhodobě projevují největší zájem o plochy do 5 ha**. V roce 2023 jsme dokonce zaznamenali rekordní nárůst tohoto zájmu, a to z 44 % na 63 %. Tento nárůst vedl logicky k poklesu zájmu v dalších sledovaných kategoriích. Nejvíce se to projevilo u pozemků o velikosti od 10 do 20 ha, kde poptávka klesla o 12 procentních bodů. Ve srovnání s rokem 2022 opět mírně vzrostl zájem investorů o velké pozemky nad 20 ha. Není výjimkou, že se setkáváme s nadstandardními požadavky investorů, kteří hledají rozvojové plochy o velikosti kolem 50 až 100 ha.

Poptávka po průmyslových halách podle velikosti (2020–2023)



Bohužel, Česko čelí nedostatku velkých rozvojových ploch, které jsou zásadní pro umístění velkých strategických investic. Tyto investice jsou klíčové pro zajištění konkurenceschopnosti naší ekonomiky. Přestože máme k dispozici mnoho brownfieldových lokalit, jejich potenciál zůstává zatím nevyužitý. Některé z nich by proto mohly být transformovány na moderní průmyslové areály, které jsou nezbytné pro přilákání zahraničních investic s vysokou přidanou hodnotou.

A jako odpověď na tuto výzvu vzniká **Státní investiční a rozvojová společnost (SIRS)**. Jejím úkolem bude připravit pozemky pro umístění investic, které jsou pro rozvoj české ekonomiky klíčové. Jádrem nové společnosti bude tvořit již existující divize Land Development pod agenturou CzechInvest. S touto bude SIRS úzce spolupracovat například v oblasti mapování a výběru vhodných lokalit pro investory.

V oblasti průmyslových hal byl zaznamenán **největší zájem o stavby s užitnou plochou do 10 000 m²**, což představovalo 45 % celkové poptávky. Nicméně v porovnání s předchozími lety je zřejmé, že zájem o menší haly postupně mírně klesá, zatímco pozornost investorů směřuje k větším objektům. V roce 2023 jsme pozorovali nárůst poptávky po halách o velikosti 25–50 hektarů, kde zájem vzrostl o 7 procentních bodů, a po halách s plochou nad 50 ha, kde byl nárůst dokonce o 11 procentních bodů.

Podle dat společnosti Colliers na českém trhu přibyl v průběhu roku 2023 téměř 1 milion m² nových průmyslových prostor. Celkový objem moderních průmyslových ploch v Česku činí 11,7 milionu metrů čtverečních. V roce 2023 se nejvíce průmyslových objektů postavilo v Ústeckém kraji. Zatímco objem výstavby v průběhu roku rostl, poptávka pomalu slábla. Hrubá realizovaná poptávka za celý rok činila 1 520 600 m², což představuje 31% meziroční pokles. Čistá realizovaná poptávka činila 927 900 m², což je meziroční pokles o 27 %.⁴

Míra neobsazenosti průmyslových prostor se meziročně zvýšila na hodnotu 1,74 %, což představuje 205 500 m² a další neobsazené prostory jsou k pronájmu v nedokončených projektech ve výstavbě. Ve srovnání s některými sousedními trhy, například s Polskem, je zaznamenané zvýšení neobsazenosti stále velmi nízké. Ve 3. čtvrtletí 2023 se míra neobsazenosti na polském trhu zvýšila na 7,71 % (bylo očekáváno, že ve 4. čtvrtletí skončí na podobné úrovni). Na rozdíl od Česka jsou však tyto prostory na polský trh dodávány a jsou okamžitě k dispozici pro obsazení nájemci.

Standardní nájemné za průmyslové prostory se s koncem roku 2023 pohybovalo na úrovni 5,70–6,60 EUR/m²/měsíc. Nejvyšší dosažitelné nájemné, označované jako „prime rent“, dosáhlo na částky 7,50–7,70 EUR/m²/měsíc. Tyto výsledky představují více než 50% nárůst od začátku roku 2021. V porovnání s trhy v okolí velkých měst například v Německu, kde se nárůst „prime“ nájemného od roku 2021 pohyboval kolem 20 %, je tento růst na českém trhu poměrně masivní.⁵



Zdroj: AdobeStock

⁴ Přehled průmyslového trhu Q4/2023. Colliers. Dostupné zde: <https://www.colliers.com/cs-cz/research/highlights-en-2023>

⁵ Tamtéž

Statistika brownfieldů

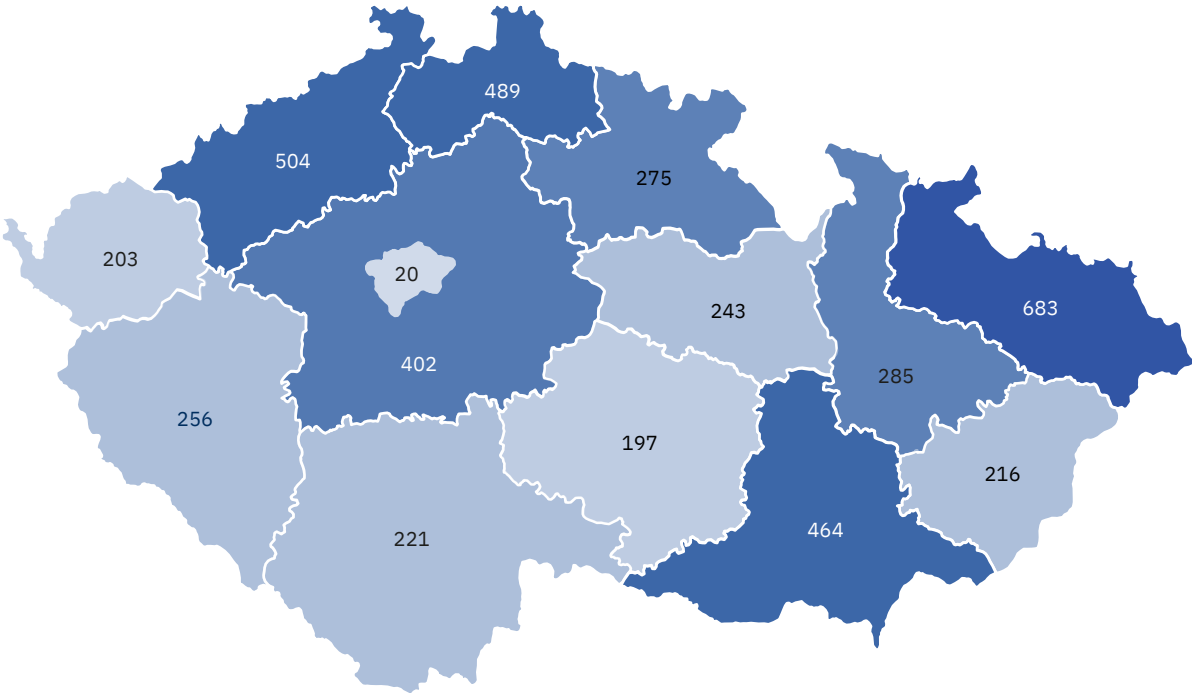
V Národní databázi brownfieldů se na konci roku 2023 nacházelo **4 458 lokalit**. Oproti roku 2022 stoupl počet nevyužitých budov a areálů o 81, čímž se celková rozloha registrovaných brownfieldů zvýšila z 13 351 hektarů na 14 094 hektarů. Průměrná velikost brownfieldu se zvýšila pouze o desetinu, z hodnoty 3,1 hektaru na 3,2 hektaru.

Ve srovnání s výsledky předchozího roku, kdy probíhala rozsáhlá aktualizace databáze a podrobnější mapování brownfieldů, byl meziroční nárůst v počtu evidovaných brownfieldů mezi roky 2022 a 2023 v podstatě nevýznamný.

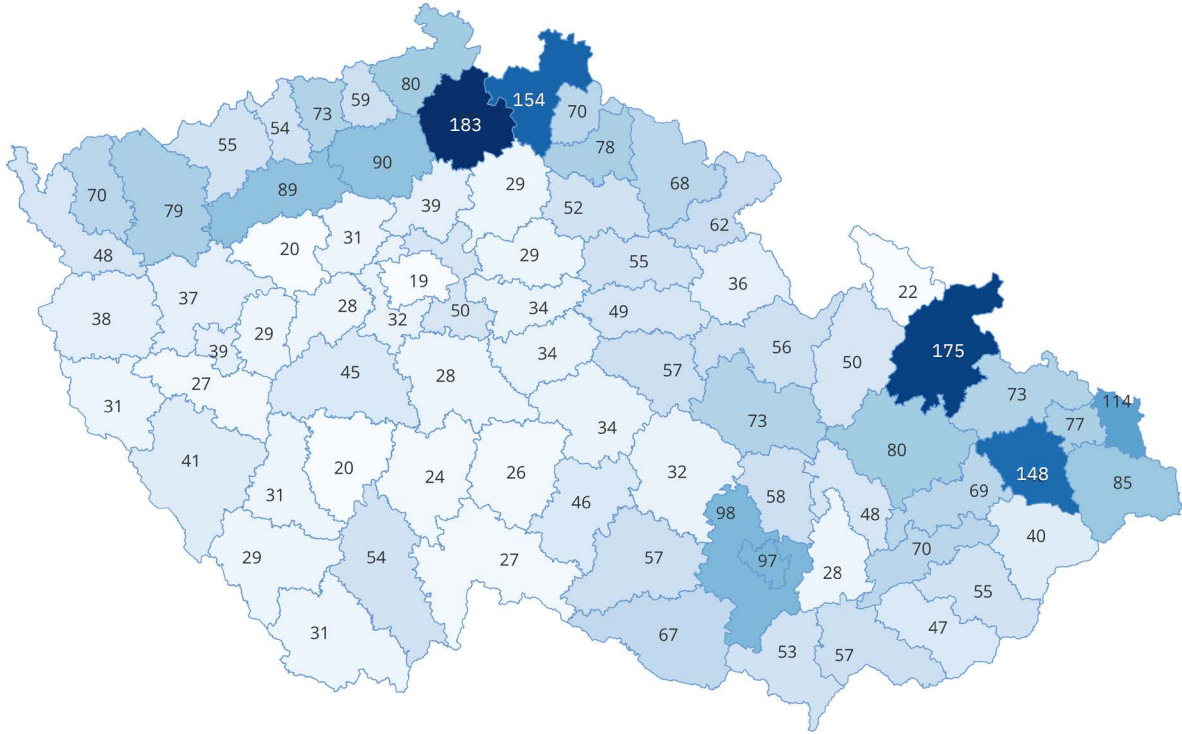
Největší počet brownfieldů byl v roce 2023 evidován v Moravskoslezském kraji (683 lokalit) a poté v Ústeckém kraji (504 lokalit). V pořadí třetím regionem s největším zastoupením brownfieldů byl kraj Liberecký, v těsném závěsu následován krajem Jihomoravským.

Pořadí regionů s největším zastoupením brownfieldů na jejich území zůstává dalším rokem neměnné. Opakovaně proto vysvětlujeme, že všechny tyto kraje mají velmi výrazné historické predispozice pro vznik brownfieldových lokalit. Ve spolupráci s agenturou CzechInvest se také věnují mapování těchto území a usilují o jejich udržitelný rozvoj.

Rozložení evidovaných brownfieldů napříč kraji ČR (k 31. 12. 2023)



Rozložení evidovaných brownfieldů napříč okresy ČR (k 31. 12. 2023)

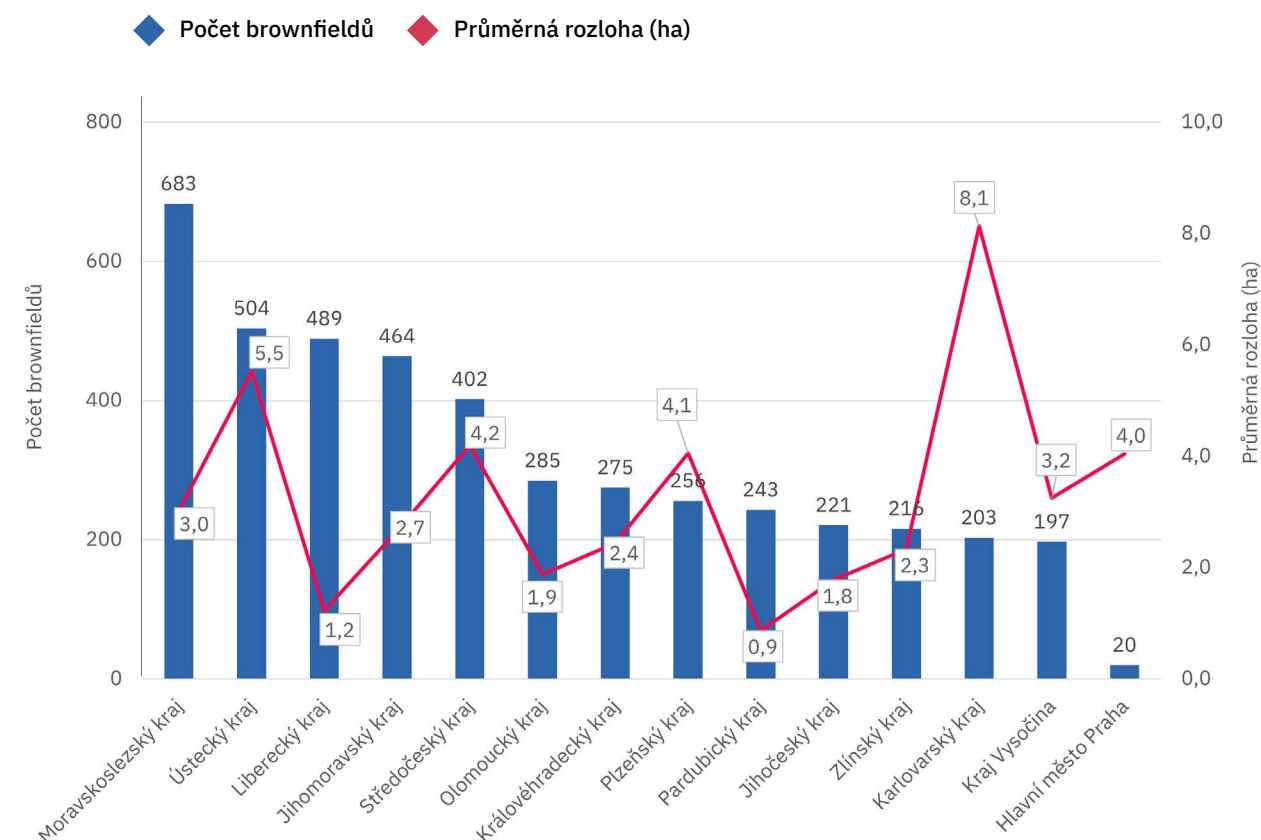


Nejrozsáhlejší území v součtu zabírají nevyužité lokality v kraji Ústeckém (2 783 ha), Moravskoslezském (2 062 ha) a Středočeském (1 687 ha). Pokud se zaměříme na průměrnou velikost evidovaných brownfieldů, zjistíme, že nejrozsáhlejší lokality se nachází na Karlovarsku. A to i přesto, že průměrná velikost meziročně klesla o 2 ha na současných 8,1 ha. Stále je to však 2,5krát více než průměrně velké brownfieldy v dalších regionech v pořadí, jako jsou Ústecký (5,5 ha), Středočeský (4,2 ha) a Plzeňský kraj (4,1 ha). Nejmenší průměrnou rozlohu mají brownfieldy v Pardubickém kraji (0,9 ha). V období mezi lety 2022 a 2023 se průměrná velikost brownfieldu na území Česka zvýšila 3,1 hektaru na 3,2 ha.

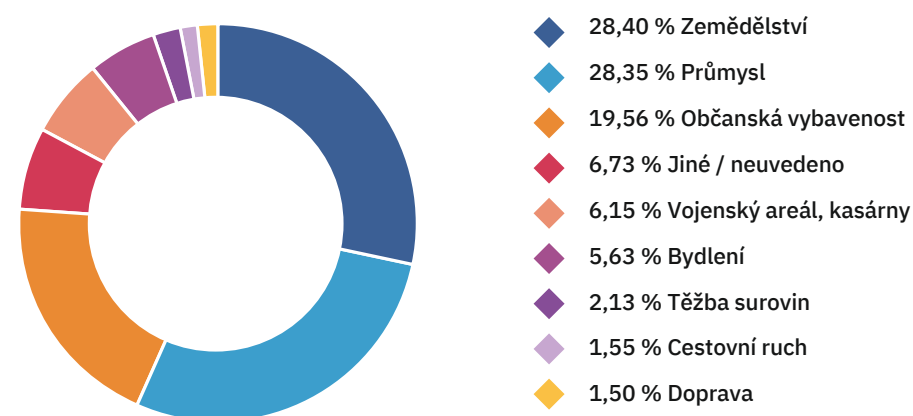
Okresy s největším počtem brownfieldů

Okres	Počet brownfieldů
Česká Lípa	183
Bruntál	175
Liberec	154
Nový Jičín	148
Karviná	114

Počet brownfieldů v Národní databázi a jejich průměrná rozloha (k 31. 12. 2023)



Předchozí využití brownfieldů podle počtu evidovaných lokalit (%)



Při zkoumání předchozího využití brownfieldů lze konstatovat, že v Národní databázi brownfieldů jsou **dlouhodobě nejvíce zastoupeny brownfieldy průmyslové a zemědělské**. Obě tyto kategorie zabírají shodně asi 28,4 % z celkového počtu evidovaných lokalit. Téměř 20 % pak připadá na někdejší objekty občanské vybavenosti, jako jsou kulturní domy, knihovny či objekty služeb. Jejich počet v databázi kontinuálně roste již šestým rokem v řadě. Díky dostupnosti dotačních programů na revitalizaci veřejných brownfieldů mají municipality v posledních letech větší motivaci jejich brownfieldy zapisovat do databáze a nám se tak daří tyto objekty mnohem lépe mapovat. Registrace brownfieldu v Národní databázi je aktuálně podmínkou většiny dotačních titulů.

Areály bývalých továren a výrobních podniků zaujímají napříč regiony Česka v součtu největší rozlohu, a to přes 4 300 hektarů. Na druhém místě se nacházejí brownfieldy po těžbě surovin, do kterých patří bývalé důlní areály a související průmyslové objekty. V roce 2023 bylo do Národní databáze brownfieldů zaregistrováno několik rozsáhlejších těžebních brownfieldů, čímž jejich celková rozloha stoupla asi o 900 hektarů. Evidované lokality nyní zabírají plochu o velikosti 3 332 hektarů a oproti předchozímu roku předstihly celkovou rozlohu vojenských areálů a kasáren (2 796 hektarů).

Těžební brownfieldy mnohdy zabírají až neuvěřitelně velké území a jejich průměrná rozloha se pohybuje kolem 35 hektarů. Naštěstí jich na území Česka nemáme příliš mnoho, a proto z celkového počtu brownfieldů zaujímají pouze 2 %.

I v případě těžebních brownfieldů platí, že existence dotačních programů přispívá k lepšímu zmapování těchto lokalit. Je známo, že největší počet brownfieldů tohoto typu najdeme v Karlovarském, Ústeckém nebo Moravskoslezském kraji, které byly nejsilněji zasaženy odklonem od uhlí a souvisejícími socioekonomickými změnami. Na tyto oblasti cílí program Spravedlivá transformace, který v rámci obnovy území zahrnuje také regeneraci brownfieldů.

Těžební brownfieldy mají aktuálně značný potenciál pro umístění různých druhů obnovitelných zdrojů energie (OZE), jako jsou větrné a fotovoltaické elektrárny. Tyto projekty jsou podporovány dotacemi například z Modernizačního fondu, což napomáhá jejich instalaci a rozvoji.



BROWNFIELDS

BY CZECHINVEST

Národní databáze brownfieldů >

Konzultovat

EN

S ČÍM POMŮŽEME

REALIZACE

AKTUALITY

O BROWNFIELDECH

FINANČNÍ PODPORA

Vstup do Národní databáze brownfieldů v ČR

Databáze je rozdělena na **veřejnou** a **neveřejnou** část. Prostřednictvím veřejné části jsou brownfieldy nabízeny jako investiční příležitost. Neveřejná část slouží k evidenci brownfieldových lokalit ucházejících se o různé formy veřejné podpory anebo pro statistické účely a tvorbu analýz.

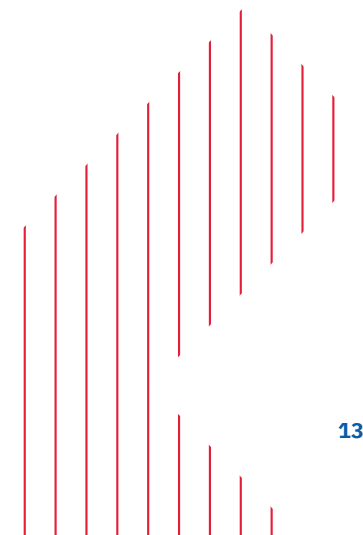
[Prohlédnout veřejnou databázi](#)

[Zapsat brownfield](#)

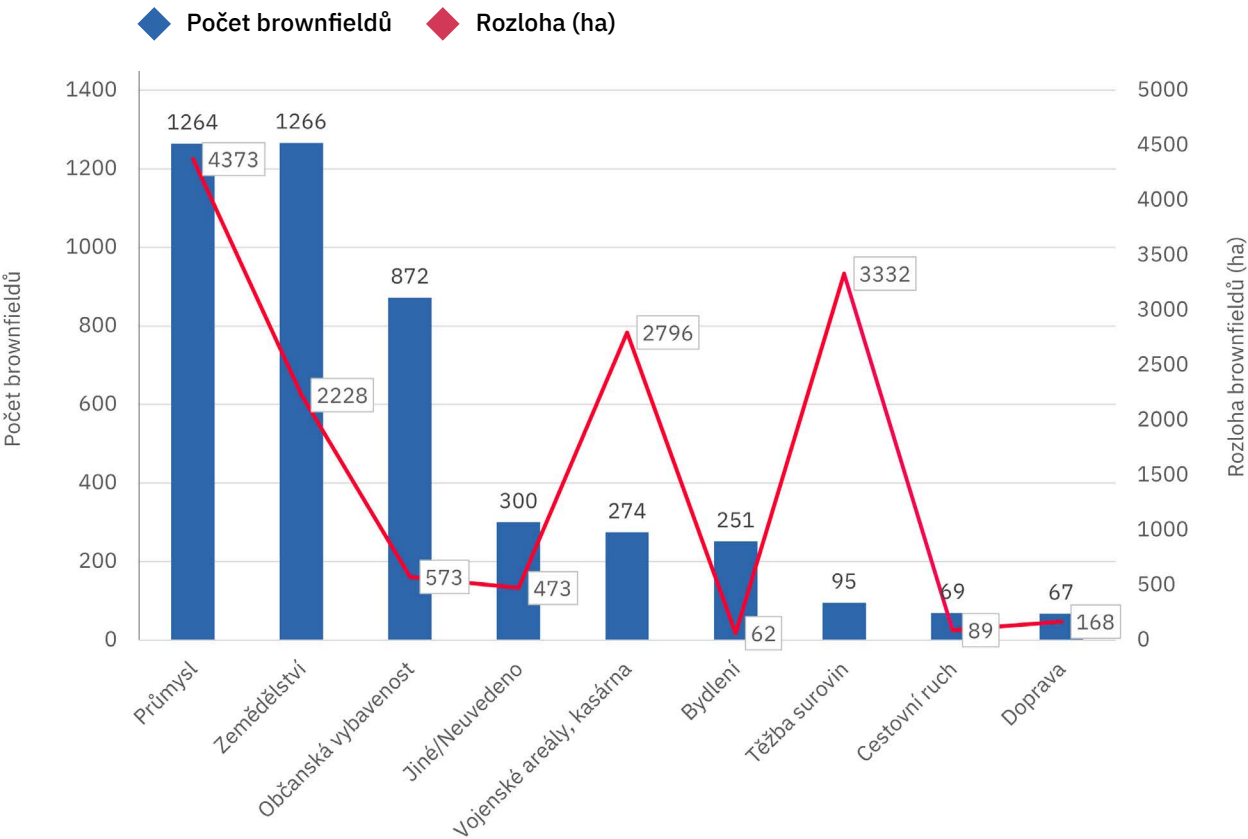
MANUÁL PRO ZAPSÁNÍ BROWNFIELDU

Potřebujete zapsat objekt do databáze brownfieldů? Zde najdete všechny potřebné informace a možnost zapsat váš objekt.

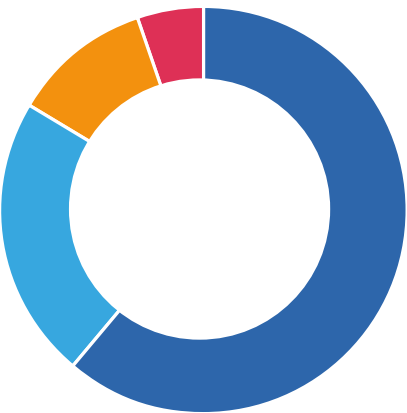
Národní databáze brownfieldů, <https://www.brownfieldy.cz/databaze/>



Předchozí využití brownfieldů podle počtu evidovaných lokalit a rozlohy (k 31. 12. 2023)



Brownfieldy podle struktury vlastnictví (%) v roce 2023



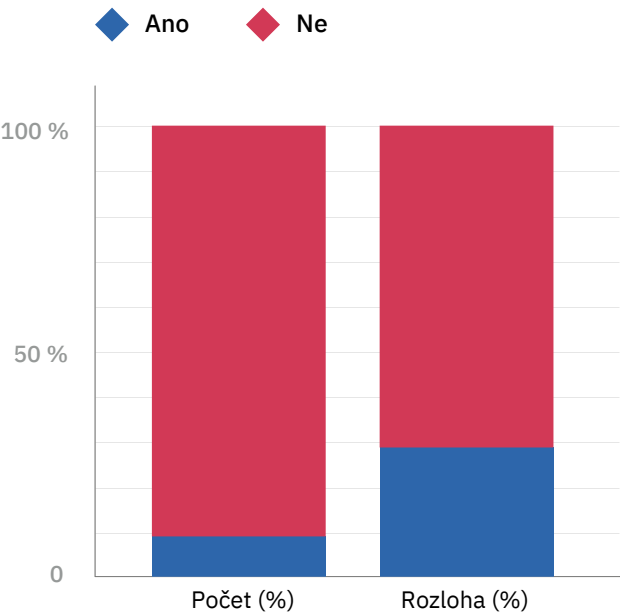
V Národní databázi brownfieldů je 57 % lokalit v majetku soukromých subjektů. V roce 2023 přibýlo v databázi nepatrně více brownfieldů ve veřejném vlastnictví na úkor těch soukromých.

Veřejné subjekty nyní vlastní asi 26 % z celkového počtu evidovaných brownfieldů.

U 11 % lokalit evidujeme vlastnictví kombinované, což v praxi znamená větší počet majitelů, mezi nimiž mohou být například obce, kraje, stát, soukromé osoby i firmy.

- 57 % Soukromé
- 26 % Veřejné
- 11% Kombinované
- 5 % Neuvedeno

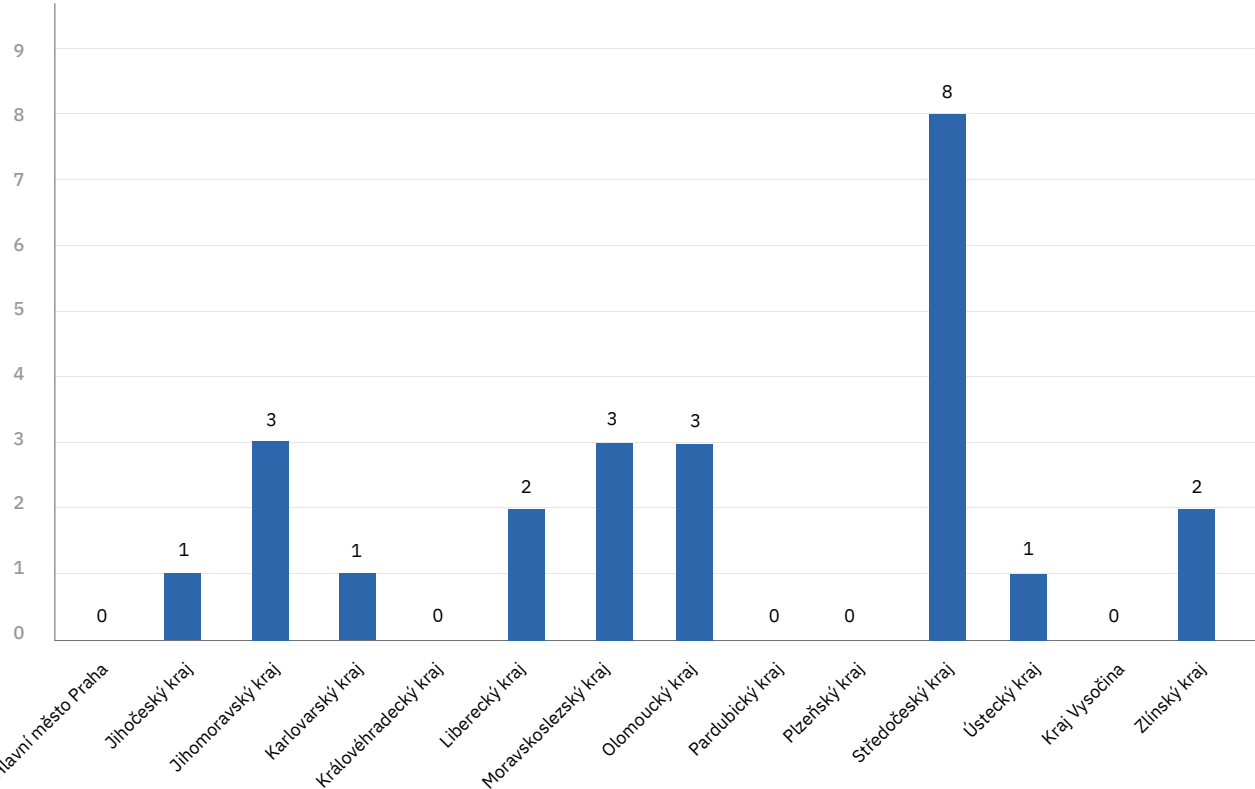
Brownfieldy podle ekologické zátěže v roce 2023 (zdroj: SEKM)



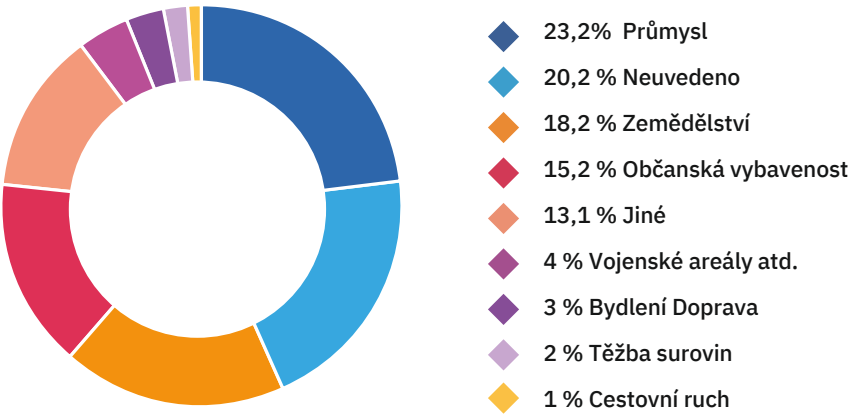
Ekologická zátěž je jedním z hlavních faktorů, které často komplikují revitalizaci brownfieldů. Kontaminace pozemků představuje pro investora další riziko a významně zvyšuje finanční i časovou náročnost projektu. Je proto pozitivní, že v současné době je nějaký stupeň kontaminace zaznamenán pouze u 8 % lokalit, které se nacházejí v Národní databázi brownfieldů. Data o ekologických zátěžích jsou od loňského roku čerpána z informačního systému SEKM ⁶, který zřizuje Ministerstvo životního prostředí. Data SEKM jsou využívána také jako jedna část územně analytických podkladů, což nám umožňuje posoudit každou lokalitu individuálně nad mapou a získat tak podrobnější data o rozsahu znečištění. V případě revitalizace brownfieldu je vždy potřeba zmapovat skutečnou úroveň kontaminace přímo v lokalitě a provést důkladný ekologický průzkum. Rizika spojená s kontaminací se u každého brown-fieldu liší v závislosti na způsobu jeho využití v minulosti.

⁶ Systém evidence kontaminovaných míst slouží pro evidenci, sledování a posuzování priorit kontaminovaných, resp. potenciálně kontaminovaných míst a lokalit s řešenou ekologickou újmou. Dostupný zde: <https://www.sekm.cz/portal/>

Počet deaktivovaných lokalit v Národní databázi brownfieldů podle krajů



Deaktivované (regenerované) brownfieldy dle předchozího využití



V roce 2023 bylo z Národní databáze brownfieldů odstraněno 99 lokalit o celkové rozloze přesahující 205 hektarů. Na takovém území bychom mohli vybudovat asi 287 fotbalových hřišť velikosti toho na stadionu v pražském Edenu. Deaktivovaných lokalit bylo sice o 75 méně než v předchozím roce, kdy probíhala rozsáhlá aktualizace databáze, zato průměrná velikost odstraněných brownfieldů byla větší. Mezi deaktivovanými lokalitami bychom totiž našli hned dva vojenské areály, bývalý hnědouhelný důl nebo několik rozsáhlejších průmyslových areálů. Z hlediska charakteru převažovalo u odstraněných lokalit předchozí využití průmyslové (23,2 %)



Zdroj: AdobeStock

Dotační programy v oblasti brownfieldů v roce 2023

Revitalizace brownfieldu je poměrně náročný proces a obvykle vyžaduje čas a také značné množství finančních prostředků, které pokryjí počáteční průzkumy, analýzy, projektovou přípravu nebo vlastní realizaci stavebních prací. I v roce 2023 bylo k dispozici několik dotačních programů, ze kterých mohli vlastníci brownfieldů hradit alespoň část nákladů spojených s obnovou brownfieldu.

Za účelem získání dotační podpory bylo do Národní databáze brownfieldů nově zapsáno celkem 88 lokalit (9 – MPO, 59 – SFPI, 7 – Modernizační fond, 13 – Operační program spravedlivá transformace). Žadatelů o nějakou formu podpory bylo samozřejmě mnohem více, protože spousta brownfieldů je v databázi evidována dlouho předtím, než se objeví vhodný dotační titul.

Ministerstvo průmyslu a obchodu – podnikatelské využití brownfieldů a multifunkce

I v roce 2023 mohla města a obce přihlašovat své projekty do programu **Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití**, který je financován z Národního plánu obnovy. Výzva, kterou MPO vyhlásilo již 19. 7. 2022 s alokací 550 mil. Kč, byla v březnu 2023 navýšena o dalších 50 mil. Kč. Celková alokace výzvy tak vyšplhala na 600 mil. Kč. Hlásit se mohly města a obce z celého Česka s projekty na podnikatelské využití brownfieldů nebo s multifunkčními záměry, které kombinují podnikání s občanskou vybaveností.

Další výzvu vyhlásilo MPO dne 13. 7. 2023, a to v programu **Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů**. Výzva č. VI-2023 s alokací 160 mil. Kč byla následně navýšena na částku 200 mil. Kč. Od ledna 2024 je pozastaven příjem žádostí a v realizaci je celkem 35 projektů. Je však stále možné do programu poslat předběžnou žádost. V případě navýšení alokace nebo úspore alokovaných prostředků může být projekt s předběžnou žádostí vybrán a realizován.

Státní fond podpory investic (MMR) – nepodnikatelské využití brownfieldů

Na revitalizaci brownfieldů pro jiné než hospodářské využití, typicky pro občanskou vybavenost, byly v roce 2023 otevřeny výzvy v programu NPO Brownfieldy pod Státním fondem podpory investic (MMR). Program podporuje revitalizaci veřejných brownfieldů na stavby určené pro vzdělávání, kulturu, sport, společenské účely, sociální nebo zdravotní služby a další. V rámci programu bylo v roce 2023 vypsáno celkem 10 výzev zaměřených na tyto typy projektů:

- Rekonstrukce staveb – malé projekty (dotace 3–30 mil. Kč)
- Rekonstrukce staveb – velké projekt (dotace 30–500 mil. Kč)
- Demolice a výstavba – velké projekty (dotace 30–500 mil. Kč)
- Demolice a vytvoření přírodního úložiště uhlíku (dotace 3–30 mil. Kč)



Na obnovu zámeckého pivovaru získalo město Jindřichův Hradec dotaci od SFPI/MMR i z programu MPO.
Zdroj: Jindřichův Hradec

Ministerstvo pro místní rozvoj – projektová příprava

Od listopadu 2023 mohou města a obce žádat o dlouho očekávané dotace na projektovou přípravu. **Finanční podpora na přípravu projektů v souladu s cíli EU** je financována z Národního plánu obnovy a má usnadnit přípravu investičních akcí ve veřejném sektoru. Dotace jsou poskytovány například na pořízení projektové dokumentace ve všech fázích projektu (DUR, DSP, DUSP), na vypracování studií proveditelnosti, dokumentace pro zadání veřejné zakázky, právní služby apod.

Podnikatelské nemovitosti a brownfieldy

První výzva byla vyhlášena v listopadu 2023 se zaměřením na projekty dostupného a udržitelného nájemního bydlení s celkovou alokací 150 mil. Kč. V únoru 2024 pak navázaly další výzvy na přípravu velkých i malých projektů s alokací dohromady 950 mil. Kč. Dotace se vztahují na projekty v oblasti Smart Cities, posilování odolnosti krajiny (vč. regenerace brownfieldů za účelem vzniku přírodního úložiště uhlíku nebo veřejného prostoru), rekonstrukce veřejných budov a bytových domů, výstavby či rekonstrukce škol, zdravotnických zařízení, kulturních a sportovních center aj. O podporu mohou žádat také projekty, které jsou již připraveny k realizaci a zároveň podaly žádost o dotaci či zvýhodněný úvěr v rámci jiných dotačních titulů. Žádosti budou přijímány do dubna či května, u některých výzev až do listopadu 2024.

► Operační program Spravedlivá transformace (MMR) – uhelné regiony

Na pomoc regionům, které byly historicky závislé na uhelném průmyslu slouží Operační program spravedlivá transformace (OPST). Podpora směřuje do konkrétně vymezeného území Moravskoslezského, Ústeckého a Karlovarského kraje. Během roku 2023 bylo spuštěno několik výzev, z nichž mnohé se překlápí i do roku 2024–2025:

- Koncepce a příprava projektů obnovy území – otevřeno do 30. 6. 2024.
- Obnova území – Strategické brownfieldy (příprava a technická infrastruktura) – otevřeno do 30. 6. 2025.
- Obnova území – Veřejné služby, kultura, sport, rekreace – otevřeno do 30. 6. 2025.
- Příprava projektů pro veřejný sektor – otevřeno do 30. 4. 2024.

► Modernizační fond (MMR) – obnovitelné zdroje energie

Pozornost vlastníků brownfieldů přitahoval v roce 2023 opět také Modernizační fond, jehož prostřednictvím poskytuje Evropská unie podporu na přechod k zelené energii. O dotace mohou žádat jak soukromé, tak i veřejné subjekty. Pro brownfieldové lokality je využíván zejména podprogram **RES+ na výstavbu fotovoltaických elektráren**.

V průběhu minulého roku byly stále otevřeny tři výzvy, které MMR vyhlásilo již v roce 2022 (Komunální FVE pro malé obce, Komunální FVE pro větší obce – energetická společenství, Fotovoltaické elektrárny do 1MWp). V prosinci 2023 pak došlo k vyhlášení dalších 4 výzev, kam mohou zájemci posílat své projekty v průběhu 2024. Podporuje se výstavba fotovoltaických elektráren stejně tak jako instalace FVE na veřejných budovách a další infastruktře.

Zdroj: AdobeStock



Shrnutí

V roce 2023 se do českého podnikatelského prostředí promítlo mnoho geopolitických faktorů, které ovlivnily rozhodování investorů. Na trhu podnikatelských nemovitostí byl zaznamenán pokles poptávky po moderních průmyslových prostorech, což opět potvrdily i naše data a mírný pokles zájmů o vyhledání vhodné lokality v Česku.

Pro naše klienty, kterými jsou typicky expandující tuzemské společnosti a zahraniční investoři s vyšší přidanou hodnotou, jsme v průběhu roku zpracovali celkem 120 nabídek nemovitostí, což bylo o 9 méně než v roce 2022. Zaznamenali jsme tedy pokles přibližně o 7 %. Každá nabídka obsahovala v průměru 5 lokalit. Celkem jsme tedy investorům představili 640 podnikatelských nemovitostí, jako jsou pozemky, moderní průmyslové haly, areály, kanceláře či brownfieldy.

Opět jsme byli svědky zvyšujícího se zájmu o brownfieldy. 60 % investičních projektů, které jsme v roce 2023 obsluhovali, uvažovalo o umístění svých projektů právě na brownfeldech. Transformaci brownfieldů již několik let nahrávají rostoucí ceny pozemků, sílící tlak na udržitelnost, ale také aktuální přístup bankovního sektoru k úvěrování investičních projektů v návaznosti na ESG reportování.

Z pohledu lokalizace investičních projektů naši klienti v roce 2023 nejčastěji poptávali nemovitosti v Ústeckém, Středočeském a Plzeňském kraji. Z hlediska kategorie nemovitostí byl opět největší zájem o průmyslové haly a pozemky (45 % poptávek). Mezi průmyslovými pozemky dlouhodobě pozorujeme největší poptávku po plochách do 5 hektarů, nejínak tomu bylo i v loňském roce. Na druhou stranu roste zájem o velké plochy nad 20 ha. Výjimkou nejsou ani nadstandardní požadavky na 50 až 100 hektarů, zejména u projektů výstavby gigafactory.

A jako odpověď na nedostatek velkých rozvojových ploch, se kterým se Česko potýká, vznikla Státní investiční a rozvojová společnost (SIRS). Jejím úkolem bude připravit pozemky pro umístění strategických investic, které jsou pro rozvoj české ekonomiky klíčové. V oblasti mapování a výběru vhodných lokalit pro investory bude SIRS úzce spolupracovat s CzechInvestem.

V Národní databázi brownfieldů se na konci roku 2023 nacházelo 4 458 lokalit, které zaujímaly plochu 14 094 hektarů. Průměrná velikost brownfieldu v Česku je 3,2 hektaru. Největší počet brownfieldů byl evidován v Moravskoslezském a v Ústeckém kraji. Dlouhodobě jsou v databázi nejvíce zastoupeny brownfieldy průmyslové a zemědělské. V roce 2023 bylo z Národní databáze brownfieldů odstraněno 99 lokalit o celkové rozloze přesahující 205 hektarů. Důvodem deaktivace je zpravidla prodej lokality novému investorovi nebo její úspěšné regenerace.

Bývalá továrna Oscara Schindlera v Brněnci na Svitavsku, Zdroj: CzechInvest



Odbor podnikatelské lokalizace



nemovitosti@czechinvest.org
brownfieldy@czechinvest.org

Regionální kanceláře – centrála

+420 727 850 330
regiony@czechinvest.org

Jihočeský kraj

+420 720 966 306
ceskebudejovice@czechinvest.org

Jihomoravský kraj

+420 727 876 566
brno@czechinvest.org

Karlovarský kraj

+420 725 523 459
karlovyvary@czechinvest.org

Královéhradecký kraj

+420 725 960 679
hradeckralove@czechinvest.org

Liberecký kraj

+420 601 575 756
liberec@czechinvest.org

Moravskoslezský kraj

+420 725 562 535
ostrava@czechinvest.org

Olomoucký kraj

+420 720 071 313
olomouc@czechinvest.org

Pardubický kraj

+420 606 633 542
pardubice@czechinvest.org

Plzeňský kraj

+420 727 805 853
plzen@czechinvest.org

Středočeský kraj a Praha

+420 601 130 443
praha@czechinvest.org

Ústecký kraj

+420 606 054 113
ustinadlabem@czechinvest.org

Vysočina

+420 720 071 303
jihlava@czechinvest.org

Zlínský kraj

+420 725 721 329
zlin@czechinvest.org

