

Podnikatelské nemovitosti v roce 2022



Podnikatelské nemovitosti a brownfieldy v roce 2022

Situace na českém trhu podnikatelských nemovitostí byla v roce 2022 relativně stabilní, a to navzdory mnoha makroekonomickým a politickým výzvám. Válečný konflikt na Ukrajině, dvouciferná inflace, vysoké ceny energií, stavebních materiálů i dopravy nebo tlak na soulad investičních projektů s pravidly ESG. To všechno vneslo na trh určitou míru nejistoty, která měla vliv na rozhodování investorů i developerů.

Celková plocha průmyslových prostor k pronájmu v ČR překonala v roce 2022 magickou hranici 10 milionů metrů čtverečních. Celkem bylo v roce 2022 dodáno na trh 1 006 869 m². I přes zvýšenou nabídku nových průmyslových hal a skladů se míra neobsazenosti pohybovala kolem 1 %. Jinými slovy, sklady a haly jsou téměř všude plné. Pozemků vhodných k průmyslové výstavbě je taktéž relativně málo. Nájemné za průmyslové prostory se proto zvýšilo z přibližně 5,0 EUR/m²/měsíc na více než 7,0 EUR/m²/měsíc. Nedostatek nabídky i vysoké ceny nájmu vedly investory k přesunu pozornosti z tradičních průmyslových center více do regionů. Zaznamenali jsme také enormní nárůst zájmů o brownfieldy.

Proto jsme se i v roce 2022 snažili svými aktivitami pomáhat zahraničním i tuzemským firmám s hledáním a výběrem lokality pro jejich podnikání nebo expanzi. K tomu využíváme primárně naši Databázi podnikatelských nemovitostí, která koncem roku 2022 obsahovala 576 lokalit vhodných pro podnikání. Nově bylo během uplynulého roku do databáze zaregistrováno 23 nemovitostí, naopak 122 lokalit bylo deaktivováno v rámci aktualizace.

Velkou pozornost jsme věnovali také mapování a rozvoji brownfieldových lokalit a přípravě projektů do Národního plánu obnovy. Pro program Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití jsme spolu s kolegy z Ministerstva průmyslu a obchodu konzultovali přes 70 veřejných projektů. Již tradičně jsme se stali spoluorganizátorem [Konference Brownfieldy](#), jejíž cílem je propojovat široké spektrum odborníků, kteří usilují o transformaci nevyužitých území.

Nabídky nemovitostí a poptávka investorů po průmyslových nemovitostech v ČR

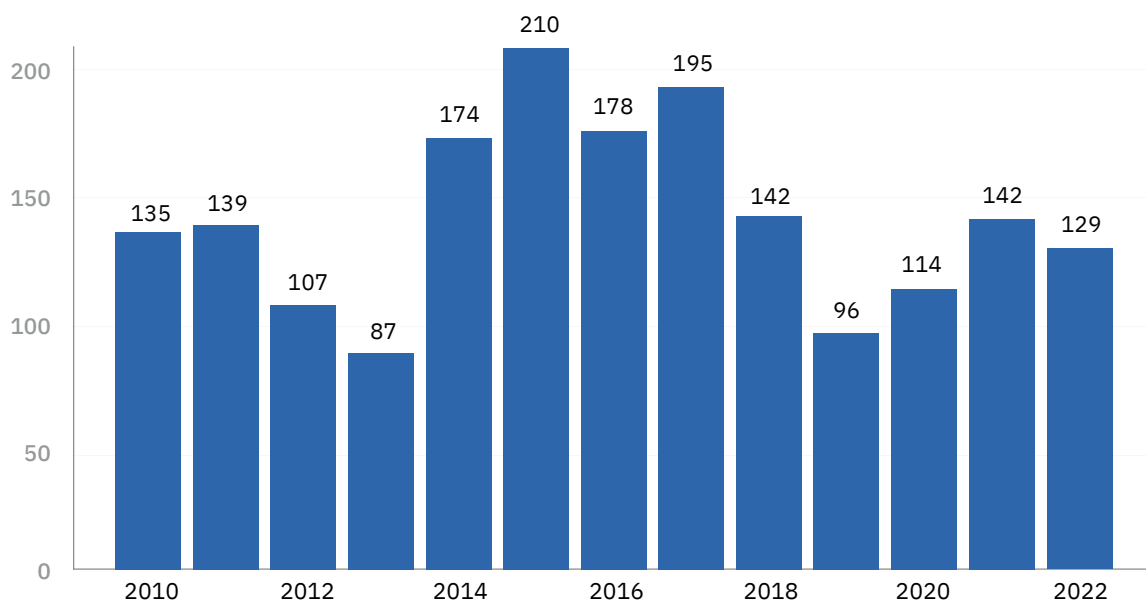
Nabídka nemovitostí je dokument, který shrnuje základní technické informace k podnikatelským nemovitostem a další faktory podstatné pro lokalizaci investic. **V roce 2022 jsme pro investory zpracovali celkem 129 nabídek**, což bylo o 13 méně než v roce 2021. Zaznamenali jsme tedy pokles přibližně o 9 %. Celkově na trhu průmyslových nemovitostí došlo v roce 2022 k propadu hrubé a čisté realizované poptávky, stála však vykazovala dobré výsledky ve srovnání s roky 2020 a 2019.¹

Zahraničním investorům a tuzemským firmám jsme představili celkem **677 podnikatelských lokalit**, což bylo o 34 lokalit méně než v předchozím roce. Každá nabídka nemovitostí v průměru obsahovala **5 lokalit**. Rozsah nabídek tak zůstává po několika let víceméně stejný. Strategická průmyslová zóna² byla nabídnuta celkem 41krát.

¹ 2022/Q4 Report trhu podnikatelských nemovitostí – Česká republika 108agency [online]. [cit. 2023-02-13]. Dostupné z: <https://www.108agency.cz/2022-q4-report-trhu-prumyslovych-nemovitosti-ceska-republika-892>

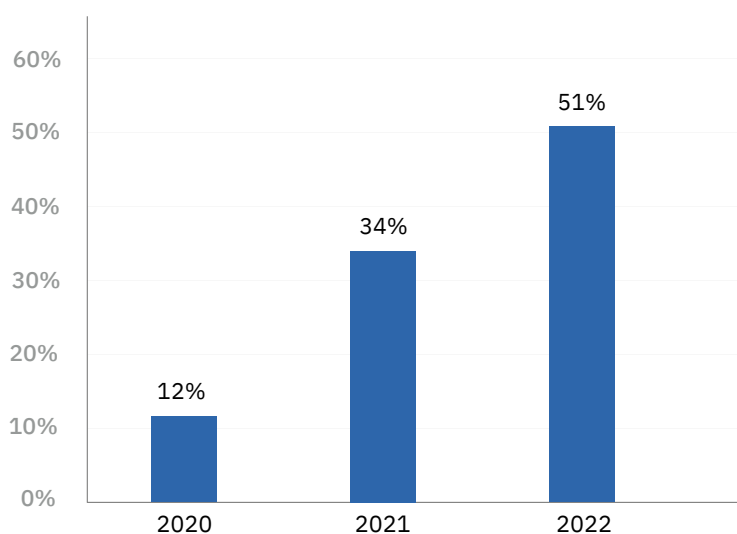
² Strategickou průmyslovou zónou se rozumí průmyslová zóna určená a podpořená ze strany státu za účelem umístění významných investičních záměrů (tzv. strategických investorů) z oblasti vyspělých technologií zpracovatelského průmyslu, technologických center a center strategických služeb.

Počet vypracovaných nabídek nemovitostí (2010–2022)



Nedostatek vhodných a infrastrukturně připravených pozemků v Česku v kombinaci s rostoucím tlakem na udržitelnost investičních projektů zvyšuje rok od roku zájem našich klientů o brownfieldové lokality. V roce 2022 jsme však zaznamenali nebývalý nárůst, a to až na **51 %**. To znamená, že **více než polovina investorů zvažovala lokalizaci svého projektu na brownfieldu**. Tyto nevyužité objekty či areály pak byly součástí 25 % všech nabídek nemovitostí, tedy o 10 procentních bodů více než rok předtím.

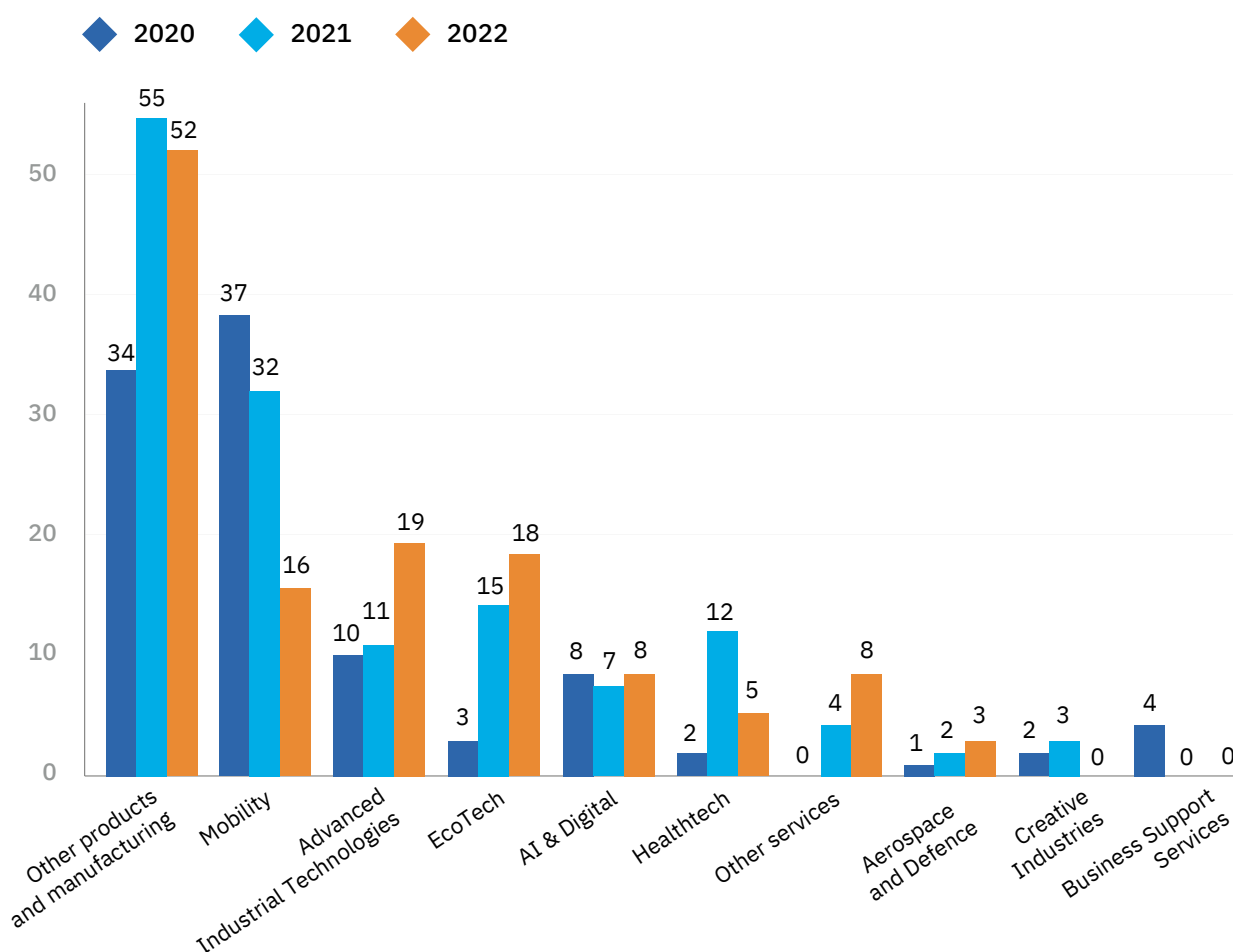
Počet poptávaných brownfieldů (2020–2022)



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 roce 2021 i v loňském roce jsme přijali nejvíce poptávek po nemovitostech ze sektoru Other product and manufacturing. Sem patří několik tradičně silně zastoupených odvětví v Česku jako je kovožpracující, plastikařský či elektrotechnický průmysl apod. Největší meziroční nárůst (z 11 poptávek na 19) jsme zaznamenali u domény Advanced Industrial Technologies, kam řadíme projekty z oblasti výroby pokročilých strojů, nanotechnologie, automatizace a digitalizace či robotiky. Roste také zájem o nemovitosti investorů v doméně EcoTec, z čehož je patrné, že inovace a technologie v oblasti ochrany životního prostředí a udržitelnosti nabývají na stále větším významu.

Za pozornost rozhodně stojí výrazný pokles poptávky po podnikatelských nemovitostech v doméně Mobility, a to o celých 50 % (z 32 poptávek na 16). Patří sem investiční záměry z oblasti automobilového průmyslu a souvisejících odvětví (včetně designových a výzkumně-vývojových aktivit). Tento propad byl způsoben patrně řadou rozsáhlých výzev, se kterými byl český automobilový průmysl v roce 2022 konfrontován. V globálně úzce propojeném odvětví se nadále projevoval celosvětový nedostatek polovodičů, komplikace v dodavatelských řetězcích, dozvuky epidemie covid-19, extrémní růst cen energií, vysoká inflace nebo zakotvení konce prodeje vozidel s tradičními spalovacími motory atd.³ Na druhou stranu je nutné poznamenat, že Česká republika se dostává stále více do hledáček investorů v oblasti elektromobility.

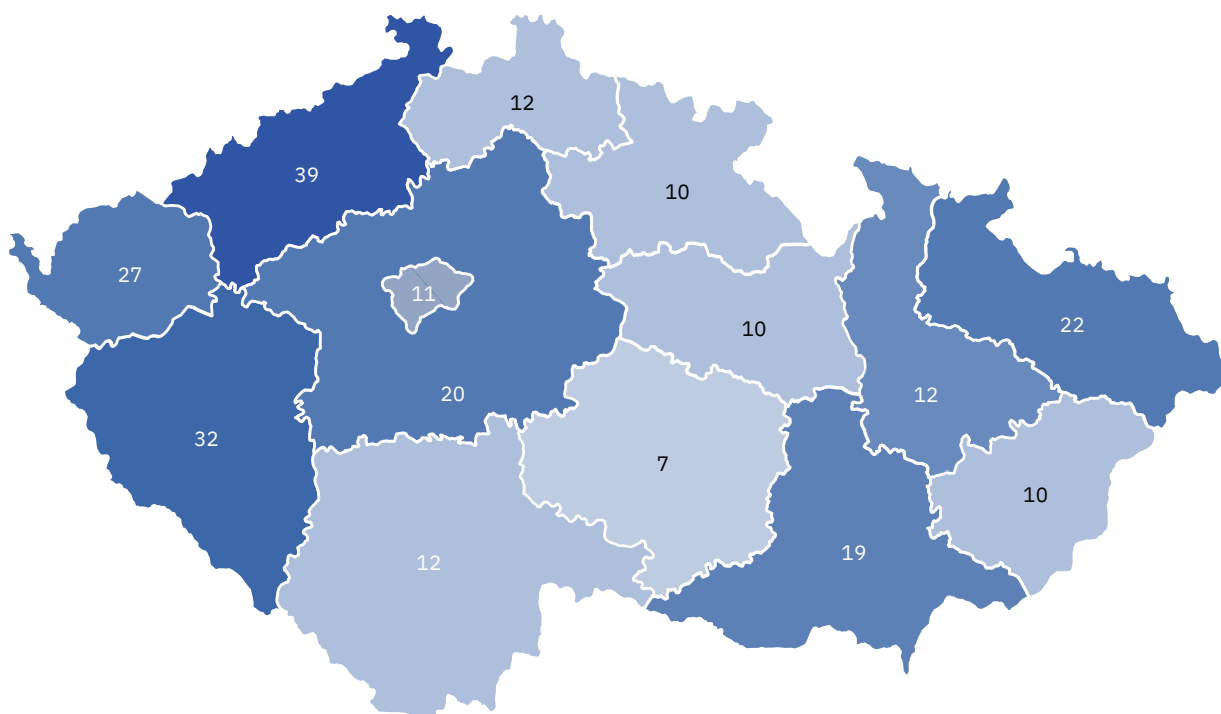
Poptávka po podnikatelských nemovitostech podle technologických domén (2020–2022)



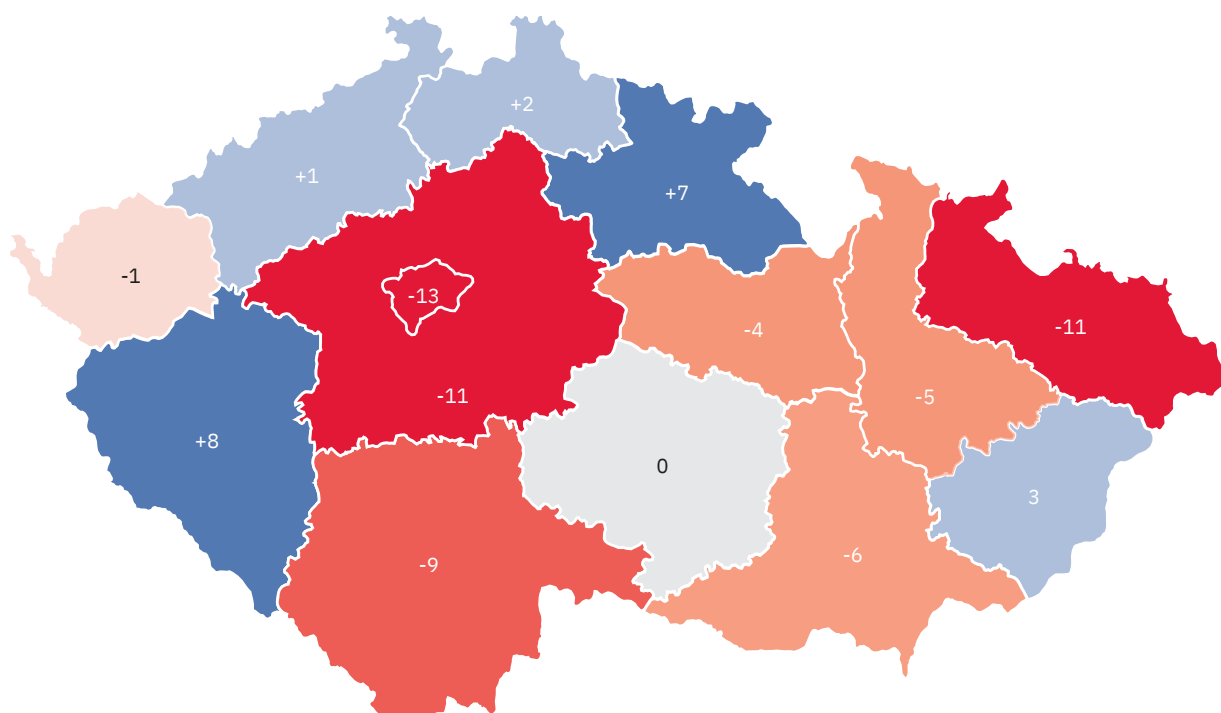
³ Komentáře vybraných odvětvových a oborových svazů k aktuální ekonomické situaci. Svaz průmyslu a dopravy České republiky [online]. [cit. 2023-02-13]. Dostupné z: <https://www.spcr.cz/muze-vas-zajimat/z-clenske-zakladny/15879-komentare-vybranych-odvetvovych-a-oborovych-svazu-k-aktualni-ekonomicke-situaci>

V roce 2022 naši klienti nejčastěji poptávali nemovitosti v Ústeckém kraji (39 poptávek, podíl 14 %), v Plzeňském (32 poptávek, podíl 11 %) a Moravskoslezském (22 poptávek, podíl 8 %). Je zajímavé, že na severovýchodě Moravy (stejně jako ve Středočeském kraji) můžeme zároveň pozorovat velmi výrazný pokles v počtu poptávek ve srovnání s předchozím rokem. Výrazně se snížil také zájem o nemovitosti na území Hlavního města Prahy. Naopak největší nárůst poptávky investorů ve srovnání s rokem 2021 pozorujeme v kraji Plzeňském a Královéhradeckém.

Nejvíce poptávané kraje v roce 2022



Meziroční změna v počtu poptávaných krajů (2021–2022)

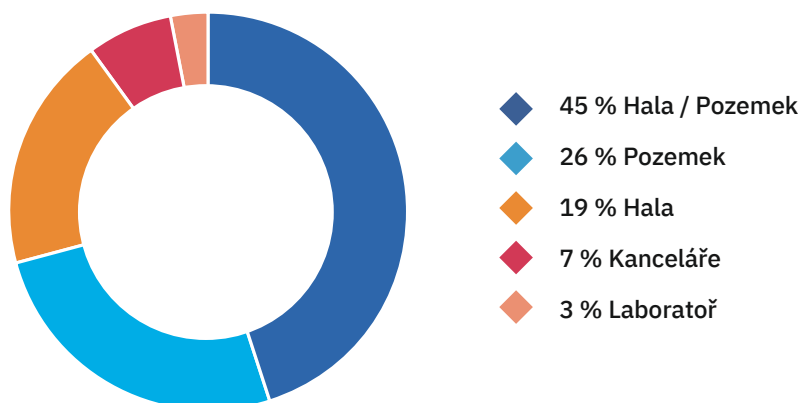


Pokud se podíváme na kategorie nemovitostí, které investoři v roce 2022 hledali nejčastěji, zjistíme, že došlo k výraznému poklesu poptávky po průmyslových pozemcích jako takových i po samostatných průmyslových halách. Naopak výrazně **stoupl počet požadavků na vyhledání pozemku nebo haly současně**, a to o 18 procentních bodů na konečných **45 % z celkové poptávky**. V předchozím roce byly tyto tři hlavní kategorie poptávány mnohem rovnoměrně a jejich podíl na celkovém počtu poptávek se pohyboval shodně mezi 30–40 %. Dá se z toho usuzovat, že investoři navníмали, že v České republice je nedostatek infrastrukturně dobře připravených pozemků stejně jako dostupných hal, a proto rovnou hledají mezi pozemky a halami současně. Zvyšují si tak šanci, že pro svůj projekt rychleji najdou vhodnou lokalitu.

Poptávka po kancelářích se mezi našimi klienty nijak dramaticky nezměnila a v roce 2022 činila 3 % z celkové poptávky (nárůst o 1 %). Od ústupu koronavirové pandemie je trh kancelářských nemovitostí svým způsobem zamrzlý. Podle společnosti Colliers dosáhla poptávka po kancelářích v celém regionu střední a východní Evropy dokonce předloňské úrovně. Pro mnoho firem je stále velmi důležitá flexibilita a využití sdílených pracovních prostor. V případě potřeby tak mohou snížit celkovou pronajatou plochu až o 20–30 %. Na pražský kancelářský trh bylo v roce 2022 dodáno přibližně 77 000 m² nových prostor, což je třetí nejnižší objem za posledních deset let. Některé projekty byly přeplánovány a snaží se zajistit předpronájmy (většinou z důvodu absence větších projektů). Na druhou stranu to pomohlo udržet míru neobsazenosti blízko k 8 %.⁴

K závažným meziročním změnám nedošlo ani v sektoru laboratoří, kde jsme zaznamenali jen mírné zvýšení zájmu a poptávka zaujímala 3 % z celkového počtu vyhledávaných nemovitostí (nárůst o 2 procentní body oproti roku 2021).

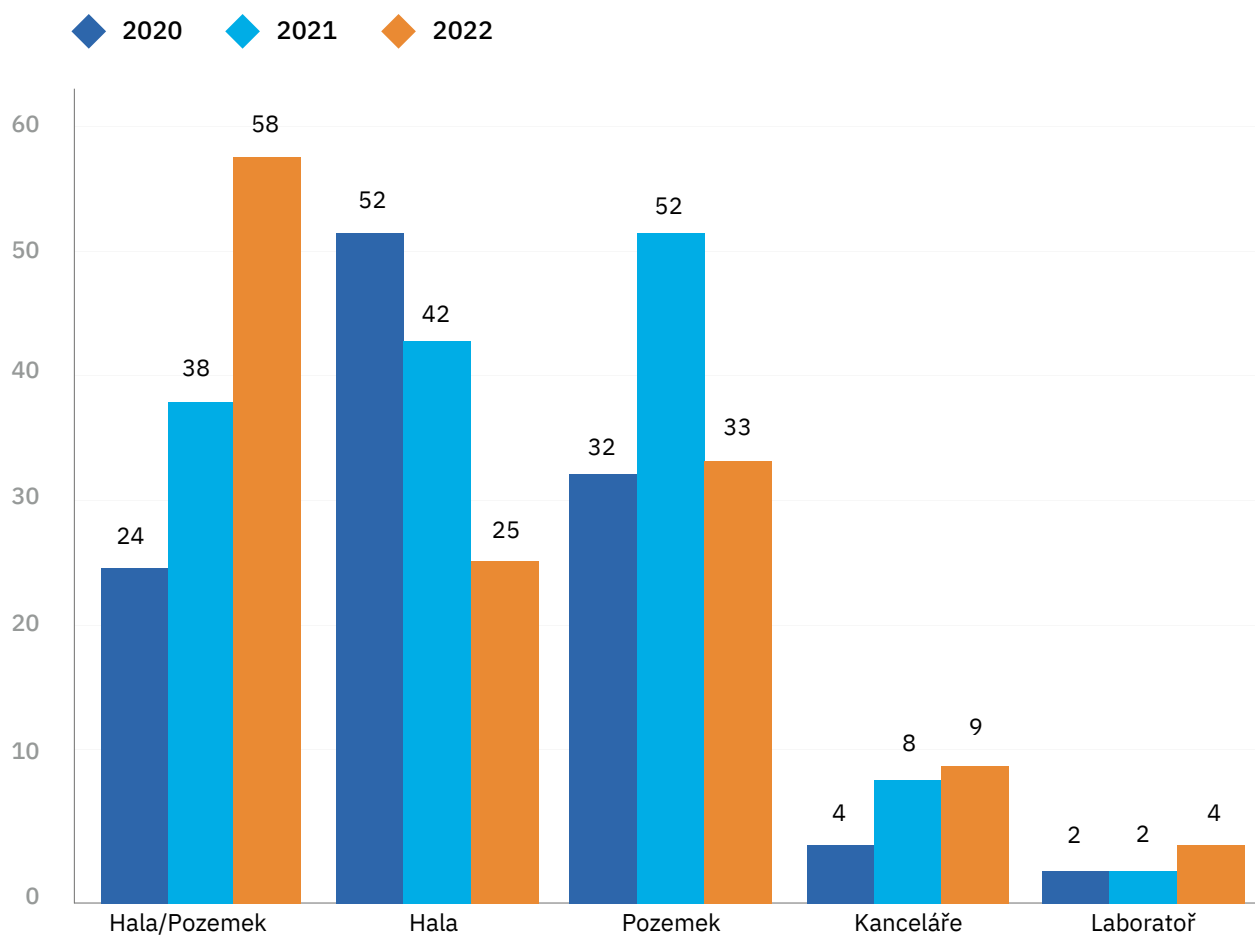
Poptávka po podnikatelských nemovitostech v roce 2022 dle kategorie



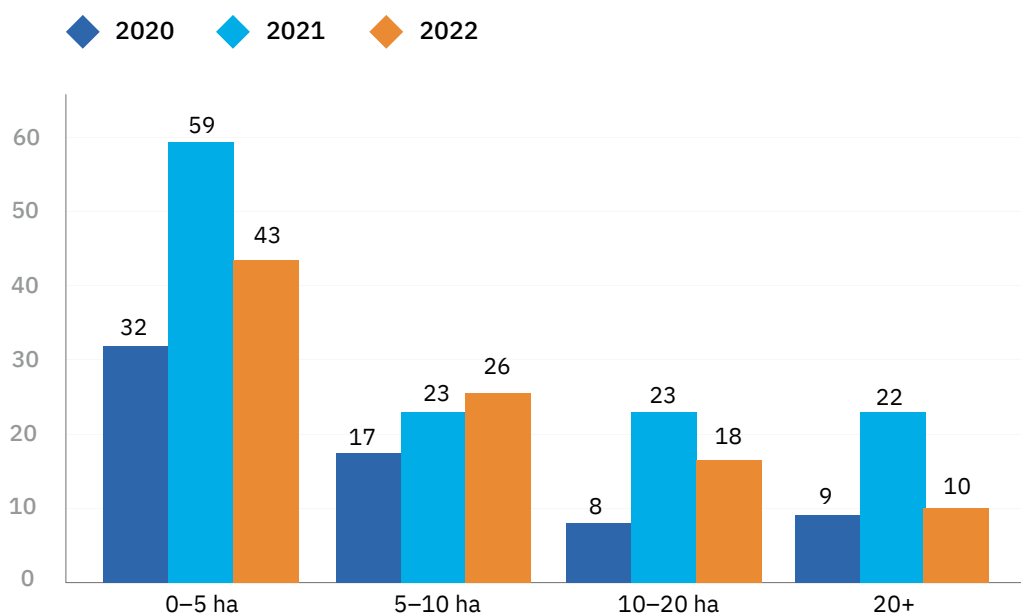
V roce 2022 se mezi našimi klienty **mírně snížil zájem o pozemky**, a to téměř ve všech sledovaných velikostních kategoriích s výjimkou pozemků o rozloze 5 až 10 hektarů. Největší pokles počtu poptávek (z 59 na 43) byl zaznamenán u ploch o rozloze do 5 ha, které tak tvořily 44 % celkového objemu poptávaných pozemků. I přesto byly **plochy do 5 hektarů nejžádanější**, stejně jako v předchozích letech. Nadále se tak upevnil trend, na základě kterého dochází k částečné diverzifikaci některých větších průmyslových zón a jejich zaměření na menší (často lokální) investory. Na druhou stranu se stále objevují záměry s výjimečně velkými prostorovými požadavky nad 20 hektarů (např. projekty typu gigafactory – továrna na výrobu baterií do elektromobilů). Ve srovnání s rokem 2021 jich však loni bylo o polovinu méně (10 poptávek, podíl 10 %). Takto rozsáhlé rozvojové plochy jsou v České republice nedostatkovým zbožím a zároveň jim často chybí potřebná infrastruktura. Velkou příležitostí do budoucna zde představují brownfieldy, které však také vyžadují náročnou a dlouhou přípravu.

⁴ Highlights 2022 - Czech Real Estate Market. Colliers [online]. [cit. 2023-02-13].
Dostupné z: <https://www.colliers.com/cs-cz/research/2022-czech-highlights>

Meziroční změna v počtu poptávaných nemovitostí podle kategorie (2020–2022)



Poptávka po pozemcích podle velikosti (2020–2022)

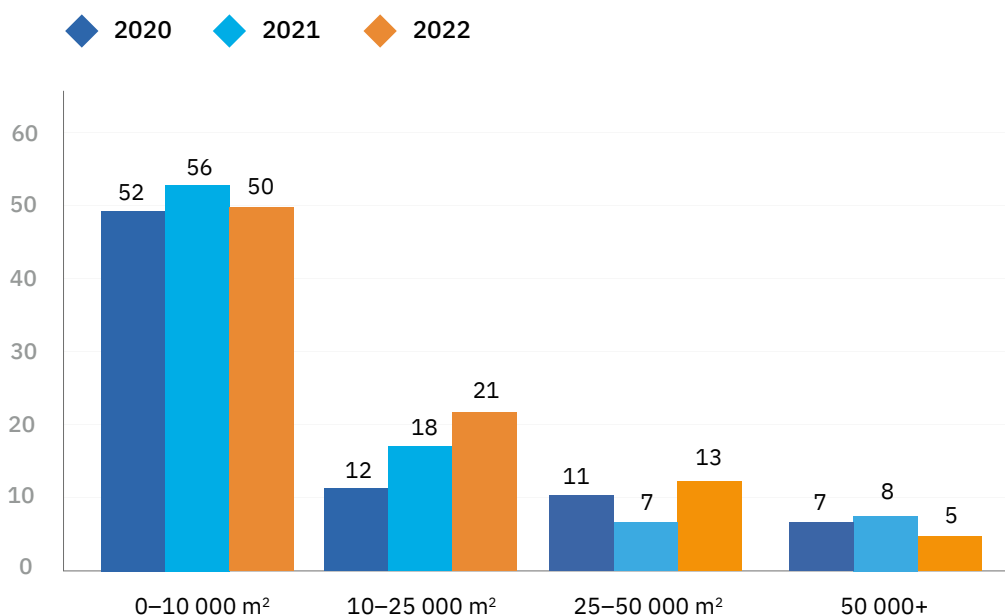


Čas je pro investory obvykle nejdůležitějším faktorem, a proto mnohdy volí raději koupi nebo pronájem již existující průmyslové haly nebo areálu. Stejně jako před rokem i v roce 2022 **investoři nejčastěji poptávali haly o velikosti do 10 000 m²** (50 poptávek, podíl 56 %). Mírně stoupla poptávka po halách 10 000 až 25 000 m² a zájem o větší objekty do 50 000 m² užité plochy se téměř zdvojnásobil (ze 7 poptávek na 13).

Výstavba nových skladových a průmyslových nemovitostí v České republice v loňském roce přepisovala rekordy, a to navzdory komplikacím, se kterými se developéři museli vyrovnávat (vysoké ceny materiálu, výpadky na straně dodavatelů, nedostatek pracovní síly ve stavebnictví, drahé financování aj.). I přes zvýšenou nabídku nových průmyslových hal a skladů míra neobsazenosti nadále klesala a v jednu chvíli se dokonce dostala v celostátním průměru pod 1 %. Jinými slovy, sklady a haly jsou téměř všude plné a prakticky každý dokončený projekt je již předem pronajat, někdy i s rezervou pro případné rozšíření. Nedostatek prostor logicky vede k tlaku na růst nájmů. Nájemné za průmyslové prostory se proto zvýšilo z přibližně 5,0 EUR/m²/měsíc na více než 7,0 EUR/m²/měsíc. Nedostatek nabídky v některých lokalitách vytlačil nájemné ještě mnohem výš, protože dostupné jednotky jsou velmi vzácné.⁵

Zajímavých projektů, které developéři v loňském roce dokončili, je hned několik. Mezi nimi vyčnívá hala s plochou bezmála 187 tisíc metrů čtverečních v Panattoni Parku Kojetín na Olomoucku. Developer Panattoni spolu s investorem Accolade ji postavili za zhruba pět miliard korun a slouží jako nové logistické centrum společnosti Amazon. Nejmodernější hala v Česku zabírá plochu 51 tisíc metrů čtverečních a jedná se o první vícepatrové distribuční centrum.

Poptávka po průmyslových halách podle velikosti (2020–2022)



⁵ Highlights 2022 - Czech Real Estate Market. Colliers [online]. [cit. 2023-02-13].
Dostupné z: <https://www.colliers.com/cs-cz/research/2022-czech-highlights>

Statistika brownfieldů

S koncem roku 2022 jsme v [Národní databázi brownfieldů](#) evidovali celkem **4 377 lokalit**. Meziročně se počet brownfieldů v databázi zvýšil o 812 lokalit a **celková rozloha těchto nevyužitých ploch stoupla z 10 600 ha na 13 351 ha**. Pro představu, na takové ploše bychom téměř mohli postavit krajské město blízké velikosti Plzně. Průměrná rozloha registrovaných brownfieldů se mírně zvýšila ze 3 hektarů na **3,1 hektaru**. Důvodem je důslednější evidence velkých brownfieldových lokalit, které vznikly ukončením důlní a těžební činnosti.

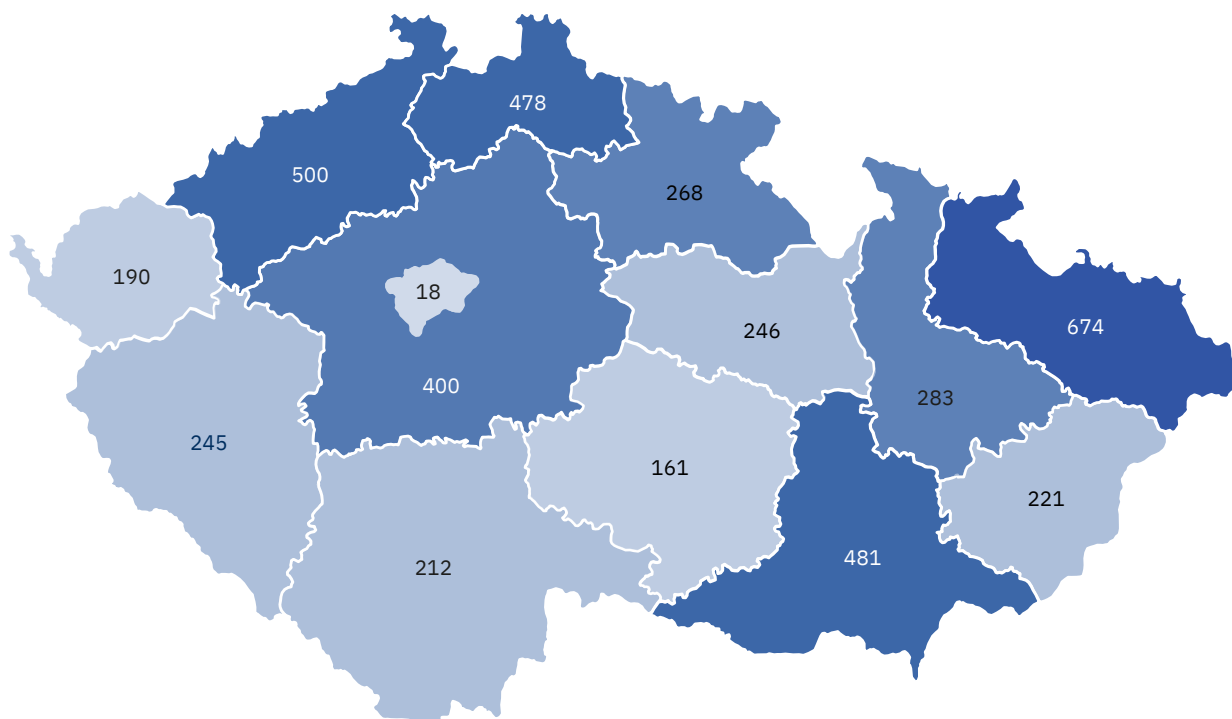
Neznamená to ale, že by v České republice během jednoho roku vzniklo tak obrovské množství nových brownfieldů. K tomuto navýšení došlo zejména vlivem aktualizace a podrobnějšího mapování. V průběhu roku 2022 jsme provedli konsolidaci dat z několika interních databází CzechInvestu. Do Národní databáze brownfieldů jsme také integrovali nová data z Pasportizace podnikatelského prostředí, které každé dva roky provádí pracovníci našich regionálních kanceláří. Během rozhovorů se starosty zjišťují mimo jiné informace o rozvojových lokalitách v území a také o záměrech obcí na jejich další využití.

Národní databáze brownfieldů tak v současné době poskytuje nejaktuálnější data o stavu brownfieldového prostředí v ČR, která jsou prověřena terénním mapováním. Jen pro zajímavost můžeme uvést, že před deseti lety bylo v Česku zmapováno jen něco přes 1 800 brownfieldů na ploše asi 6 000 hektarů a již tehdy se odhadovalo, že jejich celkový počet se může blížit až k 10 tisícům.

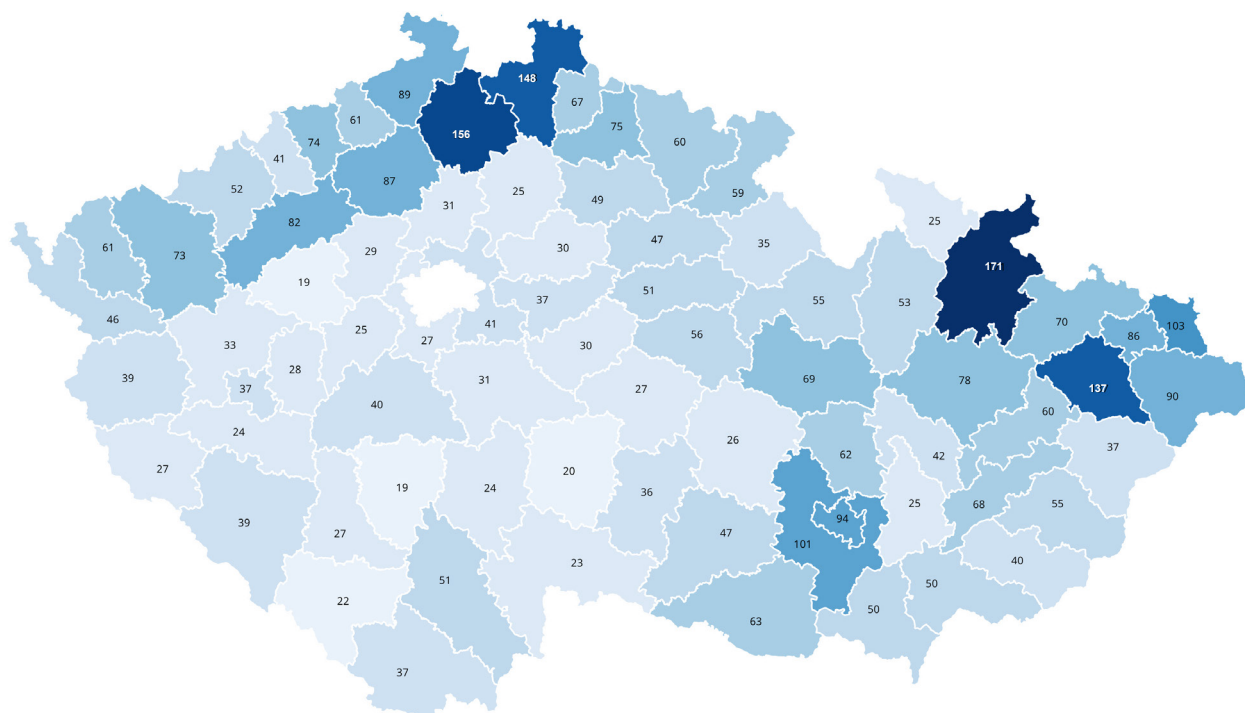
Desítky nových lokalit také zaregistrovali přímo jejich vlastníci a uživatelé Národní databáze brownfieldů. Konkrétně se jednalo o 373 lokalit, z toho 183 bylo registrováno pro dotační účely a získání nějaké formy veřejné podpory. Další motivací k zapsání brownfieldu je možnost nabízet lokalitu potenciálním investorům, což často využívají zástupci obcí a měst (případně krajů) ale i soukromí vlastníci.

Největší počet brownfieldů byl v roce 2022 evidován v Moravskoslezském kraji (674 lokalit) a poté v Ústeckém kraji (500 lokalit). V pořadí třetím regionem s největším zastoupením brownfieldů byl kraj Liberecký, v těsném závěsu následován krajem Jihomoravským. S výjimkou Ústeckého kraje, jsou první příčky obsazeny de facto stejnými regiony jako v loňském roce, což není překvapením. 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. 2022)



Rozložení evidovaných brownfieldů napříč okresy ČR (k 31. 12. 2022)

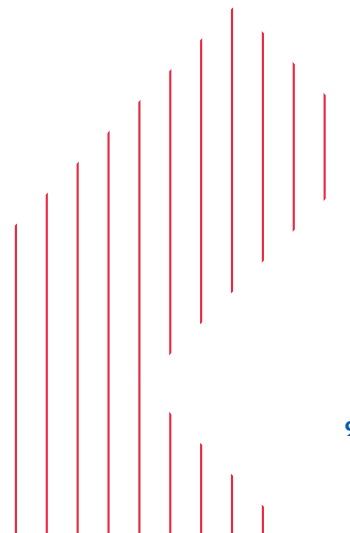


Nejrozsáhlejší území v součtu zabírají nevyužité lokality v kraji Karlovarském (1 946 ha), Moravskoslezském (1 775 ha) a Ústeckém (1 634 ha). Zaměříme-li se na průměrnou velikost evidovaných brownfieldů, lze konstatovat, že nejrozsáhlejší brownfieldy najdeme také na Karlovarsku. Průměrně zde dosahují rozlohy 10,2 ha. To je třikrát více než celorepublikový průměr a zároveň dvakrát více než běžná rozloha brownfieldů v další regionech v pořadí. Těmi jsou Plzeňský kraj (4,9 ha) a Vysočina (4,8 ha). Nejmenší průměrnou rozlohu mají brownfieldy v Pardubickém kraji (1 ha). Mezi léty 2021 a 2022 se průměrná velikost brownfieldu zvýšila o jednu desetinu hektaru z hodnoty 3 ha na 3,1 ha.

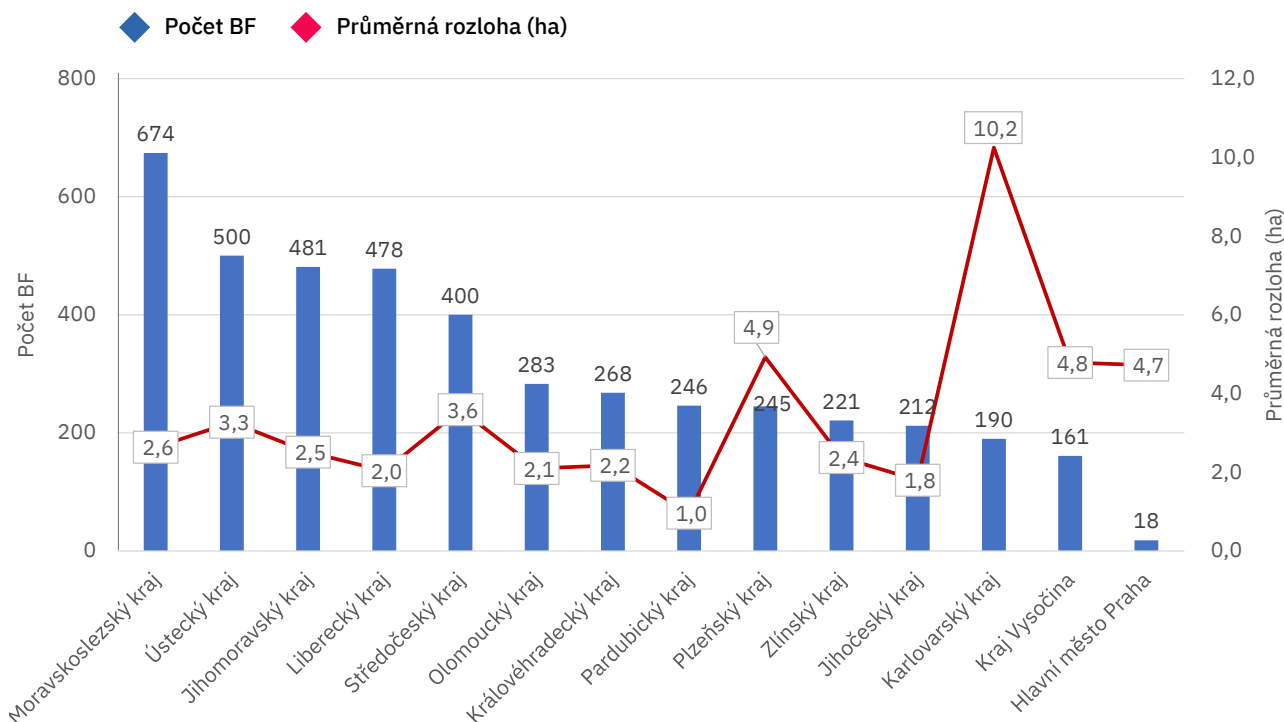
Do Národní databáze brownfieldů v tomto období přibýlo množství rozsáhlých brownfieldů, které vznikly ukončením těžby uhlí nebo navazujících průmyslových aktivit. Přibýly také větší brownfieldy, jejichž majitelé žádali o dotační podporu na pořízení fotovoltaických systémů. Ty jsou často umísťovány na střechy jinak nevyužitých budov a pomohou pomoci zmírňovat důsledky aktuální energetické krize ve veřejném i soukromém sektoru.

Okresy s největším počtem brownfieldů

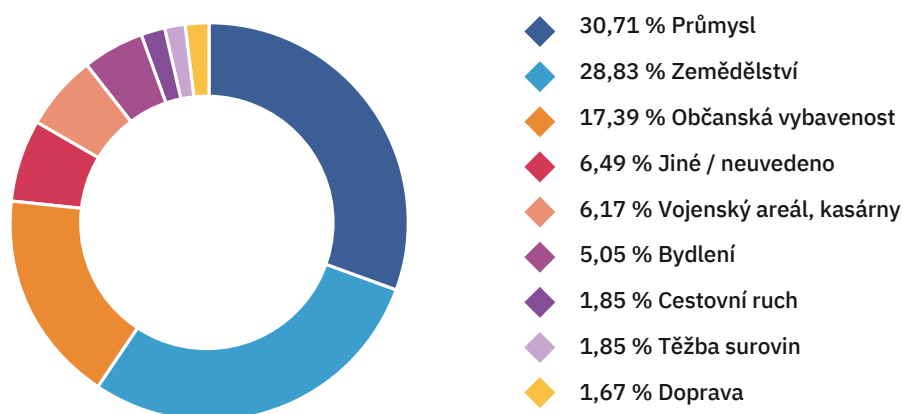
Okres	Počet brownfieldů
Bruntál	171
Česká Lípa	156
Liberec	148
Nový Jičín	137
Brno-venkov	101



Počet brownfieldů v Národní databázi a jejich průměrná rozloha (k 31. 12. 2022)



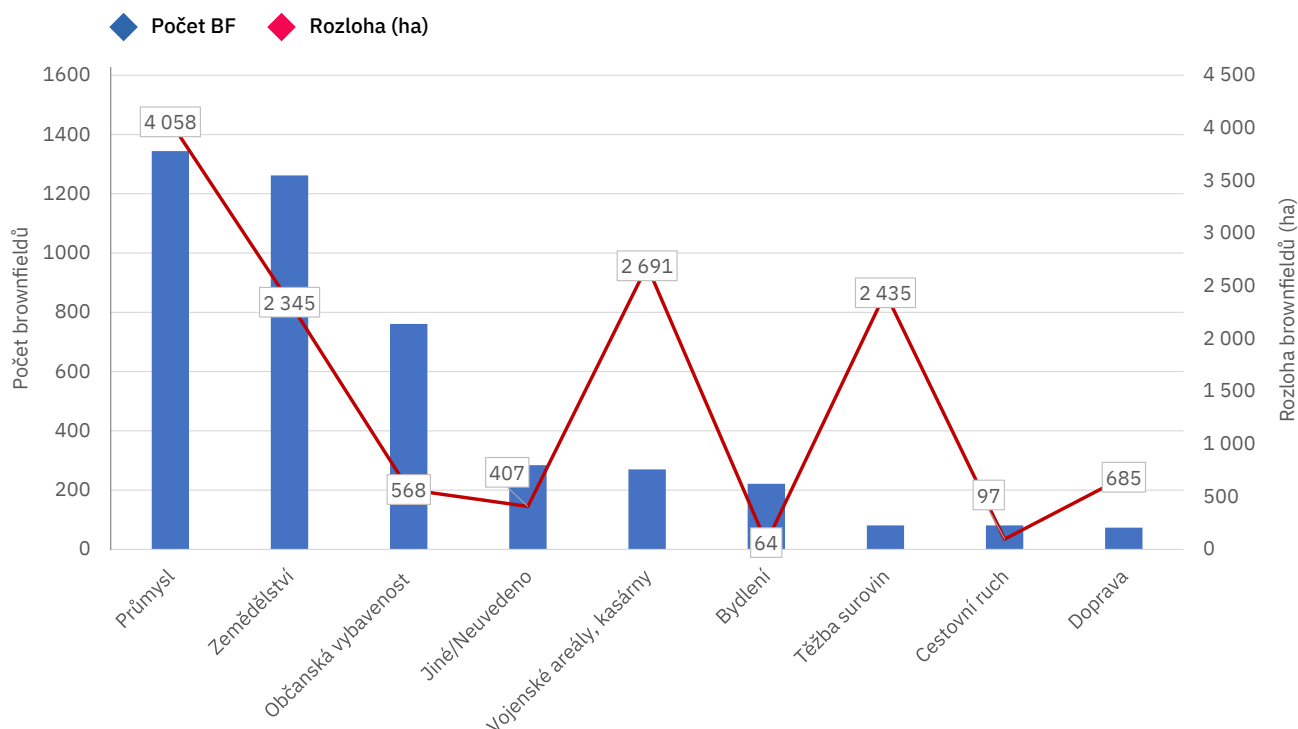
Předchozí využití brownfieldů podle počtu evidovaných lokalit (2022)



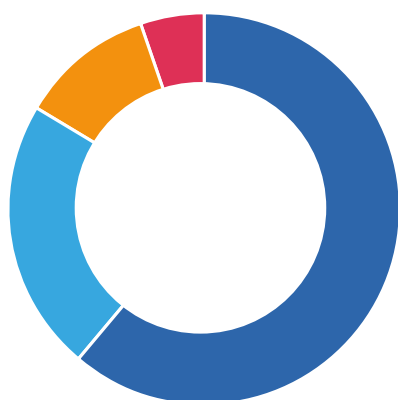
Z hlediska celkového počtu lokalit byly ke konci roku 2022 v Národní databázi nejvíce zastoupeny brownfieldy průmyslové (30,7 %), zemědělské (28,8 %) a objekty občanské vybavenosti (17,3 %). Areály bývalých továren a výrobních podniků zauímají napříč regiony České republiky v součtu největší rozlohu (přes 4 000 ha). Na druhém místě byly pak bývalé vojenské areály a objekty (2 691 ha). Tyto lokality jsou zpravidla velice rozsáhlé, ale na území České republiky jich není mnoho, proto z celkového počtu brownfieldů zauímají podíl jen něco přes 6 %.

Od roku 2019 v databázi každoročně přibývá brownfieldů, které svým charakterem spadají do občanské vybavenosti (např. kulturní domy, knihovny, objekty služeb, atd). Podobně tomu bylo i v roce 2022 a to zejména v souvislosti s tím, že municipality připravovaly své projekty do Národního plánu obnovy, kde byly očekávány výzvy na regeneraci brownfieldů pro nepodnikatelské i multifunkční využití (viz. dále).

Předchozí využití brownfieldů podle počtu evidovaných lokalit a rozlohy (k 31. 12. 2022)



Brownfieldy podle vlastnictví

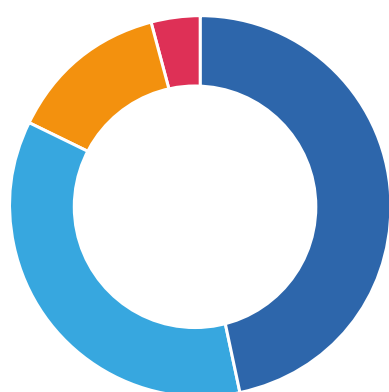


- 66,1 % Soukromé
- 22,5 % Veřejné
- 11,2 % Kombinované
- 5,1 % Neuvedeno

Přes 60 % lokalit v Národní databázi brownfieldů je v majetku soukromých subjektů. Ve srovnání s předchozím rokem přibylo v databázi více lokalit v soukromém vlastnictví na úkor těch veřejných. Toto bylo částečně způsobeno již zmíněnou konsolidací interních dat CzechInvestu a dalších veřejných institucí. Do Národní databáze bylo zaevidováno množství dotačních brownfieldů z Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OPPIK). V Národní databázi přibyly také nové soukromé brownfieldy, jejichž majitelé by rádi získali finance z navazujícího programu Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost (OPTAK). Ten však zatím nepočítá s dotační podporou revitalizace brownfieldů tak, jak byli žadatelé zvyklí. K dispozici budou patrně pouze finanční nástroje ve formě zvýhodněných úvěrů či záruk. Národní databáze tak nyní obsahuje penzum potenciálních projektů v soukromém sektoru.

Ve veřejném vlastnictví je aktuálně asi 22 % registrovaných brownfieldů. U přibližně 11 % lokalit evidujeme vlastnictví kombinované, což v praxi znamená větší počet majitelů, mezi nimiž může být například obec, kraj nebo i stát, soukromá osoba či firma.

Brownfieldy podle ekologické zátěže

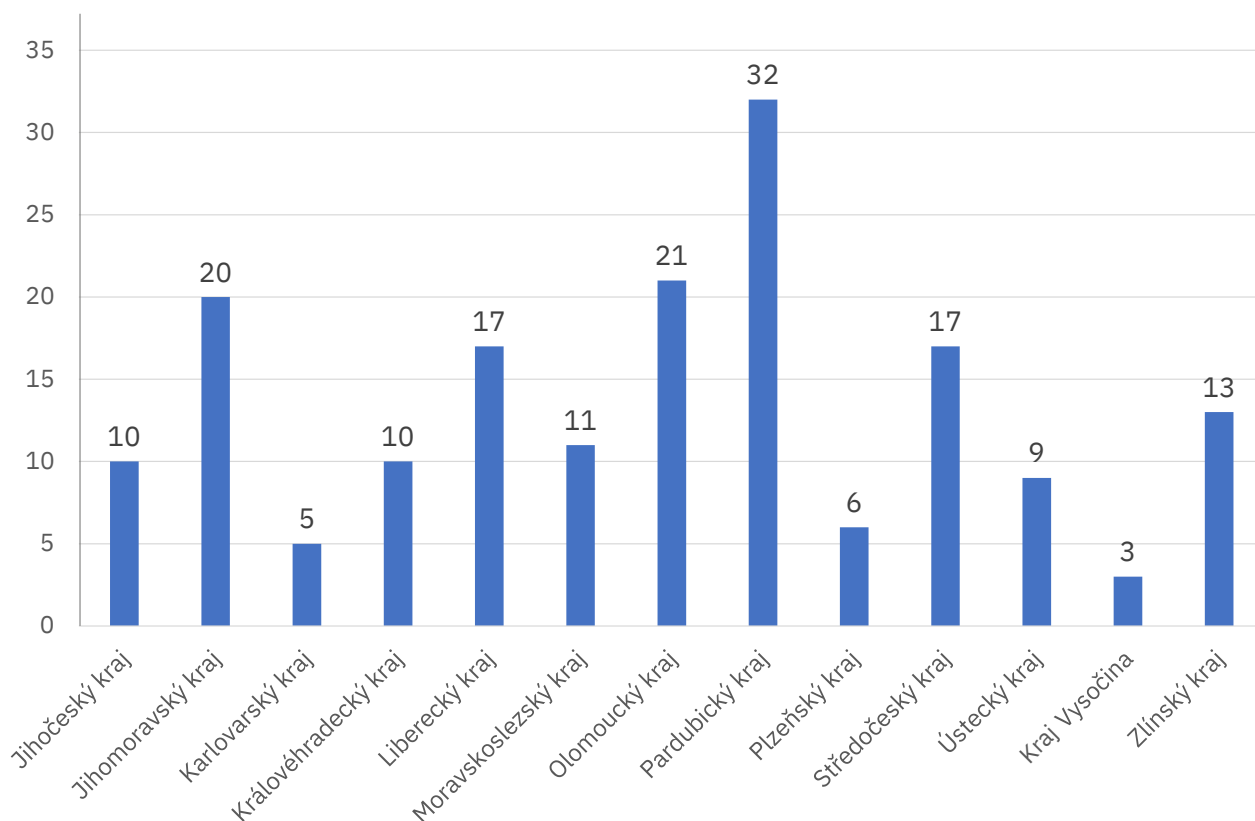


- ◆ 46,9 % Ne
- ◆ 35,5 % Nevíme
- ◆ 13,7 % Lze předpokládat
- ◆ 3,9 % Ano

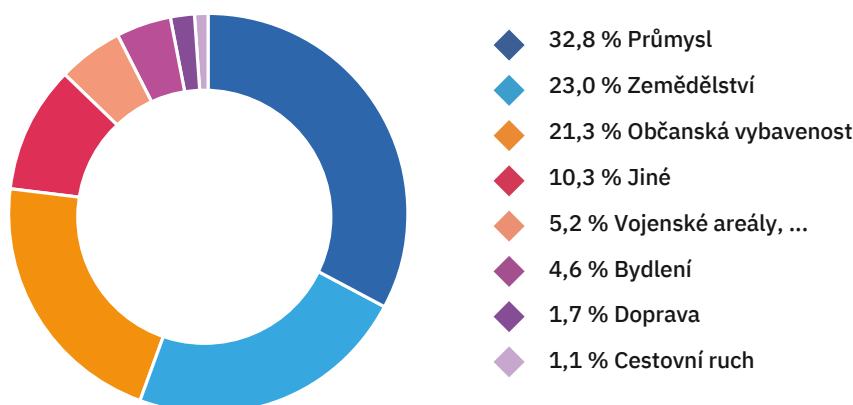
Ekologická zátěž je jedním z hlavních faktorů, které často komplikují revitalizaci brownfieldů. Kontaminace pozemků představuje pro investora další riziko a významné zvýšení finanční i časové náročnosti projektu. Je proto pozitivní, že téměř polovina evidovaných brownfieldů (46,9 %) je bez ekologické zátěže. Určitý stupeň znečištění je potvrzen jen u 4 % lokalit. Ve zbývajících případech buď o ekologickém znečištění nevíme (35,5 %), nebo jej lze předpokládat (13,7 %) s ohledem na charakter využití lokality v minulosti. V této oblasti zůstávají čísla meziročně poměrně stabilní a výrazným způsobem se nemění podíly lokalit s nebo bez zatížení.

Celkem 174 brownfieldů o celkové rozloze 279 ha bylo v roce 2022 z Národní databáze brownfieldů deaktivováno a odstraněno z důvodu prodeje či úspěšné regenerace. Z hlediska charakteru lokalit šlo ve větší míře o brownfieldy průmyslové (32,8 %), zemědělské (23,0 %) nebo bývalé objekty občanské vybavenosti (21,3 %).

Počet deaktivovaných lokalit v Národní databázi brownfieldů podle krajů



Deaktivované (regenerované) brownfieldy dle předchozího využití



Podpora brownfieldů a Národní plán obnovy

Na CzechInvestu se dlouhodobě věnujeme nejen mapování brownfieldů napříč regiony ČR, ale také analytické práci se získanými daty. S jejich využitím vytváříme pokročilé analýzy, které pomáhají třeba při nastavování veřejné podpory pro brownfieldy.

V roce 2020 jsme zpracovali analýzu specifických brownfieldů, která se o rok později stala jedním z podkladů při přípravě komponenty 2.8. Revitalizace území se starou stavební zátěží v rámci Národního plánu obnovy (NPO). V roce 2021 jsme pro tuto komponentu zpracovali rozsáhlé prověření absorpční kapacity brownfieldových projektů ve veřejném vlastnictví. S pomocí regionálních partnerů se nám podařilo sesbírat 344 potenciálních projektů s investiční hodnotou přes 40 mld Kč, které jsme rozřadili do pěti kategorií podle jejich připravenosti.

Ukázalo se, že většina projektů potřebuje individuální konzultaci. Proto jsme na jaře 2022 společně s Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem pro místní rozvoj uspořádali sérii konzultačních dnů v regionech. Potenciálním žadatelům jsme radili, jak se vypořádat s podmínkami Národního plánu obnovy a jak projekty v požadovaném čase co nejlépe připravit. V rámci NPO totiž platí podmínka, aby projekty byly zazávazkované do konce roku 2023 a realizované do roku 2025. A to je pro mnoho žadatelů šibeniční termín.

Pro program **Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití** (Komponenta 2.8.3. v rámci NPO) jsme spolu s kolegy z MPO **zkonzultovali přes 70 veřejných projektů** (mnoho z nich vyžadovalo více než jedno setkání). **35 projektů** se nakonec **přihlásilo do první výzvy**, což bylo asi čtyřikrát víc než do poslední výzvy předchozího programu MPO. I žadatelé, kteří byli podle analýzy absorpční kapacity dobře připraveni, museli nakonec své projekty přepracovat (odhadem 70 % projektů). Zejména projektové dokumentace bylo nutné upravit tak, aby rekonstrukce brownfieldu byla v souladu s požadavky Evropské komise. Při hodnocení projektů byl totiž kladen důraz na energetické úspory, na využití obnovitelných zdrojů energie a další udržitelná opatření. Hodnotící komise nakonec vybrala k podpoře 21 projektů.

I v roce 2022 jsme tak opětovně naráželi na systémový problém, kterým je nedostatečná podpora pro přípravu investičních projektů na brownfieldech. Dlouhodobě upozorňujeme na fakt, že nám v Česku schází program nebo dotační schéma, ze kterého by města a obce mohly zaplatit zpracování architektonických studií či projektové dokumentace nebo služby expertů. Revitalizace brownfieldu je multidisciplinární obor, který stojí peníze i čas. Města na to bohužel často nemají potřebné know-how ani finanční kapacitu. To pak vede k situaci, že projekty nejsou včas připravené, a tudíž nejsou schopné čerpat podporu z dostupných programů.

Protože toto téma vnímáme jako velmi důležité pro budoucí rozvoj municipalit, věnovali jsme mu poslední ročník konference Potenciál místní ekonomiky. Akce s podtitulem **Budoucnost veřejných projektů** se uskutečnila v prosinci 2022 v Praze za přítomnosti více než stovky účastníků.

Dotační programy v oblasti brownfieldů v roce 2022

V roce 2022 byly pro municipality i soukromé subjekty k dispozici nové dotační programy, ze kterých bylo různým způsobem možné financovat obnovu brownfieldových lokalit. Kromě programů navazujících na již osvědčené dotační tituly se otevřely také programy nové generace jako Národní plán obnovy, Operační program Spravedlivá transformace či Modernizační fond.

Ministerstvo průmyslu a obchodu dne 19. 7. 2022 zahájilo příjem žádostí o podporu v programu **Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití**, který je financován z Národního plánu obnovy. Předběžné žádosti mohli zájemci zasílat už od března 2022, příjem plných žádostí probíhal do 23. září 2022. Ministerstvo přijalo 35 projektů, z nichž odborná komise vybrala 21. Mezi ně MPO rozdělí částku přesahující 500 milionů korun z NPO a přidá dalších 50 milionů ze státního rozpočtu. O program byl velký zájem, protože se mohly vůbec poprvé hlásit kraje, obce, města i městské části z celé ČR. Velkou novinkou byla také možnost realizace multifunkčních projektů, tzn. kombinace podnikatelského a nepodnikatelského využití včetně výstavby obecních bytů.

Pro čistě **nepodnikatelské záměry** (typicky projekty občanské vybavenosti) byl v roce 2022 znovu otevřen také **program Brownfieldy**, který spadá pod Ministerstvo pro místní rozvoj. Státní fond podpory investic (SFPI) vyhlásil dne 1. června 2022 výzvu k podávání žádostí o dotaci nebo úvěr. Lhůta pro doručení projektů běžela od srpna do konce října 2022. V roce 2023 bude žadatelům k dispozici navazující program NPO Brownfieldy, který mezi municipality rozdělí 2,8 miliardy korun z Národního plánu obnovy. Menší projekty budou moci získat podporu do 30 milionu korun, velké „strategické brownfieldy“ MRR podpoří částkou mezi 30 až 500 miliony Kč.



Poměrně velkou pozornost a zájem investorů i vlastníků brownfieldů vzbudil v minulém roce **Modernizační fond** v gesci Ministerstva životního prostředí. Jeho prostřednictvím poskytuje Evropská unie soukromým i veřejným subjektům podporu na přechod k zelené energii. Státní fond životního prostředí (SFŽP) vyhlásil dne 30. června 2022 současně 3 dotační výzvy v rámci podprogramu **RES+ na výstavbu fotovoltaických elektráren** (Komunální FVE pro malé obce, Komunální FVE pro větší obce, Fotovoltaické elektrárny do 1MWp). Příjem žádosti o podporu byl zahájen v srpnu 2022 a bude kontinuálně probíhat až do poloviny března 2023.

Mezi tzv. programy nové generace, které v roce 2022 otevřely žadatelům své pomyslné brány patří i Operační program **spravedlivá transformace (OPST)**, který poskytuje finanční prostředky na transformaci ekonomiky v tzv. uhléčných regionech. Těmi jsou Moravskoslezský, Ústecký a Karlovarský kraj. Dne 30. listopadu 2022 byly vyhlášeny výzvy k podávání žádosti o finanční podporu na přípravu a realizaci strategických projektů ve všech třech regionech. Žadatelé mohou své projekty posílat až do konce roku 2023. V dalším období naváže OPST s tematickými výzvami a výzvami pro zastřešující projekty, které budou otevřené pro širší spektrum žadatelů i témat.

Dne 11. července 2022 zveřejnilo Ministerstvo kultury dotační výzvu v rámci iniciativy **Rozvoj regionálních kulturních a kreativních center**, která je součástí Národního plánu obnovy. Podporu bylo možné čerpat na výstavbu nového, přestavbu nebo rozšíření stávajícího kulturního a kreativního centra. Někteří žadatelé proto využili právě tento titul k obnově svých brownfieldů. Žádosti byly přijímány v období 11. 7. 2022 až 12. 9. 2022. Hlásit se mohly kraje, obce, neziskové organizace, obchodní společnosti vlastněné veřejným subjektem, příspěvkové organizace obcí či krajů nebo státní příspěvkové organizace. Celková alokace výzvy byla 2,7 miliardy Kč.



Databáze investičních příležitostí

V průběhu roku 2022 jsme intenzivně pracovali na vývoji nové moderní Databáze investičních příležitostí (DIP), která v sobě bude integrovat dvě stávající databáze (podnikatelských nemovitostí a brownfieldů). Nová databáze bude založena na technologii Geografického informačního systému (GIS) a díky tomu budou informace o nemovitostech přehledně zobrazeny nad mapou konkrétní lokality. To nám umožní digitalizovat a automatizovat pracovní procesy nejen při tvorbě nabídky nemovitostí. Díky tomu budeme schopni našim klientům poskytovat ještě lepší služby a kvalitnější informace k nemovitostem i brownfieldům.

V roce 2022 jsme provedli vektorizaci (zakreslení lokalit nad katastrální mapou) všech podnikatelských nemovitostí a brownfieldů ve stávajících databázích. Součástí toho byla také rozsáhlá aktualizace záznamů a ověřování informací u vlastníků. V těchto aktivitách budeme nadále pokračovat i v roce 2023.

DIP je součástí digitální transformace celé agentury CzechInvest. Proto bylo důležité zajisti i propojení na informační systémem projektu Pasportizace a na další systémy veřejné správy, odkud jsou čerpána statistická data.

V současné době systém funguje pro interní účely agentury. Naším cílem je v průběhu roku 2023 dokončit historicky největší aktualizaci brownfieldů a podnikatelských nemovitostí a po implementaci v rámci agentury CzechInvest také představit novou databázi široké veřejnosti.

Shrnutí

V roce 2022 byl na trhu podnikatelských nemovitostí zaznamenán postupný pokles čisté poptávky, což potvrzují i naše data a mírný pokles zájmů o vyhledání vhodné lokality v České republice. I navzdory poněkud nepříznivé makroekonomické situaci však zůstal český průmyslový trh poměrně stabilní.

Pro naše klienty, kterými jsou typicky expandující tuzemské společnosti a zahraniční investoři s vyšší přidanou hodnotou, jsme v průběhu roku zpracovali celkem 129 nabídek, což bylo o 13 méně než v roce 2021. Zaznamenali jsme tedy pokles přibližně o 9 %. Ale i tak jsme klientům představili 677 podnikatelských lokalit a udrželi jsme průměr 5 lokalit na jednu nabídku.

Meziročně se velmi významně zvýšil zájem investorů o brownfieldy (z 34 % v roce 2021 na 51 % v roce 2022). To znamená, že více než polovina investorů zvažovala lokalizaci svého projektu na brownfieldu. Zvýšený zájem o nevyužitě stavby či areály byl podpořen nedostatkem pozemků vhodných k průmyslové výstavbě a také nedostatkem volných ploch v průmyslových halách a skladech.

V roce 2022 opět poklesla neobsazenost nájemních průmyslových prostor až k hodnotě 1 % a to navzdory tomu, že developeři dodali na trh rekordní množství nových hal a skladů. Nedostatek prostor pro podnikání vedl logicky k růstu nájmů (na průměrných 7 EUR/m²/měsíc). Vedle toho se firmy potýkaly s rostoucími cenami energií a dalších provozních výdajů. Některé projekty tak byly v důsledku rostoucí nejistoty zastaveny či odloženy.

Z hlediska umístění investice naši klienti v roce 2022 nejčastěji poptávali nemovitosti v Ústeckém, Plzeňském a Moravskoslezském kraji. Mezi průmyslovými pozemky převažoval zájem o menší plochy do 5 hektarů. Ve srovnání s rokem 2021 klesl na polovinu zájem o velké pozemky s rozlohou nad 20 ha. Mezi průmyslovými halami byly nejžádanější objekty o velikosti do 10 tisíc metrů čtverečních.

V Národní databázi brownfieldů bylo ke konci roku 2022 evidováno celkem 4 377 lokalit o rozloze asi 13 351 ha. Průměrná rozloha registrovaných brownfieldů se mírně zvýšila ze 3 hektarů na 3,1 hektaru.

Největší počet brownfieldů se aktuálně nachází v Moravskoslezském, Ústeckém a Libereckém kraji. Celkem 174 brownfieldů o celkové rozloze 279 ha bylo v roce 2022 z Národní databáze brownfieldů deaktivováno a odstraněno z důvodu prodeje či úspěšné regenerace.



Odbor podnikatelské lokalizace



nemovitosti@czechinvest.org
brownfieldy@czechinvest.org

Regionální kanceláře – centrála

+420 727 850 330
regiony@czechinvest.org

Jihočeský kraj

+420 720 052 604
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

+420 606 022 534
liberec@czechinvest.org

Moravskoslezský kraj

+420 725 527 254
ostrava@czechinvest.org

Olomoucký kraj

+420 720 071 313
olomouc@czechinvest.org

Pardubický kraj

+420 606 633 542
pardubice@czechinvest.org

Plzeňský kraj

+420 601 575 756
plzen@czechinvest.org

Středočeský kraj a Praha

+420 720 071 309
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

