

Podnikatelské nemovitosti a brownfieldy



Podnikatelské nemovitosti a brownfieldy v roce 2024

Rok 2024 byl na českém trhu podnikatelských nemovitostí rokem pozvolného přizpůsobování nové ekonomické realitě. Navzdory mírnému hospodářskému oživení, poklesu inflace a zlepšujícím se spotřebitelským náladám v regionu střední Evropy, zůstává trh komerčních nemovitostí v Česku poznamenán dozvuky předchozích výzev a výraznou opatrností investorů. V tomto reportu přinášíme statistiku podnikatelských nemovitostí a brownfieldů, které vycházejí z nabídek zpracovaných agenturou CzechInvest v průběhu roku 2024. Nabídky nemovitostí 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. Počet vypracovaných nabídek podnikatelských nemovitostí dosáhl v roce 2024 hodnoty 96, čímž se vrátil na úroveň roku 2019. Počet nabídek tak meziročně poklesl o 20 %, což potvrzuje klesající trend započatý po roce 2021. Tento vývoj může odrážet nižší míru zájmu investorů, opatrnost při rozhodování nebo celkovou ekonomickou nejistotu. Dlouhodobý pokles poukazuje na nutnost cílené práce s investory i vlastníky nemovitostí a aktivní propagaci dostupných lokalit.

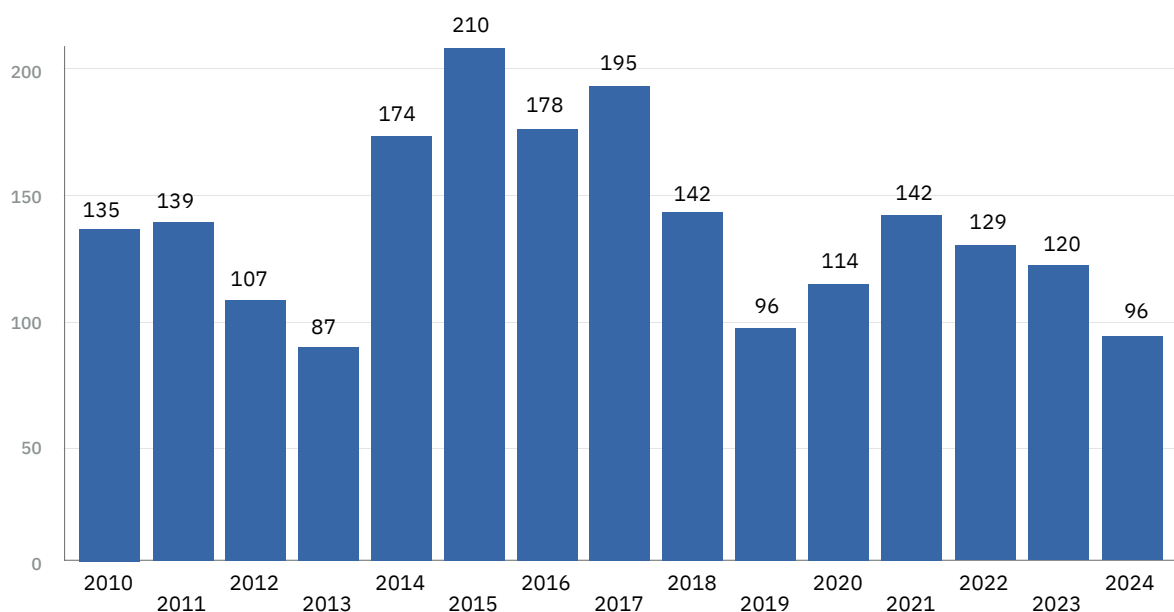
I když celkový počet nabídek byl v loňském roce nižší, zahraničním investorům a tuzemským firmám jsme představili větší počet potenciálních míst pro lokalizaci – celkem 656 a každá nabídka tak obsahovala v průměru téměř 7 lokalit. Strategická průmyslová zóna¹ byla nabídnuta celkem 41krát.



Průmyslový park P3 Ostrava Central. Vizualizace. Zdroj: P3 Logistic Parks s.r.o.

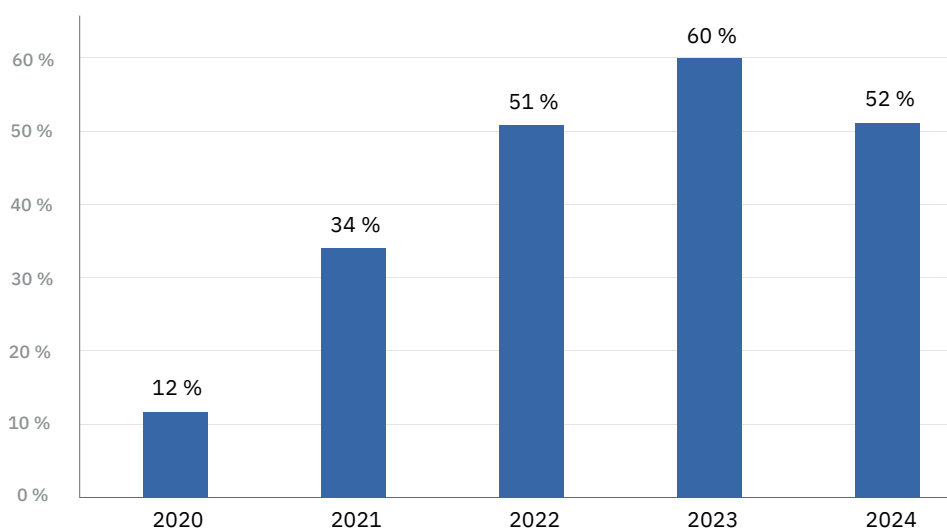
¹ Strategickou průmyslovou zónou se rozumí průmyslová zóna určená a podpořená ze strany státu za účelem umístění významných investičních záměrů (tzv. strategických investorů) z oblasti vyspělých technologií zpracovatelského průmyslu, technologických center a center strategických služeb.

Počet vypracovaných nabídek nemovitostí (2010–2024)



V posledních letech pozorujeme výrazný růst zájmu o brownfieldy, přičemž v roce 2023 byly brownfieldy součástí poptávky u 60 % projektů. V roce 2024 zájem mírně klesl na 52 %, ale i přesto stále představuje významný podíl. Tato čísla reflektují rostoucí povědomí o výhodách brownfieldů jako je nižší cena pozemků ve srovnání s výstavbou na zelené louce. Díky tomu, že na jejich místě se historicky nějaký průmysl odehrával, může být pro investora snazší získat potřebná povolení a využít již existující napojení na inženýrské sítě. V roce 2020 přitom byl podíl poptávky po brownfieldech pouze 12 %, což ukazuje, jak se vnímání investorů v posledních letech dramaticky změnilo. Významnou roli v tom bezesporu hraje obecný tlak na udržitelnost investičních projektů nebo přístup bank k úvěrování v návaznosti na ESG reporting apod.

Podíl poptávek s brownfieldy na celkovém počtu poptávek po nemovitostech (2020–2024)



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.

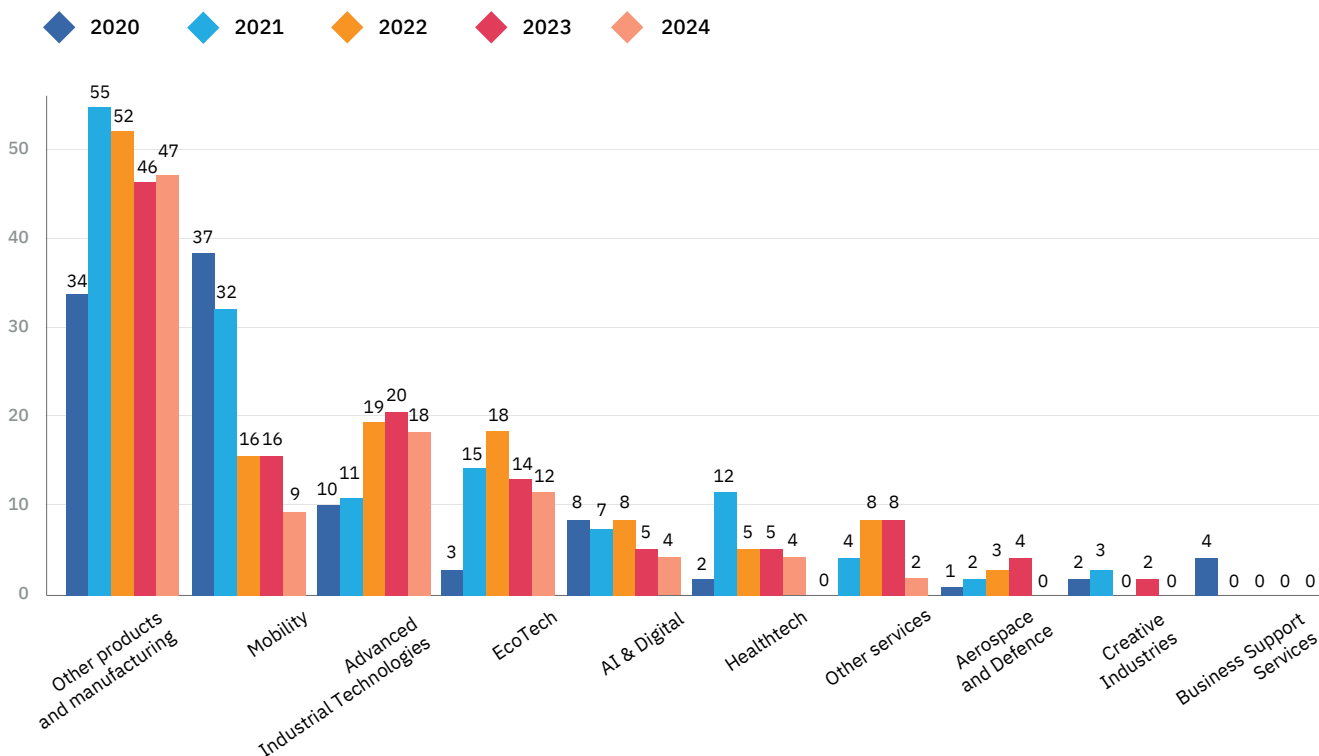
Obdobně jako v předchozích letech i v roce 2024 jsme přijali nejvíce poptávek po nemovitostech ze sektoru **Other product and manufacturing**. Sem patří několik tradičně silně zastoupených odvětví v Česku, jako je kovozpracující, plastikářský či elektrotechnický průmysl apod.

Zájem o zasedlení v Česku také každým rokem projevuje významné množství investorů v sektorech jako je **EcoTech** (zelené technologie, využití inovativní udržitelných materiálů apod.) a **Advanced Industrial Technologies** (výroba pokročilých strojů, nanotechnologie, automatizace, digitalizace, robotika aj.). Automobilový průmysl v Česku čelí v poslední době mnoha výzvám v důsledku vývoje na zahraničních trzích, zejména u našeho největšího obchodního partnera Německa. Právě v sektoru **Mobility** jsme tak v loňském roce zaznamenali nejvýraznější pokles poptávek po nemovitostech. To nic nemění na faktu, že automobilový průmysl nadále zůstává motorem české ekonomiky a zároveň nejinnovativnějším průmyslovým odvětvím.

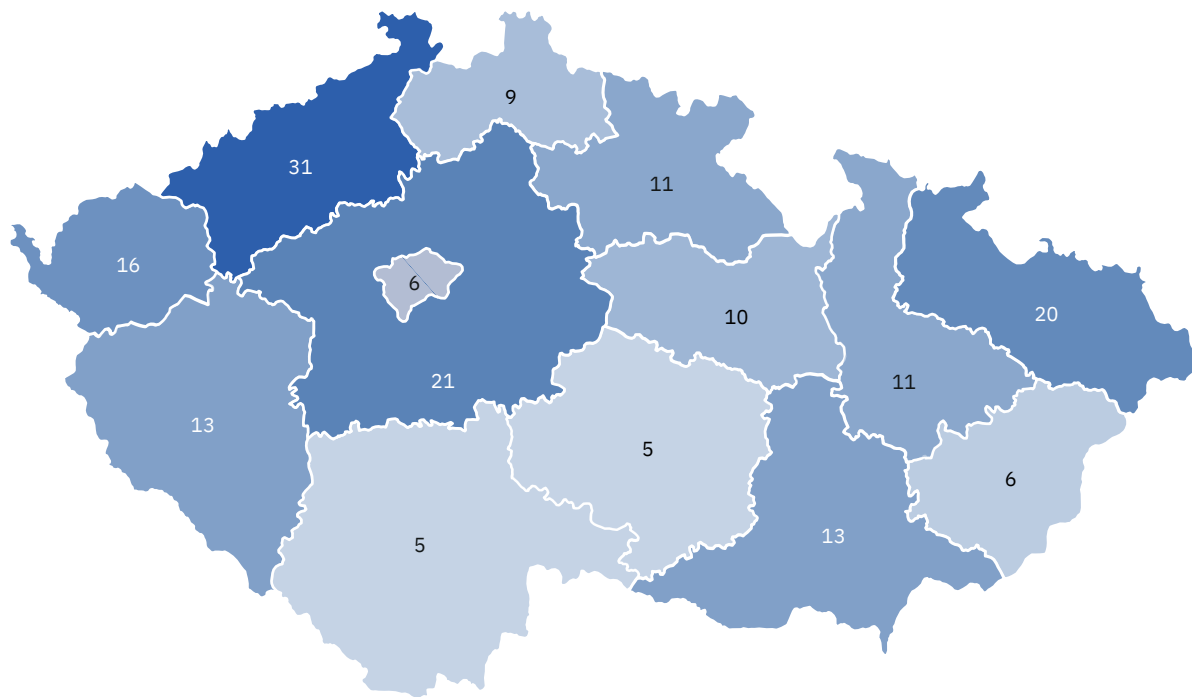
Za zmínku stojí stabilní, postupný růst zájmu investorů v sektoru **Aerospace and Defence**. Počet firem i projektů v kosmickém a obranném průmyslu postupně narůstá a Česko se stává uznávaným hráčem například v oblasti výroby družic, nosných raket i aplikací vesmírných technologií na Zemi.

Poptávka po podnikatelských nemovitostech podle technologických domén (2020–2024)

Nejčastěji poptávaný sektor



Poptávané kraje v roce 2024



Map of the Czech Republic showing the change in the number of seats in the Chamber of Deputies by political party for the 2013 elections. The map is color-coded: red for negative changes (loss of seats) and blue for positive changes (gain of seats). The values are: -8 (red), -2 (red), -2 (red), -3 (red), -4 (red), +2 (blue), +2 (blue), +3 (blue), +3 (blue), +4 (blue), +5 (blue), +6 (blue), 0 (grey).

V roce 2024 nedošlo k žádným bouřlivým změnám v rozložení poptávky a zájem investorů zůstal poměrně stabilní napříč různými kategoriemi nemovitostí. Meziročně mírně vzrostl zájem našich klientů o samostatné průmyslové haly (+4 %) a o pozemky (+2 %). Nejoblíbenější volbou tuzemských i zahraničních firem zůstaly **průmyslové haly a pozemky společně, což tvořilo 39 %** všech poptávek. Vzhledem k tomu, že Česko bohužel naráží na relativní nedostatek infrastrukturně připravených pozemků, hledají investoři současně jak pozemky, tak i průmyslové haly. Tímto postupem zvyšují šanci najít mnohem rychleji ideální lokalitu pro svůj projekt.

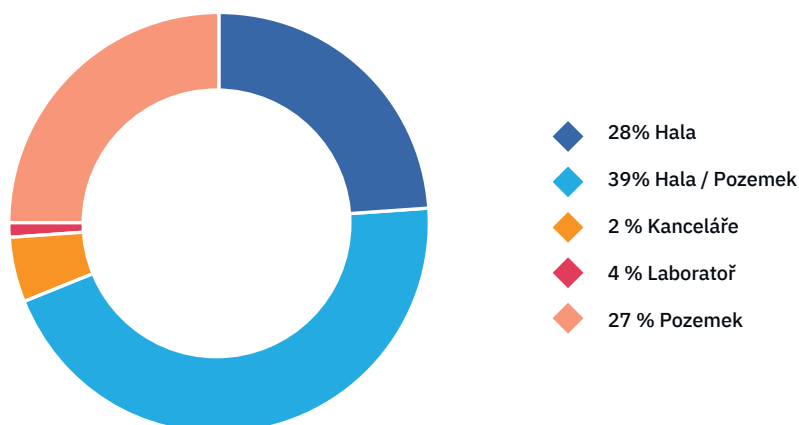
Zájem našich klientů o **kancelářské prostory** v roce 2024 vrostl a tvořil **5 % celkové poptávky**. Podle dat společnosti Savills² zaznamenal loni český trh kancelářských nemovitostí výrazné oživení, zejména v Praze. Poptávka po kancelářských prostorách dosáhla rekordních hodnot, ovšem nabídka nových prostor se výrazně nezměnila. Během roku bylo na pražský realitní trh dodáno 72 800 m² kanceláří, což byl nejnižší roční objem dokončených ploch od roku 2019 a oproti roku 2023 to představovalo 26% pokles stavební aktivity.

Podobně jako Praha zaznamenalo i Brno a Ostrava v roce 2024 jen mírný meziroční nárůst nabídky moderních kancelářských prostor. Díky novým projektům a zlepšující se dopravní infrastruktuře by v příštích letech na sebe mohly strhnout více pozornosti i další krajská města jako je Plzeň, Olomouc nebo Hradec Králové.³

² Market in Minutes | Kancelářský trh v Praze Q4/2024. Savills. Dostupné zde: https://www.savills.cz/research_articles/249873/372339-0

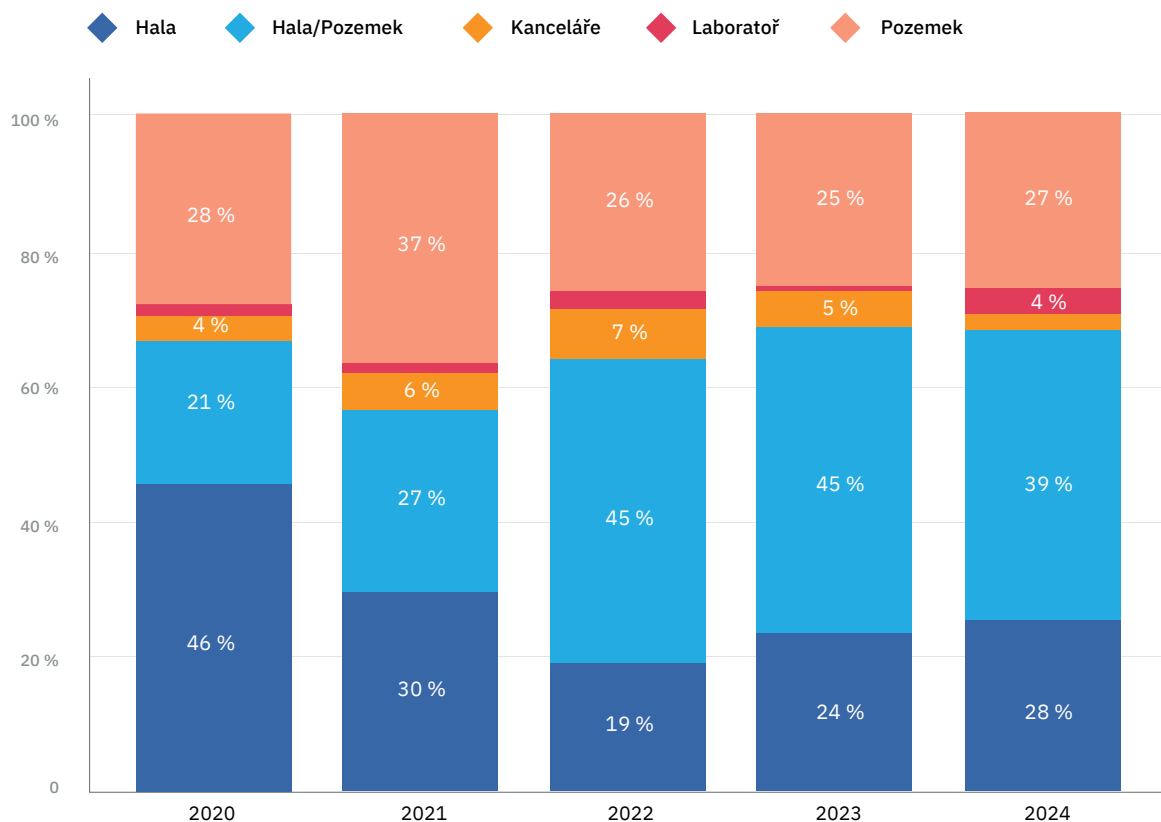
³ Regionální kancelářské trhy Q4/2024. Colliers. Dostupné zde: <https://www.colliers.com/cs-cz/research/regional-office-report>

Poptávka po podnikatelských nemovitostech v roce 2024 dle kategorie



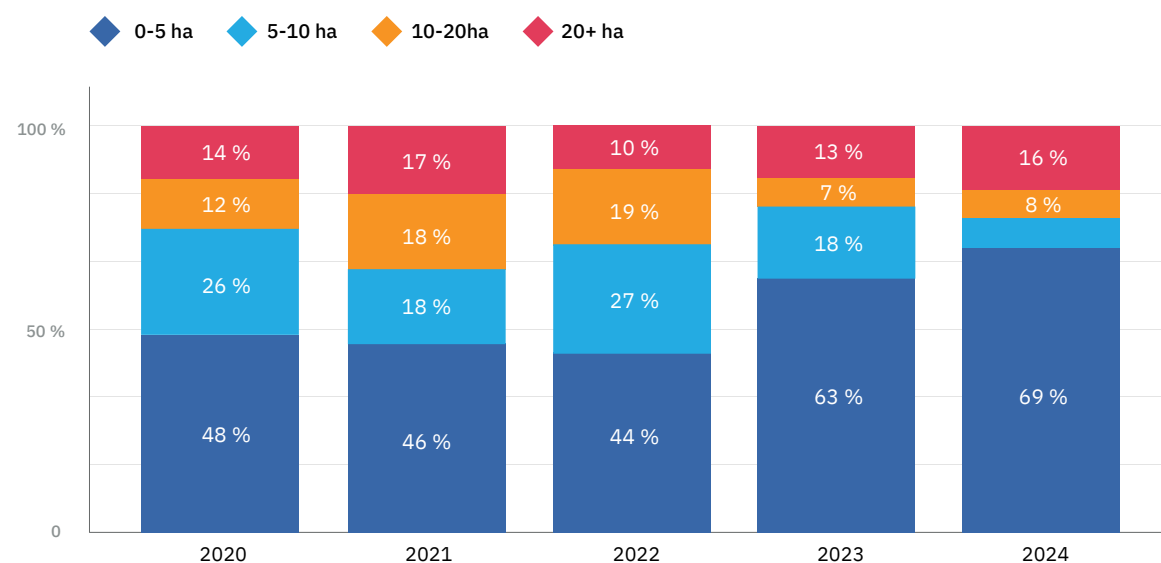
Meziroční změna v počtu poptávaných nemovitostí podle kategorie (2020–2024)

Typ poptávané nemovitosti



Poptávka po pozemcích podle velikosti (2020–2024)

Velikost pozemku



V uplynulých pěti letech zůstává **nejžádanější kombinací nemovitostí spojení průmyslové haly a pozemku**. Tato varianta dosahovala svého vrcholu v letech 2022 a 2023, kdy tvořila shodně 45 % všech poptávek, a i v roce 2024 si s podílem 39 % udržela silnou pozici. Zajímavý posun zaznamenáváme u samostatných hal, jejichž podíl po propadu v roce 2022 (19 %) opětovně vzrostl a v roce 2024 tvořil 28 % poptávky. Podíl poptávek po samotných pozemcích zůstává relativně stabilní a v loňském roce vzrostl jen mírně na 27 %.

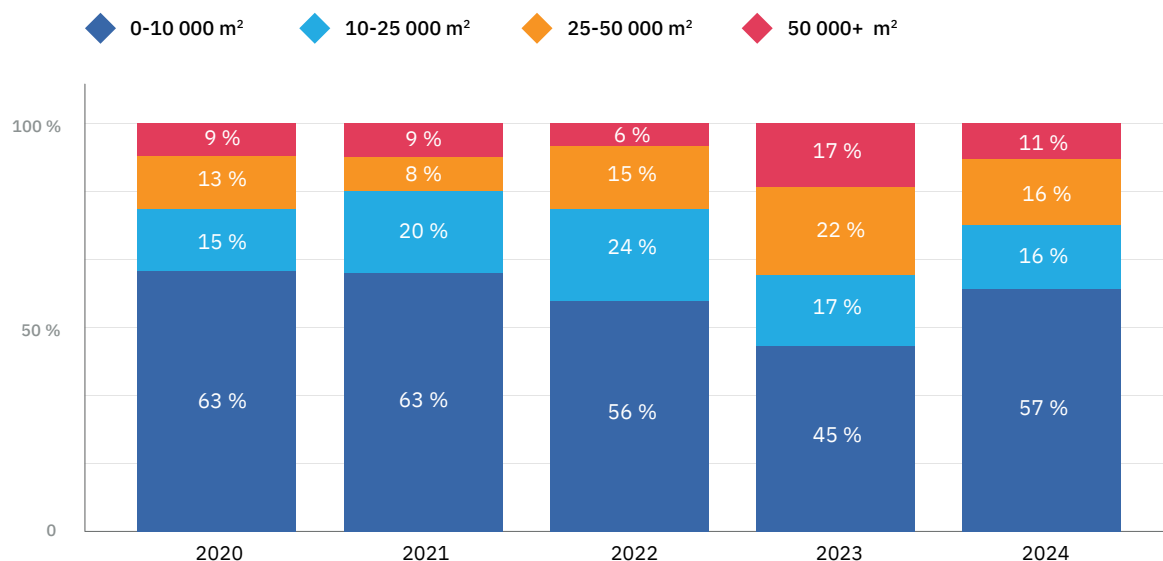
Kategorie kancelářských prostor a laboratoří zůstávají nadále okrajové. U kanceláří došlo mezi lety 2022 a 2024 k poklesu poptávky ze 7 % na 4 %. Tento trend potvrzuje dlouhodobé zaměření investorů především na výrobní a logistické aktivity, zatímco administrativní funkce a výzkumné zázemí jsou často součástí těchto projektů, v menší míře se pak řeší odděleně.

V roce 2024 pokračoval **trend rostoucího zájmu o menší pozemky do 5 ha, které tvořily již 69 % všech poptávek** – nejvyšší podíl za sledované období. Tento vývoj potvrzuje preference investorů pro menší, flexibilní lokality s rychlou možností zahájení výstavby. Naopak zájem o větší plochy, zejména o pozemky nad 10 ha, v posledních dvou letech výrazně klesal a v roce 2024 se ustálil na 8 % (20+ ha) a 16 % (5–10 ha). Tento vývoj může odrážet jak omezenou dostupnost větších rozvojových ploch, tak i zvyšující se nároky na jejich přípravu a infrastrukturu.

V lednu loňského roku schválila vláda vznik Státní investiční a rozvojové společnosti (SIRS), která má za cíl připravit velké rozvojové plochy vhodné pro příchod strategických investic jako je výroba polovodičů nebo baterií do elektromobilů. SIRS se zaměřuje na přípravu moderních průmyslových areálů s potřebnou infrastrukturou tak, aby bylo možné nabídnout investorům již připravené plochy ve chvíli, kdy o ně projeví zájem. Na výběru vhodných lokalit a přivedení konkrétních projektů s vysokou přidanou hodnotou úzce spolupracuje s agenturou CzechInvest.

Poptávka po průmyslových halách podle velikosti (2020–2024)

Velikost haly



V oblasti průmyslových hal v roce 2024 přetrvával zájem investorů o menší objekty s užitnou plochou do 10 000 m², které tvořily 57 % všech poptávek. U dalších dvou velikostních kategorií došlo k mírnému poklesu zájmu a jejich podíl se zastavil shodně na 16 % celkové poptávky. Mírně klesl i zájem o největší průmyslové haly nad 50 000 m², které tvořily 11 % všech poptávek.

Tyto hodnoty potvrzují pokračující trend diverzifikace požadavků investorů podle jejich specifických výrobních a logistických potřeb. Celkově lze říci, že vedle přetrvávající dominance menších hal se investoři stále častěji poohlíží po větších a komplexnějších prostorách, které mohou nabídnout vyšší provozní kapacitu nebo souběžné využití pro více účelů.

Situace na českém trhu průmyslových nemovitostí

Podle dat společnosti Colliers⁴ bylo ve čtvrtém čtvrtletí roku 2024 na český průmyslový trh dodáno pouze 106 700 m² nových průmyslových prostor – nejméně za poslední tři roky. Za celý rok přibýlo celkem 517 900 m² nových prostor, což bylo o 45 % méně než v předchozím roce. I přes tento útlum se celková plocha moderních průmyslových ploch v Česku meziročně zvýšila o 4,6 % a dosáhla rozlohy 12,3 milionu m². Stavební aktivitu v roce 2024 výrazně zpomalily odklady řady projektů, nicméně výhled na rok 2025 je nadějný. V různých fázích výstavby nebo přípravy se nacházejí projekty s potenciální výměrou až 5,9 milionu m².

Stejně jako stavební aktivita i poptávka po nových průmyslových prostorech byla v roce 2024 utlumená. Hrubá realizovaná poptávka za celý rok činila 1,45 milionu m², což je nejnižší hodnota od roku 2018 a zároveň o 20 % méně než pětiletý průměr. Objem poptávky se téměř vrátil na hodnoty před pandemií, ale množství nově dostavěných budov zůstalo nízké. V důsledku snížené stavební aktivity tak zůstaly i ceny nájemného víceméně stejné. Podle Industrial Research Forum se nejvyšší dosažitelné nájemné na českém průmyslovém trhu pohybovalo na úrovni 7,00 až 7,50 €/měsíc/m².

Ve 4. čtvrtletí 2024 dosáhla míra neobsazenosti na českém trhu hodnoty 3,13 %, což je nejvíce od konce roku 2020. Tuto hodnotu však poněkud zkracují budovy postavené spekulativně do stavu „shell & core“, které pouze čekají na svého nájemce a oficiální dokončení. Reálná neobsazenost tak byla pravděpodobně vyšší a mohla se blížit hodnotám uváděným v ostatních zemích střední Evropy jako je Polsko (8-9 %) nebo Slovensko (5 %).



Průmyslový park P3 Ostrava Central. Zdroj: P3 Logistic Parks s.r.o.

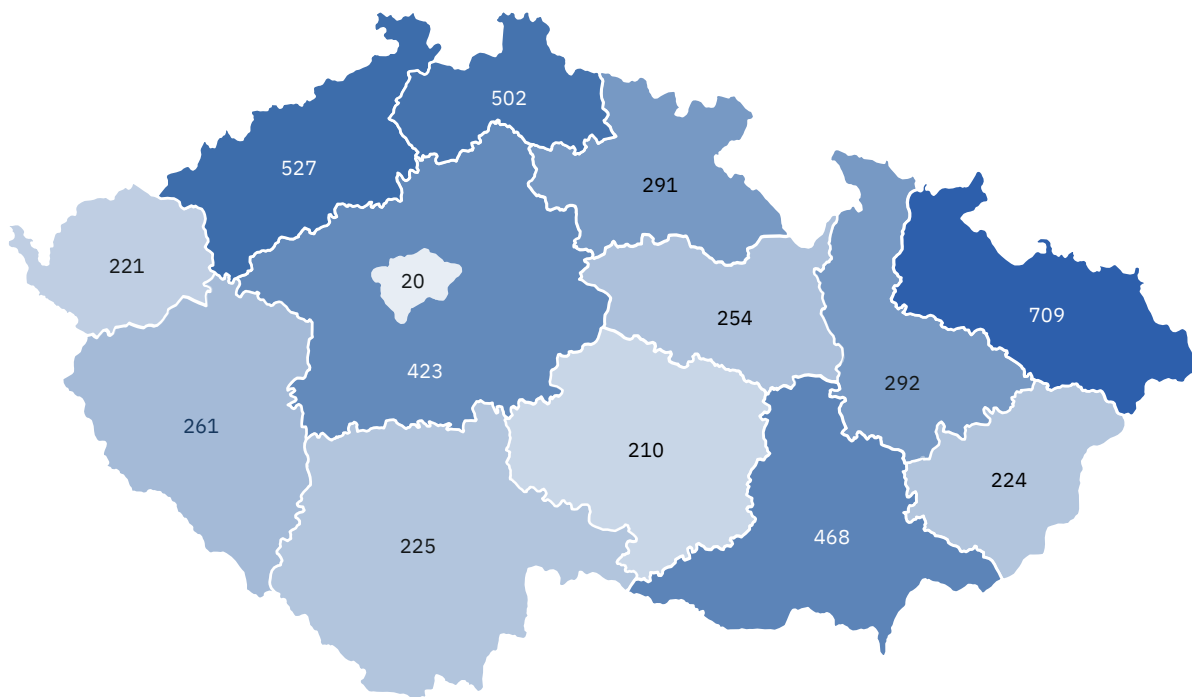
⁴ Přehled Průmyslového trhu Q4/2024. Colliers.

Dostupné zde: <https://www.colliers.com/cs-cz/research/q4-industrial>

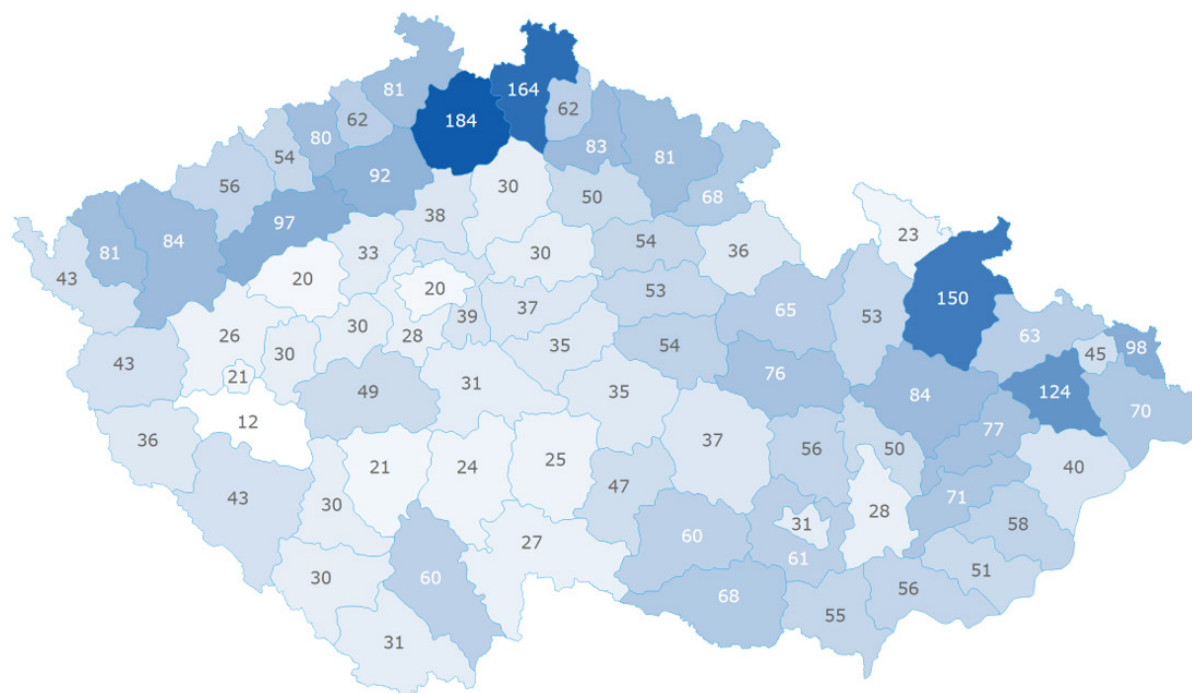
Statistika brownfieldů

Na konci roku 2024 bylo v Národní databázi brownfieldů **evidováno 4 627 lokalit**. Oproti předchozímu roku přibýlo 169 nových nevyužitých objektů a areálů, díky čemuž se **celková rozloha registrovaných brownfieldů** zvýšila ze 14 094 na **14 924 hektarů**. Průměrná velikost jedné lokality zůstala prakticky beze změny a činila 3,2 hektaru.

Rozložení evidovaných brownfieldů napříč kraji ČR



Rozložení evidovaných brownfieldů napříč okresy ČR



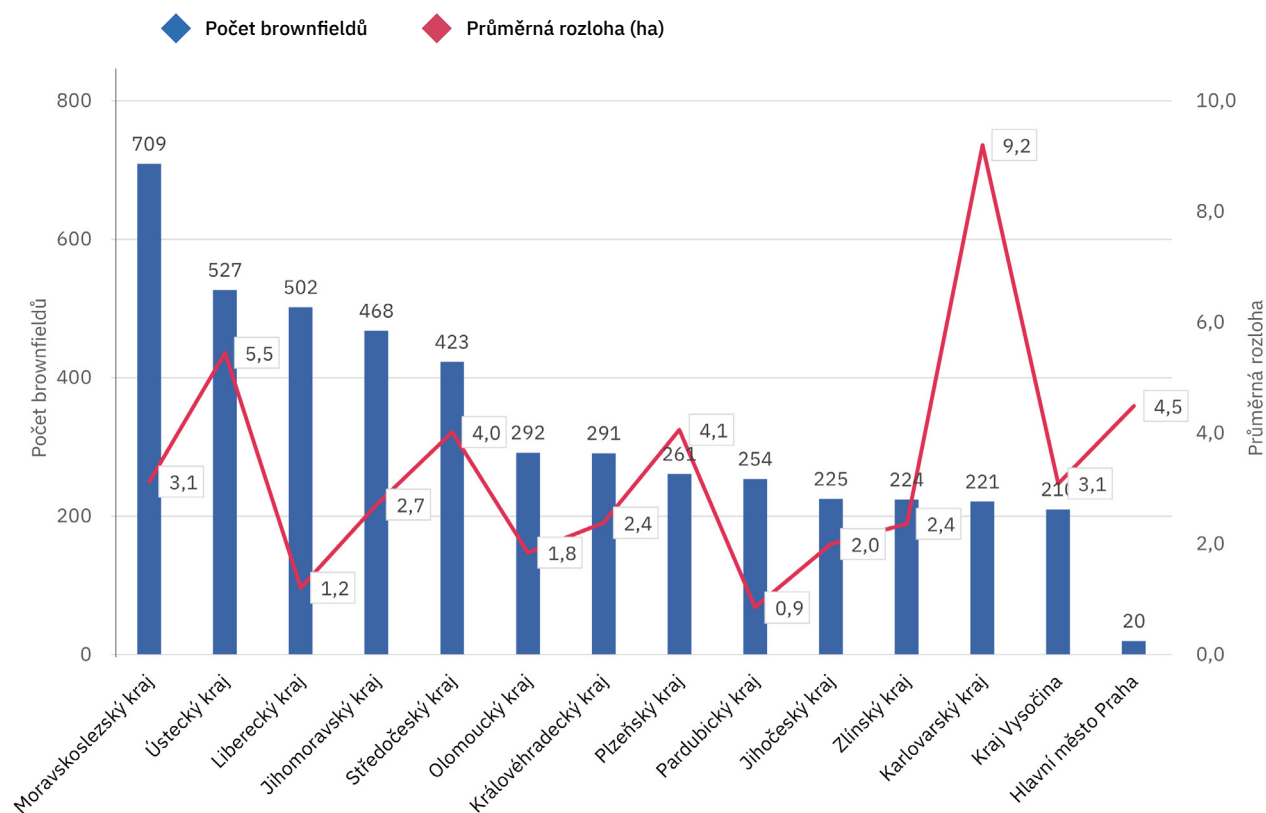
Nejvíce brownfieldů bylo tradičně zaznamenáno v Moravskoslezském kraji (709 lokalit), následoval Ústecký kraj (527 lokalit) a Liberecký kraj (502). Regionální pořadí se již několik let zásadně nemění, což potvrzuje hluboce zakořeněné historické faktory, které vznik brownfieldů na tomto území ovlivnily.

Nejrozsáhlejší území v součtu zabírají nevyužitá území v kraji Ústeckém (2 872 ha), Moravskoslezském (2 216 ha) a Karlovarském (2 034 ha). Pokud se zaměříme na průměrnou velikost evidovaných brownfieldů, zjistíme, že nejrozsáhlejší lokality se nachází právě na Karlovarsku. Průměrná velikost brownfieldu zde navíc meziročně vzrostla z 8,1 ha na 9,2 ha což je zhruba třikrát víc, než udává celorepublikový průměr. Tento nárůst do značné míry souvisí s poměrně velkým počtem nových brownfieldů, které byly registrovány za účelem získání dotační podpory z programu Regenerace brownfieldů pro cestovní ruch z OPTAK. Nejmenší průměrnou rozlohu mají brownfieldy v Pardubickém kraji (0,9 ha) nebo v kraji Libereckém (1,2 ha).

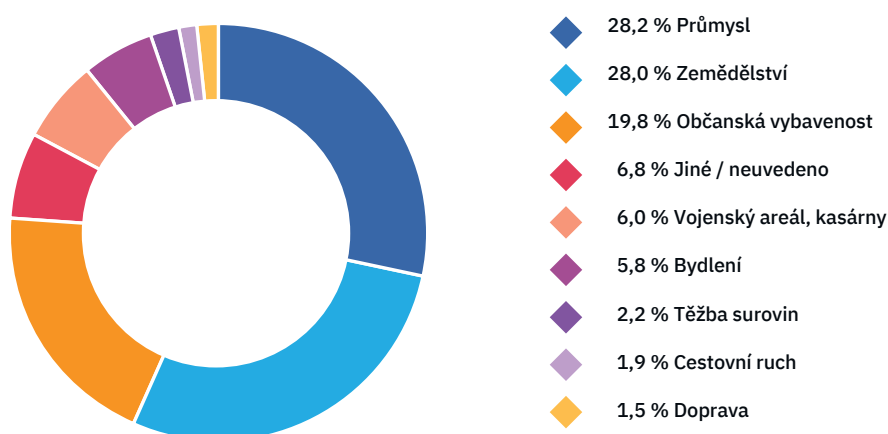
Okresy s největším počtem brownfieldů

Okres	Počet brownfieldů	Okres	Počet brownfieldů
Česká Lípa	184	Nový Jičín	124
Liberec	164	Karviná	98
Bruntál	150		

Počet brownfieldů v Národní databázi a jejich průměrná rozloha



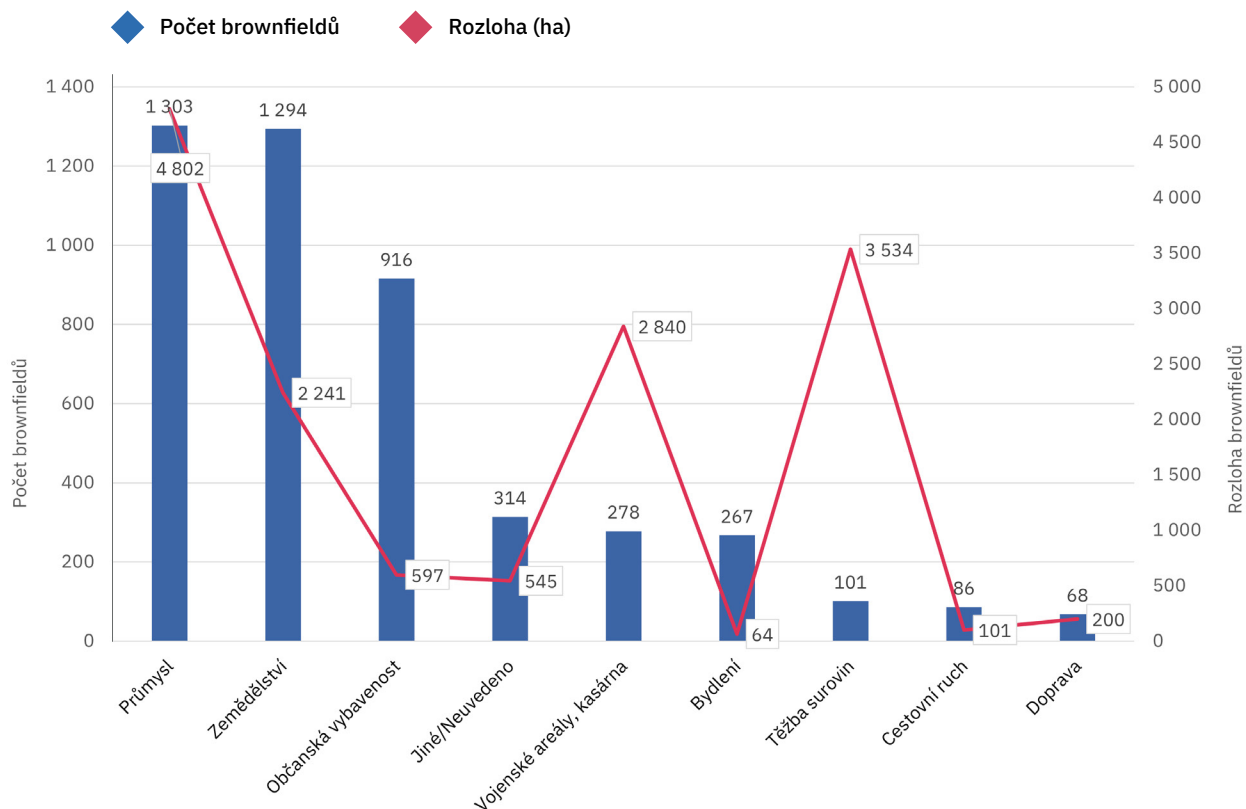
Předchozí využití brownfieldů podle počtu evidovaných lokalit (%)



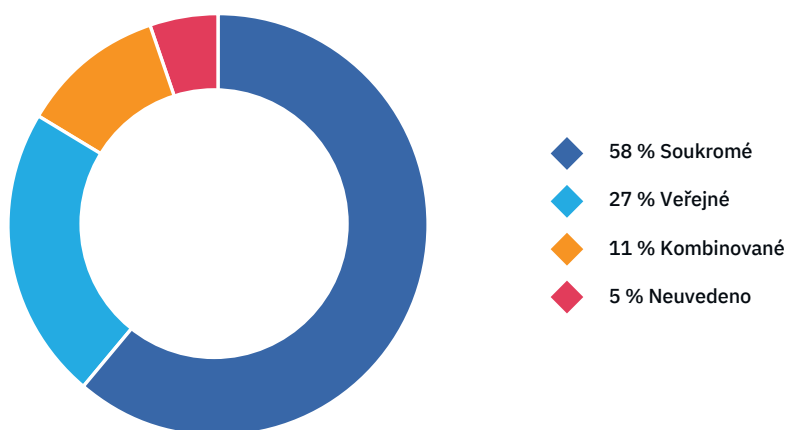
V Národní databázi brownfieldů jsou **dlouhodobě nejvíce zastoupeny brownfieldy průmyslové a zemědělské**. Tato struktura zůstala beze změny také v roce 2024. Nejčastěji evidovanými brownfieldy jsou lokality s původním využitím v průmyslu (28,2 %) a zemědělství (28,0 %). Společně tvoří více než polovinu všech lokalit v Národní databázi. Třetí nejpočetnější kategorií jsou brownfieldy vzniklé z občanské vybavenosti (19,8 %), jako jsou bývalé školy, kulturní domy nebo zdravotnická zařízení. Tento podíl v posledních letech roste, zejména díky dotačním programům, které motivují obce k evidenci a regeneraci těchto veřejných objektů. Registrace brownfieldu v Národní databázi je aktuálně podmínkou většiny dotačních titulů a díky tomu daří tyto objekty mnohem lépe mapovat.

Areály bývalých továren a výrobních podniků si dlouhodobě udržují vedoucí postavení z hlediska celkové rozlohy, kterou zauímají napříč regiony. Na druhém příčce se nacházejí brownfieldy po těžbě surovin, tedy bývalé důlní areály a související průmyslové objekty. Ačkoli je v Národní databázi evidováno pouze 101 těchto lokalit, jejich celková rozloha meziročně opět vzrostla na 3 534 ha. Průměrná velikost jedné lokality se pohybuje okolo 35 hektarů, přičemž celorepublikový průměr je brownfield o rozloze 3,2 ha. Na jejich obnovu cílí mimo jiné Operační program Spravedlivá transformace zaměřený na bývalé uhelné regiony.

Předchozí využití brownfieldů podle počtu evidovaných lokalit a rozlohy

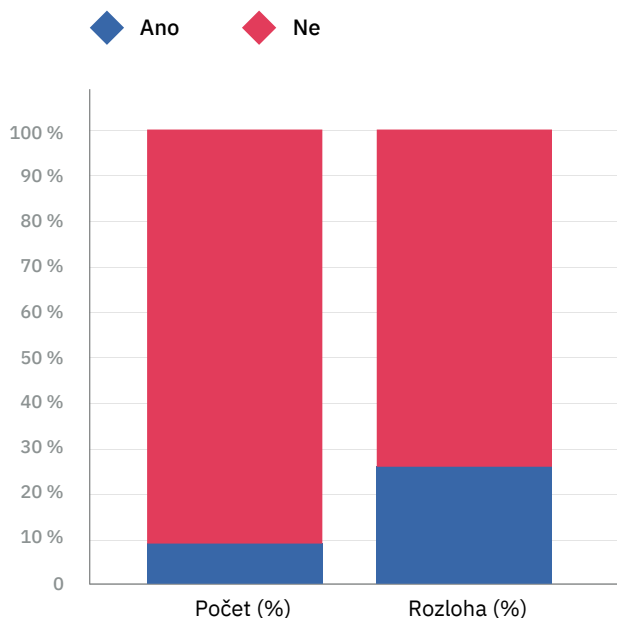


Brownfieldy podle struktury vlastnictví (%) v roce 2024



V roce 2024 tvořily soukromě vlastněné lokality 58 % všech evidovaných brownfieldů v Národní databázi. Veřejné subjekty, jako jsou obce, kraje nebo stát, vlastnily přibližně 27 % lokalit. Kombinované vlastnictví, tedy případy s více vlastníky napříč sektory, připadlo na 11 % lokalit. U 5 % brownfieldů nebyly informace o vlastnictví uvedeny. Tato struktura potvrzuje, že aktivní zapojení veřejné správy do regenerace brownfieldů je klíčové. Nejen z pozice vlastníka, ale také jako partnera v územním plánování, přípravě projektů a v poskytování podpory soukromým investorům.

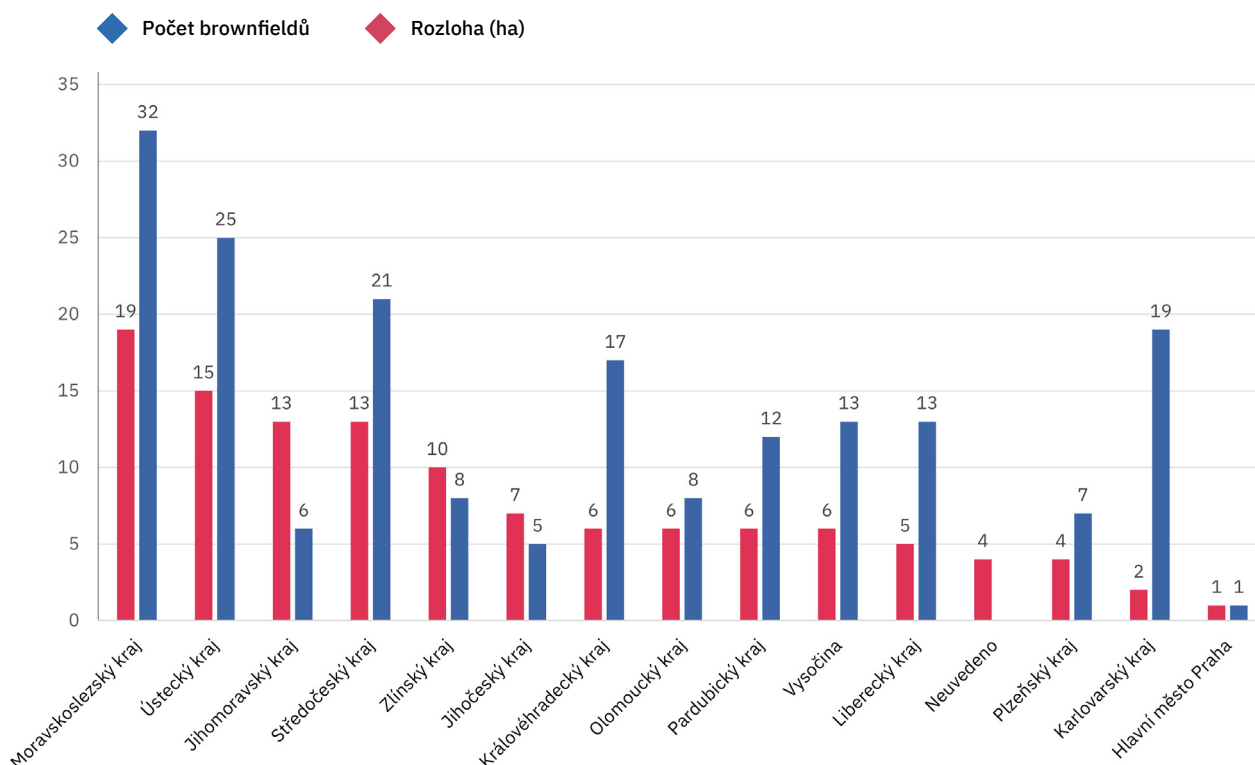
Brownfieldy podle ekologické zátěže v roce 2024 (zdroj: SEKM)



Ekologická zátěž trápí menšinu lokalit v Národní databázi, ale přesto významně zasahuje do území. V roce 2024 vykazovalo ekologickou zátěž přibližně 8 % evidovaných brownfieldů. Ačkoliv jde o relativně malý podíl z celkového počtu záznamů, jejich územní rozsah je poměrně výrazný – zabírají přibližně čtvrtinu celkové rozlohy brownfieldů v databázi. Tento nepoměr naznačuje, že kontaminace se častěji týká větších areálů, jako jsou bývalé průmyslové objekty či brownfieldy po těžbě surovin. Takové lokality jsou zpravidla náročnější na revitalizaci a zároveň představují vyšší míru investičního rizika. Znalost ekologických zátěží je klíčová pro efektivní plánování obnovy území. Data z informačního systému SEKM⁵ jsou proto integrována do Národní databáze brownfieldů, aby pomohly tyto lokality přesněji zmapovat a lépe připravit na proces regenerace.

⁵ Systém evidence kontaminovaných míst – provozuje Ministerstvo životního prostředí. Slouží pro evidenci, sledování a posuzování priorit kontaminovaných, resp. potenciálně kontaminovaných míst a lokalit. Podrobnosti zde: <https://www.sekm.cz/portal/>

Počet deaktivovaných a nově vložených lokalit v Národní databázi brownfieldů podle krajů (2024)

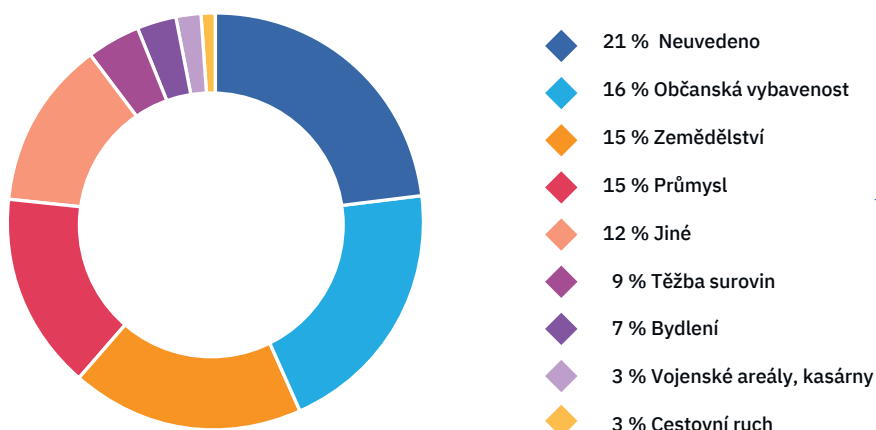


V roce 2024 přibylo do Národní databáze brownfieldů 187 nových lokalit. Z toho 107 bylo zaevidováno za účelem čerpání dotací a 80 lokalit bylo určeno k nabídce pro investory – tedy pro publikaci ve veřejné části databáze na webu www.brownfieldy.gov.cz. Celková rozloha nově zaregistrovaných brownfieldů byla 878 ha. Zároveň však databáze zaznamenala významný posun i na opačné straně. Z evidence bylo **odstraněno 117 lokalit, které zabíraly plochu více než 326 ha.**

Z hlediska předchozího využití mezi deaktivovanými lokalitami převažovaly areály s neznámou historií (21 %). Významný podíl ale tvořily i brownfieldy po občanské vybavenosti (16 %), zemědělské (15 %) a průmyslové areály (také 15 %). Tyto čtyři kategorie společně představují téměř polovinu všech lokalit, které se v roce 2024 z databáze smazaly a v mnoha případech proměnily k lepšímu.

Nejvíce lokalit bylo v loňském roce odstraněno v Moravskoslezském kraji (19), následovaném Ústeckým krajem (15) a Jihomoravským a Středočeským krajem (shodně po 13 lokalitách). Rozdíly mezi kraji odrážejí jak celkový počet brownfieldů v regionech, tak úroveň místní aktivity a míru zapojení veřejné i soukromé sféry do procesů obnovy nevyužitých území.

Deaktivované (regenerované) brownfieldy dle předchozího využití



Velkostatek Kunratice u Frýdlantu. Liberecký kraj. Zdroj: CzechInvest

Dotační programy v oblasti brownfieldů v roce 2024

Revitalizace brownfieldu je komplexní a často dlouhodobý proces, který si vyžaduje nejen čas, ale i značné finanční prostředky. Ty jsou potřeba na počáteční průzkumy a analýzy, projektovou přípravu i samotnou realizaci stavebních prací. Také v roce 2024 měli vlastníci brownfieldů možnost využít několik dotačních programů, díky nimž mohli pokrýt alespoň část nákladů spojených s jejich obnovou.

Za účelem získání dotační podpory bylo do Národní databáze brownfieldů v roce 2024 **nově zapsáno celkem 107 lokalit**, což bylo o 19 víc než v předchozím roce. Rozložení nových registrací mezi dotační tituly / poskytovatele podpory bylo následující:

- 5 lokalit – Operační program spravedlivá transformace (OPST)
- 9 lokalit – Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO)
- 11 lokalit – Modernizační fond (MF)
- 17 lokalit – Státní fond podpory investic (SFPI)
- 65 lokalit – Operační program Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost (OP TAK)

Žadatelů o veřejnou podporu bylo samozřejmě mnohem více, protože spousta brownfieldů je v databázi evidována dlouho předtím, než se objeví vhodný dotační titul.

Dotace pro veřejný sektor

► Ministerstvo průmyslu a obchodu – podnikatelské využití brownfieldů a multifunkce

I v roce 2024 mohla města a obce přihlašovat své projekty do programu **Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití**, který je financován z Národního plánu obnovy. Dne 2. 9. 2024 vyhlásilo MPO doplňkovou Výzvu č. II s alokací 20 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. Příjem žádostí byl ukončen 2. 10. 2024 a podpořen byl jeden projekt. Další více než dvě desítky projektů z předchozích výzev jsou v realizační fázi.

► Státní fond podpory investic (MMR) – nepodnikatelské využití brownfieldů

Na revitalizaci brownfieldů pro jiné než hospodářské využití, typicky pro občanskou vybavenost, byly v roce 2024 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 roce 2024 byly spuštěny celkem 4 výzvy.

První z nich se zaměřovala na **energeticky efektivní revitalizaci brownfieldových staveb pro občanskou vybavenost**. Lhůta pro podávání žádostí běžela v termínu od 5.1.2024 do 5.2. 2024 a žadatelé se mohli ucházet o podporu ve výši 3 až 30 milionů korun, přičemž v programu bylo k dispozici celkem 100 milionů korun. Schváleno bylo celkem 6 projektů, jimž byla přiznána dotace celkem 66,48 milionu korun.

Druhý typ výzvy cílil na **odstranění staveb a vytvoření přírodního úložiště uhlíku** (lesopark nebo les). I zde mohli vlastníci brownfieldů získat dotaci v rozmezí od 3 do 30 milionů korun. Tato výzva byla v průběhu roku vyhlášena celkem třikrát (leden, květen a září). Celková alokace činila v součtu 500 milionů korun. Podpořeno bylo 17 projektů, které společně získaly dotace v celkové výši téměř 167 milionů korun.

► Ministerstvo pro místní rozvoj – projektová příprava

Prostředky na projektovou přípravu mohly municipality v roce 2024 čerpat z programu Finanční podpora na přípravu projektů v souladu s cíli EU. Dotace byly poskytovány například na pořízení projektové dokumentace ve všech fázích projektu, na vypracování studií proveditelnosti, dokumentace pro zadání veřejné zakázky, právní služby apod. V průběhu roku bylo postupně otevřeno 5 výzev zaměřených na různé typy projektů.

- 1. výzva – dostupné a udržitelné nájemní bydlení. Alokace 150 mil. Kč. Výzva byla ukončena dne 30. 4. 2024.
- 2. výzva – příprava velkých projektů: Dotace od 7,5 mil. do 35 mil. Kč. Alokace výzvy 500 mil. Kč. Výzva byla ukončena dne 31. 5. 2024.
- 3. výzva – příprava malých projektů. Dotace od 250 tis. do 7,5 mil. Kč. Alokace výzvy 300 mil. Kč. Výzva byla ukončena dne 15. 3. 2024.
- 4. výzva – podpora malých projektů již předložených do výzev. Dotace od 150 tis. do 2,5 mil. Kč. Alokace výzvy 70 mil. Kč. Výzva byla ukončena dne 28. 6. 2024.
- 5. výzva – dostupné a udržitelné nájemní bydlení (vč. sociálního). Alokace výzvy 400 mil. Kč. Výzva byla ukončena dne 31. 10. 2024.

► Podnikatelské nemovitosti a brownfieldy



Obec Herálec získala podporu z programu MPO na přeměnu historické budovy v moderní multifukční objekt. Stav před a po přeměně.
Zdroj: Herálec

► Operační program Spravedlivá transformace (MŽP) – brownfieldy v uhelných regionech

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 2024 bylo k dispozici několik dlouhodobě otevřených výzev, které jsou relevantní pro brownfieldy.

- 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 21. 12. 2024.
- Příprava projektů pro veřejný sektor – otevřeno do 30. 4. 2024.

► Operační program Životní prostředí – průzkumy a sanace kontaminovaných brownfieldů

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 majitelé a uživatelé kontaminovaných lokalit mohou aktuálně čerpat podporu z Operačního programu Životní prostředí, kde jsou k dispozici 2 výzvy.

- Výzva č. 67 – Průzkum kontaminace. Příjem žádostí probíhá od 3. července 2024 do 29. dubna 2026.
- Výzva č. 72 – Ekologické zátěže. Příjem žádostí probíhá od 29. ledna 2025 do 14. listopadu 2025



Bývalá sklárna Lenora. Jihočeský kraj. Zdroj: CzechInvest

Dotace pro soukromý sektor

► Renovace brownfieldů pro cestovní ruch z OP TAK

Krátce před koncem roku, konkrétně 20. prosince 2024, byla vyhlášena dlouho očekávaná dotační výzva pro soukromé vlastníky brownfieldových lokalit. Program Renovace brownfieldů pro cestovní ruch z Operačního programu Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost cílil na **obnovu podnikatelských objektů zaměřených na cestovní ruch** – od ubytovacích a stravovacích zařízení až po kulturní památky. Zájem o podporu byl tak velký, že jedna z klíčových aktivit výzvy byla záhy po novém roce předčasně uzavřena. Celkový objem požadovaných dotací totiž téměř trojnásobně překročil dostupnou finanční alokaci.

► Brownfield fond z OPTAK

Předmětem **finančního nástroje Brownfield fond** je poskytování návratné podpory formou zvýhodněného juniorního financování. Cílem je podpořit modernizaci budov, areálů a dalších objektů, které mohou být po revitalizaci znovu využity pro **rozvoj výroby a služeb malých a středních podniků**. Výzva je součástí Operačního programu podnikání a inovace pro konkurenceschopnost, ovšem její působnost je omezena výhradně na území ostravské aglomerace v Moravskoslezském kraji. Vyhlášena byla 16. září 2024 s celkovou alokací 305 milionů korun. Příjem žádostí bude ukončen v září 2025.

► Národní rozvojová banka

Vedle dotačních programů mohou vlastníci brownfieldů využít také různé finanční nástroje, které nejsou typicky určeny pouze na revitalizaci opuštěných budov či areálů. Například Národní rozvojová banka má ve svém portfoliu **bezúročný úvěr Transformace**, který je určen na podporu investičních aktivit malých a středních podnikatelů v uhelných regionech, tzn. Moravskoslezském, Ústeckém a Karlovarském kraji.

Shrnutí

Rok 2024 přinesl na trh podnikatelských nemovitostí a brownfieldů potvrzení několika zásadních trendů. Celkový počet zpracovaných nabídek dosáhl čísla 96, což znamená meziroční pokles o 20 %. Tento vývoj navazuje na dlouhodobý sestupný trend pozorovaný od roku 2021. Zároveň však narostla komplexnost jednotlivých nabídek, které zahrnovaly průměrně 7 lokalit a reflektovaly rostoucí nároky investorů na dostupnost, infrastrukturu nebo udržitelná řešení a ekologii.

Největší zájem investorů byl v roce 2024 zaznamenán v Ústeckém, Středočeském a Moravskoslezském kraji. Regionální výběr lokalit je čím dál cílenější a odráží snahu investorů být blíže klíčovým partnerům, logistickým uzlům i pracovní síle. Právě dostupnost kvalifikovaných pracovníků a infrastruktury dnes hraje stejně významnou roli jako technické parametry nemovitostí.

Nejžádanější kategorií podnikatelských nemovitostí zůstává kombinace průmyslové haly a pozemku (39 % všech poptávek), následovaná samostatnými halami (28 %) a pozemky (27 %). Výrazný je i posun ve velikostní struktuře poptávaných nemovitostí – 69 % všech poptávek se týkalo pozemků do 5 ha, což reflektuje požadavky investorů po flexibilnějších a rychle využitelných prostorách.

Podíl poptávek po brownfieldech zůstal i přes mírný pokles velmi silný – tvořily 52 % všech projektů. To potvrzuje jejich etablovanou pozici v rozhodovacím procesu investorů. **Jejich význam ještě narůstá s tím, jak se zvyšuje poptávka po ekologicky šetrných projektech.** Průmyslové parky na brownfieldech jsou dnes součástí portfolia všech významných developerů a trh komerčních nemovitostí tak směřuje do bodu, kde udržitelnost již není považována za benefit, ale za základní obchodní požadavek.

Celková situace na trhu podnikatelských nemovitostí odráží širší vývoj v oblasti komerčních nemovitostí v Česku i regionu střední a východní Evropy. Rok 2024 byl ve znamení nízké nové výstavby (517 900 m², meziroční pokles o 45 %), mírně rostoucí neobsazenosti (3,13 %) a utlumené poptávky, která dosáhla nejnižších hodnot od roku 2018.

Přesto je důvod k opatrnému optimismu. **Výhled pro rok 2025 počítá s nárůstem nové výstavby a stabilizací trhu.** Investoři i developéři budou nadále preferovat kvalitně připravené plochy v klíkových regionech s dobrou dopravní dostupností a připravenou infrastrukturou. To vše vytváří prostor také pro revitalizaci brownfieldových areálů a koordinovanou podporu ze strany veřejné správy směrem k přípravě ploch pro strategické projekty s vysokou přidanou hodnotou.



Automatické mlýny, Pardubice. Dějiště Konference Brownfieldy 2024. Zdroj: Dominik Kučera

Odbor podnikatelské lokalizace



nemovitosti@czechinvest.gov.cz
brownfieldy@czechinvest.gov.cz

Regionální kanceláře – centrála

+420 727 850 330
regiony@czechinvest.gov.cz

Jihočeský kraj

+420 720 966 306
ceskebudejovice@czechinvest.gov.cz

Jihomoravský kraj

+420 727 876 566
brno@czechinvest.gov.cz

Karlovarský kraj

+420 725 523 459
karlovyvary@czechinvest.gov.cz

Královéhradecký kraj

+420 725 960 679
hradeckralove@czechinvest.gov.cz

Liberecký kraj

+420 771 517 206
liberec@czechinvest.gov.cz

Moravskoslezský kraj

+420 725 562 535
ostrava@czechinvest.gov.cz

Olomoucký kraj

+420 720 071 313
olomouc@czechinvest.gov.cz

Pardubický kraj

+420 606 633 542
pardubice@czechinvest.gov.cz

Plzeňský kraj

+420 720 966 371
plzen@czechinvest.gov.cz

Středočeský kraj a Praha

+420 601 130 443
praha@czechinvest.gov.cz

Ústecký kraj

+420 606 054 113
ustinadlabem@czechinvest.gov.cz

Vysočina

+420 720 071 303
jihlava@czechinvest.gov.cz

Zlínský kraj

+420 602 378 173
zlin@czechinvest.gov.cz

