

Podnikatelské nemovitosti v roce 2021

Podnikatelské nemovitosti a brownfieldy v roce 2021

V roce 2021 byl na českém trhu zaznamenán nebývalý zájem investorů o kvalitní průmyslové a logistické nemovitosti. Poptávka byla motivována velkým zájmem prakticky ve všech regionech a bezprecedentně nízkou mírou neobsazenosti. V průměru totiž dosahovala hodnoty 1,62 % přičemž v Praze či v Jihomoravském kraji se téměř blížila k nule. Vzhledem k probíhající krizi tato data poukazují na odolnost českého průmyslového trhu. Hrubá realizovaná poptávka činila v roce 2021 téměř 2,5 milionu m². To představuje meziroční nárůst o 62 %. Celkem bylo v průběhu roku 2021 dokončeno téměř 492 000 m² průmyslových prostor určených k pronájmu, což představovalo pokles o 29 % oproti roku 2020. Celkový objem trhu dosáhl hodnoty 9,66 milionů m² moderních průmyslových prostor. Dostupných a připravených pozemků bylo na trhu nedostatek, a tak se v průběhu roku prohloubily rozdíly mezi nabídkou a poptávkou. I díky tomu jsme byli svědky zvyšování nájmu, a to nejen v Praze, ale i v dalších regionech. Průměrné nájemné se pohybovalo v rozmezí 5,50–6 EUR/m²/měsíc, přičemž v hlavním městě byly prostory nabízeny až za 7 EUR/m²/měsíc.¹

Podpoře a propagaci tématiky podnikatelských nemovitostí a brownfieldů se v CzechInvestu věnujeme dlouhodobě. Proto i v roce 2021 jsme se svými aktivitami snažili pomáhat zahraničním investorům i tuzemským firmám s výběrem vhodné lokality pro jejich podnikání. Poskytovali jsme jim informace o realitním trhu, zprostředkovali kontakt s vlastníky či zástupci místní samosprávy a organizovali prohlídky nemovitostí. K tomu využíváme primárně naši Databázi podnikatelských nemovitostí, která koncem roku 2021 obsahovala 771 lokalit vhodných pro podnikání. Nově bylo během uplynulého roku do databáze zaregistrováno 27 nemovitostí.

Naši kontinuálně probíhající klíčovou aktivitou bylo také mapování brownfieldového prostředí v regionech. Zástupcům obcí, měst i krajů jsme pomáhali v přípravě projektů průmyslových zón i při regeneraci brownfieldů, a to včetně poradenství při získávání finančních zdrojů z veřejných rozpočtů. V průběhu roku se nám podařilo zkonzultovat celkem 84 investičních projektů municipalit, z nichž 70 % se týkalo právě revitalizace brownfieldů. Celková předpokládaná hodnota těchto projektů dosahuje 44 miliard korun. Věnovali jsme se také PPP projektům a ve spolupráci a našimi partnery jsme připravili 4 kulaté stoly, jejichž cílem bylo nastartovat funkční spolupráci mezi městy a soukromou sférou.

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 2021 jsme pro investory zpracovali celkem 142 nabídek, což bylo o 28 více než v roce 2020. Zaznamenali jsme tedy nárůst přibližně o 25 %. Zahraničním investorům a tuzemským firmám jsme představili celkem 711 podnikatelských lokalit, což bylo o 116 lokalit víc než v předchozím roce. Každá nabídka nemovitostí tak v průměru obsahovala 5 lokalit.

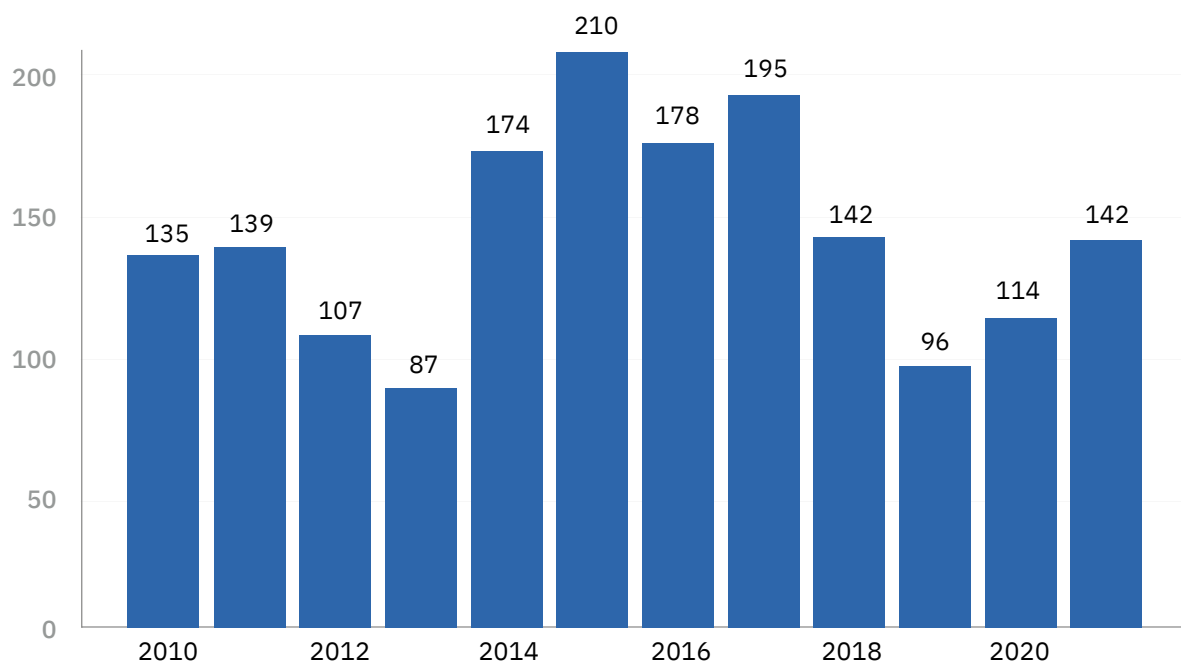
Nedostatek vhodných a infrastrukturně připravených pozemků v Česku v kombinaci s rostoucím tlakem na udržitelnost investičních projektů zvyšuje rok od roku zájem našich klientů o brownfieldové lokality. V loňském roce více než jedna třetina všech nemovitostních poptávek obsahovala požadavek na vyhledání vhodného brownfieldu. Tyto nevyužité objekty či areály pak byly součástí 15 % všech nabídek nemovitostí. Strategická průmyslová zóna² byla nabídnuta celkem 44krát.

Jednoznačně nejvíce poptávek po podnikatelských nemovitostech (55) přišlo v roce 2021 ze sektoru *Other product and manufacturing*, kam patří několik tradičně silně zastoupených odvětví v Česku jako je kovozpracující, plastikářský či elektrotechnický průmysl apod. Oproti roku 2020 se téměř zdvojnásobil zájem o nemovitosti v sektoru *Mobility* (nárůst z 15 poptávek na 31). Řadíme sem investiční záměry z oblasti automobilového průmyslu a souvisejících odvětví, kde Česká republika postupně posiluje pozici jednoho z předních evropských center pro designové a výzkumně-vývojové aktivity. Za pozornost stojí také enormní zvýšení poptávek ze sektoru *EcoTech* (nárůst ze 3 na 15), kam spadají různé technologické projekty související s udržitelností, ochranou klimatu a životního prostředí. Skokové zvýšení zájmu o nemovitosti v sektoru *HealthTech* (nárůst ze 2 na 12) souvisejí mimo jiné s pandemií covid-19 a rozvojem v oblasti vývoje a výroby zdravotnických prostředků, biotechnologických aplikací apod.

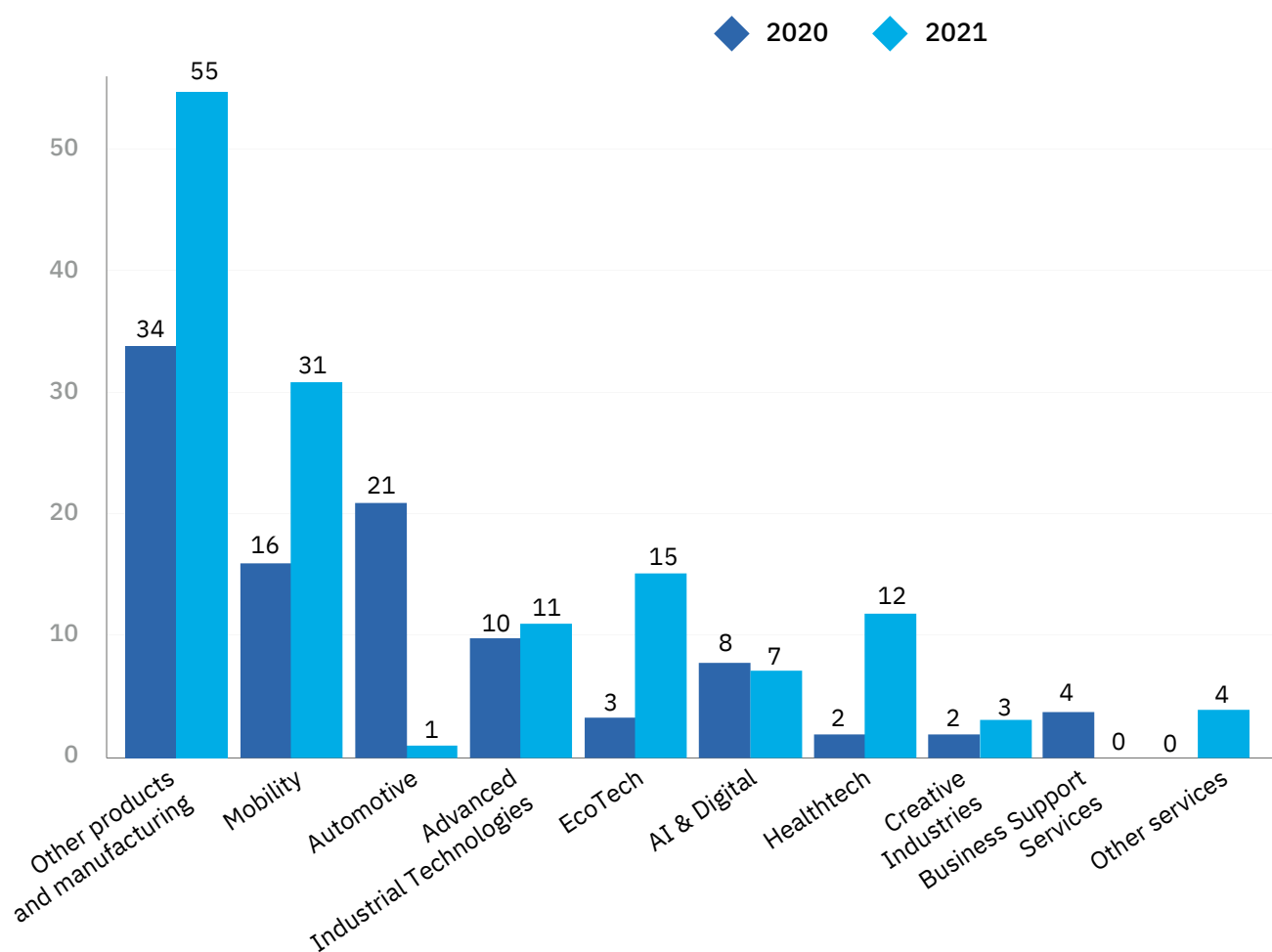
¹ Průmyslové nemovitosti Q4 2021, Colliers, https://www.colliers.com/cs-cz/research/q4_2021_industrial-cz

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 (2010–2021)

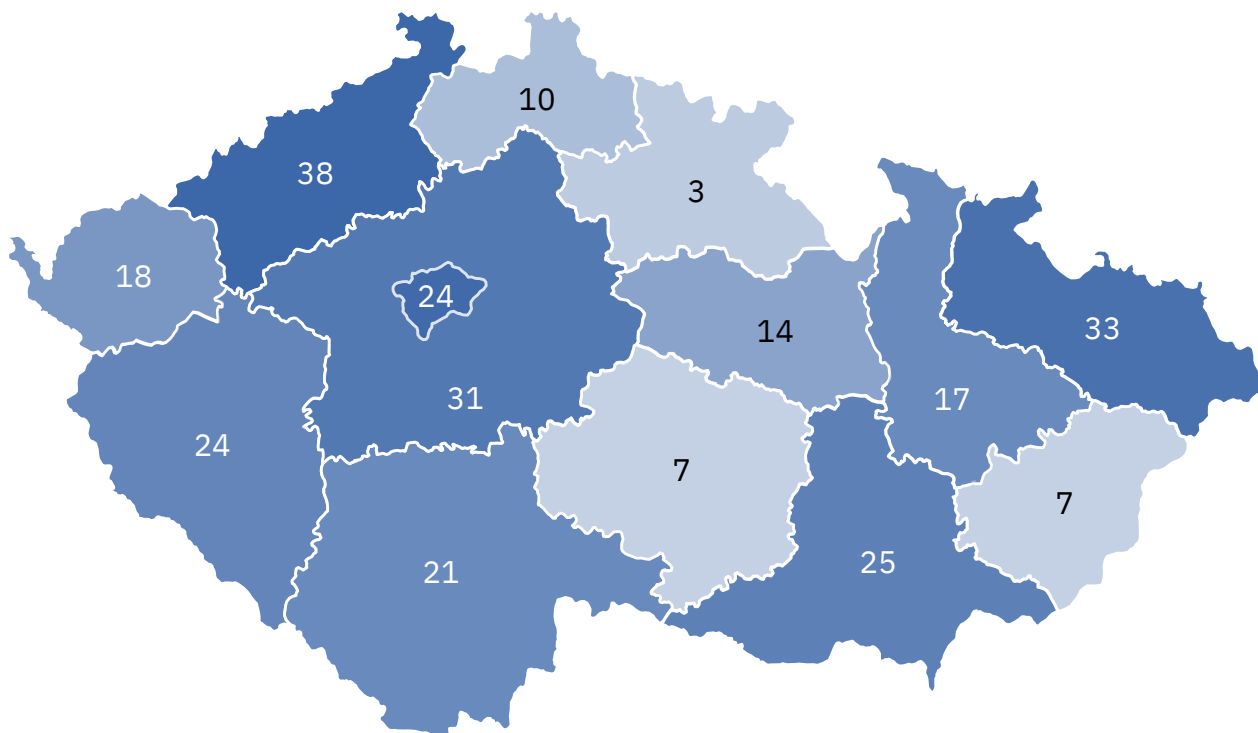


Poptávka po podnikatelských nemovitostech podle technologických domén (2020–2021)

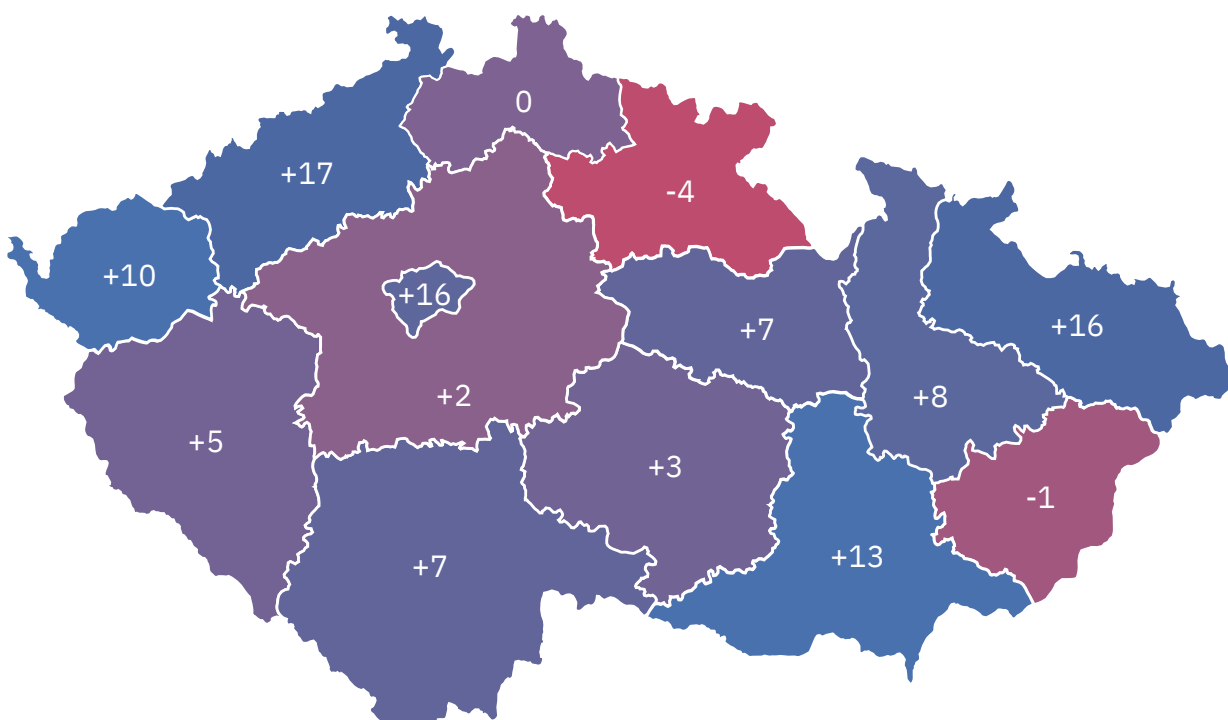


Nejčastěji naši klienti poptávali nemovitosti v Ústeckém kraji (38 poptávek, podíl 13 %), v Moravskoslezském (33 poptávek, podíl 11 %) a Středočeském kraji (31 poptávek, podíl 10 %). Tyto regiony také zaznamenaly největší nárůst zájmu investorů ve srovnání s rokem 2020. Naopak mírně poklesl zájem o nemovitosti v Královéhradeckém a Zlínském kraji.

Nejvíce poptávané kraje v roce 2021



Meziroční změna v počtu poptávaných krajů (2020–2021)

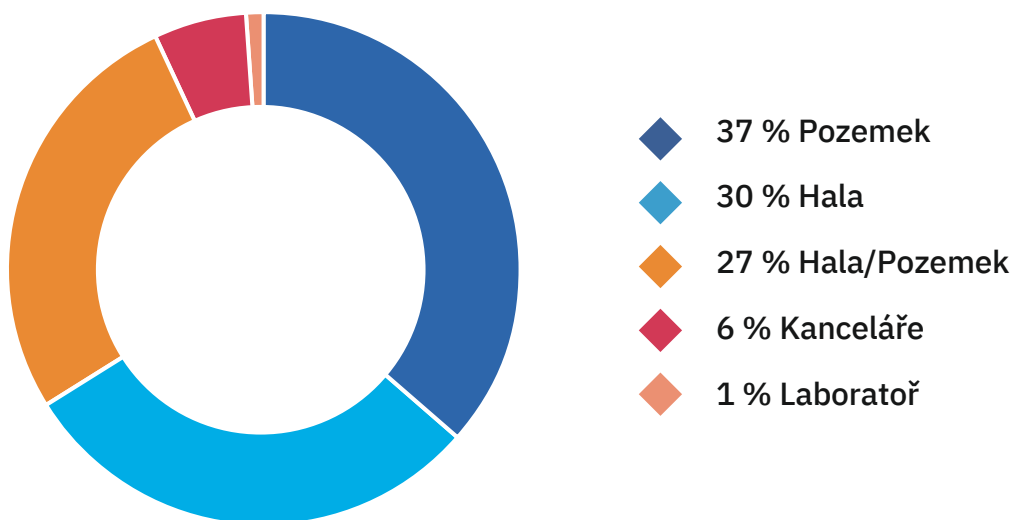


Z hlediska kategorie nemovitostí byl v roce 2021 největší zájem o průmyslové pozemky (37 % poptávek) a hotové průmyslové haly (30 % poptávek). Průmyslové haly a/nebo pozemky byly poptávány v 27 % případů. Ve srovnání s předchozím rokem, byla poptávka mezi těmito třemi hlavními nemovitostními kategoriemi rovnoměrněji rozložena. Poptávka po průmyslových halách se snížila (o 19 %) a naopak velmi významně vzrostl zájem o průmyslové pozemky.

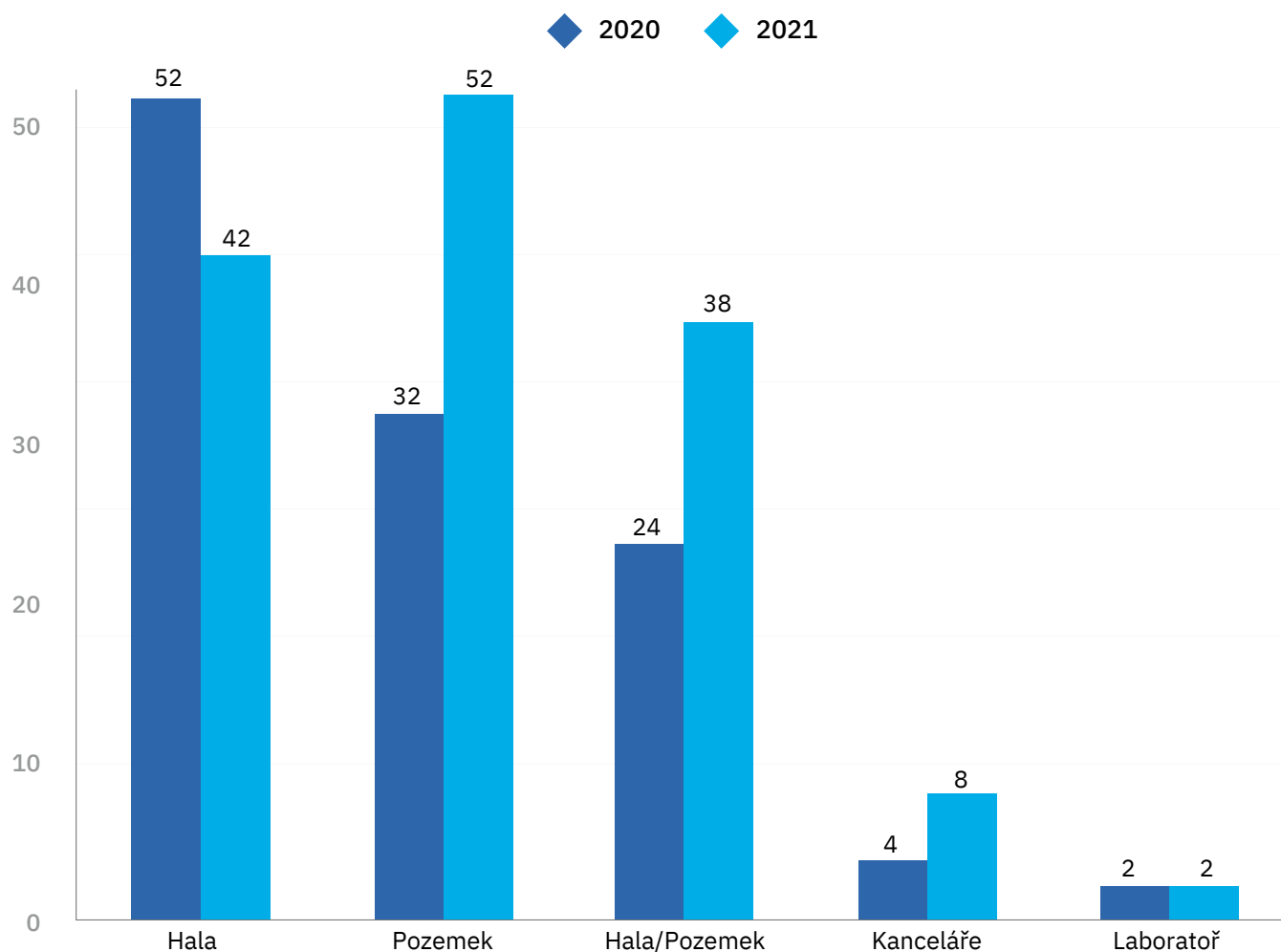
Trh s kancelářskými nemovitostmi byl i v roce 2021 poznamenán dopady pandemie koronaviru, podle analýzy společnosti Cushman & Wakefield klesla poptávka nájemců přibližně o pětinu v porovnání s průměrem let 2014–2018. Navzdory tomu jsem u našich klientů zaznamenali výrazné oživení zájmu, poptávka po kancelářích se u nich zvýšila o 100 % ve srovnání s rokem 2020. Nenaplnila se tak očekávání, že pracovní režim zůstane v módu home office a kancelářské prostory budou hlavním poraženým pandemií. Většina společností zvolila kombinovaný pracovní režim, ale kancelářských prostor se nezbavují.

Lze tedy konstatovat, že s výjimkou laboratoří došlo meziročně k navýšení poptávky ve všech sledovaných kategoriích a zájem investorů o nemovitosti v ČR se dorovnal pětiletému maximu z let před koronavirovou pandemií. Nejvýrazněji byl meziroční nárůst patrný u průmyslových pozemků (o 63 % ve srovnání s rokem 2020).

Poptávka po podnikatelských nemovitostech v roce 2021 dle kategorie

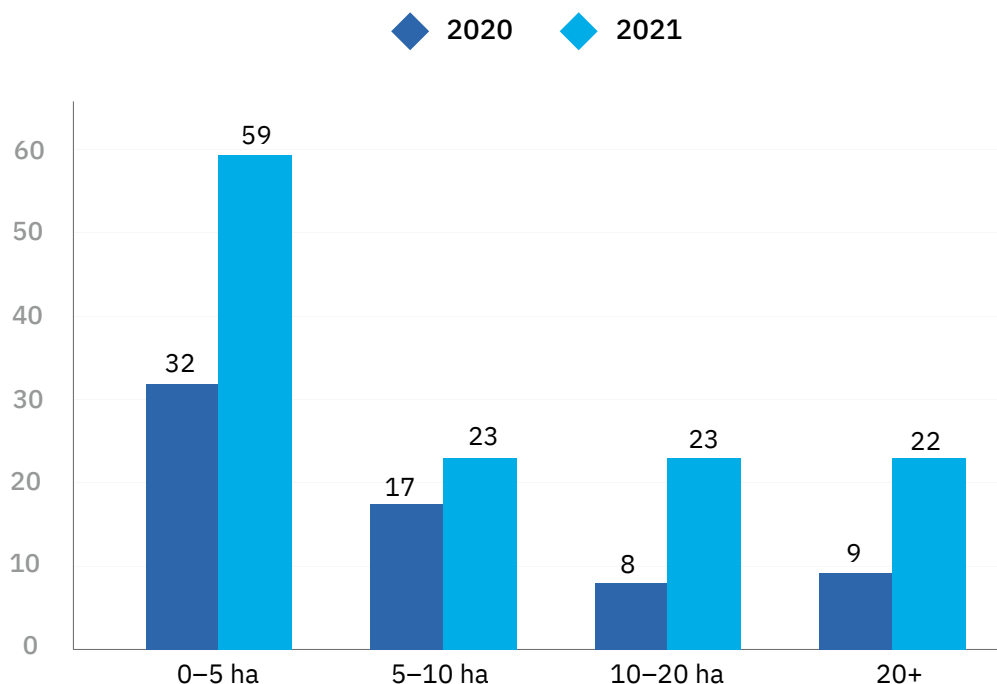


Meziroční změna v počtu poptávaných nemovitostí podle kategorie (2020–2021)



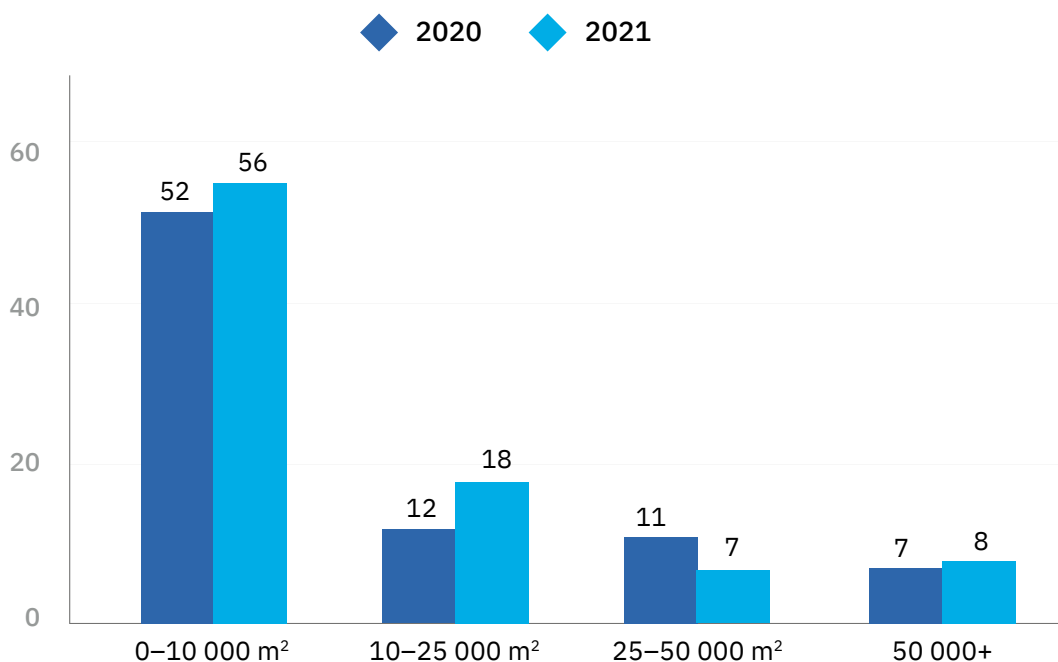
V roce 2021 se výrazně zvýšil zájem investorů o pozemky všech velikostí. To odráží aktuální situaci na trhu, kde je velmi nízká neobsazenost nájemních podnikatelských nemovitostí. Jednoznačně nejvyšší počet poptávek (59) byl zaznamenán u ploch o rozloze do 5 ha, které tak tvořily 46 % celkového objemu poptávaných pozemků. Jelikož tato kategorie dominovala mezi pozemky již v letech 2020 a 2019, můžeme pozorovat trend, který se odráží v částečné diverzifikaci některých větších průmyslových zón a jejich zaměření na menší (lokální) investory. Téměř stejnou měrou investoři poptávali lokality s rozlohou v rozmezí od 5 do 10 ha a od 10 do 20 ha (shodně 23 poptávek, podíl 18 %). V souvislosti se záměry typu gigafactories jsme zaznamenali velké zvýšení zájmů o lokality nad 20 ha (22 poptávek, podíl 17 %). Nicméně je nutné konstatovat, že investičně připravené plochy většího rozsahu jsou v ČR nedostatkovým zbožím.

Poptávka po pozemcích podle velikosti (2020–2021)



V sektoru průmyslových hal byl pozorován nárůst poptávky napříč všemi kategoriemi, přičemž stejně jako před rokem investoři nejčastěji poptávali haly o velikosti do 10 000 m² (56 poptávek, podíl 63 %). Zvýšila se také poptávka po halách 10 000 až 25 000 m² a naopak klesl zájem o haly s užitnou plochou 25 000 až 50 000 m². Obdobně jako v přechodném období i v roce 2021 jsme se setkali s požadavkem na vyhledání výjimečně velkých průmyslových objektů s plochou nad 50 000 m² (8 poptávek, podíl 9%).

Poptávka po průmyslových halách podle velikosti (2020–2021)



Statistika brownfieldů

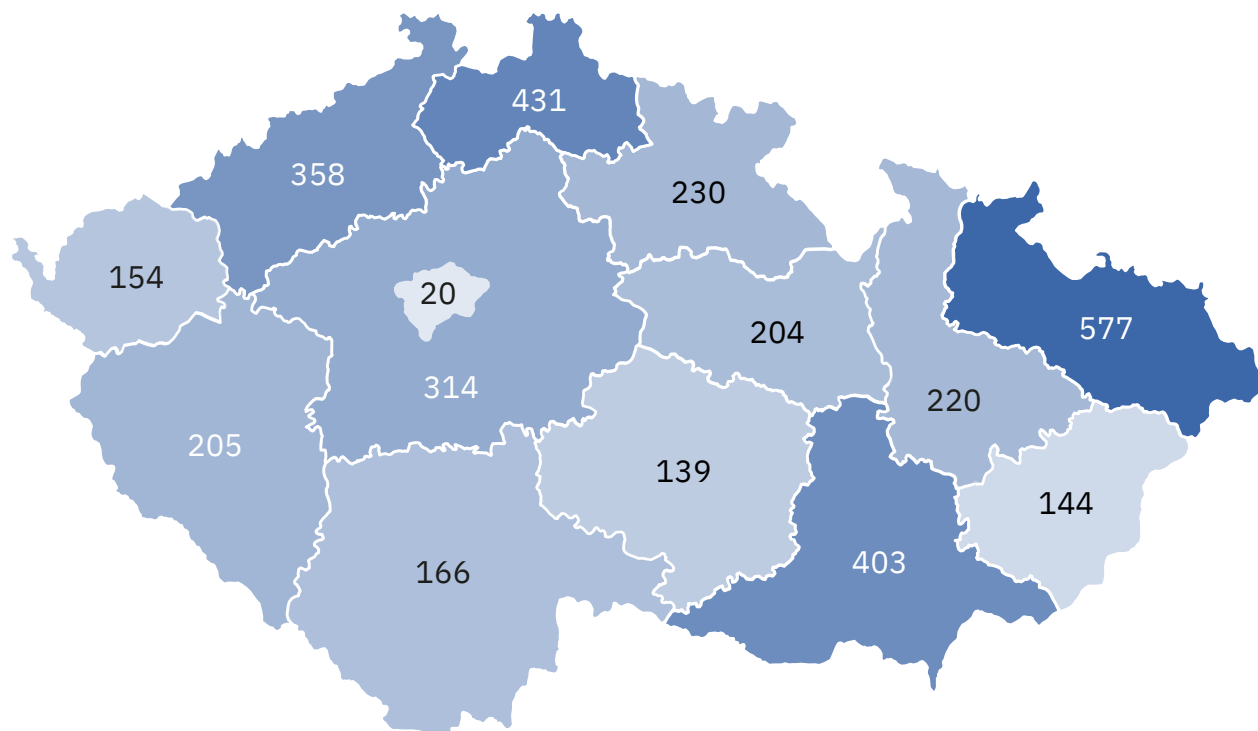
S koncem roku 2021 jsme v **Národní databázi brownfieldů**³ evidovali celkem 3 565 lokalit o celkové rozloze 10 600 ha. Jen pro srovnání, jde o velikost krajského města, v podstatě bychom na nich mohli vystavět nový Hradec Králové. Průměrná rozloha registrovaných brownfieldů byla zhruba 3 hektary. Celkem 1 911 záznamů bylo v průběhu roku aktualizováno a do databáze přibylo 679 nových lokalit, z toho 169 bylo registrováno pro dotační účely. Registrace v dané databázi a zařazení lokality mezi brownfieldy otevírá dveře ke specifickým typům veřejné podpory. Z nově zaregistrovaných 510 nedotačních lokalit bylo 401 zaevidováno díky aktivnímu mapování brownfieldového prostředí v našem projektu s názvem **Pasportizace podnikatelského prostředí**⁴. Zbylých 109 lokalit bylo zaregistrováno samotnými majiteli nebo zástupci obcí a měst (případně krajů) za účelem nabízení těchto lokalit potenciálním investorům.

Největší počet brownfieldů byl v roce 2021 evidován v Moravskoslezském kraji (577 lokalit). Na druhé příčce je pak Liberecký kraj, který rok předtím dominoval a kde počet brownfieldů meziročně mírně klesl (o 28 lokalit). V pořadí třetím regionem s největším zastoupením brownfieldů byl Jihomoravský kraj. Je potřeba zmínit, že všechny tyto tři kraje mají velmi výrazné historické predispozice pro vznik brownfieldových lokalit. Na jedné straně je to silné průmyslové dědictví a na straně druhé hraje vliv i historická zkušenost s odsunem sudetského obyvatelstva. I s ohledem na tyto historické vazby se právě tyto tři kraje nejvíce soustředí na tematiku brownfieldů a i ve spolupráci s Agenturou CzechInvest se dlouhodobě a systematicky věnují jejich mapování.

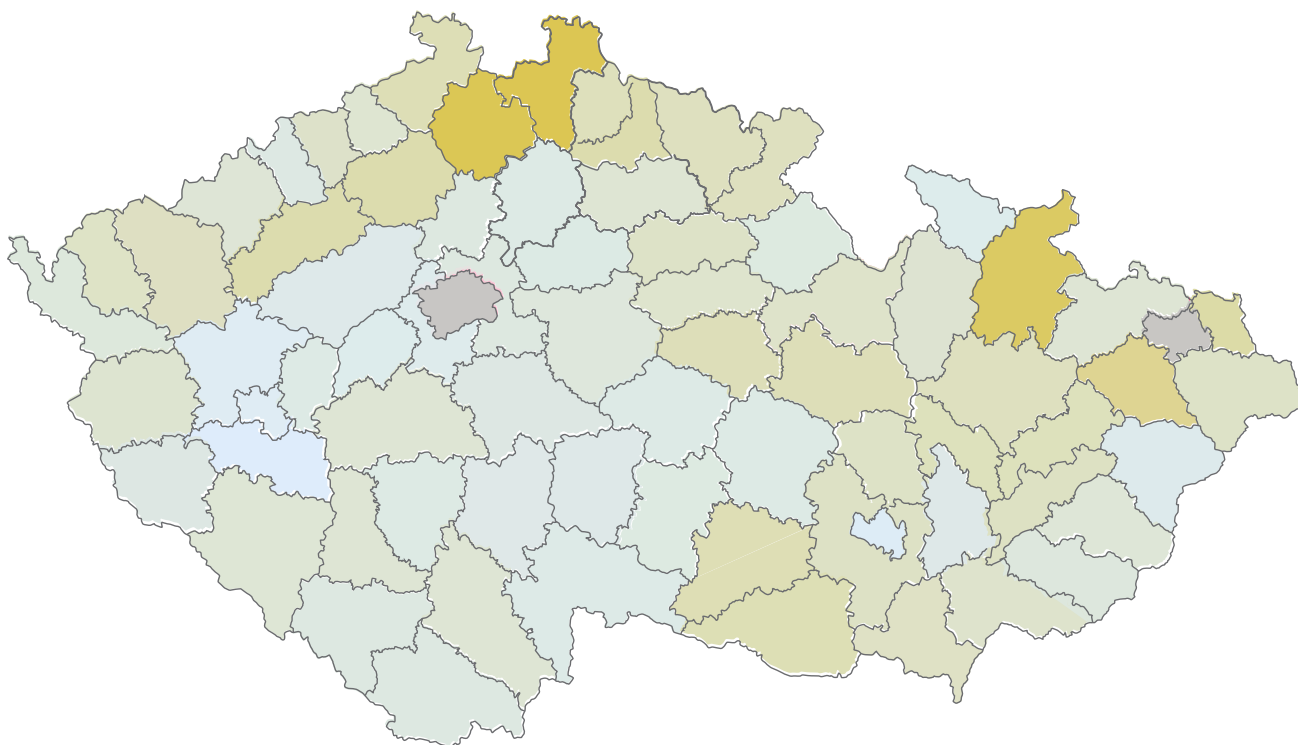
³ <http://www.brownfieldy.eu/database-brownfieldu/>

⁴ <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Pasport-podnikatelskeho-prostredi>

Rozložení evidovaných brownfieldů napříč kraji ČR (k 31. 12. 2021)



Rozložení evidovaných brownfieldů napříč okresy ČR (k 31. 12. 2021)

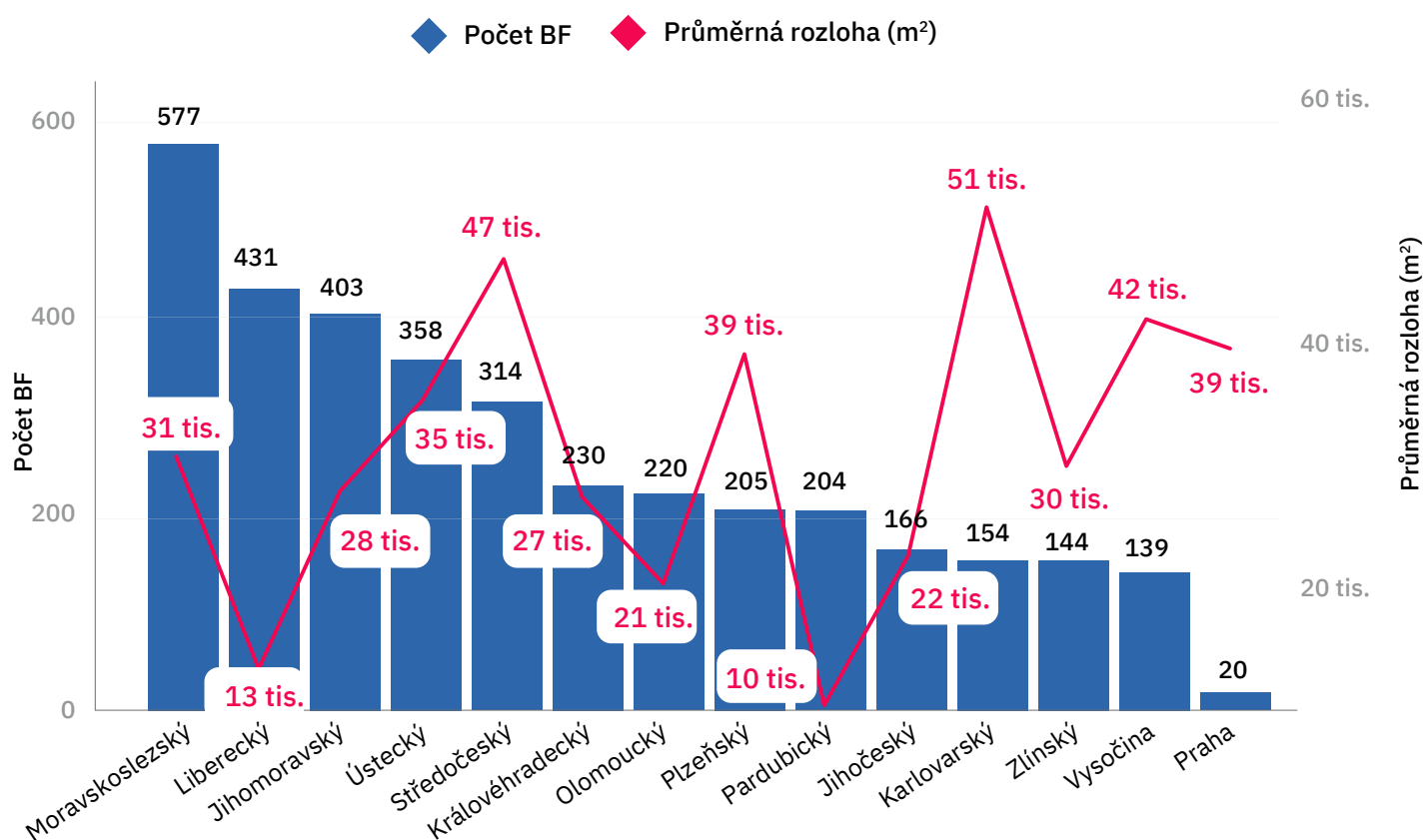


Okresy s největším počtem brownfieldů

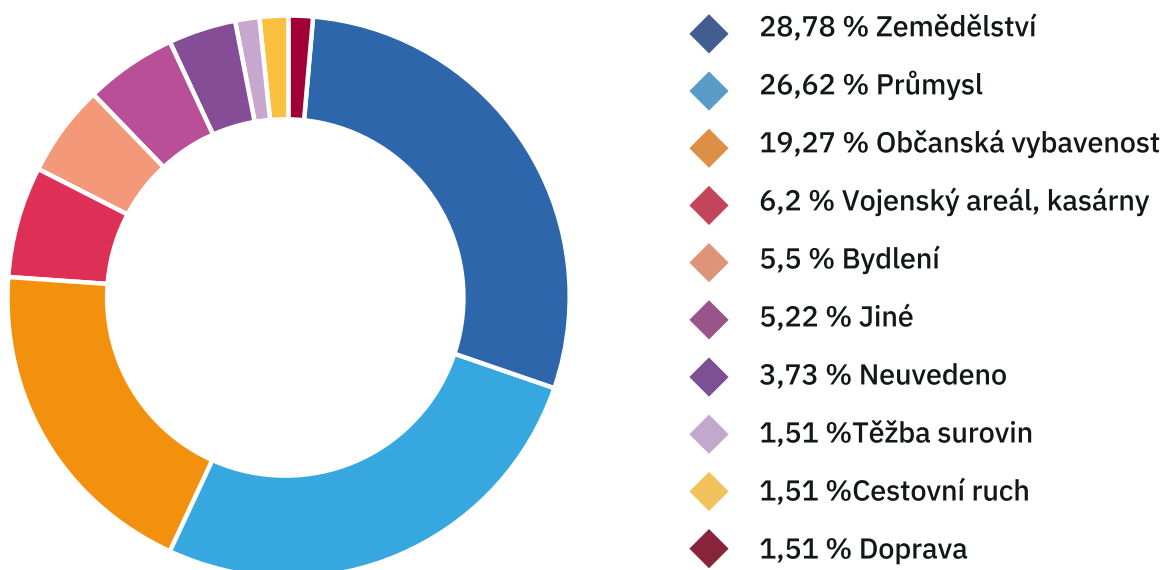
Okres	Počet brownfieldů
Liberec	148
Česká Lípa	146
Bruntál	134
Nový Jičín	94
Karviná	75

Nejrozsáhlejší území v součtu zabírají nevyužitá lokality v kraji Moravskoslezském (1 446 ha), Středočeském (1 356 ha) a Jihomoravském (1 103 ha). Zaměříme-li se na průměrnou velikost evidovaných brownfieldů lze konstatovat, že nejrozsáhlejší brownfieldy najdeme na Karlovarsku, ve středních Čechách a na Vysočině.

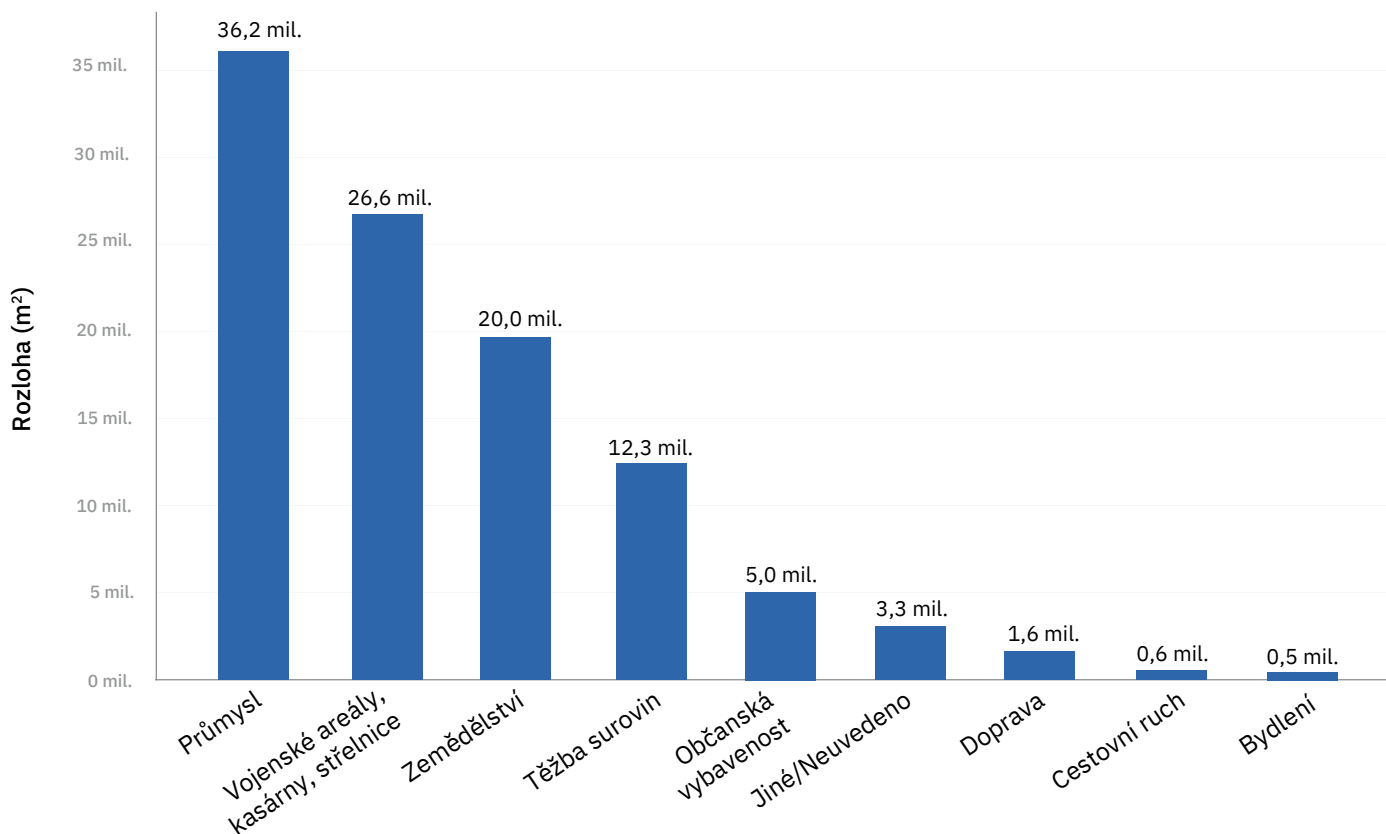
Počet brownfieldů v Národní databázi a jejich průměrná rozloha (k 31. 12. 2021)



Předchozího využití brownfieldů podle počtu evidovaných lokalit

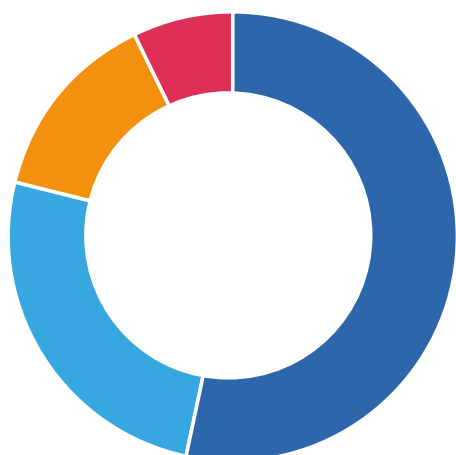


Předchozí využití brownfieldů podle rozlohy



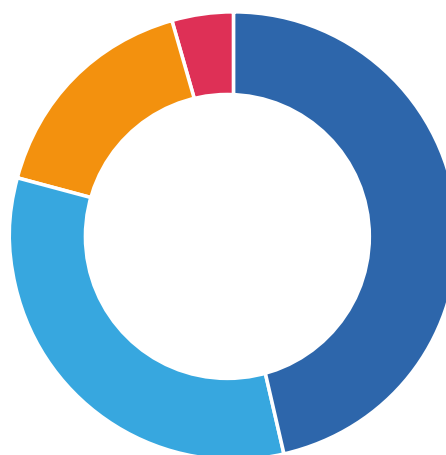
Z hlediska celkového počtu lokalit byly v roce 2021 v Národní databázi nejvíce zastoupeny brownfieldy zemědělské (28 %), průmyslové (26 %) a objekty občanské vybavenosti (19 %). Areály bývalých továren a výrobních podniků zaujímají napříč regiony České republiky v součtu největší rozlohu (36,2 milionů m²). Na druhém místě byly pak bývalé vojenské areály a objekty (26,6 milionů m²). Tyto lokality jsou zpravidla velice rozsáhlé, ale na území České republiky jich není mnoho, proto v celkovém počtu brownfieldů zaujímají podíl jen 6 %.

Brownfieldy podle vlastnictví



- ◆ 53,35 % Soukromé
- ◆ 25,55 % Veřejné
- ◆ 13,97 % Kombinované
- ◆ 7,12 % Neuvedeno

Brownfieldy podle ekologické zátěže



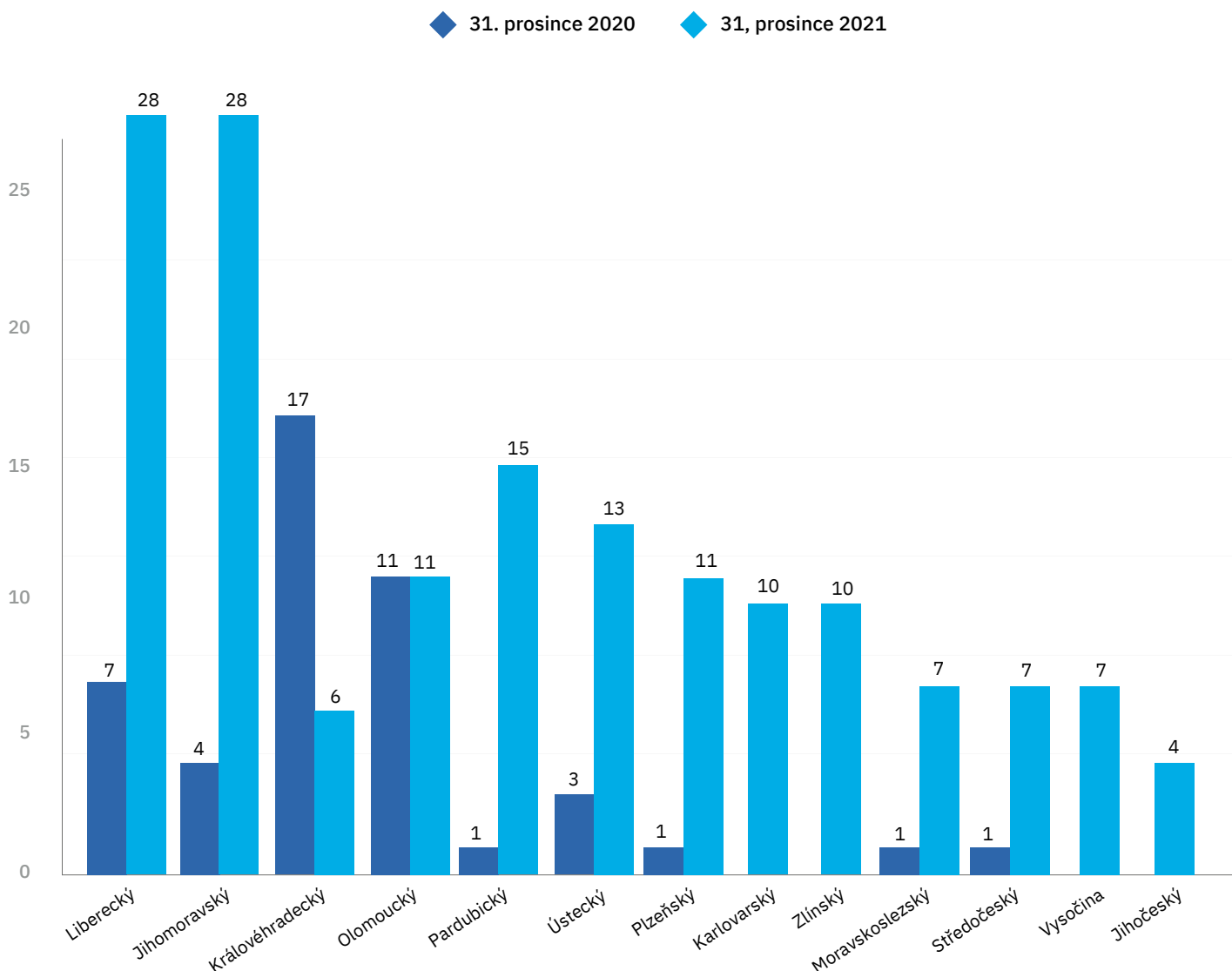
- ◆ 46,45 % Ne
- ◆ 32,93 % Nevíme
- ◆ 16,3 % Lze předpokládat
- ◆ 4,32 % Ano

Od roku 2019 v databázi každoročně stoupá počet brownfieldů, které svým charakterem spadají do občanské vybavenosti (např. kulturní domy, knihovny, objekty služeb, atd). Ne jinak tomu bylo i v roce 2021. Obvykle se jedná o tzv. dotační brownfieldy, které registrují zástupci municipalit za účelem získání veřejné podpory na jejich revitalizaci.

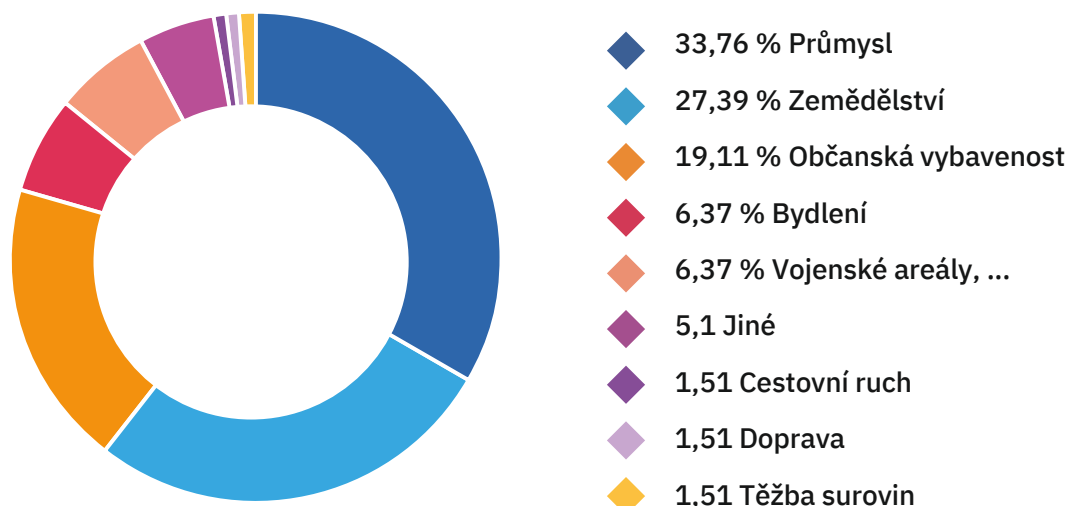
Více než 53 % lokalit v Národní databázi brownfieldů je v majetku soukromých subjektů. Veřejné brownfieldy pak zaujímají necelých 26 % a kombinované vlastnictví evidujeme u 14 % lokalit. Ekologická zátěž je jedním z hlavních faktorů, které často komplikují revitalizaci brownfieldů. Kontaminace pozemků představuje pro investora další riziko a významné zvýšení finanční i časové náročnosti projektu. Je proto pozitivní, že téměř polovina evidovaných brownfieldů (46 %) je bez ekologické zátěže. Určitý stupeň znečištění je potvrzen u 4 % lokalit. Ve zbývajících případech buď o ekologickém znečištění nevíme (33 %) nebo jej lze předpokládat (16 %) s ohledem na charakter využití lokality v minulosti.

157 lokalit o celkové rozloze přes 342 ha se nám v roce 2021 z Národní databáze brownfieldů podařilo deaktivovat a odstranit z důvodu prodeje či úspěšné regenerace, z toho 37 lokalit bylo ve veřejném vlastnictví. Ve srovnání s rokem 2020, kdy jsme deaktivovali 45 lokalit, je zde patrný více než trojnásobný nárůst. Je třeba zmínit, že v uplynulém roce probíhala cílená aktualizace databáze, což může statistiky regenerovaných lokalit za daný rok mírně zkreslit. Z hlediska charakteru lokalit šlo většinou o brownfieldy průmyslové (34 %) nebo zemědělské (24 %). 68 % deaktivovaných brownfieldů bylo ve vlastnictví soukromých subjektů, 34 % ve vlastnictví veřejném a 8 % v kombinovaném.

Počet deaktivovaných lokalit v Národní databázi brownfieldů podle krajů



Deaktivované brownfieldy dle předchozího využití



Podpora brownfieldů a Národní plán obnovy

Naše analýza specifických brownfieldů se v roce 2021 stala jedním z podkladů při přípravě komponenty 2.8. – Revitalizace území se starou stavební zátěží v rámci Národního plánu obnovy (NPO). Pro tuto komponentu jsme dále zpracovali rozsáhlé **prověření absorpční kapacity** brownfieldových projektů ve veřejném vlastnictví. Do analýzy byli zapojeni kolegové ze všech našich regionálních kanceláří a další partneři v území. Díky tomu se nám podařilo sesbírat celkem **334 potenciálních projektů**, které jsme rozřadili do 5 barevně odlišených kategorií. Hlavní kritériem byla připravenost. V rámci NPO totiž platí podmínka, aby projekty byly zazávazkované do roku 2023 a realizované do roku 2025. Vznikl tedy semafor připravenosti projektů:

- ▶ **Zelená** – projekt má platné stavební povolení (73) nebo územní rozhodnutí (9) a kde mají projektovou dokumentaci (PD) pro stavební povolení (SP) a do konce roku 2022 bude vydáno stavební povolení (11); **celkem tedy potenciálně připravených projektů je 93**
- ▶ **Žlutá** – projekt, který není projektově plně připraven, ale je rozpracovaná PD a SP se očekává do konce roku 2023; **celkem 122 projektů**
- ▶ **Oranžová** – záměry nejsou projektově připravené, většinou pouze studie, projekční práce jsou na začátku, není tedy jisté, že do konce roku 2023 bude vydáno SP; **celkem 42**
- ▶ **Červená** – někdo se projektem zabývá (většinou počáteční fáze přípravy), ale je zde velká pravděpodobnost, že do konce roku 2023 nebude SP; **celkem 54**
- ▶ **Šedá** – v různém stavu připravenosti, ale obsahem projekty nespádají do aktuálních podmínek NPO (většinou příprava lokality, pouze demolice, příprava infrastruktura, ČOV); **celkem 23 projektů**

Provedená analýza poukazuje na systémový problém s nedostatečnou podporou přípravy projektů (pouze zhruba 27 % detailně připravených projektů), které jsou potenciálně schopné čerpat aktuálně připravovanou podporu. Důležitým faktorem jsou také požadavky Evropské komise na zvýšení energetické účinnosti budov u jednotlivých projektů. Ty můžou způsobit, že velká část z již připravených projektů bude nucena upravit svou projektovou dokumentaci.

Potenciální investiční hodnota všech identifikovaných projektů je **přes 40 mld. Kč**. Komponenta 2.8 v rámci Národního plánu obnovy přitom počítá s celkovou alokací zhruba 3 mld. Kč. Převís poptávky je tak zcela zřejmý a podpora těchto projektů bude muset být systémově řešena paralelně s financováním z Národního plánu obnovy.

Jelikož většina projektů vyžaduje individuální konzultaci rozhodli jsme se společně s Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem pro místní rozvoj uspořádat sérii konzultačních dnů v regionech v první polovině roku 2022 ve všech krajích městech.

Dotační programy v oblasti brownfieldů v roce 2021

Dne 17. února 2021 byla vyhlášena výzva č. V. programu „**Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů**“ (MPO). Stejně jako předchozí výzvy i tato byla určena pro municipalitu na území strukturálně postižených krajů (Moravskoslezský, Ústecký a Karlovarský) a dalších hospodářsky a sociálně ohrožených území dle „Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+“. Žádosti bylo možné podávat do 30. června 2021. Ministerstvo přijalo 8 projektů v celkové výši přes 330 milionu korun, přičemž požadovaný objem dotace dohromady činil více než 248 milionu korun.

Touto pátou výzvou byl Program, který fungoval od roku 2017, ukončen. V průběhu výzev č. I. až V. podpořilo Ministerstvo průmyslu a obchodu 28 projektů v celkové investiční hodnotě přes 844 milionů korun. Požadovaná dotace přitom přesáhla v součtu 635 milionu korun a 209 milionu investovaly obce a města z vlastních zdrojů. Díky této státní podpoře byla regenerovaná plocha brownfieldů o rozloze 9,8 ha a objem rekonstrukcí dosáhl hodnoty 105 404 m³.

V roce 2021 se mohli zástupci municipalit ucházet také o podporu na „**regeneraci brownfieldů pro nepodnikatelské využití**“ (MMR) a to na území celé ČR. Státní fond podpory investic vyhlásil výzvu k podávání projektů dne 1. února 2021 a příjem žádostí probíhal od března do konce dubna. Přijato bylo 68 žádostí, z nichž bylo schváleno 19 projektů v celkové hodnotě přes 459 milionů korun. V celkovém součtu projekty žádaly o dotaci v hodnotě 365 milionů korun.

V roce 2022 budou pro municipalitu i soukromé subjekty k dispozici nové dotační tituly, které se se zpožděním spustí v rámci programovacího období 2021–2027. Kromě programů navazujících na již osvědčené dotační tituly (IROP⁵, OPTAK⁶) se otevrou také programy nové generace, které umožní mimo jiné podporu brownfieldových lokalit. Jedná se například o již zmíněný Národní plán obnovy či Operační program Spravedlivá transformace, který bude zaměřen na transformaci uhelných regionů.

Databáze investičních příležitostí

Abychom mohli našim klientům poskytovat stále lepší a kvalitnější služby, zahájili jsme v roce 2021 práce na vytvoření nové moderní databáze investičních příležitostí. Ta v sobě bude integrovat dvě stávající databáze (podnikatelských nemovitostí a brownfieldů) a bude založena na technologii GIS. Nový informační systém by měl výrazně digitalizovat a automatizovat pracovní procesy nejen při tvorbě nabídky nemovitostí, ale bude součástí digitální transformace celé agentury. Počítá se s propojením s informačním systémem projektu Pasportizace a s dalšími systémy veřejné správy, odkud budou statistická data. Systém by měl být dokončen v druhé polovině roku 2022.

⁵ Integrovaný regionální operační program

⁶ Operační program technologie a aplikace pro konkurenceschopnost (OP TAK 2021–2027) bude navazovat na Operační program podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OPIK 2014–2020)



Shrnutí

V roce 2021 byla na tuzemském realitním trhu zaznamenána rekordní poptávka po industriálních nemovitostech, což potvrzuje i naše statistika. A to i přesto, že nesledujeme kompletní trh podnikatelských nemovitostí, ale soustředíme se na investiční záměry našich klientů, kterými jsou typicky expandující tuzemské společnosti a zahraniční investoři s vyšší přidanou hodnotou.

Celkem jsme v roce 2021 vypracovali 142 nabídek v rámci kterých jsme tuzemských i zahraničním investorům představili 711 lokalit. Ve srovnání s předchozím rokem poptávka našich klientů po podnikatelských nemovitostech vzrostla o 25 %. Nejčastěji byly poptávány pozemky o rozloze do 5 ha. V sektoru průmyslových hal pak investoři hledali především objekty s plochou do 10 000 m². Meziročně se významně zvýšil zájem o brownfieldy, kdy 34 % všech nemovitostních poptávek obsahovalo požadavek na vyhledání vhodného brownfieldu. Vzhledem k nedostatku volných rozvojových ploch v ČR a vysoké obsazenosti nájemních průmyslových hal předpokládáme, že zájem investorů o tyto nemovitosti bude sílit i v následujících letech.

Nedostatek připravených promyslových pozemků vedl k dalšímu prohloubení rozdílu mezi nabídkou a poptávkou a také ke zvyšování cen pronájmu na českém trhu podnikatelských nemovitostí. Průměrné nájemné se pohybovalo v rozmezí 5,50–6 EUR/m²/měsíc. Dle dat společnosti Colliers⁷ byla v roce 2021 také rekordně nízká neobsazenost nájemních průmyslových prostor (1,62 %).

Vzhledem k probíhající krizi tato data poukazují na odolnost českého průmyslového trhu. Největší dokončenou halou byla budova v industriálním parku CTP Bor (62 100 m²), kterou si pronajala logistická společnost Loxsess. Největší dokončenou průmyslovou halou byl objekt o velikosti 29 400 m² vybudovaný pro expanzi společnosti Tchibo v Panattoni Park Cheb.⁸

Z hlediska umístění investice byl našimi klienty v průměru nejčastěji poptáván Ústecký kraj (38 poptávek), následován krajem Moravskoslezským a Středočeským. Největší počet poptávek jsme v roce 2021 zaznamenali v sektoru Other products and manufacturing, kam spadá řada tradičních odvětví jako je kovozpracující, plastikářský či elektrotechnický průmysl. Oproti roku 2020 se téměř zdvojnásobil zájem o nemovitosti od firem ze sektoru Mobility (nárůst z 15 poptávek na 31). Za pozornost stojí také enormní zvýšení poptávek ze sektoru EcoTech a HealthTech.

V roce 2021 jsme v Národní databázi brownfieldů nově zaregistrovali 679 lokalit, z toho 169 dotačních a 510 nedotačních brownfieldů. 109 lokalit bylo zaregistrováno samotnými majiteli nebo zástupci obcí a měst (případně krajů) za účelem nabízení těchto lokalit potenciálním investorům. Celkem 157 brownfieldů o rozloze 342 ha se nám podařilo v databázi deaktivovat z důvodu prodeje či regenerace, z toho 37 bylo ve veřejném vlastnictví.

Pro komponentu 2.8. Revitalizace území se starou stavební zátěží v rámci Národního plánu obnovy (NPO) jsme provedli rozsáhlou analýzu absorpční kapacity projektů napříč všemi regiony ČR. Sesbírali jsme celkem 334 potenciálních projektů v předpokládané investiční hodnotě přes 40 miliard korun. Všechny záměry jsme rozřadili do 5 kategorií dle připravenosti. V pokročilejší fázi přípravy je celkem 93 projektů, které již mají stavební povolení nebo předpokládají jeho získání do konce roku 2022. Celkem 122 projektů pak předpokládá získání stavebního povolení do konce roku 2023. Provedená analýza poukazuje na systémový problém s nedostatečnou podporou přípravy projektů (pouze zhruba 27 % detailně připravených projektů), které jsou potenciálně schopné čerpat aktuálně připravovanou podporu.

V roce 2022 spustíme novou databázi investičních příležitostí, která povede k efektivnímu využití dat a otevřené prezentaci podnikatelských nemovitostí i brownfieldů. V souvislosti s tím budeme také konzultovat možnosti finanční i nefinanční podpory investičních projektů a prezentovat příklady dobré praxe.

⁷ Průmyslové nemovitosti Q4 2021, Colliers, https://www.colliers.com/cs-cz/research/q4_2021_industrial-cz

⁸ Industrial Reserach Forum, IRF Tisková zpráva 04/2021, zdroj zde: <https://www.industrialresearchforum.cz/cs/irf-tiskova-zprava-q4-2021/>

