

# KAM S ČESKÝM PRŮMYSEM?

Pavel Sovička

Nové plány a koncepce v oblasti územního rozvoje reagují na potřebu vyšší kvality života ve městech. Původní průmyslové zóny se mění na rezidenční nebo smíšenou zástavbu a průmysl je vytlačován na okraje měst k dálnicím. V těchto místech však často zabírá zemědělskou půdu. Článek popisuje složitou pozici průmyslového developmentu v aktuálním českém prostředí – i s ohledem na novou legislativu, která byla schválena v roce 2024. V textu jsou na případové studii demonstrovány zásadní odlišnosti v dělení daňových výnosů mezi Českou republikou, Rakouskem a Německem. Současné rozpočtové určení daní v ČR na rozdíl od sousedních zemí nemotivuje obce, aby na svém území usilovaly o podnikatelské projekty, které nabízejí atraktivní mzdy a dosahují vysokých zisků.

## Role průmyslu v české ekonomice

Průmysl se na českém HDP podílí zhruba z 30 procent. Podle údajů Světové banky předčí Česká republika v tomto ohledu Polsko, Slovensko, Maďarsko, Chorvatsko, Slovinsko i Rakousko. Dlouhá tradice průmyslu sahá až do Rakouska-Uherska, kdy byly v Československu lokalizované dvě třetiny průmyslu celé monarchie – drtivá většina v Čechách, na Moravě a československé části Slezska.

Ještě lépe vystihuje roli průmyslu v kontextu celé ekonomiky index lokalizace průmyslu měřený na úrovni střední Evropy, který je zobrazený na obr. 1. Údaj dává do poměru podíl jednotlivých zemí na celkovém HDP střední Evropy a podíl na průmyslové produkci daných států. Čím vyšší hodnota indexu, tím průmyslovější země. Hodnota 1.00 je regionální průměr.

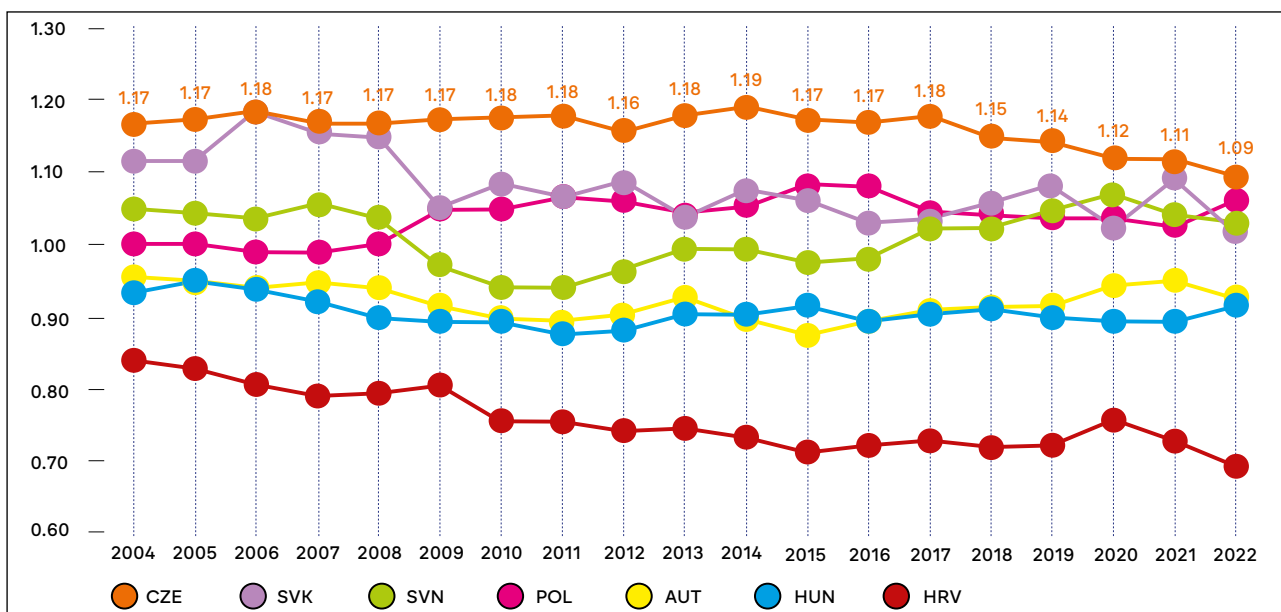
Z grafu vyplývá, že Česká republika dlouhodobě vykazuje nejvyšší hodnotu indexu lokalizace průmyslu ve střední Evropě. Zároveň je patrné, jak země svoji pozici regionální průmyslové velmoci ztrácí. Při pokračování současného trendu bude Česko během pěti let pod úrovní Polska, Slovenska a Slovinska.

Případná ztráta vedoucí průmyslové pozice nemusí ČR tolik mrzet. Je zde velký potenciál pro zachování konkurenceschopnosti českého průmyslu založeného na technologii. Při srovnání podílu technologicky orientovaného exportu na celkovém zpracovatelském průmyslu (obr. 2) dosahuje ČR nejvyšších hodnot ze sledovaných zemí. Předčí i ekonomicky vyspělejší Rakousko. Přesto je zřejmé, že český průmysl čelí mnoha výzvám, z nichž některé se bezprostředně týkají urbanismu a územního plánování.

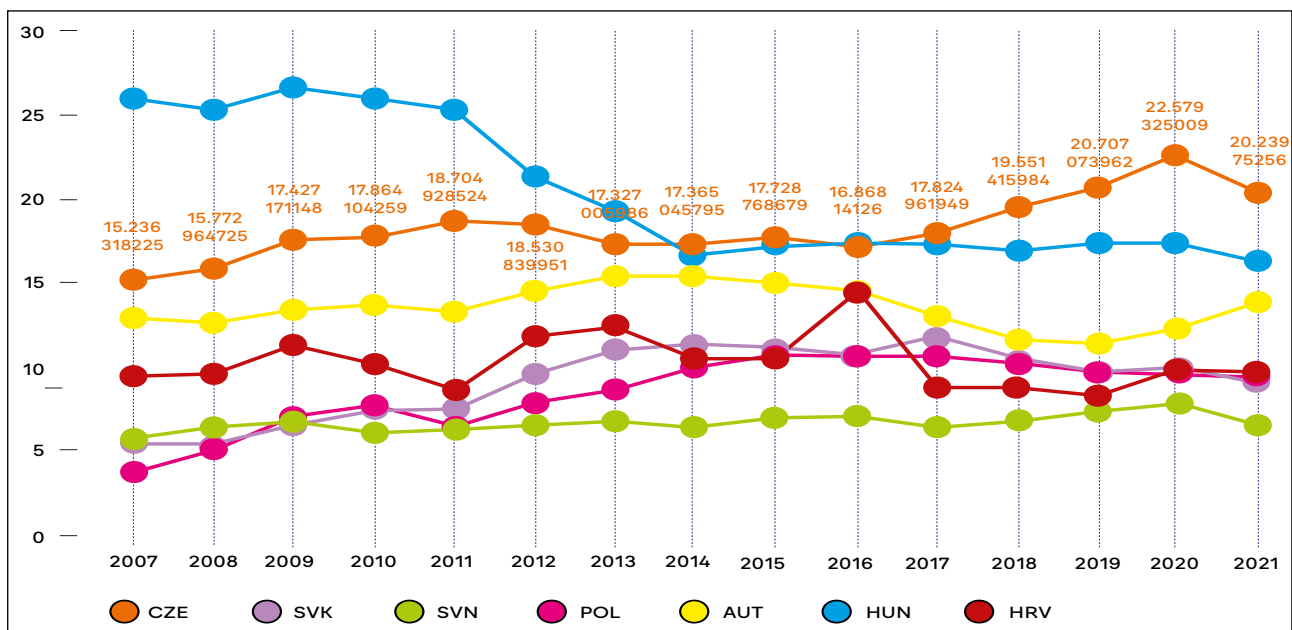
## Průmysl je vytlačován z měst

Někdejší průmyslové zóny ve městech jsou v posledních dekádách měněny na zóny pro rezidenční či smíšené využití (zejména služby). Změna probíhá v souladu s novými urbanistickými plány, které reagují na potřebu vyšší kvality života ve městech. Jen čtyři největší města České republiky (Praha, Brno, Ostrava a Plzeň) přišla podle našich interních dat od roku 1990 o cca 13 km<sup>2</sup> průmyslových zón. K největším změnám došlo v Praze, kde byly původní průmyslové zóny zmenšeny v uvedeném období o více než 6 km<sup>2</sup> (viz tab. 1). Ve většině případů došlo k nahrazení průmyslových ploch rezidenční a smíšenou zástavbou.

Průmysl je vytlačován na okraje měst, především k dopravní infrastruktuře, tedy k dálnicím. Zde však naráží na jiný problém – zabírá zemědělskou



Obr. 1: Index lokalizace průmyslu střední Evropy, poměr HDP a průmyslové produkce



Obr. 2: Technologicky orientovaný export (podíl v % na zpracovatelském exportu)

Bývalé průmyslové oblasti v Praze	
Lokalita	Rozloha v ha
Anděl	10,7
Smíchov	26
Radlická / Walther	49
Zličín	60
Konstruktiva	20,5
Regata	15
Vokovice	7
Žižkov	39
Nusle	5,5
Holešovice	38
Karlín	11
Vysočany	247
Letňany	70
<b>Celkem</b>	<b>598,7</b>

Tab. 1: Rozloha bývalých průmyslových území přeměněných na rezidenční či smíšenou zástavbu (Praha)

půdu. Z celkové výměry České republiky připadá na plochy zařazené do zemědělského půdního fondu (ZPF) cca 42 000 km<sup>2</sup>, tedy zhruba 53 % rozlohy ČR. Necelých 40 % výměry ZPF tvoří půdy I. a II. třídy ochrany dle bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ).

Novela zákona o ochraně zemědělského půdního fondu nyní ještě zpřísňuje odnímání půdy I. a II. třídy ze ZPF pro záměry obchodu nebo skladování

o rozsahu větším než 1 hektar. Zdánlivě bohubilý záměr, který již prošel legislativním procesem, bohužel na začátku pracoval s prostým plošným zákazem a minimem výjimek. Nezohledňuje lokální specifika (například průmyslově orientovaná Mladá Boleslav je obklopena pouze půdami I. a II. třídy), narušuje kontinuitu územního plánování a zcela opomíjí specifické potřeby strukturálně postižených regionů, ve kterých je zapotřebí podpořit hospodářský rozvoj.

Zákaz navíc dopadá nejen na greenfieldy, ale také na brownfieldy a strategické průmyslové zóny, které jsou k podnikatelským aktivitám přímo určené. Z databáze nemovitostí a ploch pro podnikatelské účely CzechInvest vyplývá, že z celkových 461 lokalit je 277 z nich (60 %) dotčeno I. a II. třídou ochrany.

Přijatý zákon byl sice oproti původnímu návrhu částečně upraven a umožnil určité výjimky, přesto výrazně ztěžuje příchod nových firem, a tedy i celkový průmyslový rozvoj ČR. Novela zásadně limituje také stávající průmyslové firmy, pokud by se v budoucnu rozhodly vybudovat nové skladové prostory.

Nová opatření ještě umocní tristní srovnání s Belgií, kde bylo jen v roce 2022 vybudováno téměř 2,5 mil. m<sup>2</sup> nových průmyslových ploch. Česká republika ve stejném roce zaznamenala rekordní přírůstek s necelými 1,07 mil. m<sup>2</sup>. Sou-

časné tempo tedy ani nestačí na to, aby nám země jako Belgie v průmyslovém rozvoji dále neutíkal.

## Nedostatečná motivace obcí

Složitou situaci průmyslové výstavby umocňuje rozpočtové určení daní. Aktuální systém nemotivuje obce ani kraje, aby na svém území usilovaly o podnikatelské projekty. Příjem municipalit z průmyslu na svém území se odvíjí primárně z daně z nemovitosti. Její potenciál je však vyčerpaný. I když obec pro závod nastaví maximální koeficient této daně, zdaleka nezíská tolik peněz jako obce v Německu. Vysoce nastavená daň z nemovitosti navíc české obce znevýhodní v mezinárodní soutěži o investice.

Na rozdíl od Německa či Rakouska nemají obce v ČR prakticky žádný benefit z ekonomické výkonnosti podniků na svém území. Například příjmy obcí v Německu plynou především z obecní či obchodní daně, která se odvíjí od výše mezd a tržeb. Německá obec si tak u stejně velkého a výkonného závodu přijde klidně na stonásobně vyšší příjem, než by získala v ČR.

Zásadní odlišnosti v dělení daňových výnosů výborně demonstruje případová studie KPMG, která porovnává příjmy obcí z výrobního závodu o podlahové

ploše 25 000 m<sup>2</sup> se 140 zaměstnanci v horizontu 30 let:

- V ČR závod do veřejného rozpočtu vygeneruje 2,8 miliardy Kč. Mezi obce a kraje se z této částky rozdělí 700 milionů Kč. Vybrané obci připadne 7–101 milionů Kč v závislosti na nastaveném koeficientu daně z nemovitosti.
- V Rakousku přinese závod státu 2,6 miliardy Kč. Do rozpočtu konkrétní obce je alokováno 146 milionů Kč.
- V Německu závod na povinných odvodech vygeneruje 4 miliardy Kč. Obec získá 908 milionů Kč.

## Výzvy průmyslového developmentu

Jak bylo zmíněno v úvodu, průmysl tvoří přibližně 30 % českého HDP. Pracuje v něm více než třetina zaměstnanců, přičemž v regionech mimo hlavní město je tento podíl ještě vyšší. Pokud chceme, aby byl průmysl i nadále klíčovou složkou české ekonomiky, potřebujeme pro něj vytvořit vhodné podmínky.

V první řadě si musíme vyjasnit, kde má průmysl v rámci krajiny své místo a kde ho vidíme v příštích dekádách. Veřejný sektor by měl nastavit transparentní a předvídatelné prostředí, zajistit rozvoj dopravní infrastruktury, otevřít prostor pro nové technologie a zavést zrychlené procesy pro migraci kvalifikované pracovní síly. Při současném nastavení stavebního řízení není nikdo schopen předpovědět, zda povolení stavby ve stabilizovaném území územním plánem

bude možné dosáhnout do 12 měsíců, 3 let, 8 let, anebo nikdy. Každý úřad a dotčený orgán v rámci Česka má jiný přístup v rámci své agendy. Přenesená působnost státní správy na obce v oblasti stavebních úřadů přináší ve velké míře zpolitizování povolování staveb. Rozhodování stavebního úřadu se tak pod tlakem zastupitelstev stává často nástrojem politického boje.

Změnit se musí také daňový systém. Aktuálně nijak nemotivuje obce ke hledání subjektů, které nabízejí atraktivní mzdy a dosahují vysokých zisků. Přitom jeden průmyslový závod může pomoci v boji proti vyliďňování regionu, příspěvek k rozvoji místní infrastruktury, tlačít na růst mezd u dalších firem a podpořit fungování ostatních služeb v oblasti. Systémové změny musí celkové prostředí zatraktivnit pro zahraniční investice s přidanou hodnotou, jinak Česká republika brzy ztratí svoji konkurenceschopnost.

### Použité zdroje:

CUSHMAN & WAKEFIELD. 2024. *Czech Industrial Quarterly Market Update*. February 2024. [on-line]. Dostupné z: <https://www.czech-industrial.cz/uploads/original/2024-02-22/17010.pdf>. [Cit. 26. 6. 2024].

CUSHMAN & WAKEFIELD. 2024. *Has the Czech Industrial Property Market Reached Its Peak?* [on-line]. Dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/en/czech-republic/news/2024/03/czech-industrial-property-market>. [Cit. 26. 6. 2024].

CUSHMAN & WAKEFIELD. 2024. *Belgium Market-beat*. [on-line]. Dostupné z: <https://www.cushman->

[wakefield.com/en/belgium/insights/belgium-marketbeat](https://www.wakefield.com/en/belgium/insights/belgium-marketbeat). [Cit. 23. 8. 2024].

CZECHINVEST. 2024. *Databáze nemovitostí a ploch pro podnikatelské účely*. [on-line]. Dostupné z: [https://www.czechinvest.org/getattachment/Sluzby-pro-municipality/Online-akademie-pro-starosty/Technicka-a-digitalni-infrastruktura/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/MKT\\_2-1-Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely\\_2024.pdf](https://www.czechinvest.org/getattachment/Sluzby-pro-municipality/Online-akademie-pro-starosty/Technicka-a-digitalni-infrastruktura/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/MKT_2-1-Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely_2024.pdf). [Cit. 26. 6. 2024].

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. 2024. *Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky*. [on-line]. Dostupné z: [https://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Stasticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu/Rocenska\\_pudniho\\_fondu\\_2024.aspx](https://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Stasticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu/Rocenska_pudniho_fondu_2024.aspx). [Cit. 26. 6. 2024].

LOGISTICS REAL ESTATE. 2022. *Dutch Market Report*. [on-line]. Dostupné z: <https://www.industrial.nl/wp-content/uploads/2022/03/Industrial-Dutch-Market-Report-2022-digi.pdf>. [Cit. 26. 6. 2024].

KPMG. 2024. *Rozpočtové určení daní. Srovnání přínosů průmyslu obcím v Česku, Německu a Rakousku*. [on-line]. Dostupné z: <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/cz/pdf/2024/Studie%20o%20zdan%C4%9Bn%C3%AD%20pr%C5%AF-myslu%20v%20C4%8CR%20SRN%20a%20Ra-kousku.pdf>. [Cit. 26. 6. 2024].

POSLANECKÁ SNĚMOVNA PARLAMENTU ČR. 2024. *Novela zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu*. [on-line]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=241817>. [Cit. 26. 6. 2024].

SVĚTOVÁ BANKA. 2024. *Průmysl (včetně stavebnictví), přidaná hodnota (% HDP)*. [on-line]. Dostupné z: <https://data.worldbank.org/indicator/NV.IND.TOTL.ZS>. [Cit. 26. 6. 2024].

Pavel Sovička  
generální ředitel  
Panattoni pro Česko a Slovensko

## ENGLISH ABSTRACT

### Where Should Czech Industry Head to? by Pavel Sovička

New plans and concepts in the field of spatial development respond to the need for a higher quality of life in cities. Former industrial zones are being transformed into residential or mixed-use developments and industry is being pushed to the outskirts of cities towards motorways. In these places, however, it often occupies agricultural land. The article describes the challenging position of industrial development in the current Czech environment – also with regard to the new legislation approved in 2024. The text uses a case study to demonstrate the major differences in the distribution of tax revenues between the Czech Republic, Austria and Germany. Unlike in neighbouring countries, the current tax budget allocation in the Czech Republic does not incentivise municipalities to pursue entrepreneurial projects on their territory that offer attractive wages and high profits.