

# STUDENTSKÁ VĚDECKÁ KONFERENCE

o ekonomických  
souvislostech  
v územním  
plánování

MET100

2020

## Spolupracující školy:

Fakulta architektury ČVUT v Praze  
Fakulta stavební ČVUT v Praze  
Česká zemědělská univerzita  
Národohospodářská fakulta VŠE  
Fakulta financí a účetnictví VŠE  
Univerzita J.E. Purkyně v Ústí n/L  
IREBS, Regensburg

5. ROČNÍK

## SBORNÍK PŘÍSPĚVKŮ

ISBN: 978-80-01-06812-0

projekt  
podporován  
SVK 43/20/F5

Partneři:



auúo



IPR  
PRAHA



ISBN 978-80-01-06812-0

**Tým organizátorů:**

Prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D., Fakulta stavební ČVUT

Doc. Ing. Petr Toth, Ph.D., Národohospodářská fakulta VŠE

Prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc.

Doc. Ing. arch. Jakub Vorel, Ph.D.

Ing. arch. Vít Řezáč

Ing. Martin Šilha

Ing. arch. Zuzana Poláková

*Ústav prostorového plánování FA ČVUT v Praze*

# MĚ100

### Vážení kolegové

**Územní plánování a jeho spojení s ekonomikou je tradičním tématem konference MĚ100, kterou pořádala Fakulta architektury ČVUT v Praze dne 12. listopadu 2020. Pátý ročník se odehrál na pozadí koronavirové epidemie bez bezprostředního kontaktu s posluchači. Tato nová zkušenost ovšem otevřela nové kanály komunikace, které oslovily mnohem početnější publikum z celé republiky.**

Celkem 120 registrovaných posluchačů a přes 500 následných shlédnutí zařadilo konferenci k nejsledovanějším akcím s touto tematikou v roce 2020. K úspěchu jistě přispělo i již tradiční využití inspirativního prostoru Centra architektury a městského plánování (CAMP) v Praze a angažmá profesionální streamovací společnosti Film CZ.

Jako v každém z předchozích ročníků dali pořadatelé příležitost mladým doktorandům, kteří se ve své vědecké práci zabývají plánováním měst a regionů ve spojitosti s ekonomikou. Potěšující zprávou pro organizátory bylo, že počet doktorských prací s tímto zaměřením na vysokých školách narůstá.

Jako hosty – přednášející jsme zveme odborníky mimo akademické prostředí, tzn. představitele obcí, pracovníky odborů, na kterých připravují rozpočty krajů nebo měst, zástupce bank, které financují projekty veřejných staveb nebo zkušené manažery privátních projektů, kteří hledají cesty ke spolupráci s veřejným sektorem.

*Partneři konference MĚ100 jsou Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR, Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví Stavební fakulty ČVUT v Praze, International Real Estate Business School (IREBS), Univerzita v Regensburgu, Fakulta sociálně ekonomická Univerzity J.E. Purkyně v Ústí nad Labem, Institut pro ekonomickou a ekologickou politiku, Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování České zemědělské univerzity, IREAS Institut pro strukturální politiku, o. p. s. a v neposlední řadě Katedra regionálních studií Národohospodářské fakulty VŠE v Praze.*

*Konference MĚ100 je podpořena interním grantem ČVUT SVK 43/20/F5.*



# Fakulta architektury ČVUT

**Doc. Jakub Vorel**

**Vedoucí Ústavu prostorového plánování  
FA ČVUT v Praze**

*Konference MĚ100 vznikla v roce 2016 z iniciativy ústavu prostorového plánování, který se dlouhodobě zabývá problematikou ekonomiky v území. V rámci výuky na Fakultě architektury ČVUT v Praze prošli našim krátkým školením v této oblasti již tisíce absolventů. Snažíme se naučit posluchače racionálně uvažovat, přiblížit jim ekonomické pozadí projektů, se kterými se budou ve své tvůrčí práci zabývat.*

*Konference MĚ100 je dlouhodobým projektem pro setkávání různých odborných skupin zainteresovaných v ekonomice a územním plánování. Od konference si slibujeme, že se problematika ekonomiky jednou včlení i do vzdělávání doktorandů.*

*Na konferenci MĚ100 zveme všechny, kteří chtějí poznat, co se zkoumá na jiných vysokých školách a dozvědět se o dění na realitním trhu, o jeho zákonitostech. Třeba tím někomu pomůžeme otevřít směr pro další profesní kariéru.*



# V. Ročník

Vít Řezáč a David Mazáček na úvod konference seznámili posluchače se vzdělávacími programy v oboru plánování, managementu rozvoje měst a nemovitostí, které se na Fakultě architektury a na Vysoké škole ekonomické v rámci programu MBARE vyučují. Na Fakultě architektury ČVUT v Praze k nim patří nový studijní Modul development nebo workshop City development, který je otevřen i pro zaměstnance státní správy nebo manažery ze soukromé sféry. Dvouletý MBA Program Nemovitosti a jejich oceňování byl nedávno otevřen na Fakultě financí a účetnictví VŠE. Studium probíhá ve vazbě na mezinárodní standardy RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Nabídka vzdělávacích programů se postupně rozšiřuje, nicméně naše zaostávání v tomto směru oproti vyspělým ekonomikám je propastné. Není proto s podivem, že o nedostatečných kompetencích v oblasti ekonomického rozvoje území a rozvoje nemovitostí v ČR hovoří celkem pravidelně i zprávy Organizace pro ekonomickou spolupráci a rozvoj<sup>1</sup> (OECD).

V prvním bloku vystoupili studenti doktorského studia. Mgr. Helena Mitwallyová z Národohospodářské fakulty VŠE se ve své práci zabývá efektivitou veřejné správy u nás. V svém příspěvku uvedla zajímavé srovnání s okolními státy a zkoumala souvislosti mezi vyšší vkládaných prostředků do správy a její efektivitou. Rozhodující je způsob, jakým jsou zdroje užity. Problém tedy netkví v kvalitě právní úpravy, ale v dodržování etických hodnot obyvateli dané země.

Ing. David Mazáček z Fakulty financí a účetnictví VŠE otevřel téma, které je aktuální zejména v Praze a velkých městech – dostupnost bydlení. Ve svém příspěvku vysvětlil různá kritéria pro pojem dostupného bydlení a konstatoval, že dnes patří Praha a Brno k místům s nejhůře dostupným bydlením v Evropě. Způsobů, jak situace zlepšit je několik, avšak každý má svá úskalí. Bezpečnou cestou může být například aktivní spolupráce aktérů plánování se stavebníky.

<sup>1</sup> Odkaz na report OECD: [http://www.oecd-ilibrary.org/urban-rural-and-regional-development/the-governance-of-land-use-in-the-czech-republic/the-governance-of-land-use-in-prague\\_9789264281936-7-en](http://www.oecd-ilibrary.org/urban-rural-and-regional-development/the-governance-of-land-use-in-the-czech-republic/the-governance-of-land-use-in-prague_9789264281936-7-en)





Ing. arch. Lukáš Makovský studuje právé na London School of Economics. Tématem své práce ovšem zůstal v Česku. Na základě použití statistických metod dokládá souvislosti mezi velikostí města a výší mzdy v České republice. Soustředění atraktivních pracovních příležitostí do měst a zejména velkých měst s sebou přináší na jedné straně prosperitu, ale současně na straně druhé se vytváří periferních oblastí, ve kterých se relativně snižuje životní úroveň.

Zajímavý příspěvek s netradičním pohledem na interpretaci ekonomických dat přednesl doktor Alexander Shemetev, který studuje na Národohospodářské fakultě VŠE. Na příkladu několika vybraných indikátorů (přístup obyvatel k elektrické energii, plocha zastavěného území, dětská úmrtnost) demonstroval s využitím dat od Světové banky a Mezinárodního měnového fondu souvislosti s růstem hrubého domácího produktu a tím i růstem životní úrovně v celosvětovém měřítku.

**Jako přednášející hosté byli osloveni odborníci převážně mimo akademického prostředí.**

Ing. Lukáš Tittl z IPR Praha ve své prezentaci osvětlil přístup hl.m. Prahy k dopravě jako hybateli ekonomiky města. Soustředil se převážně na význam železnice, která získává ve 21. století novou kvalitu: vysokorychlostní železnice se stává nositelkou prosperity města, regionu a státu. Obstojí ekologicky, kapacitou je na střední vzdálenosti bezkonkurenční a v čase potřebném k dosažení cíle si v rámci Evropy nezádá s leteckou dopravou.

Ing. arch. Vít Řezáč z pořádající Fakulty architektury FA ČVUT v Praze představil novou metodiku spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích. Metodiku připravil kolektiv autorů z ústavu prostorového plánování FA ČVUT na objednávku městské části Praha 10, která jako jedna z prvních obcí změnila svůj pohled na spolupráci obce se stavebníky tím, že nastavila transparentní a předvídatelná pravidla. Úřad městské části metodiku schválil v roce 2019 a již druhý rok podle ní postupuje.

Problematické vztahů veřejné a soukromé sféry se věnoval i poslední host konference Ing. arch. Ondřej Zabloudil, který se podílel na projektu Deloitte Czech Republic mapujícím vazby mezi územním plánováním, rozvojem měst a spoluprací obcí s dalšími aktéry rozvoje území. V mezinárodním srovnání poukázal na nerovnoměrnosti ve vývoji regionů, dopadů na trh s byty a nastínil nástroje k zmírnění problémů v území.



# Vědecký výbor konference

---

Eduard Hromada (EH)	FSv ČVUT
Wolfgang Lunardon (WL)	
Jan Macháč (JM)	IEEP
Jakub Vorel (JV)	FA ČVUT
Karel Maier (KM)	FA ČVUT
Lukáš Makovský (LM)	FA ČVUT
Renáta Schneidrová – Heralová (RSH)	FSv ČVUT
Lenka Slavíková	FSE UJEP
Petr Toth (PT)	VŠE
Vít Řezáč (VR)	FA ČVUT



# Organizátoři konference

**Vít Řezáč** je odborný asistent na ústavu prostorového plánování Fakulty architektury ČVUT v Praze. Od roku 1994 pracuje paralelně v mezinárodních společnostech (např. Skanska Property CR) na funkci manažera projektů.

Během své profesní dráhy se vždy pohyboval v oblasti stavby měst. Od počátku 90. let se na fakultě zabývá problematikou ekonomie v územním plánování, otázkou řízení velkých projektů a dále pak procesy v plánování a územně plánovací legislativou v zahraničí.

**Martin Šilha** je doktorand na Ústavu prostorového plánování ČVUT, absolvent Systémového inženýrství na ČZU v Praze.

**Zuzana Poláková** je doktorandka na Ústavu prostorového plánování ČVUT, absolventka Fakulty architektury ČVUT v Praze.

*Záštitu obdržela konference od Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR, IPR Praha a od Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí ARTN*

auúo

PRA  
PRA  
PRA  
PRA

IPR —  
PRAHA

 ARTN



—

# Hosté

**Ing. Lukáš Tittl – dopravní inženýr specialista koncepce dopravy Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.**

Lukáš v roce 2015 dokončil Fakultu dopravní ČVUT v oboru dopravní systémy a technika. Jeho diplomová práce Zvýšení potenciálu železničních stanic a zastávek na vybraných železničních tratích v Praze byla nominována do soutěže Dopravní stavba roku. Od roku 2013 pracuje v Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy v kanceláři dopravní infrastruktury, kde má na starosti mimo jiné koncepci železnice v Praze. Zaměřuje se především na fungování železniční dopravy jako služby pro cestující a na udržitelnou mobilitu. V roce 2016 byl spoluautorem vítězného návrhu mezinárodní urbanistické soutěže „Budoucnost centra Brna“, která hledala podobu centra města a přestupního uzlu hlavní nádraží. Mezi jeho velké projekty patří vedení projektu nového terminálu Smíchov (od 2018), nebo sepsání Strategie rozvoje pražské metropolitní železnice (2018). Od roku 2019 se věnuje vzdělávání studentů v oboru udržitelná mobilita na Fakultě dopravní ČVUT.



**Ondřej Zabloudil, Deloitte – Senior manažer: Audit | Nemovitosti a stavebnictví**

Ondřej Zabloudil je senior manažerem oddělení zaměřeného na nemovitosti a stavebnictví společnosti Deloitte, kde se zabývá především oceňováním nemovitostí, transakcemi a souvisejícími analýzami. Jeho kvalifikace a expertíza vycházejí z jeho praxe architekta a projektového manažera. Má dlouhodobé zkušenosti ve všech oblastech Real Estate a Developmentu - návrh, projektová činnost, kalkulace a výběru dodavatelů a také zkušenosti z oblasti inženýringu - projednání a schvalování záměrů s orgány státní správy s také realizace rezidenčních projektů nejen v Čechách ale i v zahraničí.



Ondřej vystudoval Fakultu architektury ČVUT a také absolvoval na Masarykův ústav vyšších studií - obor Podnikání a management v průmyslu a obchodu a studia RICS – Komerční valuace nemovitostí.



# Příspěvky

13 >

ME100-

Vít Řezáč (FA ČVUT) a David Mazáček (FFÚ VŠE)

Urbánní ekonomie sídlišť / Urban economics of housing estates

Mgr. Helena Mitwallyová, NF VŠE

Ceny nemovitostí v Praze: trendy a vzdálenost od centra / Real estate prices in Prague: trends and distance from the centre

16

Ing. David Mazáček, FFÚ VŠE

Zelená a modrá infrastruktura pohledem environmentální ekonomie / Green and blue infrastructure in the perspective of environmental economics

22

Ing. arch. Lukáš Makovský, LSE

Město vs. vesnice, analýza inovativnosti MSP / City vs village, SME innovation analysis

r.phil. Alexander Shemetev, NF VŠE

Status quo výzkumu nemovitostí a agenda udržitelnosti / Status quo of real estate research related to the global sustainability agenda

30

Ing. arch. Vít Řezáč, FA ČVUT

Délka povolovacích procesů v Praze / Timeframe for Permitting Process in Prague

40

Ing. arch. Ondřej Zabloudil, Deloitte Czech Republic

Developer a město – příklady ze Skandinávie / Developer and the City – examples from Scandinavia

46

# O autorech

---

**Mgr. Helena Mitwallyová** se specializuje na veřejnou správu, především samosprávu a na železniční infrastrukturu. Publikovala odborné statě na téma příspěvkových organizací, komparace povinných úkolů samosprávy ve vybraných evropských zemích a využití železniční infrastruktury v Evropě. Působila 15 let jako auditor ve veřejné správě a to jak úřadů, tak zřizovaných a zakládaných organizací. Nyní ve firmě FREKO a.s. vede divizi zajišťující péči o veřejnou zeleň a komunální úklid.



**Ing. David Mazáček** přednáší v rámci MBARE předměty Trh s nemovitostmi a Developerský projekt. David pracuje v developerské společnosti Crestyl, kde je zodpovědný za akvizice nových projektů. Během své kariéry působil mimo jiné ve společnostech Deloitte a Discovery Group, kde měl na starosti analýzy trhu a konkurenceschopnosti, oceňování aktiv, rozpočty územního plánování. Podílel se na rozšíření obchodního centra ve Zlíně, revitalizaci nákladového nádraží Žižkov nebo nákupního centra Kotva. Od roku 2016 je David členem Královského institutu diplomovaných znalců (RICS) a od stejného roku vede na VŠE Institut Strategického Investování. Spolu s Jaroslavem Kaizrem stojí za vznikem MBA programu Nemovitosti a jejich oceňování na VŠE v Praze, který byl akreditován na jaře roku 2018. David vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze obor Komerční právo a Oceňování majetku podniku a Karlovu Univerzitu obor Finanční trhy a Bankovníctví.



**Ing. arch. Lukáš Makovský** Senior Consultant Realit v Deloitte Czech Republic. Student The London School of Economics and Political Science. Bývalý pracovník IPR Praha, vedoucí Kanceláře strategie a rozvoje se zaměřením na urbánní ekonomii, spolueditor aktualizace Strategického plánu 2016.



**Dr.phil. Alexander Shemetev** je autorem mnoha knih a článků o finančním řízení a protikrizovém řízení. Třikrát získal první místo v Rusku v oblasti finančního řízení a ekonomiky. Měl 2 granty jména prezidenta Ruské federace pro jeho vlastní výzkumy.

Je autorem „Výukového programu o protikrizovém řízení pro ředitele a majitele firem“, který se stal laureátem Všeruské soutěže o nejlepší vědeckou knihu v dobách jeho bakalářského studia.

Vydal knihu „Svépomoc pro integrovanou finanční analýzu a předpovídání bankrotu, stejně jako finanční marketingový management“. Alexander Shemetev je dosud autorem šesti knih a více než 140 vědeckých prací. Univerzitě Jana Evangelisty Purkyně v Ústí nad Labem a jako projektový asistent v IREAS. Zabývá se hodnocením ekosystémových služeb se zaměřením na zelenou a modrou infrastrukturu, dále se profesně věnuje také hodnocení dopadů regulace (RIA) a cost-benefit analýze.



**Ing. arch. Vít Řezáč** od roku 1994 pracuje paralelně v mezinárodních společnostech (např. Skanska Property CR) na funkci manažera projektů.

Během své profesní dráhy se vždy pohyboval v oblasti stavby měst. Od počátku 90. let se na fakultě zabývá problematikou ekonomie v územním plánování, otázkou řízení velkých projektů a dále pak procesy v plánování a územně plánovací legislativou v zahraničí.

Ve své disertační práci „Město krátkých vzdáleností“ sleduje ekonomické důsledky nastavení systému plánování u nás. Teze práce zní „Nejasná pravidla a nekonkrétní formulace veřejného zájmu jsou přítěží pro obce i developery v procesu plánování a rozvoje konkrétního území.“

V roce 1993 ukončil postgraduální studium územního plánování na ETH v Zurichu. Absolvoval i kratší stáže na jiných pracovištích (mj. stavební úřad v Hamburgu).





**HELENA MITWALLYOVÁ**



## **Samospráva vs efektivita veřejné správy**

Při výkonu obecní samosprávy by mělo být hlavním cílem zajištění veřejného zájmu. Bohužel, při definování pojmu veřejný zájem se z hlediska rozhodovací praxe můžeme opřít jen o rozhodnutí Ústavního soudu ČR (1998) (Pl. ÚS 6/98), kde se uvádí, „Podle judikatury českých obecních soudů je obstarávání věcí veřejného zájmu činností, která souvisí s plněním úkolů týkajících se věcí obecného zájmu, tedy nejen rozhodování orgánů státní moci a správy, ale i uspokojování zájmů občanů a právnických osob v oblasti materiálních, sociálních, kulturních a jiných potřeb, pokud se jedná o záležitosti obecného (veřejného) zájmu.“ (Ústavní soud ČR, Pl. ÚS 6/98) „Lze souhlasit s tím, že výklad tohoto pojmu různými soudy může vytvářet dojem, že není jednotný, protože zákon neposkytuje žádnou definici konkrétních pojmových znaků pro jeho posouzení, a rovněž lze souhlasit i s tím, že zcela jednoznačný obsah tohoto pojmu v zákoně by přispěl k právní jistotě podnikatelů.“ (Ústavní soud ČR. Pl. ÚS 1/12.) „Na druhé straně je zřejmé, že pokus o jejich bližší definici by mohl znamenat takové pojmové omezení, jež by nepostihlo všechny myslitelné formy. Složitost života společnosti vylučuje schopnost objektivně (v zákonech) formulovaného práva postihnout svými výčty a definicemi veškerou variabilitu jeho projevů. Ústavní soud uzavírá, že proto v této souvislosti vystupuje do popředí právě úloha soudů při interpretaci tohoto pojmu a při jeho aplikaci na jednotlivé případy.“ (Kruták, T. – Krutáková, L. 2013, komentář k § 2 odst. 2 písm. d). Při uvážení výše uvedeného lze konstatovat, že pojetí veřejného zájmu se může u jednotlivých zástupců samospráv výrazně lišit. To, jak vnímá-

me veřejný zájem, obráží i naše etické hodnoty. Dnešní společnost však řeší situaci, kdy to, co není právně vymahatelné, jako kdyby nebylo. Etické normy začínají ztrácet svůj význam z důvodu jejich neustálého porušování, které je zjevně široké veřejnosti. V této situaci se zákonodárci snaží etické normy nahradit normami právními, aby zvýšili vymahatelnost práva jako takovou. Otázka je, zda je tento postup správný, či je tento postup v dnešní době jediný možný.

Dílčí hypotézou výzkumu je tedy tvrzení, že: „Nejúčinnější je kontrola prostřednictvím občanů dané obce, podmínkou však je vzdělaná a občansky angažovaná společnost.“

### **Dobrovolné a povinné úkoly samospráv**

Povinné úkoly samosprávy jsou takové, které má samospráva plnit v každém případě. Jedná se například o udržování bezpečnosti a pořádku, požární ochrany, zajištění vody, školství, úklidu komunikací, svozu odpadků atd.

Na rozdíl od jiných evropských států (vybrané německé spolkové země, Slovensko, Polsko, Srbsko) Česká republika nemá úkoly samosprávy v zákoně o obcích specifikovány souhrnně v jednom paragrafu, a nevymezuje tzv. povinné úkoly samosprávy, i když autoři, např. Hendrych, o povinných úkolech hovoří a řadí mezi ně ty úkoly, které samosprávě ukládá zvláštní zákon. Hendrych dodává, že povinné úkoly jsou právem samosprávy, nejen její povinností. (Hendrych, 2006, s. 155) To, co spadá do samosprávné působnosti českých obcí tak dovozujeme z § 7, § 35, který následně odkazu-

je na §§84, 85 a 102, přičemž se lze také orientovat dle § 10.<sup>1</sup>

## Kontrola činnosti samospráv

Kontrola jako taková je jedním z klíčových nástrojů, pomocí kterého lze zajistit správné fungování jakékoli činnosti. Pokud se podíváme do historie působení kontrol v městské či obecní samosprávě, jako kontrola z pohledu panovníka fungoval jím dosazený rychtář. Z pohledu kontroly měšťanstva začaly již ve středověku fungovat takzvané městské obce, zmiňované výše, které prováděly kontrolu činnosti městských rad.

Kontrolu a dozor nad výkonem samostatné a přenesené působnosti upravuje hlava VII, jmenovitě §129, 129a, 129b zákona č. 128/2000 Sb. o obcích. Tato ustanovení uvádějí, kdo a jakou kontrolu provádí s tím, že samostatnou působnost kontroluje Ministerstvo vnitra ČR. Při kontrole výkonu samostatné působnosti je kontrolováno dodržování zákonů a jiných právních předpisů s výjimkou právních předpisů občanského, obchodního a pracovního práva. V oblasti kontroly činnosti veřejné správy disponuje česká legislativa také samostatným zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole.

Existuje několik pojmů v oblasti kontroly samospráv, které je třeba správně rozlišovat. První pojem je dozor nad dodržováním zákonů, který vykonává MVČR a odborné resorty a následně kraje. MVČR například dohlíží na zákonnost usnesení samospráv. Týká se především zákonnosti obecně závazných vyhlášek, jak již bylo popsáno výše. Jedná se o kontrolu namátkovou, nikoli systematickou. Odborné resorty dohlízejí na dodržování plnění samosprávných

<sup>1</sup> V§ 7 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, se uvádí k samostatné působnosti obce následující: „(1) Obec spravuje své záležitosti samostatně (dále jen „samostatná působnost“). Státní orgány a orgány krajů mohou do samostatné působnosti zasahovat, jen vyžaduje-li to ochrana zákona, a jen způsobem, který zákon stanoví. Rozsah samostatné působnosti může být omezen jen zákonem.“

úkolů daných zákonem. Jedná se především o úkoly povinné. Je to zejména oblast školství, pohřebnictví, životního prostředí atd. Ovšem kontrola plnění těchto úkolů není blíže zákonem upravena.

Dále se jedná o kontrolu výkonu přenesené působnosti, kterou provádějí v prvním stupni kraje a v druhém stupni MVČR. Z důvodu smíšeného modelu veřejné správy dozoruje státní správa obce či kraje i realizaci samostatné působnosti daného územně samosprávného celku. Jedná se například o oblast zimní údržby komunikací, kdy obec má povinnost zajistit sjízdnost a schůdnost komunikací, ovšem musí dodržet množství posypové soli použité na 1 m<sup>2</sup>. Pokud správní orgán obce zjistí porušení tohoto ustanovení, zahájí se samosprávou správní řízení.

Finanční kontrolu upravuje zákon č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole, který rozeznává veřejnosprávní kontrolu vykonávanou MFČR, kontrolu správců kapitol rozpočtu, kontrolu krajů, kontrolu uvnitř územních samosprávných celků atd. Další oblast finanční kontroly se týká vnitřního kontrolního systému dané obce či kraje. Rozděluje řídicí kontrolu, která se člení na předběžnou, průběžnou a následnou a na interní audit, který je funkčně nezávislý. Územní samosprávné celky mají za úkol jednou ročně zajistit provedení externího auditu, který buď provede externí firma, nebo, v případě obcí, krajský úřad.

Výše uvedené postihuje dobře zákonnost a finanční stránku hospodaření samospráv. Otázkou je, jakým způsobem samospráva úkoly plní či vykonává a zda nepreferuje dobrovolné úkoly na úkor povinných. Například bavorská právní úprava, která povinné a dobrovolné úkoly rozlišuje, jako pojistku proti zadlužování samosprávy stanovila podmínku, kdy pokud si chce samospráva na realizaci dobrovolného (fakultativního) úkolu vzít úvěr, musí to schválit vyšší územně samosprávný celek. (Pitrová 2014, s. 168) Ve Francii donedávna platilo, že výdaje samospráv musel schválit a podepsat prefekt. Toto opatření je sice zrušeno, ale prefekt stále vykonává důslednou kontrolu výda-

jů samosprávy. Obdobnou pojistku proti nekontrolovanému zadlužení samosprávy znala i právní úprava platná za 1. republiky. Tehdy schvaloval půjčky zemský výbor a zákon č. 302/1920 Sb. zakázal poskytovat spořitelnám půjčky obci, která spořitelnu zřídila. Zákaz se týkal zápůjček komunálních. §20 zákona č. 169/1930 Sb. dále uváděl možnosti poskytnutí půjček obcím. Tato regulace byla, podle Flögele (Flögel 1933, s. 147) realizována z důvodu překotného zadlužování obcí jak za Rakousko-uherské monarchie, tak po první světové válce. Flögel uvádí na prvním místě kontrolu veřejnosti na základě jednání zastupitelstev a zveřejňování hospodaření obce. Již zde je patrné, že kontrola obcí by měla být především svěřena těm, kteří v nich žijí, tedy jejím občanům. Centrální moc může těžko postihnout potřeby jednotlivých zemí. Hayek uvádí, jak důležité je využít znalosti konkrétních lidí týkajících se konkrétní problematiky a varuje před centrálními rozhodnutími, která nepostihují potřeby konkrétních situací. Říká, že existují v různém "čase a místě" rozptýlené informace. Aby mohly být efektivně využity, musí být jejich užívání ponecháno lidem, kteří je vlastní. (Hayek 1945) Pokud stát stanoví některé úkoly jako obligatorní, což učinil právě v §28. zákona č. 7/1864 demonstrativním výčtem, měl by mít i možnost donutit samosprávu, aby tyto úkoly plnila. Zde to byl §100, který obecním úřadům umožňoval ukládat pořádkové pokuty členům obecní rady nebo je rovnou sesadit pro neplnění povinností. To, že tato pojistka nebyla dostatečná, dokládá právě Flögel viz výše.

Shrnuto, v současné praxi je jedním ze základních prvků pravidelné kontroly roční audit hospodaření obcí (ČR, Polsko), vnitřní kontrolní systém, zákonnost je kontrolována MVČR a plnění povinných úkolů by mělo být kontrolováno gestory speciálních zákonů (školský zákon atd.). To však nezabrání nesprávnému rozhodování odpovědných zástupců.

### **Vliv právní úpravy na efektivitu**

Jedna ze zásadních otázek tohoto výzkumu se zabývá právě tím, zda kvalitní právní úprava

může mít dopad na efektivitu veřejných výdajů. Ze studia jednotlivých právních úprav vybraných evropských zemí je zatím zřejmé, že jednotlivé země přistupují k vymezení samosprávných úkolů různým způsobem, od definování povinných a dobrovolných úkolů, přes demonstrativní výčet bez dalšího rozdělení až širokému vymezení samosprávy, jak jej můžeme vidět v současné české právní úpravě.

Efektivitu lze ve veřejné správě posuzovat podle míry korupce, neboť systémy užívané v soukromém sektoru zde selhávají právě z toho důvodu, že cílem veřejné správy není tvorba zisku, ale naplnění veřejného zájmu.

Legislativa jednotlivých zemí též vymezuje různé stupně kontrolních mechanismů, které mají garantovat požadovaný výkon samosprávných činností. Nevýhodou současných kontrolních systémů je jejich načasování, které přichází většinou ex post, kdy už se dá těžko situace změnit. Výjimkou je bavorský systém, který zabraňuje zadlužování samospráv při realizaci dobrovolných úkolů v situaci, kdy samospráva nedisponuje dostatkem vlastních prostředků. Dalším faktorem, který může sloužit jako kvalitní kontrolní mechanismus, je aktivní účast vzdělané veřejnosti na vládnutí. To však předpokládá, že je jasně řečeno, co je žádoucí a požadované a občan se neztrácí ve změti paragrafů a odkazů na další zákony.

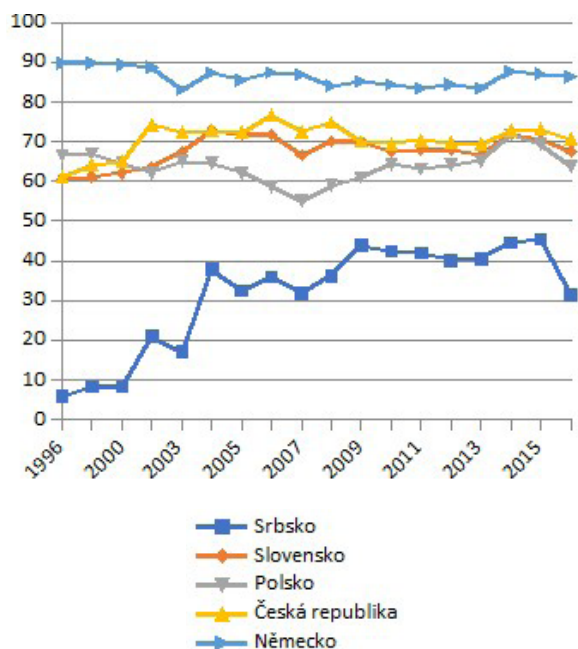
### **Výdaje vlád a lokálních samospráv v porovnání s HDP dané země**

V této kapitole je zkoumána korelace velikosti výdajů samospráv s efektivitou samospráv (mírou korupce) uváděnou společností KNOEMA<sup>2</sup> a hodnocením kvality samospráv uvedeným v

<sup>2</sup> *KNOEMA je americká společnost, která byla založena v červenci 2011 a sídlí ve Washingtonu, DC Společnost se zrodila z poznání, že v řízení komplexních programů mezinárodní pomoci a rozvoji efektivních vnitrostátních politik hospodářského rozvoje je nedostatek dostupných a kvalitních dat, a to často brzdí pokrok a rozvoj.*

předchozím textu.

Pro účely srovnání byla porovnávána % výdajů vládního/lokálního sektoru k HDP uváděné OECD a Eurostatem vůči korupčnímu indexu KNOEMA.



**Graf 1:** Vývoj korupce ve sledovaných zemích (Zdroj: KNOEMA)

Poznámka: čím vyšší hodnota, tím nižší míra korupce.

Výsledky zkoumání korupce hodnotí Německo jako nejméně zkorumpovanou zemi ze sledovaných zemí a jako nejvíce zkorumpovanou z těchto zemí hodnotí Srbsko. Pokud porovnáme tyto výsledky s hodnocením právní úpravy, zjistíme, že se údaje značně liší (Tab. 1)

Z tohoto srovnání je zřejmé, že pouze Německo má stejné hodnocení jak v kvalitě právní úpravy, tak v nízké míře korupce. Česká republika s nejhorší právní úpravou zaujímá druhé místo v nízké míře korupce. Slovensko a Polsko vycházejí v obou srovnáních obdobně, ovšem Srbsko, jehož právní úprava byla hodnocena jako průměrná, má jednoznačně největší míru korupce, a to velmi výrazně oproti ostatním sledovaným zemím.

Dále je důležité zjistit, jaké procento HDP je věnováno na veřejný sektor, respektive na lokální ekonomiku, a zda výše těchto výdajů ovlivňují efektivitu veřejné správy (míru korupce. To ukazují data v Tab. 2).

Z výše uvedeného výpočtu lze dovodit, že se nepodařilo obecně prokázat korelaci mezi vládními výdaji a mírou korupce (efektivitou veřejné správy), natož uvažovat o kauzalitě. Kritická hodnota pro korelační koeficient při  $n=11$  a 95% interval spolehlivosti je stanovena na 0,6, přičemž pouze Česká republika se nad tento koeficient dostala. Míra efektivit veřejné správy tedy není obecně ovlivňována výší prostředků do ní vložených. V České republice je s vyššími výdaji míra korupce nižší. Výsledky mohou být také ovlivněny tím, že jednotlivé státy vkládají do veřejné správy obdobnou % výši z celkového HDP.

Srbský statistický úřad bohužel nesleduje výdaje na lokální samosprávu, proto není do této

Země	kvalita právní úpravy (školi hodnocení)				Výsledek	Míra korupce
	přehlednost	srozumitelnost	kontrolní a dozorový systém	definování povinných úkolů		
Německo	2	1	1	1	1,25	86,33
Polsko	2	3	3	2	2,5	63,74
Srbsko	2	3	4	2	2,75	31,38
Slovensko	3	3	3	3	3	67,67
Česká republika	4	4	3	4	3,75	70,65

**Tab. 1:** Srovnání kvality právní úpravy s mírou korupce (Zdroj: vlastní výzkum autorky a data KNOEMA)



Země	Kvalita právní úpravy (školi hodnocení)				Výsledek	Míra korupce
	přehlednost	srozumitelnost	kontrolní a dozorové systémy	definování novinných hříků		
Německo	2	1	1	1	1,25	86,33
Polsko	2	3	3	2	2,5	63,74
Srbsko	2	3	4	2	2,75	31,38
Slovensko	3	3	3	3	3	67,67
Česká republika	4	4	3	4	3,75	70,65

Tab. 2: Korelace vládních výdajů k míře korupce (Zdroj: Na základě údajů OECD a KNOEMA sestavila autorka)

Země	Výdaje lokálních samospráv v % HDP, 2004 - 2014													Efektivita (míra korupce)										Korelace
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
Česká republika	11,5	10,9	11	10,4	10,5	11,6	11,3	12,3	11,3	11,4	11,5	72,82	72,33	76,7	72,46	74,88	70	69,52	70,28	69,81	69,34	72,73	-0,52	středně silná záporná korelace
Německo	7,2	7,3	7,3	7,1	7,3	7,9	7,9	7,7	7,6	7,7	7,8	87,38	85,44	87,38	86,96	84,06	85,24	84,29	83,49	84,48	83,49	87,56	-0,44	středně silná záporná korelace
Polsko	12,8	13,1	13,6	13,3	14	14,5	14,9	13,9	13,2	13,1	13,3	64,36	62,14	58,74	55,07	58,94	60,95	64,29	63,21	64,15	65,09	71,77	-0,15	slabá záporná korelace
Slovensko	6,3	6,7	6,5	6,1	6,1	7,3	7,3	6,8	6,4	6,4	6,7	72,82	71,84	71,84	66,67	70,05	70	67,62	67,92	67,92	66,51	71,77	0,00	nulová korelace

Tab. 3: Korelace výdajů lokálních samospráv k míře korupce (Zdroj: Na základě údajů OECD a KNOEMA sestavila autorka)

korelace Srbsko zahrnuje. Pokud se podíváme na výsledky tohoto srovnání, jsou výsledky obdobné jako v předchozím případě, s jediným rozdílem v neprůkaznosti vztahu v České republice. Lze se tak přiklonit k závěru, že výdaje vlád i lokálních samospráv s mírou korupce nekorelují.

## Závěr

Podíl prostředků vkládaných do veřejné sprá-

vy je poměrově obdobný. Značný rozdíl však vidíme u prostředků vkládaných do lokálních samospráv, kde v Německu a na Slovensku se jedná o polovinu polských výdajů, respektive dvě třetiny českých viz tabulka č. 4. Přitom míra efektivit veřejné správy je v Německu nejlepší a na Slovensku, v tomto srovnání, nejhorší. Pokud zhodnotíme doprovodné jevy, které podporují efektivitu samosprávy, můžeme zkonstatovat, že fungující infrastruktura umožňuje postupně snižovat procento prostředků

Země/Rok	HDP v mil. EUR, současné ceny	% v výdajích v kád z HDP průměr 2004-2014	% v výdajích v kád z HDP průměr 2004-2014 v mil. EUR	% v výdajích lokálních samospráv z HDP průměr 2004-2014	% v výdajích lokálních samospráv z HDP průměr 2004-2014 v mil. EUR	HDP na hlavu v EUR, současné ceny	% v výdajích lokálních samospráv v HDP na hlavu v EUR	Kvalita právní úpravy	Míra korupce
Německo	2 571 963	45,10	1 159 955	7,55	194 183	31 836	2 404	1,25	86,33
Česká republika	142 962	42,08	60 159	11,26	16 098	13 718	1 545	3,75	70,65
Slovensko	60 625	39,70	24 068	6,68	4 050	11 191	748	3,00	67,67
Polsko	332 835	43,68	145 382	13,54	45 066	8 691	1 177	2,50	63,74
Srbsko	29 252	43,25	12 651	-	-	4 018	-	2,75	31,38

Tab. 4: Srovnání parametrů HDP s kvalitou právní úpravy a mírou korupce (Zdroj: na základě údajů z Eurostatu sestavila autorka)

do samosprávy vkládaných státem, neboť samospráva je schopna získat prostředky i jiným způsobem než od státu.

Z této analýzy je patrné, že přes to, že např. v Německu jsou výdaje na lokální samosprávu procentně nízké, v absolutních hodnotách jsou nejvyšší ze sledovaných zemí. To souhlasí i s kvalitou právní úpravy a nízkou mírou korupce. Lze konstatovat, že v Německu je největší jistota, že budou finanční prostředky využity ve veřejném zájmu. Polsko na vládní výdaje vynakládá jak v absolutních, tak v procentních hodnotách vyšší prostředky než ČR, je však zajímavý rozdíl mezi absolutní částkou vydanou na lokální samosprávu a % částkou, které jsou v Polsku výrazně vyšší než v České republice, ovšem HDP na hlavu u výdajů lokálních samospráv je u ČR vyšší. Slovenskou zaujímá v komplexním srovnání předposlední příčku. Bohužel nebylo možno získat údaje ze Srbska, jehož statistický úřad tento údaj nesleduje.

Lze tedy shrnout, že důležitá není ani tak výše vkládaných prostředků, jako především způsob, jakým jsou tyto prostředky užity. Samotná výše nemá na způsob užití výraznější vliv, i když se lze domnívat, že pokud by výrazně klesla, tak by to efektivitu negativně ovlivnilo. Nemůžeme však dovozovat, že samotné zvýšení prostředků by dokázalo efektivitu zlepšit.

Opět se potvrzuje, že státy s delší demokratickou historií a tím pádem i zkušenějším a angažovanějším obyvatelstvem mají vyšší úspěšnost v kontrolní činnosti lokálních samospráv než státy východního bloku, což potvrzuje dílčí hypotézu vyřčenou v tomto článku.

Problém tedy netkví v kvalitě právní úpravy, ale v dodržování etických hodnot všemi obyvateli dané země.

## References:

[1] Flögel, J. (1933) Praktická příručka pro obecní a okresní funkcionáře. Praha, Nakladatelství Vl. Orel v Praze 1, 1933.

[2] Hayek, F.A. (1945): The Use of Knowledge in Society, American Economic Review Volume XXXV. September, 1945. Number four.

[3] Hendrych, D. (2006) Kapitola V. Právní základy organizace In: Hendrych, D. a kol., Správní právo, Praha: C. H. Beck, 2006, ISBN 80-7179-442-2, 861 s

[4] Kruták, T. - Krutáková, L. Komentář k zákonu o veřejných zakázkách. Nakladatelství ANAG: Praha 2013, 640 s., ISBN: 978-80-7263-778-2

[5] Pitrová, M. (2014): Německá komunální politika, Bavorské a saské obce, Praha, ARSCI 2014

[6] Ústavní soud ČR, Rozhodnutí ze dne 14. října 1998 (Pl. ÚS 6/98), (online), dostupné z: <https://ispis.cz/judikatura/PL.US6/98>

[7] Ústavní soud ČR. Nález Ústavního soudu ČR ze dne 27. listopadu 2012. (Pl. ÚS 1/12), (online), dostupné z: <https://ispis.cz/judikatura/PL.US1/12>.

[8] Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích

[9] Zákon č. 321/2000 Sb., o finanční kontrole

[10] Zákon č. 7/1864 zemského zákoníku pro zemi Českou, jímžto se vydává zřízení obecní, ze 16. dubna 1864

DAVID MAZÁČEK

# Dostupnost bydlení a nájemní bydlení



## Úvod

Dostupné bydlení se stává stále větším tématem moderní společnosti 21.století. Společně s růstem cen nejen nových, ale i starších bytů se zhoršuje jejich dostupnost pro větší část obyvatelstva. Ceny bytů rostou rychleji než růst mezd. V České republice je jedna z nejnižších dostupností koupě nového bytu v Evropě. Cena nového bytu odpovídá více než 12-násobku (1).průměrného ročního platu v České republice, v hlavním městě se jedná dokonce o 15-násobek při koupi nového bytu. Nižší dostupnost vlastního bydlení znamená ale zvyšování poptávky po nájemním bydlení, neboť celkovou poptávku po životním bytovém prostoru je nutno uspokojit. Takový růst nájemného znamená ale opět zhoršení dostupnosti vlastního bydlení, neboť vyšší výdaje na nájemné snižují schopnost domácností našetřit potřebné finanční prostředky pro koupi vlastního bydlení. Za posledních 15 let se potřebná ekvita na koupi vlastního bylo téměř zšestinásobila (2). Růst cen nájemního bydlení v určitém omezeném intervalu zvyšuje poptávku po tomto typu bydlení. Vzniká tak problem, že pro určité skupiny obyvatel a některé profese se stává vlastní bydlení téměř zcela nedostupné, a nájemní bydlení v přijatelných podmínkách těžko dostupné. Mimo jiné se jedná o řadu profesí státních a polostátních provozů, kde tabulkové platy nereflktují dostatečně místo výkonu práce a zcela rozdílné životní náklady při životě v Praze, nebo obecně v krajských městech a mimo ně.

Tento článek v první části vychází z dostupné literatury, popisuje přístupy a souvislosti do-

stupného bydlení, dále pak rozvíjí diskuzi nad výhodami a nevýhodami jednotlivých modelů, popisuje aktuální situace na pražském trhu.

## 1. Potřeba dostupného bydlení

Dostupné bydlení se tak stává stále silnějším tématem, na který státy a města hledají řešení, zavádějí regulace nebo podporují výstavbu dostupného bydlení. Řešení situace samozřejmě závisí také na síle města (státu) jako vlastníka bytů na daném trhu a možnosti ovlivňování tržní ceny. Některá města se stávají sami developery. Z čistě ekonomického pohledu je sice možné konstatovat, že trh najde svoji rovnováhu a nabídková cena nájemního bydlení roste, protože poptávající jsou schopni tuto cenu platit. Trh nájemního bydlení můžeme ve městě charakterizovat jako blízký monopolistické konkurenci (3). Problémem je, že daná rovnováha na trhu nájemního bydlení může znamenat nerovnováhu na trhu některých často veřejných služeb a veřejných statků. Příliš vysoké nájemné pro některé skupiny obyvatel může znamenat horší kvalitu života, nebo méně pracovníků ve zdravotnictví, méně pracovníků záchranného systému, méně učitelů atd, neboť část této pracovní síly se přesune do jiných ekonomicky výdělečnějších odvětví nebo do jiné lokality s příznivějším poměrem platu a životních nákladů. Dalším efektem může být i menší sklon ke spotřebě, protože na spotřebu zbývá méně prostředků a v neposlední řadě odklad společného partnerského života a odklad založení rodiny a nebo rozhodnutí nemít děti (nebo jedno místo dvou) čistě z ekonomických důvodů (4) . Dostupnost bydlení tak může mít



přímý vliv na populační vývoj a může přispívat ke stárnutí populace.

Občané hledající dostupné bydlení tak musí hledat kompromis nejčastěji v kvalitě bydlení, počtu lidí sdílejících daný byt nebo i pokoj a nebo v dojezdové vzdálenosti do práce. Možnost nalezení vhodného kvalitního bydlení za cenu delšího dojezdu do práce ale záleží na dopravní infrastruktuře daného města, a na ochotě dojíždět. Lidé v České republice dojíždějí do práce průměrně méně než 30 minut, zatímco v sousedním Německu je to 45 minut.

Dostupné bydlení není možné poskytnout všem a ani by nemělo být snahou jej poskytnout všem. Je potřeba rozlišovat mezi dostupným a sociálním bydlením. Dostupné bydlení je definovaná úroveň bydlení, která by jako minimální standard měla být dostupná dané sociální vrstvě obyvatel. Sociální bydlení má být dostupným bydlením pro vrstvu obyvatel v tíživé životní situaci. Jedna z možných definic Dostupného bydlení je pak například:

*“Dostupné bydlení je spojeno se zajištěním určitého standard bydlení za cenu nebo nájem, která očima třetí strany (většinou očima veřejného sektoru – vlády nebo municipality) příjem domácností and určitou úroveň”.* (MacLennan and Williams 1990, p. 9)

Podobně dostupné bydlení definuje také Stone at al 2011 (5) nebo Haffner a Boumeester 2010 (6). Jiná literatura definuje Dostupné bydlení odlišným způsobem a to jako bydlení mimo tržní mechanismus, která definováno spíše potřebou bydlení než schopností za něj platit (Oxley 2012), nicméně tato definice nás posouvá spíše k sociálnímu nikoli dostupnému bydlení. Zdostupnění bydlení můžeme vidět v jedné ze dvou rovin, nebo v kombinaci obou – nižší nájemné než je tržní a/nebo nižší provozní náklady na bydlení. Dostupné bydlení tak není synonymem pro bydlení s nižším standardem a horším vybavením, naopak se může jednat o technologicky vyspělé bydlení, které svými technologiemi snižuje provozní náklady a tím

činí bydlení dostupnější.

Rozdíly mezi sociálním, dostupným a tržním nájemným ilustruje následující diagram:

Sociální bydlení	Dostupné bydlení	Tržní nájem
Nájem dán většinou zákonem / vyhláškou nebo odvozen od minimálních mzd atdd.	Nájem stanoven v relaci k tržnímu nájemnému nebo jako výše mezd dané platové skupiny	Určen trhem

Diagram 1

Vytvoření dostupného bydlení pro danou skupinu obyvatel je zásahem veřejného sektoru do volného trhu nájemního nebo vlastnického bydlení. Často panují obavy, že dostupné bydlení vytváří skrze nájemní bydlení sekundární dopady na trh vlastnického bydlení ve formě tlaku na snižování průměrného nájemného a skrze něj snižování hodnoty rezidenčních nemovitostí. Ve skutečnosti to záleží na mnoha faktorech (7): design dostupného bydlení, jeho koncentrace, a podobnost se segmentem tržního bydlení. Deformace trhu je tak základním argumentem proti politice dostupného bydlení. Nehovoříme-li v tomto článku o sociálním bydlení pak je tématem dostupného bydlení nikoli poskytnutí bydlení nýbrž vylepšení standardu již stávajícího bydlení určité skupiny nebo skupin obyvatel. Případná politika dostupného bydlení by se měla soustředit výhradně k podpoře nájemního, v žádném případě ne, dle mého názoru, na dostupné vlastnické bydlení. Standard bydlení by měl být pro danou skupinu vylepšen pouze v rámci nájemního bydlení, podpora výhodného pořízení vlastního bydlení tedy zvýhodnění pořízení majetku je příliš velkým zásahem do trhu a může vést k plošnému zneužívání takového programu. Správné nastavení politiky dostupného bydlení může být přínosem nejen pro jednotlivé účastníky trhu bydlení, ale i pro celou společnost. Základní přínosy pro společnost je zlepšení zdraví a zlepšení vzdělanosti (8), snížení nákladů a času na dojezd do práce (9) (to vede

k tomu, že lidé tráví více času ve své komunitě, kde také utrácejí větší část svého příjmu), snížení znečištění ovzduší (menší používání aut díky kratším dojezdovým vzdálenostem do práce), snížení kriminality. Dalšími přínosy dostupného bydlení je zvyšování zbývajících disponibilního důchodu domácností, zvýšení úspor domácností, a tím pádem zvýšení možnosti ustát možné krize nebo větší možnost našetřit potřebné prostředky pro koupi vlastního bydlení.

## Měření dostupnosti bydlení

Nejběžnějším indikátorem je podíl příjmů domácností, který je vynaložen na náklady spojené s bydlením. Například Garnet 2011 vypočítává residuální příjem domácností po odečtení nákladů na bydlení. Je rovněž potřeba rozlišovat mezi krátkodobou a dlouhodobou dostupností bydlení, dále je nutné rozlišovat mezi objektivní a subjektivní dostupností bydlení. Objektivní dostupnost bydlení ji porovnává podle exaktních kritérií, jako například podíl výdajů na bydlení na celkových příjmech domácnosti nebo podle počtu obyvatel jedné domácnosti, nebere ale v úvahu kulturní rozdíly mezi jednotlivými státy nebo skupinami obyvatel. Porovnávání dostupnosti bydlení podle stejných kritérií mezi státy tak může vést k milným závěrům. Jako vhodnější se jeví porovnávat dostupnost bydlení v rámci jednoho státu nebo města v čase s respektem k demografickému vývoji a definovanému standardu dostupného bydlení pro danou skupinu obyvatel. S předcházejícím souvisí otázka subjektivní a objektivní dostupnosti bydlení (10). Nedo- statečná pozornost věnovaná subjektivní dostupnosti bydlení tak může vést k neefektivní alokaci politiky dostupného bydlení.

Eurostat definuje obecně nepřiměřený podíl výdajů na bydlení, pokud činí více než 40% příjmů domácností. Jinými slovy tedy domácnosti, které dosahují vyššího podílu nákladů na bydlení ze svého disponibilního důchodu spadají do kandidátů na podporu dostupné-

ho nebo sociálního bydlení. V Praze se podíl nájemného na příjmech domácností pohybuje okolo 50% průměrného příjmu (2) jedince, tedy okolo 25% v případě dvoučlenné domácnosti. Naopak v Dánsku je tento podíl 36% a na Maltě pouze 12%, přitom ale Dánsko patří k jedné se zemí s nejvyšší kvalitou života (10). Podíl 40% plošně stanovený Eurostatem totiž v sobě nezahrnuje výši disponibilního důchodu domácností jedné země oproti ostatním.

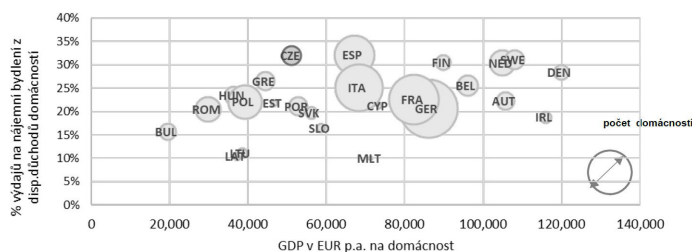


Diagram 2 GDP na domácnost, podíl výdajů na nájem z celkových výdajů domácností (zdroj: vlastní kalkulace dle dat z Eurostat)

Bydlení je nezbytným statkem, nicméně od určité úrovně příjmu se stává statkem luxur- ním, proto nemůžeme mezi sebou porovnávat procentní zastoupení nákladů na bydlení na příjmech pro jednotlivé země s rozdílnou ži- votní úrovní. Vysoké procento nákladů na byd- lení v případě země s nízkými příjmy obyvatel znamená horší životní situaci, domácnostem možná nezbyvají finance na běžné výdaje. Vy- soké procento nákladů na bydlení u vysoce příjmových skupin obyvatel (nebo států s vy- sokým disponibilním důchodem domácností) ovšem znamená celkově vyšší životní úroveň a vyšší standard. Diagram 2 ukazuje pro každou zemi GDP na domácnost v EUR a běžných ce- nách a podíl nájemného na celkových výdajích domácností. Velikost jednotlivých bodů grafu pak ukazuje počet domácností v dané zemi. Z grafu je patrné, že nemůžeme plošně sro- vnávat procentní podíl výdajů na bydlení napříč evropskými státy a je potřebné přihlídnout k národním specifikům. Problémem statistiky je ale i skutečnost celkového průměru. Pokud hovoříme v případě České republiky o 33%

výdajů disponibilního důchodu domácnosti na nájemné, znamená to, že je zde velmi signifikantní skupina obyvatel, jejichž náklady na bydlení jsou výrazně vyšší než 33% jejich příjmů. Část této skupiny obyvatel jsou kandidáty na poskytování dostupného bydlení. Počet poskytovatelů dostupného bydlení ve formě nájemného nižšího než je tržní nájemné je limitován a napříč Evropou nabídka nepokrývá poptávku (12). Evropská unie rovněž zařadila dostupné bydlení jako jednu ze svých priorit (11).

Diagram 3 ukazuje podíl domácností žijících v nájemném bydlení v různých státech Evropy a počet businessových center v jednotlivých zemích. Patrně kromě výše nájemného hraje velkou roli kulturní nastavení. Ve státech Jižní Evropy je menší procento domácností žijících v nájmech než ve státech západní Evropy. Ve střední Evropě je jednoznačnou preferencí vlastnické bydlení, nicméně tato situace s pozvolna mění. V zemích západní Evropy je největší podíl nájemného bydlení, z celé Evropy je

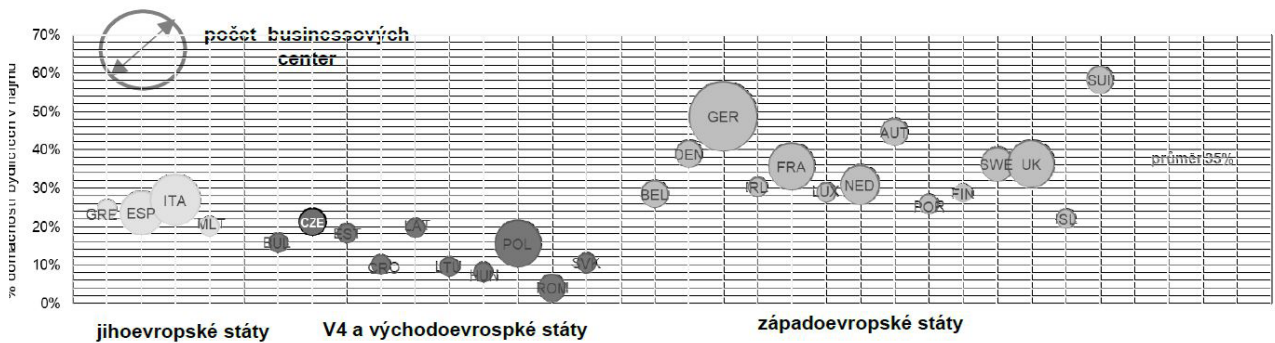


Diagram 3 Podíl domácností žijících v nájemném bydlení (zdroj: vlastní kalkulace dle dat z Eurostat)

pak tento podíl nejvyšší v Německu. Průřezově přes všechny porovnávané země je patrná korelace mezi počtem businessových center v zemi a podílem domácností žijících v nájemném bydlení. Počet businessových center znamená často stěhování za práci napříč zemí a tudíž menší potřebu vlastnictví nemovitosti (Německo má celkem 15 businessových center).

základem pro poměr domácností než individuální příjem, jehož zatížení může zkreslovat celkovou situaci (10). Snižující se počet členů domácnosti v ČR také zvyšuje náklady na bydlení na domácnost. Používání ukazatele nákladů nájemného oproti disponibilního důchodu domácností může mít zkreslující charakter při větším počtu členů domácností. Pak vzniká možné zkreslení, kdy právě nedostupnost bydlení vede k tomu, že členové rodiny žijí společně nikoli ze své vůle ale z finanční nutnosti. S tím souvisí množství nadpočetných domácností. Nadpočetnou domácnost definuje Eurostat jako domácnost kde není místnost pro pár, pro každé dítě starší 12 let a jedna společná místnost pro rodinu (obývací prostor).

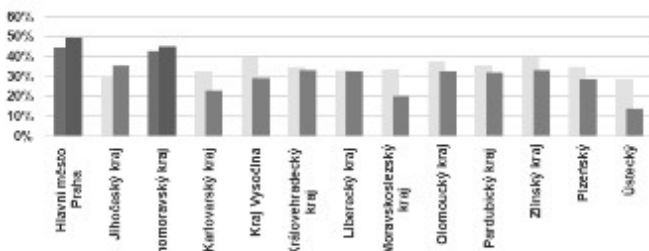


Diagram 4 Poměr průměrné splátky hypotéky a průměrného nájmu k platu v krajích (zdroj: vlastní kalkulace dle dat z Eurostat, Deloitte a CZSO)

Graf ukazuje poměr nákladů na nájem bytu o průměrné velikosti 60 m<sup>2</sup> a platu jedince. Disponibilní důchod domácností je relevantnějším

### 3. Možné přístupy v řešení dostupného bydlení

Existuje několik možností řešení podpory dostupného bydlení. Novými trendy jsou různé formy kolektivního bydlení – družstevní bydlení, co-housing a baugruppe, nebo i víceméně autonomní kolektivy. Družstevní bydlení je zde

chápano více jako sdílené majetku družstva a práva jedince na užívání daného bytu, jedná se tedy o výrazně hlubší formu než jak známe družstevní bydlení v České republice. Dle mého názoru jsou tyto modely víceméně nevhodné pro dostupné bydlení. Hovořit o kolektivním bydlení ve společnosti, kde se snižuje počet osob v domácnosti a přibývá tzv. single domácností směřuje evidentně proti trendu společenského vývoje. V případě poklesu celkové životní úrovně je tato forma bydlení velmi jednoduchou cestou k vytvoření ghetta potažmo komunity tvořící si vlastní pravidla a autonomně fungující nejen ve smyslu bydlení – zde mám na mysli převážně poslední popsaný model, tedy autonomní kolektivy, kde více domácností sdílí i společné příjmy. Naopak ale formy kolektivního bydlení mohou být vhodné pro sociální bydlení, je velmi snadné si představit sociální bydlení pro matky-samoživitelky, které v rámci svojí komunity sdílí péči o svoje děti. Sociální bydlení ale není tématem tohoto článku.

Dle mého názoru dostupné bydlení má být dosaženo pomocí vlastního developmentu státu nebo obce, nebo formy spolupráce s developery. Veřejný sektor (municipalita, stát) disponuje zcela jinými možnostmi financování s výrazně nižšími náklady, možnostmi daňového zvýhodnění dostupného bydlení, v některých státech nebo městech vlastními objekty nebo pozemky bez využití. Veřejný sektor rovněž může hospodařit s mnohem nižší návratností investice než v případě soukromého sektoru, což je zcela zásadní pro vytvoření dostupného nájemního bydlení. Představme si soukromého investora vstupujícího na trh nájemního bydlení s minimálním požadavkem návratnosti vlastního kapitálu 5%, oproti němu municipalita např. s požadovanou návratností 3%, rozdíl znamená o 40% levnější nájemné v případě municipality, než případě soukromého investora.

Výstavba dostupného bydlení pro soukromý sektor je velmi obtížná z důvodů nákladů soukromého investičního kapitálu.

## Městský nebo státní developer.

Příkladem tohoto typu výstavby dostupného bydlení může být například společnost Gewobag (státem vlastněný developer) zaměřující se na výstavbu dostupného bydlení. Tato společnost je jedním z největších hráčů na rezidenčním trhu v Berlíně. Dva projekty financovala společně s Evropskou Investiční Bankou. Obdobně pak například město Wiesbaden je samo jedním z největších městských developerů. Problémem výstavby projektů kompletně v režii města nebo státu je několik. V mnoha státech je investice veřejného sektoru velmi dlouhá a neefektivní – výstavba tak trvá dlouho díky výběrovým řízením a dlouhému rozhodovacímu procesu. Veřejný sektor se hůře a déle adaptuje na situaci na trhu. Státní nebo městský developer se stává dalším hráčem developerského trhu a konkurentem soukromým developerům. Na rozdíl od soukromých developerů má přístup k levnějším zdrojům, k možná rychleji dosažitelným povolením, má zcela jiný pohled na nutné investice do infrastruktury, a bohužel zcela jiné ratio uvažování ohledně dlouhodobé udržitelnosti své činnosti, horší management nákladů a oproti soukromému sektoru hůře sleduje reakce na trhu, trendy a vazbu s tržní poptávkou. Pokud se městský nebo státní developer stane příliš velkým hráčem trhu, může způsobit i výraznou tržní nerovnováhu a poškodit trh. Pokud například výstavba z veřejných zdrojů ovlivní příliš cenu nájemného směrem dolů, sníží se hodnota nemovitostí, tím pádem i jejich prodejní cena, zatímco náklady výstavby zůstávají stejné. Pokles poptávky po investičních bytech tak může celkově omezit soukromou bytovou výstavbu a dojde k růstu cen pro neinvestiční kupující.



## Podpora výstavby dostupného bydlení

Mezi základná podpory výstavby dostupného bydlení soukromým sektorem patří poskytnutí pozemků za dostupnou cenu pro výstavbu, daňové zvýhodnění dostupného bydlení, finanční podpory ve formě příspěvků a garancí. Všechny tyto podpory mají společný charakter – jsou výdaji státního rozpočtu na podporu dostupného bydlení. Znamená to, že takto financované dostupné bydlení je financováno z prostředků ostatních členů společnosti, které jej nevyužívají, místo toho aby tyto finance stát použil jinde. Takto financovaný systém bydlení je tak Pareto-neefektivním.

## PPP projekty nebo jiná forma spolupráce se soukromým sektorem

V PPP projektech se spojuje veřejný sektor a soukromý investor. V případě dostupného bydlení je silné stránky veřejného sektoru ve formě investování a vlastnictví nemovitostí, ve kterých možné dostupné bydlení realizovat. Soukromý investor (developer) naopak má výhodu efektivní výstavby s kontrolou nákladů, potřeba kvalitní výstavby, efektivnost správy nemovitosti a kolektivování nájemného. Dostupné bydlení tak může vzniknout spojením silných stránek veřejného sektoru a soukromého sektoru s výsledkem ekonomického benefitu pro všechny zúčastněné hráče trhu nájemního bydlení (stát/municipalita, soukromý investor/developer, institucionální investor, uživatel dostupného bydlení). Zároveň takový model neposkytuje žádné přímé dotace, není nevratným výdajem státního rozpočtu a velmi málo deformuje trh.

## 4. Závěr

Tato rešerše analyzuje základní teze dostupného bydlení a odděluje dostupné a sociální bydlení. Dle mého názoru je nevhodné využívat k institutu dostupného bydlení vlastnické bydlení, dostupné bydlení by dle mého názoru

mělo být realizováno pouze formou nájemního bydlení. Široké spektrum literatury ukazuje nutnost dostupného bydlení a poukazuje na jeho socio-ekonomické benefity. V různých zemích se používají různé koncepty nabídky dostupného bydlení. Základní koncepty jsou přímé dotace nebo pobídky ze strany veřejného sektoru, tedy výdaje státního rozpočtu bez návratu do státní kasy. Alternativní koncepty pak zahrnují zahrnutí soukromého sektoru nebo převzetí role developera státem nebo municipalitou. Dle mého názoru je ideálním modelem kombinace spolupráce mezi státem, soukromým developerem a institucionálním poskytovatelem finančních prostředků. Jedině taková spolupráce může být efektivní a pro veřejné prostředky přínosná ve smyslu monetárního zisku a/nebo zvyšování hodnoty státního nebo městského majetku za současného nabídnutí dostupného bydlení potřebným skupinám obyvatel bez finanční zátěže pro státní rozpočet – v ideálním případě namísto finančních výdajů by mělo dojít ke zvyšování hodnoty státního majetku.

## Zdroje

- (1) Deloitte Property Index (2020), dostupné na link
- (2) Analýza nájemního bydlení, Institut Strategického Investování Fakulty financí a účetnictví (2020).
- (3) Emmi, P. (1990). A MODEL OF MONOPOLISTIC COMPETITION AMONG SECTORS OF A METROPOLITAN HOUSING MARKET. The Netherlands Journal of Housing and Environmental Research, 5(1), 87-103.
- (4) Mulder, C. (2006). Population and housing: A two-sided relationship. Demographic Research, 15, 401-412.
- (5) Stone, M. (2011), What is Housing Affordability? The Case of the Residual Income Approach, Housing Policy Debate, 17 (1)

(6) Haffner, M., & Boumeester, H. (2015). Housing affordability in the Netherlands: The impact of rent and energy costs. *Journal of Housing and the Built Environment*, 30(2), 293-312.

(7) Nguyen, M. T. (2005). Does Affordable Housing Detrimentially Affect Property Values? A Review of the Literature. *Journal of Planning Literature*, 20(1), 15-26

(8) Mueller, E. J., & Tighe, J. R. (2007). Making the Case for Affordable Housing: Connecting Housing with Health and Education Outcomes. *Journal of Planning Literature*, 21(4), 371-385

(9) Olanrewaju, A. (2018), Housing providers insights on the benefits of sustainable affordable housing, *Sustainable development*, 26

(10) Sunega, P, Lux, M (2016), Subjective perception versus objective indicators of overcrowding and housing affordability.

(11) EU Urban Agenda

(12) Czischke, G.A. (2018), An expoloration of concepts and polices on affordable housing in England, Itely, Poland and Netherlands, *Journal of Housing and the Built Environment*.





**ALEXANDER SHEMETEV**

# The GDP Growth and The Primary Data: Ma- cro and Micro-Analysis



## Foreword

This research suggests there are significant differences between the chosen datasets. And you may receive indicators that testify the development of certain countries and sometimes even come to different conclusions about the same countries depending on which dataset for your analysis you have chosen. This research aims to prove the significant differences among the 3 most popular datasets for the economic researches in our world: PWT (Penn World Table), IMF (International Monetary Fund), and WB (World Bank) which together represent the basis for the primary data for the most part of the modern researches in the field of macroeconomics.

The PWT data represents the is a database with information on relative levels of income, output, input, and productivity, covering 182 countries between 1950 and 2017 having 53 variables. The IMF Data is a database with information on GDP, GDP Growth Inflation levels, trade operations, income, output, input, and productivity for the period from 1960 until 2019, covering 205 countries. The WB Data is a database with information on inequality, human capital development, output, input, investments, trade, and significant indicators covering 238 countries from 1960 until 2019, 1463 variables. The main research question is to find out any differences between the 3 datasets of the PWT, WB, and IMF regarding the GDP growth and chosen factors that can be related to the growth of the output.

First, it was looked at the data structure. It was data with different structures, mostly, not appropriate organized for the data analysis. That is why the first operation did was data cleaning and preparation made in R. As an output, we received a unified database containing all the relevant information from all the mentioned databases. The second step was to create descriptive statistics which enlarged my dataset in 10 times in the number of variables. Then, I read instructions about the data and found which indicators were estimated in which way in different databases. This is helpful in the process of working with the data. After, I performed the missing values and irrelevant values analysis. Then it was made the analysis of the differences in the GDP growth in all the 3 databases. Finally, growth regressions were run to estimate which factors I can regard as the main factors for the GDP growth.

## Methodology

The main methods used are descriptive statistics, which summarize data from the mentioned 3 datasets using indexes such as means, correlations, standard deviations, and inferential statistics, which draws conclusions from the mentioned datasets data that are subject to random variation (e.g., observational errors; and methods related with correlation and regression analysis and panel data analysis.

The GDP growth is based on the data taken from a number of databases: PWT, WB, IMF, National Statistical offices. The difference between the datasets persists. For example, the WB dataset

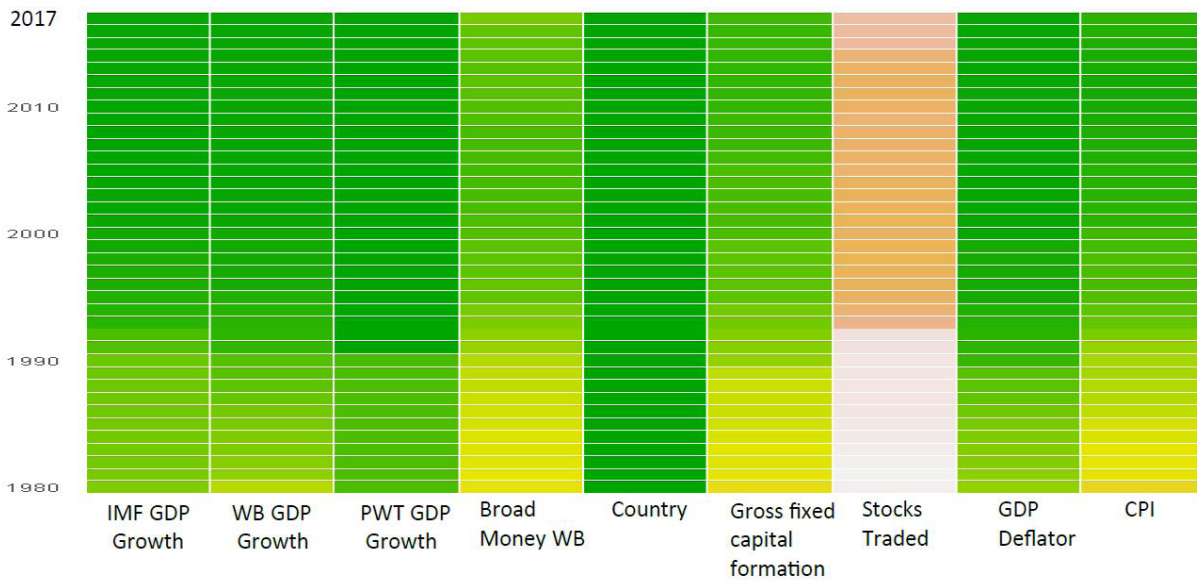


Fig. 1: Descriptive Statistics of Missing Values of the Main Indicators of GDP Growth

is rounded 1 decimal after the delimiter, unlike IMF data which is not rounded. In some cases, the difference cannot be explained by pure rounding. The difference the more – the longer the period for the analysis is taken. This report represents the data in periods 1960-2020 taken for the analysis of the datasets.

**The main results for macroregions**

The data is preliminary cleaned and prepared

by the means of R. The country names were verified among different datasets (some countries may be absent in some datasets or named differently). For example, Liechtenstein is absent in the IMF dataset but exists in WB (in total, there are 24 countries missing in the IMF dataset and persisting in WB, like Cuba, Curaçao, Monaco). Taiwan, on the opposite, persists in the IMF database but is absent in WB data. This information is verified by estimating and comparison of the data.

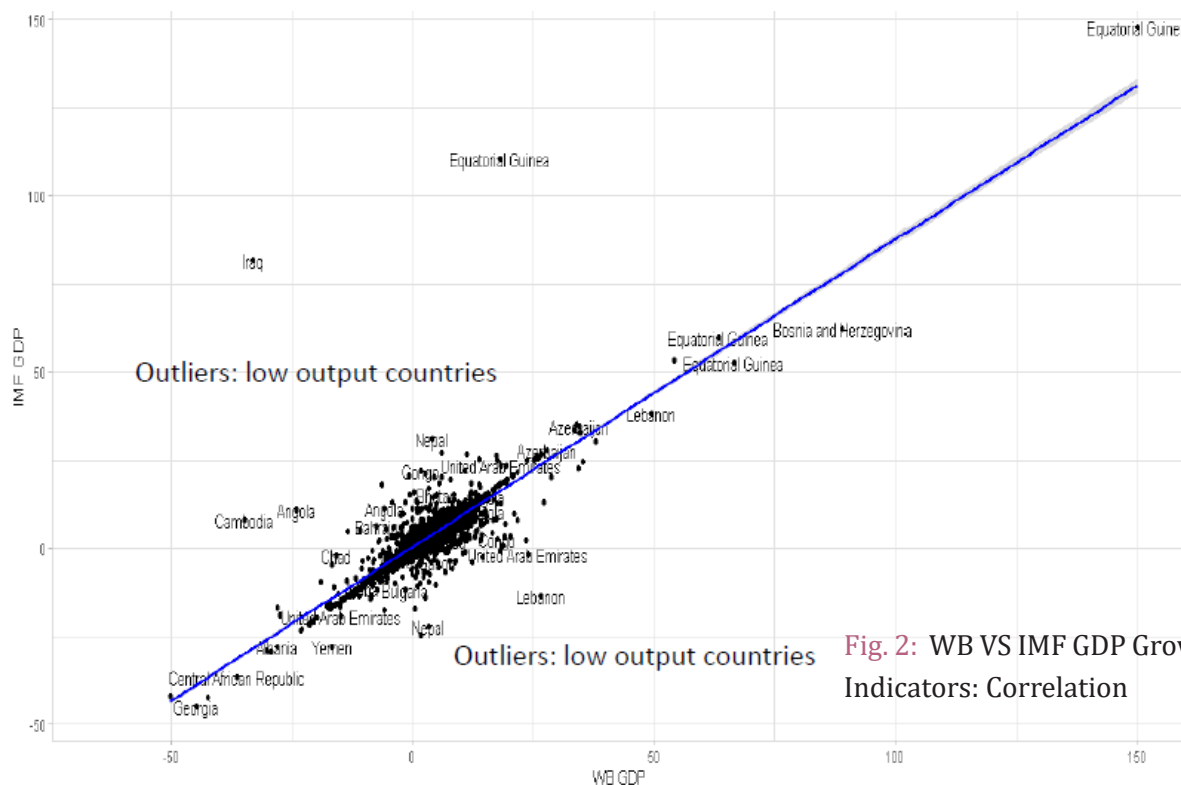


Fig. 2: WB VS IMF GDP Growth Indicators: Correlation

The mentioned periods taken for the analysis provide data discrepancies analysis. IMF and WB have the highest correlation in 90.5% (the correlation between PWT and IMF is 66.7% and between PWT and WB is 71.23%); since IMF takes its data from national statistical offi-

ces and WB transforms some data (it is written in their instructions), and PWT is even more deep transformation of the data by making prices and purchasing parities comparable between countries made on estimations of Zeileis, A. (2017).

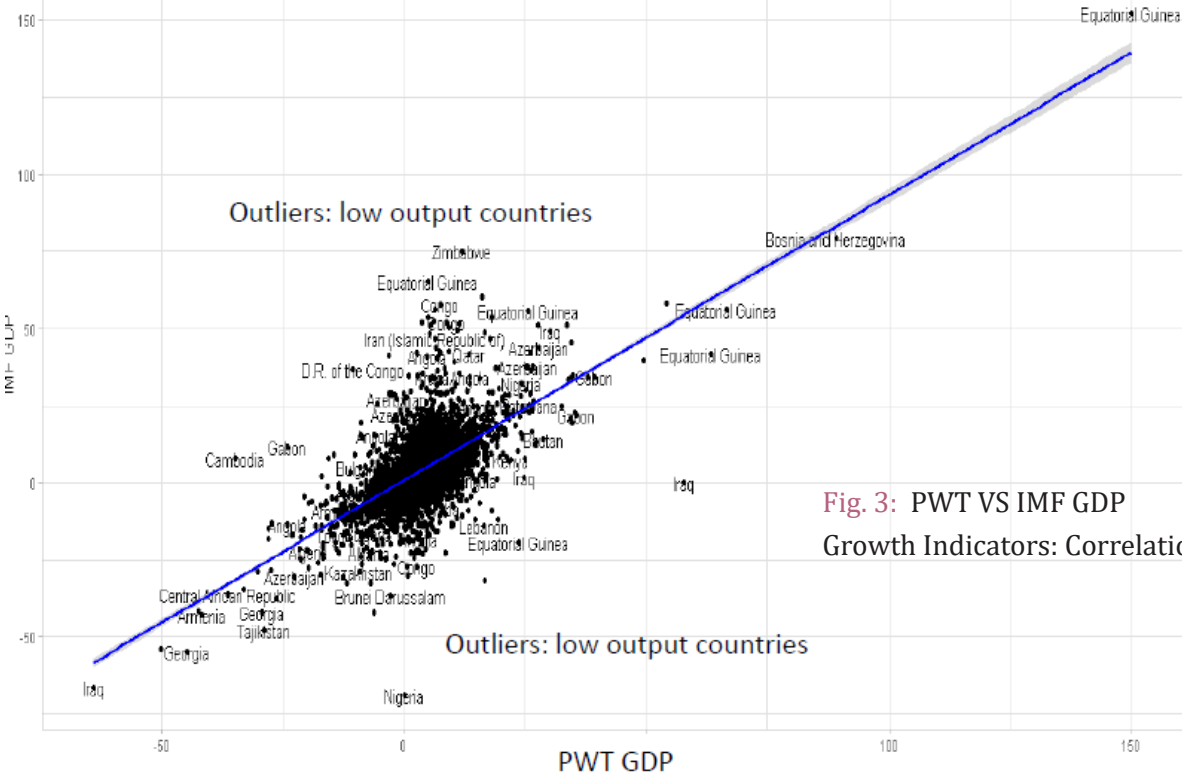


Fig. 3: PWT VS IMF GDP Growth Indicators: Correlation

The second part is devoted to finding the main parameters of the GDP growth. A dataset for all countries of the world for all the 3 datasets is created to perform this analysis. Some significant factors predetermining the GDP growth are found in the dataset. The GDP growth is not as stable an indicator as a GDP size. For example, Angola showed a jump from 1% to 11% in just one year. Sweden had a jump in more than 6% quite recently when overcoming the consequences of the financial crisis. Broad money and GDP deflator are found as the most significant factors for GDP growth. To deal with these differences dataset was analyzed not just like united dataset, but also as data subsets divided for each decade from 1980 till 2017.

It is estimated the low-GDP countries are subjects for the highest discrepancies. For example, countries like Libya, Iraq, Angola, Cambodia,

Lebanon are found as the biggest outliers comparing the WB and IMF datasets for the estimated period; countries like Zimbabwe, Equatorial Guinea, Congo, DRC, Cambodia, Gabon, Brunei, and Nigeria are the main outliers comparing the WB and PWT databases; countries like Zimbabwe, Equatorial Guinea, Azerbaijan, Iraq, Georgia, Congo, DRC, Bulgaria, Kuwait, Nepal, Brunei are the main outliers comparing the IMF and PWT databases. As we see, in any estimate like GDP, GDP per capita, GDP per capita PPP, GDP in 2010 USD, GDP in 2011 USD – all these indicators reveal these countries to have typically low output, hence, low GDP. Our main estimator used is real GDP growth. Other estimators are supplementary for analysis. Time pattern also persists. For example, the analysis revealed the highest differences for Venezuela for 2016 and 2017 when the country experienced crisis and these are among the highest differences in 2010-2017 for IMF versus PWT

and PWT versus WB databases. This means in the time of economic instability the differences between the datasets may be even higher.

Descriptive Statistics								
	N	Mean	Std. dev.	Min.	25 %	Median	75 %	Max.
WB	6,015	3.605	6.005	-64.047	1.410	3.772	6.047	149.973
IMF	6,014	3.601	6.118	-44.900	1.400	3.700	6.000	148.000
PWT	6,273	4.2	9.1	-68.8	0.7	4.1	7.6	152.2

**Table 1:** Descriptive statistics of the GDP growth of the PWT, WB and IMF databases in the coherent periods

	N	Mean	Std. dev.	Min.	25 %	Median	75 %	Max.
IMFgdp	6,014	3.601	6.118	-44.900	1.400	3.700	6.000	148.000
WBgdp	6,015	3.605	6.005	-64.047	1.410	3.772	6.047	149.973
PWTgdp	6,273	0.042	0.091	-0.688	0.007	0.041	0.076	1.522
broadmoney	5,099	49.554	38.389	2.857	23.80	39.765	62.454	395.672
year	6,536	19.500	10.967	1.000	10.00	19.500	29.000	38.000
grossfixedcap	5,227	22.438	7.694	-2.424	18.01	21.803	25.837	89.386
stockstraded	2,197	28.867	60.789	0.000	1.630	7.689	31.379	952.667
gdpdeflator	6,052	190.359	6,630.776	0.000	35.76	69.497	100.000	511,965.779
CPI	5,448	31.548	408.809	-18.109	2.162	5.021	10.633	23,773.132

**Table 2:** Descriptive statistics of the PWT, WB and IMF databases in the coherent periods for the Main GDP Growth Factors Descriptive Statistics

*Notes: IMF, WB and PWT – are the data from the coherent sources; basic year is 1980 (1), than mean is 1999. Other indicator have names representing their main meaning.*

The main factor that is used to run regressions is broad money. GDP growth regressed against broad money with fixed effects (individual effects and time effects estimated models) among the 3 databases reveals the difference for coefficients for the same countries for the same periods. According to the Hausman test, fixed effects are a better estimate than the random-effects model. To estimate the core of these differences the plot charts created to represent the data. Although a high correlation for the mentioned indicators among the databases, they are different, especially for some countries related to the described above pattern. GDP growth is positively related to broad money and is significant with p-values below 0.001 for almost all countries (except such outliers as Swaziland, Central African Republic Ukraine, and Haiti). The period for regression used is 1980 – 2017; since PWT has no further

data, the joined panel stopped here. Adding such variables as GDP deflator or Gross Fixed Capital Formation doesn't change the total

pattern of the positive significant impact of Broad Money to GDP growth in the fixed-effects model.

The fixed-effects model (the beneficial to use this model is verified by using the Hausman test as well) of the GDP growth against population growth, consumption growth and expenditure growth for the 3 datasets (WB, IMF, and PWT) revealed differences in coefficient values in all 3 databases.

### Aspects of urban development related to the GDP growth of countries in the world

If we take electricity accessibility for the rural areas – we could think to have a positive correlation between the GDP growth and the access to electricity. Such logic may follow from the fact the electricity consumption can be regarded as a proxy of the economic development of the country and its regions (McClelland, 1988). Hence, access to electricity, especially in rural areas may be a significant factor for the GDP level and growth. But, at the same time, the growth of availability of electricity in rural areas may affect GDP growth, but may not as well in some cases. Some low developed countries may have significant GDP growth and some developed countries may have slow GDP

growth at the same time. But not all the developed countries have slow GDP growth, as well as not all the undeveloped countries, have significant GDP growth – hence, correlation with the

electricity supply for rural areas and country or its regional growth may be casual. For example, the chart below reveals the geographical pattern for rural access for electricity:

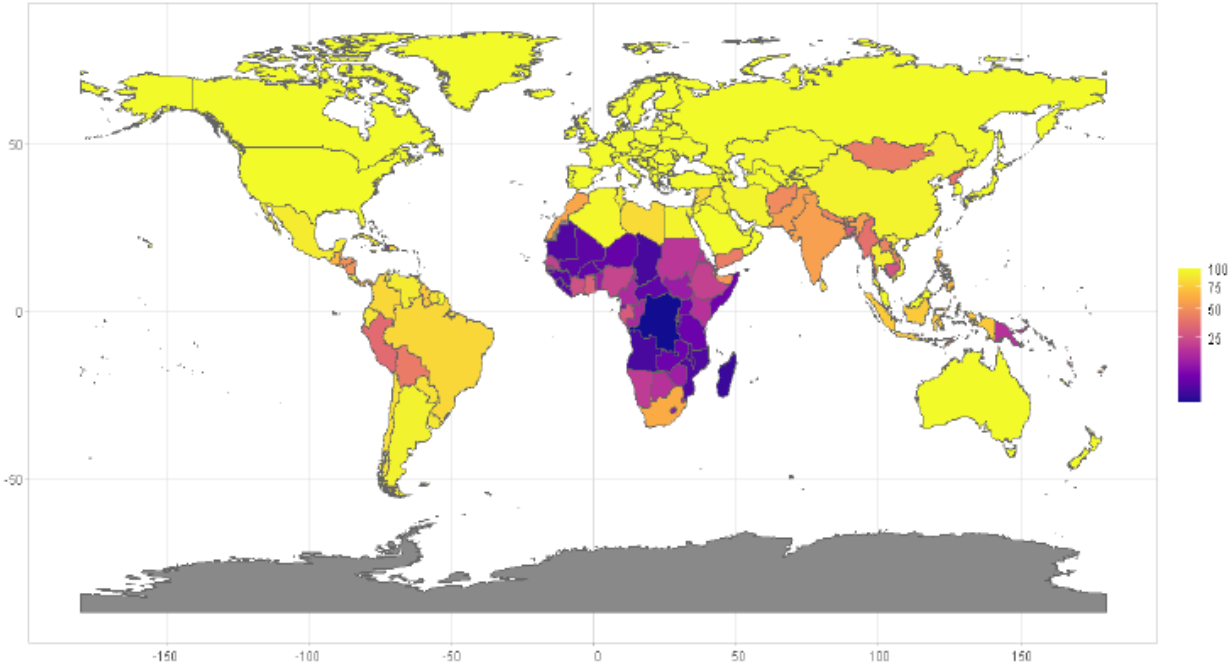


Fig. 4: WB And IMF Data On Rural Area Electricity Access, % Of Population (1999-2019)

Although we see a significant pattern in the countries of African, South Asian, Islands, and Latin America regions with problems related to the electricity access in rural areas, the data discrepancies and distortions have maximum

values for these regions as well. Even the GDP growth data for these regions are distorted, and, hence, the results of our analysis will be significantly affected by the data source we select.

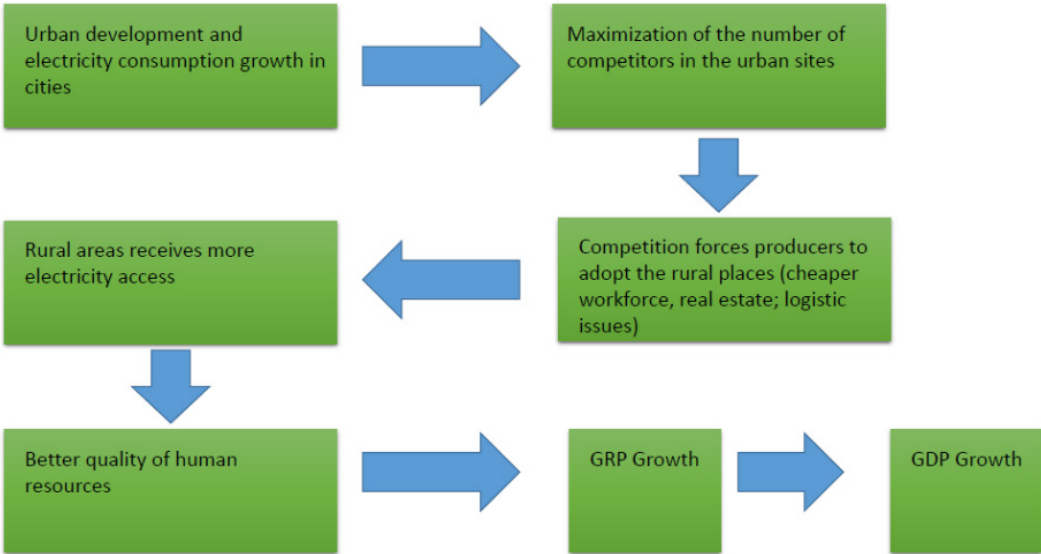


Fig. 5: The Rural Electricity Supply As Proxy For GDP Growth Hypothesis



Thus, we created a hypothesis that the Urban development and electricity consumption growth in cities may lead to the maximization of the number of competitors in the urban sites. Since the more competitors - the more production and the more electricity consumption we see, the competition forces of producers will make so that some (probably, less effective) producers will have to adopt the rural places. The rural places have cheaper workforce, cheaper real estate, but there is one issue with the logistics. Therefore, the benefits of the cheaper items should cover the difficulties that may come from the logistics. And the competition may be a good engine to push some companies and entrepreneurs outside the urban areas to the rural areas. Since these companies also need an electricity - they will do all the possibilities to increase the electricity supply for their companies, thus, the rural areas receive more electricity access. This, in its turn, should lead to the better quality of the human resour-

ces necessary to work on the new appeared companies; most of them can be not agrarian sector companies. The locals could have an experience to work at agrarian sector, but will have to develop their skills to be better off at the newcoming companies from the urban places. These factors lead to the growth of the gross regional product. Hence, it should positively influence to the growth of the GDP.

Our research reveals the IMF data to be more precise for this type of analysis. On the other hand, we could think about more precise data. For example, it could be difficult to measure GDP growth or electricity supply for some regions and countries, as we saw above; but, for example, human quantities are usually far better measured. Therefore, we could think of these proxies to be better ones. For example, we could think of the child mortality rate as a country development indicator.

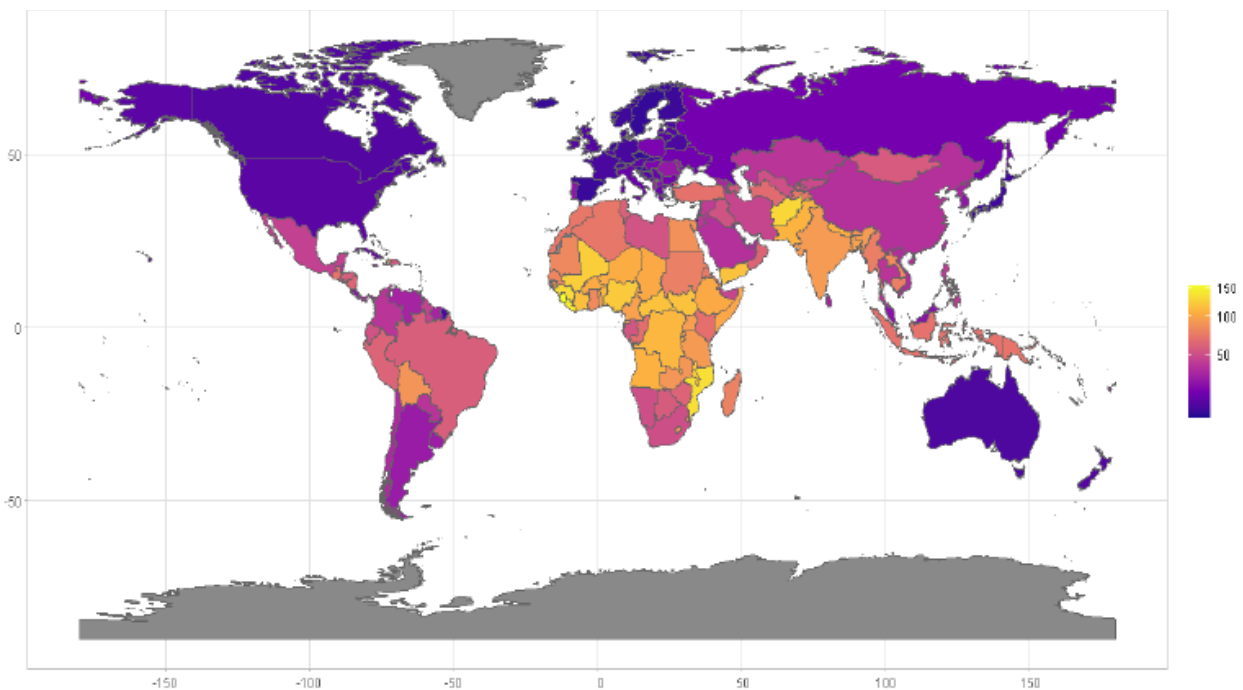


Fig. 6: WB And IMF Data Mortality Rate, Infant (Per 1,000 Live Births); (Health statistics, 1960 -2019)

Now we see a pattern that higher baby mortality rate correlates with the country development indicators, but not so obviously with the pace of the GDP growth. It also has a good correlation with the HDI. We consider the baby mortality rate to be a better explanatory varia-

ble for the HDI and with the economic expectations through this if we believe that rational economic expectations are possible only in the regions where the HDI is high.

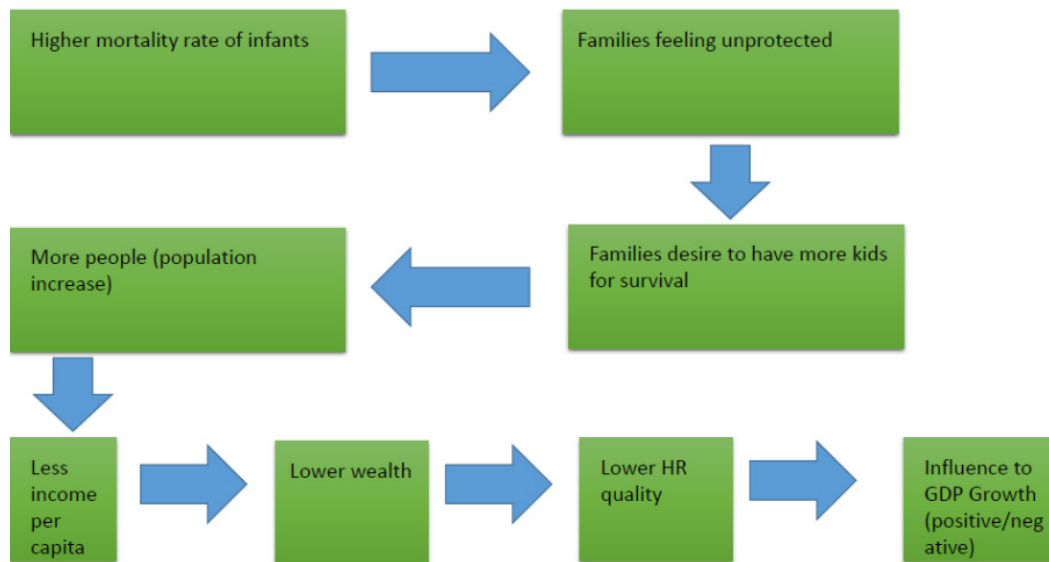


Fig. 7: The Mortality Rate As Proxy For GDP Growth Hypothesis

We performed the MLT (gradient boosting) propensity score matching method to see if the GDP growth, currency exchange rate, and GDP deflator are connected with the HDI, hence, with the rationality of the economic expectations (as a potential proxy variable for this). For this reason, we took the HDI statistics from 1990 to 2019 and performed the cluster analysis with the MLT method to see the clusters. We estimated 3 clusters are a rational number for dividing the world in 2017-2019 based on HDI. We estimated the enhancement of the internet access and development of the IT technologies could be a new driver to turn HDI for higher ranks just by accessing the internet from all regions which should improve the quality of human development. We found the economic indicators of the countries before they were treated with the internet and IT-revolution (no later than 1993-1995) and HDI clusters we have today. Thus, the vector GLM model boosted by the MLT technologies found matched countries and regions and thus revealed the ATE for the IT-development and internetization for the global countries of no less than 16% for the entire globe. The additional result was the model found the connection between the GDP, GDP growth, GDP deflator and currency exchange rate and the movement inside the clusters of the HDI; thus, this if we believe HDI to be a proxy for the rational consumer ex-

pectations, the mentioned factor have significant influence to it. And the mortality rate both in countries and in the regions is a good proxy to catch this pattern for the development of the human capital and the rationality of economic expectations.

Another potential proxy can be agricultural land (for historical retrospective analysis in centuries) and urban land in each country. The first indicator, the agricultural land, did not provide a good pattern explaining the development of countries in the second half of the XX and in XXI centuries and, hence, may be maximum regarded as some unobvious instrument variable. But urban land can be a far better variable, a proxy for the GDP level and sometimes GDP growth.

We see the Urban land area is a good proxy for the level of the GDP, but not the trend. For example, the USA has the biggest land area among all the countries and it has the number 1 rank in GDP; China has the second-largest urban land area – and it has the second-largest GDP in the world. We see a significant correlation between these 2 variables. It can be explained by the fact that the urban population is more concentrated in one place and has to be more competitive to obtain better social positions and, therefore, more educated and, hence, they

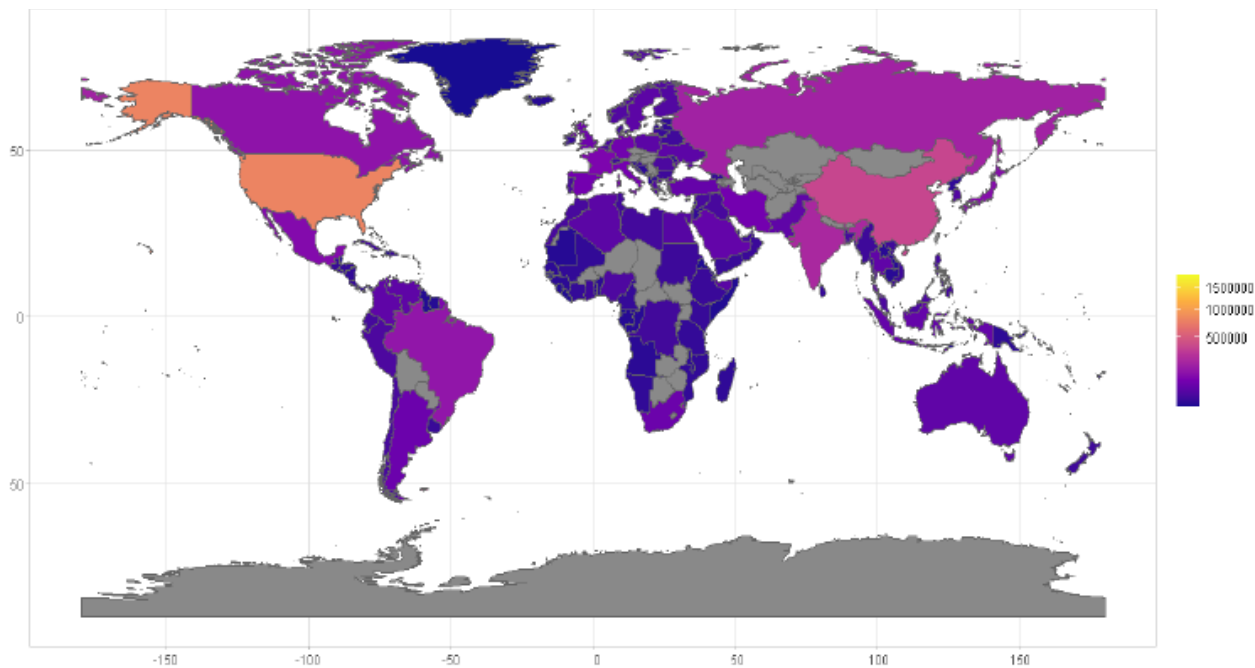


Fig. 8: WB And IMF Data Urban Land Area In Square KM, 1990-2019

can participate in more technological production sectors. However, this pattern may decline in the future since the widespreading of the IT-technologies may destroy the logistic difficulties for the top-skilled specialists so they could live not in cities in order to stay productive and receive higher salaries. Hence, the propensity

score matching model results described above may be valid for our current period of time, but another model may be needed in the near future in order to explain the interdependencies between the country development, regional successes, urbanization, and GDP growth.

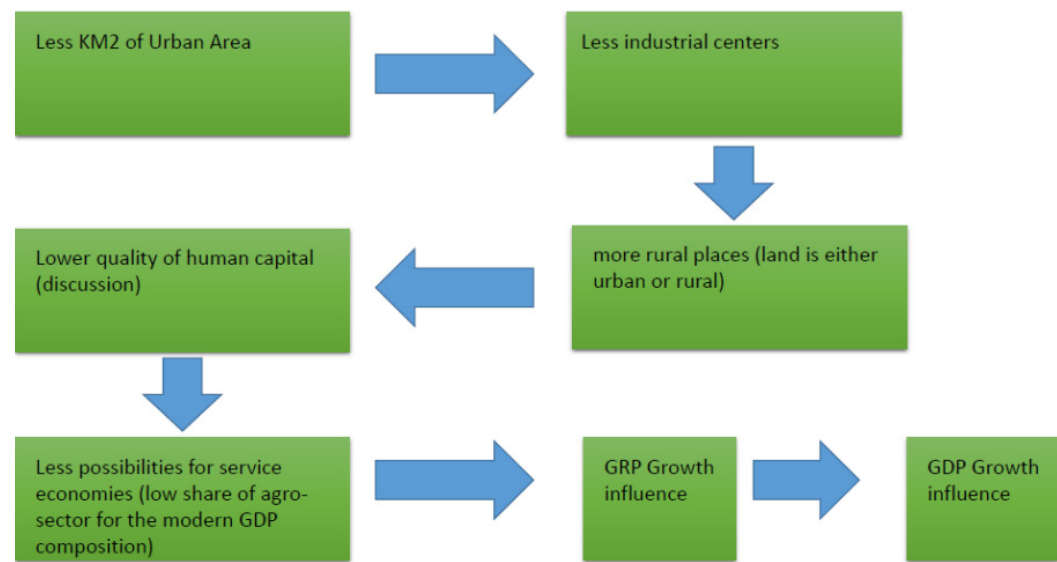


Fig. 9: The Rural Area As Proxy For GDP Growth Hypothesis

We see the pattern that if we have less square kilometers of Urban lands, - we have less industrial centers. Therefore, we have more rural places, because land can only be either urban or rural. This can lead to the lower quality of

the human capital. The last thesis can be arguable. Therefore, we have less possibilities for the service economies, because the rural areas are very important for the agrarian sector. But the modern problem is that the agrarian sector



does not give a big contribution to the modern developed economies. Thus, this developed agrarian sector can have a very low structure in the GDP composition of the developed countries. Thus, that rural area can have an influence to the gross regional product growth. This, in its turn, should have an influence to the GDP growth.

## Conclusion

Although the 3 datasets (Penn World Table, World Bank, and International Monetary Fund) should be the same for the same indicator, the differences between the datasets persist. The difference increases for countries with low output (in all measures like GDP, GDP per capita, GDP per capita PPP) and for periods in which economic instability in such countries increases (for example, the analysis revealed the highest differences for Venezuela for 2016 and 2017 when the country experienced crisis). The regression outputs also revealed differences in coefficients due to the differences in the databases themselves. It means the mentioned databases are not perfect substitutes, however, they are highly correlated. This should be taken into account when estimating the influence between different factors to the country, regional, or local development estimation.

In addition, it is estimated the potential ATE of improving the technologies (like IT) to the human development indicators; and it was stated a significant interrelation between the GDP growth and human development indicators positive trends. And we found several proxies for this entire country development that goes from regions inside countries (like rural electricity access; overall mortality rate (usually spoiled by some undeveloped regions inside each country) and several more that are interconnected with the GDP growth and, hence, with the entire development of the country indicators.

## References:

World Bank Official Site. 2020. World Development Indicators [Dataset WDI]. Retrieved from URL: <https://data.worldbank.org/>

International Monetary Fund Official Site. 2020. World Economic Outlook [Dataset WEO]. Retrieved from URL: <https://www.imf.org/>

McClelland, D. C. (1988). Human Motivation. In Human Motivation. <https://doi.org/10.1017/cbo9781139878289>

Zeileis, A. (2017). pwt9: Penn World Table (Version 9.x). <https://www.Rug.nl/Ggdc/Productivity/Pwt/>. <https://doi.org/10.15141/S5J01T>



# Metodika spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích



*Metodiku připravil kolektiv autorů z ústavu prostorového plánování FA ČVUT na objednávku městské části Praha 10, která jako jedna z prvních obcí změnila svůj pohled na spolupráci obce se stavebníky tím, že nastavila transparentní a předvídatelná pravidla. Úřad městské části metodiku schválil v roce 2019 a již druhý rok podle ní postupuje*

Přístupy k územnímu plánování a k regulaci v území se v zemích EU poměrně dosti odlišují. Jednoznačné je pouze společné poznání důležitosti a významu určité plánovací politiky a procedurálního rámce, který řeší způsoby využívání pozemků a jejich vazby na širší sociální kontext a ekonomické možnosti a dopady. Rozrůzněnost přístupů k plánování je zapříčiněna historickými a kulturními danostmi, geografickými podmínkami, tradicemi ve využívání pozemků, stupněm urbanizace, ekonomickou situací či politickým směřováním. Tato rozdílnost tradic územního plánování, která determinuje situaci v jednotlivých zemích, znamená, že popsat společné a rozdílné znaky je v jednoduché formě velice obtížné.

V podstatě lze rozlišit plánovací systémy zahrnující sociální a ekonomické plánování a systémy úžeji zaměřené na využití ploch. Významná je i role sektorů, podle toho, kolik a jakých prostředků (veřejných nebo soukromých) se užívá. V některých zemích převládají soukromé investice (market-led, tržně orientované plánování) v jiných se výrazně podílí obecní prostředky (plan-led, plánování orientované na dodržování plánu). Ve většině zemí EU, kde

je silný vliv veřejných investic, existuje velice přímá vazba mezi plánem a jeho realizací. To se týká zejména velkých a komplexních projektů. V Řecku, Španělsku, Británii je naproti tomu podíl veřejného sektoru malý a plánování je spíše pobídkou a regulativem pro soukromé investory.

Pracím na návrhu Metodiky předcházela podrobná analýza řešení spolupráce veřejného a soukromého sektoru ve vybraných zemích (Německo, Holandsko, Finsko, Rakousko, Itálie, Velká Británie a Irská republika) reprezentujících odlišná pojetí prostorového plánování.

Z analýzy zahraničních příkladů vyplývá, že územně plánovací systémy obsahují smluvní vztah jako optimální nástroj pro řešení spoluúčasti veřejného a soukromého sektoru. Forma a proces vzniku smluv je stanoven zákonem, není tedy ponechán v "šedé vyjednávací zóně". Ze zákonů většiny zemí EU lze vysledovat trend, že se na jedné straně hledá konkrétní forma dohody mezi obcí a stavebníkem, která získává především u velkých projektů přednost před regulatorním přístupem obce. Proces povolování staveb se tak odklání od pouhého výroku obsaženého v rozhodnutí příslušného povolení. Na druhé straně využívají obce škálu poměrně důrazných nástrojů, jak soukromý sektor k takové dohodě motivovat / přimět.

Stanovení transparentních a stabilních pravidel pro stanovení výše příspěvku na rozvoj obce je základním předpokladem pro nalezení dohody mezi veřejnou a soukromou sférou.

## Modelový příklad Irská republika

Pro potřeby prostředí českých měst v rámci stávajícího legislativního prostředí autoři dokumentu doporučují model taxativního stanovení příspěvku dle vzoru Irské republiky, případně Anglie. Tento příklad nevyžaduje změnu legislativy, pracuje s dostupnými daty a neklađe nároky na vytváření nových pracovních pozic.

Irské územní plánování vychází z tradice plánování anglického. V roce 2000 se změnou stavebního zákona (§48 Planning and Development Act) otevřela možnost úřadům územního plánování stanovit v rámci stavebního řízení podmínky pro stavebníky, jejichž cílem je výběr příspěvků na veřejnou infrastrukturu a vybavenost, ze které soukromý projekt má užitek. Může se jednat o infrastrukturu stávající, ve výstavbě nebo plánovanou.

Za tím účelem obec schvaluje předpis (development contribution scheme), který klasifikuje příspěvky s ohledem na různé typy veřejné infrastruktury a vybavenosti

Obec stanovuje výši příspěvků na základě každoročně aktualizovaných údajů o nákladech na výstavbu infrastruktury a vybavenosti.

Obec může v odůvodněných případech výši příspěvků snížit nebo úplně odpustit, je-li toto rozhodnutí v souladu se zásadami obsaženými v předpise.

Do nákladů obce na veřejnou infrastrukturu se započítává:

- Výkup pozemků pro zařízení veřejné infrastruktury
- Výstavba veřejných prostranství, rekreačních ploch a občanské vybavenosti obce
- Výstavba komunikací, parkovišť, kanalizace, čistíren odpadních vod, vodovodů, protipovodňových opatření
- Budování vyhrazených jízdních pruhů pro městskou hromadnou dopravu, cyklisty a pěší, P+R parkovišť a dalších zařízení pro dopravu

e) Rekonstrukce veřejné infrastruktury a vybavenosti

f) Vybudování vybrané telekomunikační infrastruktury

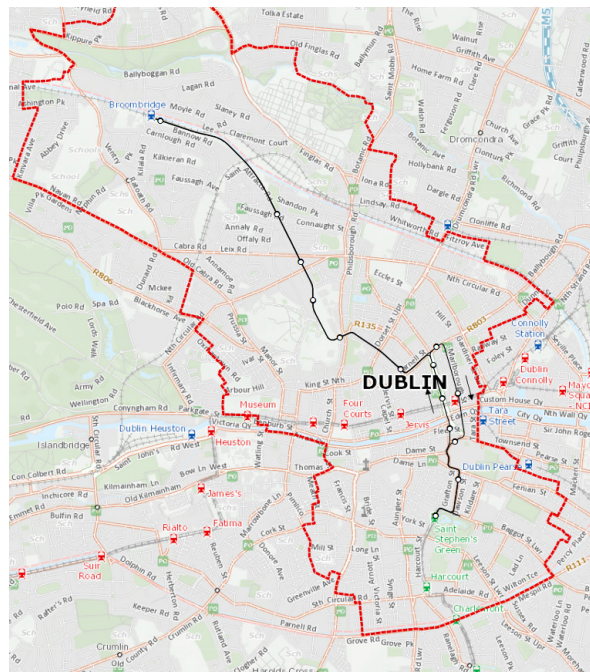
g) poskytnutí pozemků pro školy

## Příklad Dublin

Jako příklad lze zmínit praxi v hlavním městě Dublinu. Zastupitelstvo schválilo předpis na období 2016 -2020, ve kterém rozčlenilo příspěvky do pěti kategorií:

- silnice,
- hospodaření s vodou,
- občanská vybavenost obce,
- parky a veřejná prostranství,
- regenerace území.

Na toto období provedlo odborný odhad nárůstu ploch v oblasti bydlení, kanceláří a komerčních prostor. Tyto budoucí výměry stanovilo jako základ pro rozpočítání poplatků.



Obr. 1: Mapa udává území dotčené výběrem poplatku za vybudování nové linky tramvaje, zdroj Development Contribution Scheme, Dublin, 2016

Pro stanovení výše poplatku dále zohlednilo oprávněné náklady soukromých projektů, odhad plánované výstavby a úroveň již existujících poplatků. Současně zohlednilo aktuální situaci na trhu nemovitostí.

## Metodika spoluúčasti

Zjednodušeně řečeno, metodika obsahuje návrh postupu pro stanovení podílu stavebníka na výdajích obce nebo městské části (dále jen: „obec“) na pořízení veřejné infrastruktury. Návrh vychází z analýzy zahraničních příkladů a přihlíží k podmínkám v České republice, zejména k právní úpravě územního plánování a postavení a hospodaření obcí. Zvolený postup byl posouzen též z hledisek organizačních nároků, ekonomických přínosů a rizik negativních dopadů na rozvoj území. Návrh bere v úvahu dostupnost potřebných vstupních dat a náročnost jejich zpracování vzhledem ke kapacitám obcí zejména s ohledem na potřebu pravidelné aktualizace podmínek spoluúčasti.

## Určení

Metodika pro zajištění spoluúčasti stavebníků na financování projektů veřejné infrastruktury obce (dále jen „Metodika“) je určena pro přípravu této spoluúčasti, stanovení výše této spoluúčasti a pro jednání zástupců obce se soukromými stavebníky a developery připravujícími projekty územního rozvoje za účelem zisku (dále jen „stavebník“ nebo „stavebníci“) o jejich spolupráci na zajišťování investičních záměrů na veřejné infrastruktury jako součást vybavování území.

Podle Metodiky postupují orgány obce při přípravě podmínek a z nich vycházejících smluv se stavebníky o jejich spoluúčasti na financování projektů veřejné infrastruktury obce.

Metodika vychází ze skutečnosti, že až dosud v České republice není spoluúčast stavebníků na zřizování veřejných infrastruktur právně upravena s výjimkou plánovacích smluv, jejichž použití je však omezeno vazbou na regulační

plán na žádost [§ 66 odst. 2 a odst. 3 písm. f) stavebního zákona]. Obce proto využívají tzv. nepojmenované smlouvy podle § 1746 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, které umožňují rozšířit okruh dohody dle konkrétních podmínek bez omezení daných stavebním zákonem pro plánovací smlouvu.

I v těchto případech ale neexistují obecně použitelné, předem známé a transparentní postupy pro stanovení výše spoluúčasti stavebníka na zřizování veřejných infrastruktur.

## Cíle

Metodika má za cíl napomoci sjednocení postupu obce při vytváření podmínek pro zajišťování potřebného rozvoje veřejné infrastruktury ve smyslu § 18 odst. 3 stavebního zákona vyvolaného v souvislosti s rozvojem obce pomocí spoluúčasti stavebníků soukromého sektoru podnikajícími za účelem zisku z územního rozvoje.

Metodika vychází z předpokladu, že obec a stavebníci mají společný zájem na vytváření potřebné kvality veřejné infrastruktury v obci a že mezi výší veřejných investic a intenzitou rozvoje prostřednictvím soukromých investic by měl být vzájemný vztah. Obec má zájem na zlepšení vybavenosti pro nové stávající i nové obyvatele, podniky a jejich zaměstnance. Stavebník podnikající za účelem zisku z územního rozvoje má zájem, aby svým klientům mohl nabízet bydlení nebo pracoviště v obci, která pro ně zajišťuje všechny potřebné veřejné infrastruktury v dobré dostupnosti a potřebné kapacitě, a tím pro ně vytváří podmínky pro dlouhodobě udržitelné užívání.

Metodika sleduje tato základní kritéria:

- je v souladu s českým právním prostředím,
- vytváří prostředí pro dobrovolnou spolupráci soukromého sektoru s obcí (win – win princip),
- stanoví rovné podmínky pro všechny účastníky, relevantní situaci na trhu nemovitostí,



- je snadno rychle uplatnitelná,
- nevyžaduje nároky na pořizování dat, která nejsou doposud shromažďována,
- neklade výrazné nároky na obec při aktualizaci dat.

Ke splnění těchto cílů a kritérií metodika sleduje tyto principy:

### Oboustranná výhodnost

Vzájemná výhodnost pro obě smluvní strany, tj. obec i soukromého stavebníka, spočívá v tom, že obec získává část financí nebo prací určených pro pořizování veřejných infrastruktur, které zajišťuje v rámci své působnosti, a soukromý stavebník předem zná podmínky obce pro výstavbu a pro svoji spoluúčast a její požadovanou výši. Jednání mezi obcí a stavebníkem se tak zjednodušuje a tím se i zkracuje doba, po kterou toto jednání probíhá. Úspora času při přípravě projektu je přidanou hodnotou pro stavebníka. Soukromý stavebník tím, že vstoupí do smluvního vztahu s obcí při respektování metodiky, získává kredibilitu jako partner obce při rozvoji území obce.

### Transparentnost

Stanovením jednotných pravidel pro spoluúčast stavebníka, která budou všeobecně známa, se odstraní nejasnosti při vyjednávání o rozvoji města se soukromými společnostmi. Zahrnutím plánovaných veřejných investic do diskuze se soukromým sektorem se zvýší povědomí o jejich potřebnosti nejen u stavebníků, ale i jejich budoucích klientů.

Stavebník bude pro vyjednávání o smlouvě připraven tím, že bude znát dopředu podmínky, bude si moci sám odvodit dopad na projekt a přizpůsobit tomu svoje další kroky; zejména bude moci svým klientům nebo veřejnosti doložit, jak konkrétně jeho projekt přispěl k rozvoji obce.

Pro všechny stavebníky v obci zahrnuté do

programu spoluúčasti budou nastaveny stejné a rovné podmínky.

Obec bude moci zpětně ověřovat a dokladovat „prostavěnost“ investic, které budou zahrnuté do programu. Poplatky budou alokovány na oddělený účet a bude pro stavebníky možné na vyžádání dohledat jejich využití.

### Jednoduchost

Zapojení do programu není podmíněno vytvářením žádných dalších nástrojů či šetření. Data, která budou pro výpočet spoluúčasti využívána, vycházejí z dostupných zdrojů, a jsou tedy snadno dostupná a ověřitelná.

### Předvídatelnost a stabilita podmínek

Obec získá s předstihem – na rozdíl od situace, kdy stavebník přichází s žádostí o povolení s hotovým projektem – možnost komunikovat se stavebníkem, který bude mít zájem na uzavření smlouvy. Tím dříve se obec může v samostatné působnosti pokusit ovlivnit podobu projektu tak, aby lépe vyhovoval potřebám rozvoje obce. Povědomí o záměrech soukromých stavebníků zahrnutých do programu včetně v nich obsažených stavebních objemů a z toho plynoucích příspěvků obci na veřejné infrastruktury umožní obci realisticky plánovat objemy investic do těchto infrastruktur.

Pro stavebníka / developera začíná projekt několik roků před tím, než je schopen představit takovou verzi projektu, která může sloužit jako podklad pro smlouvu. Jeho finanční rozvaha by ovšem již v rané fázi měla požadavky obce zahrnovat. Přestože se mohou vstupy pro výpočet výše spoluúčasti každoročně měnit, dá se předpokládat, že v každoročním stanovování výše spoluúčasti stavebníka bude kontinuita. To umožní stavebníkovi výši příspěvku odhadnout i s několikaletým předstihem.



## Adaptibilita na změny trhu

Míru spoluúčasti stavebníka může obec rektifikovat podle trendů trhu – zejména se může jednat o útlum nebo setrvalý nárůst poptávky na trhu nemovitostí daného účelu. Přitom je ale třeba postupovat nanejvýše obezřetně, aby pokud možno nebyl porušen princip předvídatelnosti a stability podmínek. Proto metodika předpokládá pro stanovení příslušných koeficientů sledovat víceleté časové období (5 let).

## Účastníci

Metodika stanoví standardy pro postup obce v rámci samostatné působnosti vůči vymezeným stavebníkům a pro vymezené druhy veřejné infrastruktury.

Účastníkem na straně obce jsou orgány obce v samostatné působnosti. O spoluúčasti na veřejných infrastrukturách rozhoduje zastupitelstvo obce nebo z jeho pověření rada obce.

Účastníkem na straně stavebníka jsou všichni soukromí stavebníci (fyzické osoby a právnické osoby) žádající o povolení k výstavbě v obci, jejichž investiční záměr je současně určen ke komerčnímu pronájmu nebo prodeji.

## Vstupy

Metodika zásadně využívá jako vstupů veřejně dostupná data opatřovaná a poskytovaná orgány veřejné správy (územní plán, střednědobý výhled rozpočtu obce, údaje České národní banky, údaje o trhu nemovitostí Českého statistického úřadu). Doplňuje je zveřejňovanými údaji organizací zabývajících se sledováním územního rozvoje.

## Výpočet výše spoluúčasti

Výši spoluúčasti stanoví zastupitelstvo, resp. rada obce na základě podkladových dat shromážděných pro tuto potřebu odbory úřadu obce předem pro každý kalendářní rok. Výše spoluúčasti bude stanovena při schválení Metodiky zastupitelstvem obce. Aktualizaci výše spoluúčasti v následujících letech bude provádět zastupitelstvo nebo z jeho pověření rada obce.

Podkladem pro stanovení základní sazby příspěvku platného pro 1m<sup>2</sup> HPP v následujícím kalendářním roce R je vzorec

$$PRO_R = \frac{\sum_{i=R}^{R+4} vINV_i}{\sum_{i=R-6}^{R-2} HPP_i} \times K_R$$

kde je:

$PRO_R$	výše příspěvku platného pro 1m <sup>2</sup> HPP pro rok R
$\sum_{i=R}^{R+4} vINV_i$	výše veřejných investic obce na veřejnou infrastrukturu plánovaných pro následujících pět let
$\sum_{i=R-6}^{R-2} HPP_i$	součet hrubých podlažních ploch výstavby soukromých stavebníků za uplynulých pět let
$K_R$	součin koeficientů stanovených zastupitelstvem, resp. radou obce pro následující kalendářní rok (viz dále)

Metodika spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích připravená pro městskou část Praha 10 zohledňuje typy veřejných výdajů, které má městská část v kompetenci. V případě obcí s jiným statutem může být aplikována v přiměřené úpravě bez potřeby změny základních parametrů.

Více informací a plné znění Metodiky jsou k dispozici na <https://verejneprostory.cz/uzemni-planovani/strategicke-dokumenty/metodika-spoluucasti-privatniho-sektoru-na-verejnych-vydajich>.

### Literatura:

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: Fundamente fuer ein neues Stueck Stadt, Hamburg, 2013

Böhme, Kai: Nordic Echoes of European Spatial Planning: Stockholm: Nordregio 2002, ISSN 1403-2503, ISBN 91-89332-29-6

de Boer, Rob, Lurks, Marco: Handleiding exploitatieplan, Sdu Uitgevers bv, Den Haag, 2010

Crook, Tony, Henneberry, John, Whitehead, Christine: Planning Gain: providing infrastructure and affordable housing, John Wiley & Sons, 2015

Community Infrastructure Levy, Guidance Note 1, Example Calculations of CIL Liability, Caerphilly County Borough, 2014

Drixler, E., Friesecke, F., Koetter, T., Weitkamp, A.: Die Kommunale Bodenpolitik und Baulandmodelle – Strategien fuer bazahlbaren Wohnraum?, DVW gesellschaft fuer Geodaesie, Geoinformation und Landmenegement e.V., 2014

The EU Compendium of Spatial Planning Systems and Policies, Bruxelles, 1997

Hartmann, Thomas, Spit, Tejo: Dilemmas of involvement in the land development – comparing an active Dutch and passive german approach, Land Use Policy, 2015, 42: 729-737

Healey, P., Purde, M, Ennis, F., Negotiating Development: Rationales and practice for development obligations and planning gain, E&FN Spon, 1995

Mareček, J., Podklady pro metodiku a vzor plánovací smlouvy, MMR, 2008

Muñoz Gielen, Demetrio: Proposal of Land readjustment for the Netherlands, Cities, 2016, 53:78-86

Muñoz Gielen, Demetrio, van der Krabben, Erwin: Public Infrastructure, private Finance, Developer obligations and Responsibilities, Routledge, 2019

Needham, Barrie, Dutch land-use planning: The principles and the practice, Routledge, 2016

Needham, Barrie, Buitelaar, Edwin, Hartmann, Thomas: Planning, Law, and Economics: The Rules We Make for Using Land, Routledge, 2019

Peace, Liz: A New Approach to Developer Contributions, London, 2016

Vejchodská, Eliška, Šindlerová, V., Felcman, J.: Ekonomické nástroje v územním rozvoji:

Přehled ekonomických nástrojů využívaných v zahraničí. Souhrnná výzkumná zpráva TAČR ÉTA TL02000456 Ekonomické nástroje v územním plánování

Detailed Planning in Helsinki, City Planning department, 2012 Finland – A Nordic Approach to Spatial Planning,

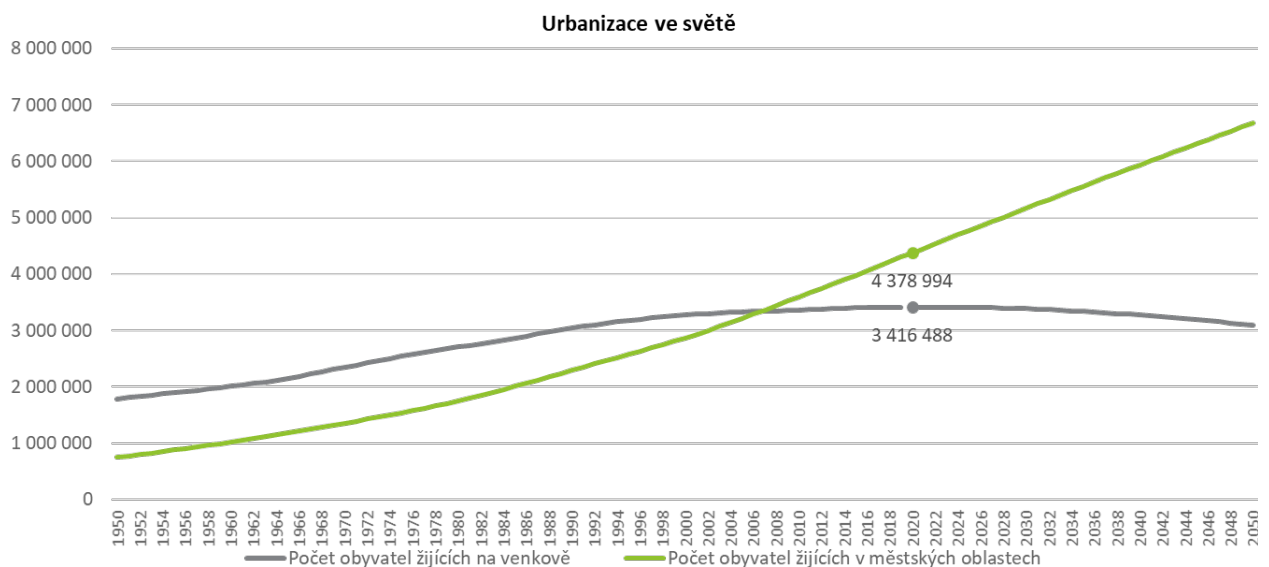
Fundamente fuer ein neues Stueck Stadt, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg, 2013



## Územní plánování, rozvoj měst, spolupráce veřejného a soukromého sektoru

Celosvětově žije od roku 2004 více lidí v městech, než ve venkovských, přičemž v roce 2018 žilo v městských oblastech 55% světové populace. V roce 1950 bylo ve městech 30% světové

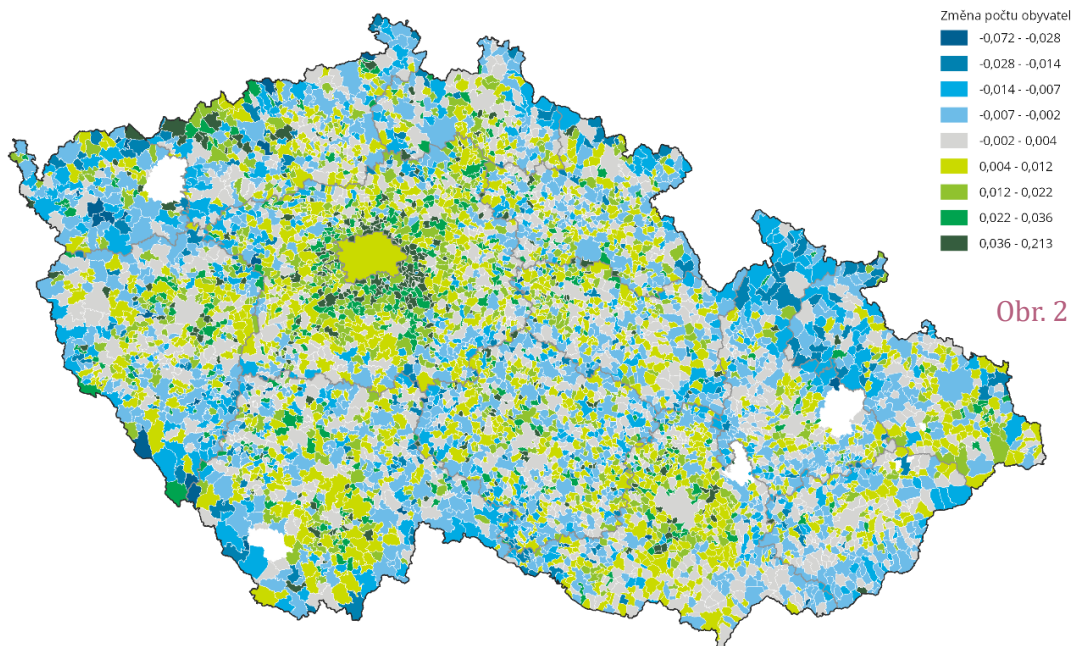
populace a v roce 2050 se předpokládá téměř 70% světové populace ve městech (viz graf níže).



Obr. 1 Zdroj: World Urbanization Prospects 2018

### Vývoj počtu obyvatel obcí

Data ČSÚ, 2011-2017, průměrná roční změna počtu obyvatel



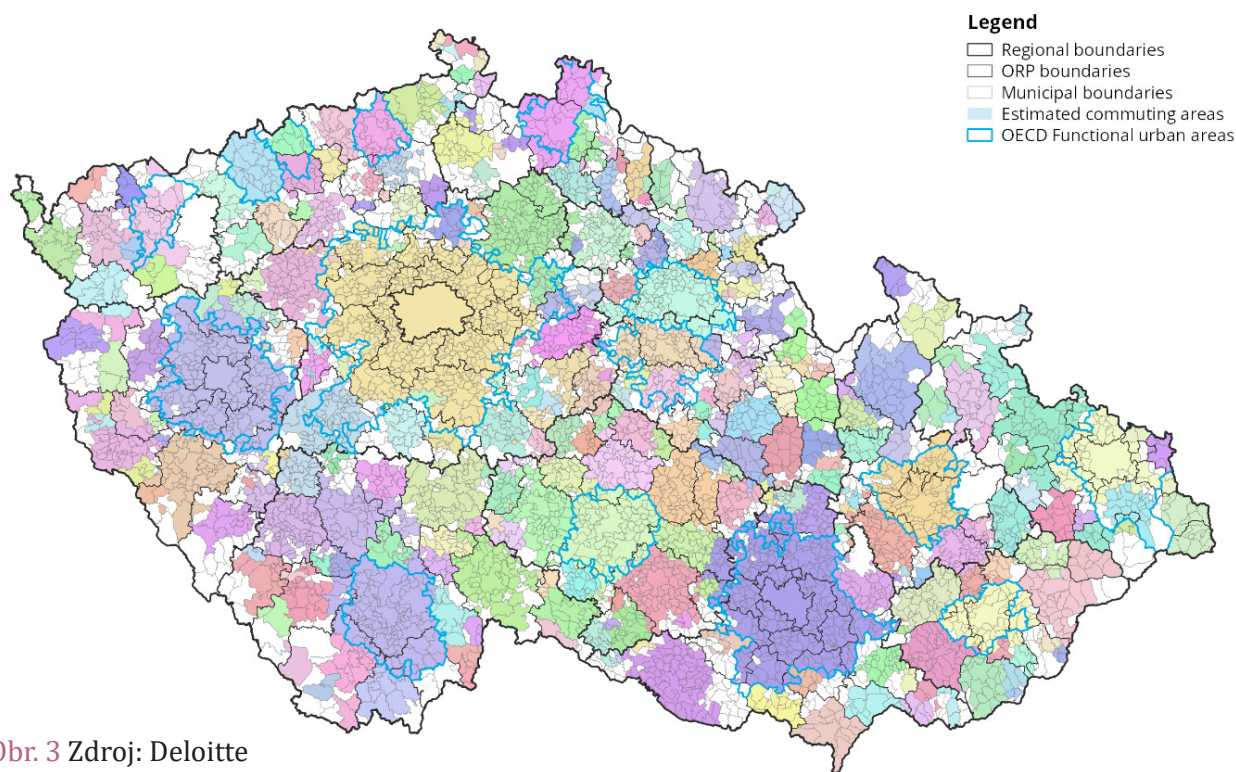
Obr. 2 Zdroj: Deloitte



Tento trend můžeme pozorovat i v rámci České republiky. Nicméně z mapy níže zobrazující změnu počtu obyvatel mezi lety 2011 a 2017 je patrné, že nejrychleji rostoucí oblasti z hlediska počtu obyvatel jsou zázemí velkých a produktivních měst jako Praha, Brno a další krajská města.

Tato stále probíhající suburbanizace pak má za následek dojížděku obyvatel, a to zejména za zaměstnáním. Tyto dojížděkové proudy následně definují jednotlivé funkční aglomerace v rámci České republiky. V rámci „Analýza, návrhy a legislativní návrh pro reformu stavebního zákona v oblasti územního plánování“ jsme definovali tyto aglomerace na základě toku dojíždění ná-

sledujícím způsobem - vycházíme z údajů o sčítání dojíždějících v roce 2011 a měříme podíl dojíždějících na populaci obcí. Předpokládáme, že obec patří do dojížděkové oblasti jiné obce, pokud tam dojíždí alespoň 6% obyvatel. Pokud existují potenciální dva cíle dojíždění, přičemž všechny mají alespoň 6% podíl na obecním obyvatelstvu, je obec přiřazena k cíli s nejvyšším podílem. Pokud pak z obce, která je cílem pro dojíždění, dojíždí alespoň 6% populace do jiné obce, pak je zdrojová obec včetně jejího dojíždějího zázemí přiřazena k hlavnímu cíli dojíždění. Výsledné aglomerace lze pozorovat na mapě níže. Námi stanovené aglomerace zhruba odpovídají funkčním městským oblastem dle metodiky OECD.

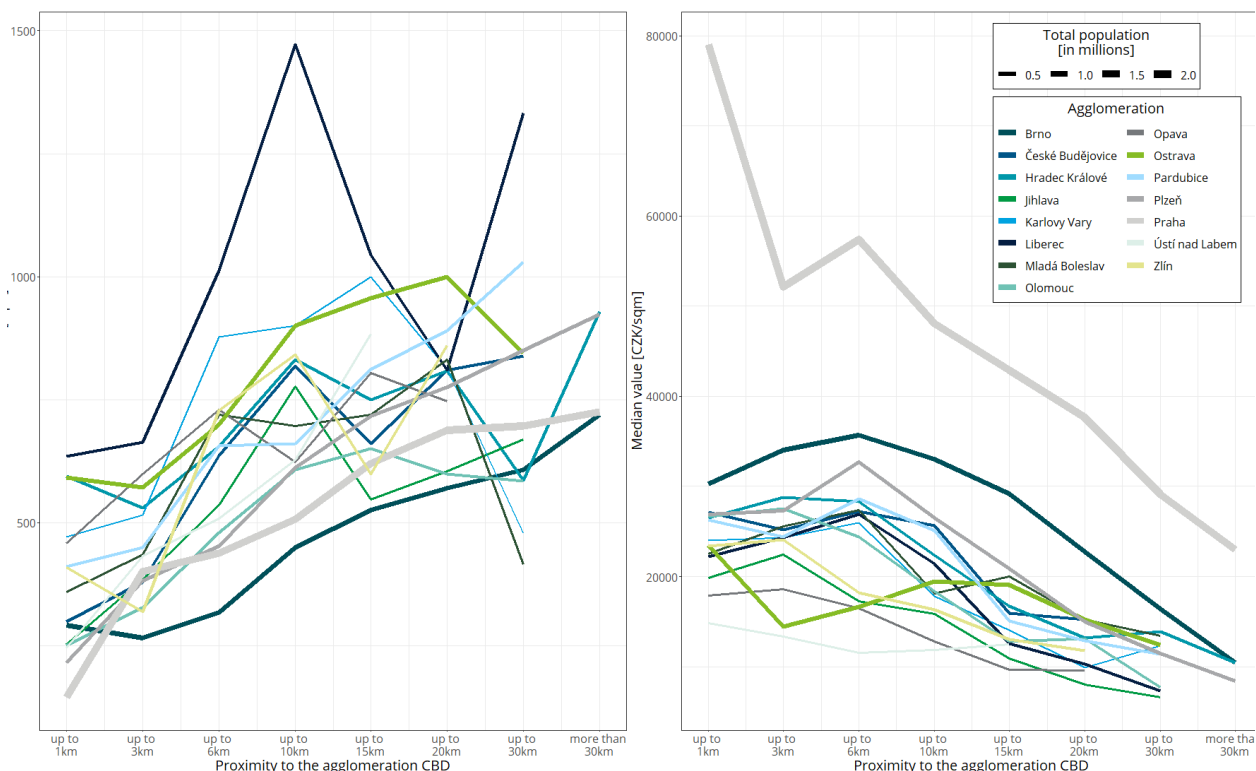


Obr. 3 Zdroj: Deloitte

Celkem jsme podle této metodiky definovali 306 aglomeračních oblastí s největší z nich, Prahou, s populací 1 912 000, následovanou Brnem a Ostravou s populací 724 000 a 522 000.

Obyvatelé si nutnost dojíždět a náklady s tím spojené nicméně dle teorie kompenzují a to velikostí nemovitosti. Následující dva grafy ukazují vztah mezi vzdáleností od CBD (central business district), cenou a velikostí nemovitosti v 15 největších českých aglomeracích

na základě nabídek nemovitostí uvedených na hlavních webových portálech. Z grafu je patrná jasný růst velikost a pokles ceny se vzdáleností od CBD, nejzřetelnější je tento trend v Praze (tlustá šedá čára).

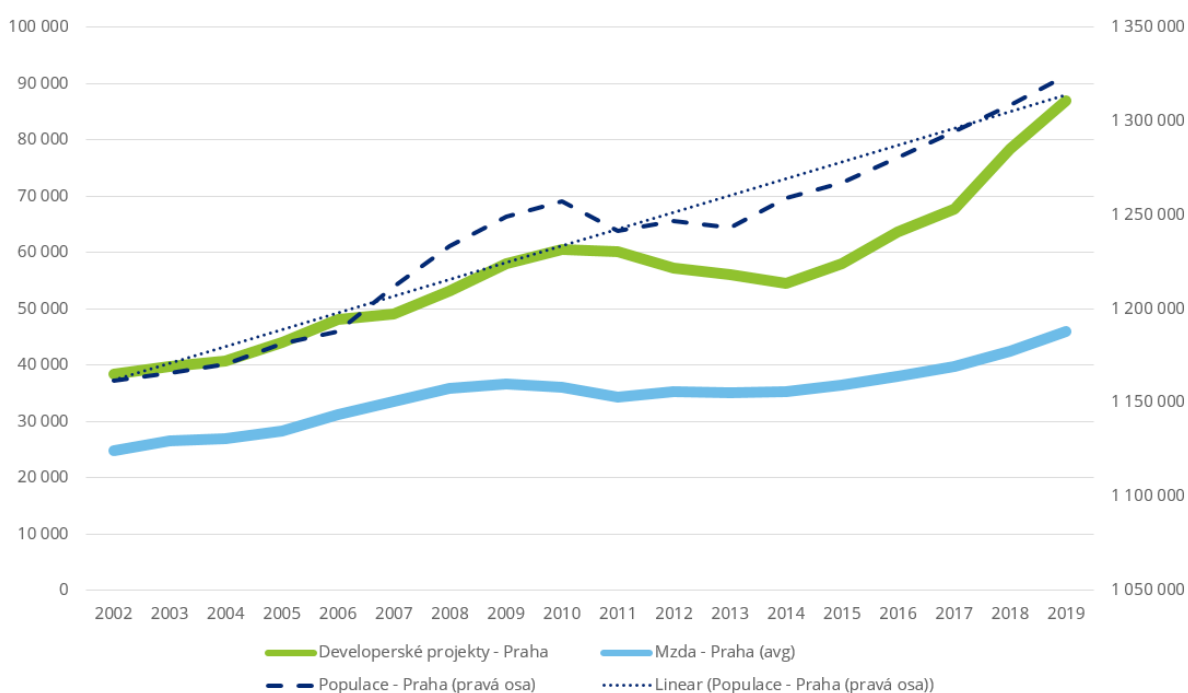


Obr. 4 Zdroj: Deloitte

Celý tento suburbanizační koktejl s sebou nese větší zábor půdy, vyšší celkovou energetickou náročnost spojenou jak s většími domy mimo město, tak s dojížděním

Nemovitostní trh je v rámci České republiky silně koncentrován v Praze, která např. na trhu s byty představuje 44% všech transakcí, ná-

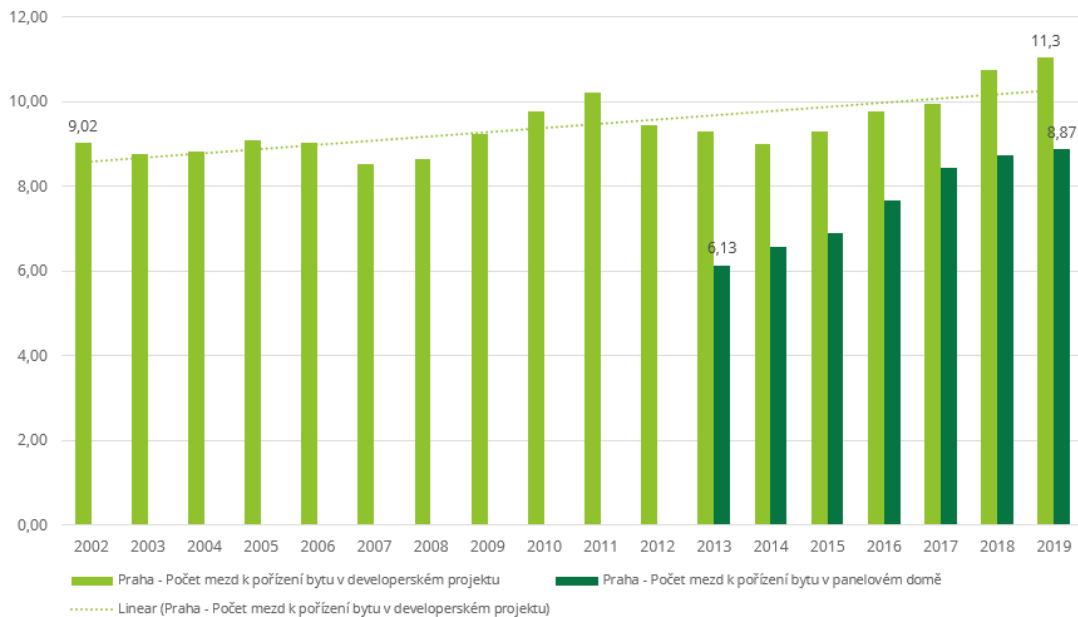
sledovaná Brnem s 10%, Olomoucí a Plzní s 6%, Českými Budějovicemi a Hradcem Králové s 3% (údaje za 1. pololetí 2019). Nicméně i tak je tlak poptávky po bydlení v Praze tak výrazný, že tlačí ceny nahoru, jak ukazuje následující graf srovnávající růst ceny 1m<sup>2</sup> v developer-ském projektu v Praze a průměrné pražské mzdy.



Obr. 5 Zdroj: Deloitte, ČSÚ (údaje o populaci v roce 2011 navázány na výsledky SLDB 2011 a nejsou srovnatelné s předchozími roky).

Výše uvedený graf způsobuje zmenšující se dostupnost vlastnického bydlení. V roce 2002 bylo pro koupi bytu o 70 m<sup>2</sup> v developerském projektu v Praze potřeba 9 hrubých ročních

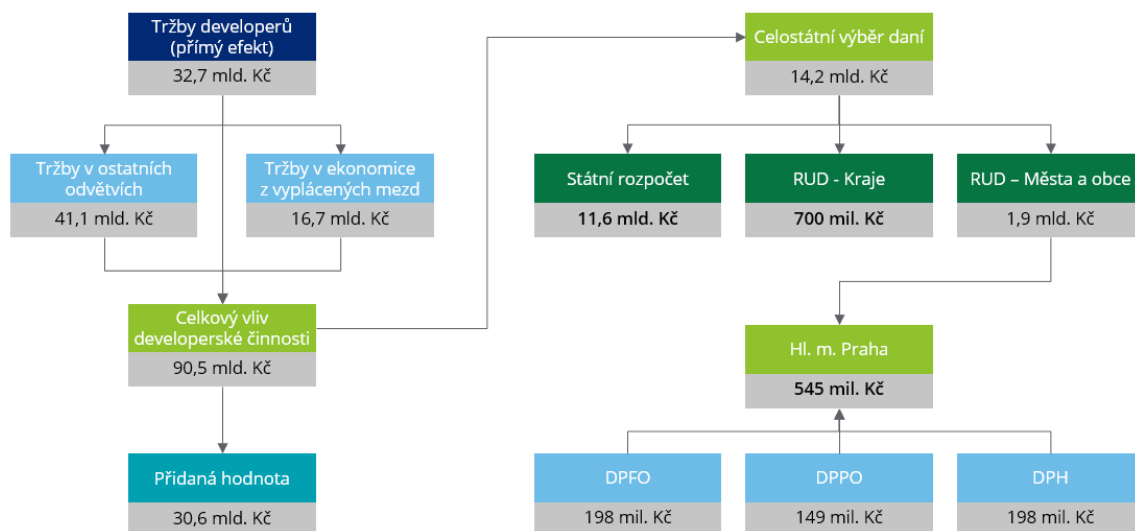
mezd, v roce 2019 už to bylo mezd 11. Ještě výrazněji se tento trend projevil u bytů v panelových domech, viz graf níže, počet mezd pro pořízení bytu v panelovém domě je tmavě zelenou barvou.



Dostupnost bytů ke koupi v ČR tak bohužel patří k nejhorším v EU a jen posiluje tlak suburbanizaci, zejména v zázemí Prahy.

Jednou z možných příčin je i nedostatek nabídky, kde má velký vliv často zmiňovaný dlouhý povolená proces výstavby v ČR. Na problematiku se lze ale dívat i z jiné perspektivy, a tou je finanční motivace jednotlivých obcí k výstavbě. A ta není příliš velká, jak si ukážeme na následujícím příkladu. V Praze se v roce 2019 prodalo 5 415 nových bytů v developerských projektech s celkovými tržbami necelých 33 miliard

Kč. Současně tato výstavba vygenerovala dalších 60 miliard v tržbách v ostatních odvětvích a v tržbách v ekonomice z vyplácených mezd, celkem tedy 90 miliard Kč. Z těchto se pak do celostátního výběr daní odvedlo 14,2 miliardy Kč, které se rozdělily mezi stát se 11,6 mld. Kč, kraje s 0,7 mld. Kč a města a obce s 1,9 mld. Kč. Z 1,9 mld. Kč pro města a obce pak připadlo 545 milionů Kč Hlavnímu městu Praha. Ta tedy za výstavbu bytů na svém území inkasuje necelá 4% z celkových daňových odvodů vzniklých při bytové výstavbě.



Obr. 7 Zdroj: MF ČR, Deloitte



Tato situace vede k tomu, že se vedení měst snaží dohodnout s developery na různém finančním plnění z jejich strany, kterým pak pokryje některé ze svých výdajů. Ideálně ty, které jsou samotným developementem vyvolané, ať už se jedná o náklady na dopravní, či technickou infrastrukturu, nebo občanskou vybavenost. Tato aktuálně probíhající diskuse vyvolává mnoho ohlasů na obou stranách. Nicméně faktem je, že tyto kontribuce jsou v jiných evropských státech poměrně běžné, jak jsme zjistili při zpracování analýzy „Studie spolupráce měst a developerů v Evropě“, kde jsme se detailněji dívali na tuto problematiku v Kodani, Mnichově, Varšavě a Bordeaux. Odlišné je ale to, že diskuse o těchto kontribucích v těchto zemích proběhla již v minulosti a proto je celý systém dotaženější a předvídatelnější. Obvykle mají tyto pří-

spěvky oporu v legislativním rámci, o detailech příspěvku rozhoduje municipalita, kontribuci je možné dopředu předpokládat (např. v rámci územně plánovací dokumentace) a účel kontribuce je pokryt náklady vyvolané samotným rozvojem. Kontribuce tedy směřují do rozvoje lokality přímo dotčené developerským projektem, neplynou volně do městského rozpočtu. Současně platí jedna zásadní podmínka a to ta, že o využití území rozhoduje město. Developer jako soukromý subjekt se tedy v rámci povolení o využití území dohodne s městem i na nutných kontribucích. U nás je tento postup ztížen tím, že o využití území nerozhoduje město, ale státní správa v přenesené působnosti, která vydává územní rozhodnutí, tento rozdíl ilustruje tabulka níže.

	1. Územní plán	2. Podrobný plán Územní rozhodnutí	3. Povolení k výstavbě
Zahraníčí			
Municipalita	Vlastní kompetence	Dohoda v území a řešení kontribucí	
Státní správa			Stavební povolení technického charakteru
Česko			
Municipalita	Pasivnější role zadavatele	Municipalita se pouze vyjadřuje jako dotčený orgán	
Státní správa		Vydání územního rozhodnutí	Stavební povolení

Očekáváme, že v tomto směru nás čeká ještě poměrně obtížná diskuse a je dost možné, že pro optimální řešení bude nutno změnit nejen kompetence v územním plánování a rozvoji měst, ale třeba i systém rozpočtového určení daní. Naším cílem by měl být takový stav, který z hlediska územního rozvoje přináší největší celospolečenský užitek a snaží se co nejvíce eliminovat negativní efekty.

*Příspěvek byl zpracován na základě dlouhodobého monitoringu českého nemovitostního trhu a zejména následujících projektů:*

**1. Projekt** „Studie spolupráce měst a developerů v Evropě“ zpracovaný společností Deloitte Advisory pro Asociaci developerů

**2. Projekt** „Analýza, návrhy a legislativní návrh pro reformu stavebního zákona v oblasti územního plánování“ zpracovaný společností Deloitte Advisory a Deloitte Legal pro Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky za podpory DG REFORM Evropské komise



# Partneři workshopu

## **Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí ARTN**

[www.artn.cz](http://www.artn.cz)

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) je neziskové občanské sdružení, jehož členy jsou přední představitelé developerských a investičních společností, realitních, právních a poradenských kanceláří, bank a dalších organizací činných na trhu, dále přední představitelé a vyšší management veřejné správy. Záměrem asociace je sdružovat i pedagogy a studenty vysokých škol se zájmem o tuto oblast.

Díky rozmanité členské základně, která dnes zahrnuje více než 100 předních osobností působících ve všech oblastech trhu nemovitostí, představuje ARTN seskupení jedinečné svou univerzální kompetencí, které v tomto smyslu nemá v České republice obdoby.

## **Asociace developerů AD**

[www.wedevelop.cz](http://www.wedevelop.cz)

Asociace developerů vznikla za účelem vést otevřený dialog o zodpovědné roli developerů v rozvoji moderní společnosti i o pozitivním přínosu v rámci profesní a společenské komunity. Členové kladou důraz na dodržování striktních etických pravidel. Usilují o to, aby se developeři chovali ke svým klientům i k veřejnému sektoru zodpovědně, citlivě a aby postupně docházelo k nápravě reputace developerů v české společnosti.



## IPR Praha

[www.iprpraha.cz](http://www.iprpraha.cz)

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR Praha) je hlavním koncepčním pracovištěm hl. m. Prahy v oblasti architektury, urbanismu, rozvoje, tvorby a správy města. Zpracovává strategické, urbanistické a územně rozvojové dokumenty. Institut je zřizovatelem Centra architektury a městského plánování (CAMP), jehož hlavním posláním je zlepšit veřejnou diskuzi o rozvoji Prahy. Je základním zdrojem přehledných a dostupných informací o přítomnosti a budoucnosti hlavního města a funguje jako otevřená platforma, „základní tábor“ pro každého, kdo má zájem na společném plánování a rozvíjení Prahy.



Č Ā Ĭ Ĥ

## Asociace pro urbanismus a územní plánování

[www.urbanismus.cz](http://www.urbanismus.cz)

AUUP ČR je dobrovolné sdružení odborníků, zabývajících se problematikou tvorby a regulace vývoje měst, venkovského osídlení a krajiny.

Členové asociace usilují o lepší zapojení urbanismu a územního plánování do širšího společenského kontextu, o zvyšování odborné úrovně urbanistů a kvality jejich práce, o sdílení myšlenek a zkušeností.

Jakožto nezávislá a nepolitická organizace se snaží být odborným zázemím pro veřejnou správu.

auúp



Sborník konference, V. ročník

[www.me100.eu](http://www.me100.eu)

Ústav prostorového plánování FA ČVUT

Organizátoři: Ing. arch. Vít Řezáč, Ing. Martin Šilha

Grafické zpracování: Ing. arch. Zuzana Poláková

\* Texty neprošly redakční ani jazykovou úpravou.

ISBN

978-80-01-06812-0

ISSN

2571-4228

Autor (editor): Vít Řezáč, Martin Šilha, Zuzana Poláková

Název díla: MĚ 100 - Sborník studentské vědecké konference Ekonomika územního plánování

Vydalo: České vysoké učení technické v Praze

Zpracovala: Fakulta architektury, Ústav prostorového plánování

Kontaktní adresa: Thákurova 9, 166 34 Praha 6 – Dejvice

Tel.: +420 22435 6325

Tisk: elektronické vydání

Počet stran: 54