

Územní plánování a jeho spojení s ekonomikou je tradičním tématem konference MĚ100, kterou pořádala Fakulta architektury ČVUT v Praze v listopadu 2021. V šestém ročníku pořadatelé poprvé přistoupili k prezentaci všech příspěvků a referátů v anglickém jazyce. Stejně jako předchozí ročník se i tento uskutečnil v průběhu rychle se šířící vlny koronavirové epidemie. Naštěstí byla situace díky očkovaní mnohem lepší než před rokem, a tak se konference uskutečnila v kombinovaném módu: s účastníky v sále i u svých počítačů doma. Potvrdilo se, že tak lze oslovit mnohem početnější publikum z celé republiky i zahraničí.

Celkem 140 registrovaných posluchačů a téměř 100 zhlédnutí v přímém přenosu od českých i zahraničních zájemců potvrdilo trvalý zájem o konference s touto tematikou. Její atraktivita je podtržena využitím inspirativního prostoru Centra architektury a městského plánování (CAMP) v Praze a angažováním profesionální streamovací společnosti Film CZ, tentokrát doplněné o tlumočnické služby pro české posluchače.

Těžiště konference spočívá v prezentaci prací mladých doktorandů, kteří se ve své vědecké práci zabývají plánováním měst a regionů ve spojitosti s ekonomikou. Již několik let v řadě pořadatelé zaznamenávají mírně narůstající počet doktorských prací s tímto zaměřením.

Jako přednášející hosté byli osloveni kolegové **Dr. Nikos Karadimitriou** a **Dr. Michael Manlangit** z londýnské The Bartlett School of Planning a **Onďřej Gabaš, MSc.**, a **Ing. Vladimír Lieberzeit** z IPR Praha. Angličtí hosté představili výsledek své studie, která zkoumá vliv politicky motivované podpory výstavby bydlení a dopadů této politiky na trh nemovitostí. Vladimír Lieberzeit ve své prezentaci seznámil posluchače se dvěma aktuálně probíhajícími projekty IPR Praha v oblasti ekonomiky v území. Prvním je studie dopadu rozpočtového určení daní na hl. m. Prahu, druhým je projekt JESSUS financovaný z operačního programu EU v kategorii OP PPP.

**Ing. arch. Vít Řezáč** a **Mgr. Ing. David Mazáček, MRICS**, na úvod konference seznámili posluchače se vzdělávacími programy v oboru plánování, managementu rozvoje měst a nemovitostí. V České republice je v současné

době vypisováno minimálně čtrnáct programů, které se vyučují na deseti vysokých školách nebo institucích. 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. Nejbližší kurz proběhne na podzim 2022. Dvouletý MBA program *Nemovitosti a jejich oceňování* se vyučuje několik let na Fakultě financí a účetnictví VŠE. Studium probíhá ve vazbě na mezinárodní standardy RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Právě propojení těchto institucí a vzájemná výměna zkušeností je jedním z programových cílů konference MĚ100. Jak je vidět, nabídka vzdělávacích programů se postupně rozšiřuje, nicméně naše zůstávání v tomto směru oproti vyspělým ekonomikám je propastné. V České republice nadále chybí možnost uceleného a komplexního vzdělání v oboru Real Estate, které by obsahovalo právní, ekonomické, manažerské, technické a stavební, urbanistické, energetické a ekologické obory pokrývající životní cyklus nemovitostí všech segmentů. Není proto divu, 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 (OECD).<sup>1)</sup> Přitom poptávka po odbornících schopných pečovat o nemovitosti nebo rozvoj měst

z hlediska jejich ekonomické využitelnosti či prosperity, rozhodovat o dalších investicích, modelovat financování, řídit projekty od počátku přípravy po demolicí, je značná.

Na situaci zareagovalo nedávno Ministerstvo pro místní rozvoj, které navrhuje v rámci právě projednávané aktualizace Politiky architektury a stavební kultury České republiky začlenit nová opatření – zavést vzdělávání v oblasti Real Estate na středních a vysokých školách a v navazujících programech a zavést profesní odborník v Real Estate v Národní soustavě kvalifikací a v Národní soustavě povolání. Budeme rádi, když se i konference MĚ100 stane malým odrazovým můstkem na této cestě ke změně.

V prvním bloku konference MĚ100 vystoupili studenti doktorandského studia. Cílem studie **Dr. phil. Aleksandra Shemeteva** z Národohospodářské fakulty VŠE bylo porovnat oficiální statistiky České republiky s databázemi o mobi-



Zdroj: [www.fja.cvut.cz](http://www.fja.cvut.cz)

**Plakát workshopu CITY development, který pořádá každoročně FA ČVUT v Praze. Přihlásit se mohou zájemci z veřejného i soukromého sektoru**

1) Odkaz na zprávu 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).

litě obyvatel. Za pomoci velmi sofistikovaných interpretací statistických dat, využitím Google Cloud databáze (údaje o poloze mobilních telefonů) a následné regresní analýzy ukázal například změny ve využití území obyvateli vlivem pandemické situace nebo souvislosti mezi mírou zemědělných během pandemie a dostupností lékařské péče blízko bydliště. Na malém příkladu doložil rozdíly mezi vlivem různých pandemických opatření v České republice a ve Spojených státech. Zatímco u nás v době pandemie pohyb osob venku v rámci regionů omezen nebyl, ve Spojených státech byl, i tak u nás šíření pandemie nebylo větší. Doktor Shemetev chtěl poukázat na to, že oficiální údaje ČSÚ jsou dostupné pouze pro celý stát. Ekonomové se na základě těchto údajů snaží vytvářet makroekonomické modely, ale jakmile výzkumník sestoupí na úroveň analýzy regionální politiky, naráží na nedostatek kvalitních dat. Analytici tedy nemohou tyto ukazatele věrohodně přijímat k analýze hospodářské politiky státu.

**Ing. David Mazáček** z Fakulty financí a účetnictví VŠE otevřel téma, které je aktuální zejména v Praze a velkých městech – dostupnost bydlení. Ceny nových bytů v Praze, stejně jako ve většině evropských velkoměst, zaznamenaly v posledních letech rychlý růst,

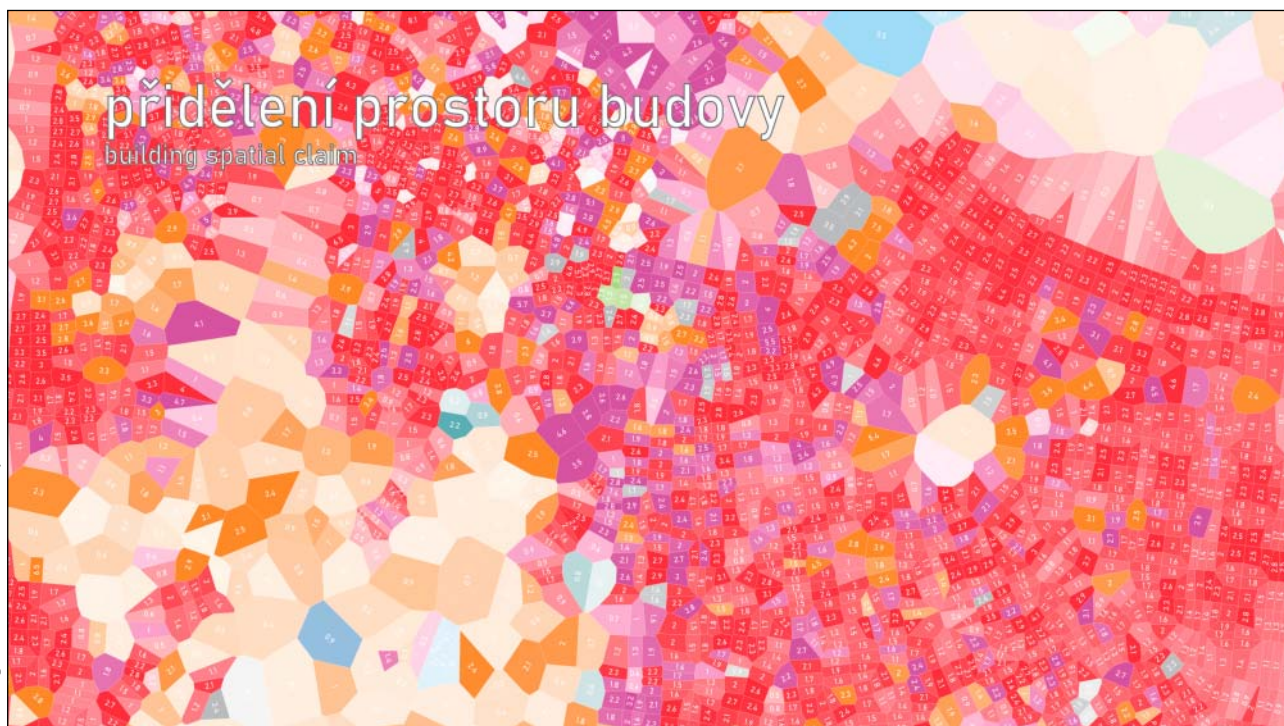
i když během krize v roce 2008 poklesly. Ve svém příspěvku se pomocí statistických metod zabýval vlivem makroekonomických i realitních faktorů na cenu nemovitosti. Identifikoval čtyři hlavní proměnné, u kterých je měřitelná souvislost se změnami prodejních cen bytů na trhu: cena pozemku, čistý disponibilní důchod na domácnost, míra nezaměstnanosti a úroková sazba hypoték, resp. výše měsíční splátky hypotéky. Ekonometrický model sledoval po čtvrtletích časový úsek v letech 2004–2020. Autorův regresní model je založen na bayesovském modelovém průměrování v kombinaci s tzv. Lasso regresí. Cílem je pomocí tohoto modelu poskytnout odhady budoucích změn cen nemovitostí na základě změny základních proměnných.

**Ing. arch. Vojtěch Myška** z Fakulty architektury ČVUT v Praze se zaměřil na problematiku ekonomicky udržitelného tempa výstavby v Praze. Argumentoval, že kvalifikovaná bilance disponibilních ploch pro výstavbu pomáhá informovaně vytvářet udržitelnou politiku (nejen) bytové výstavby v dlouhodobém návrhovém horizontu. Předsevzal si tedy odhadnout kapacitu nové výstavby ve městě na základě vyhodnocení územně plánovací dokumentace, legislativního prostředí a modelování poptávky.

Na příkladech ukázal, kolik stavebního objemu je celkově v Praze za současně a v budoucnu platných limitů možné realizovat, jakého typu a kde se nacházejí.

Posluchači doktorského studia z Vysoké školy ekonomické v Praze, **Ing. Vilem Čáp** a **Ing. Marek Feurich**, představili malý výzkumný projekt, jehož cílem bylo identifikovat úroveň znalostí zastupitelů městských částí hl. m. Prahy, a to v zákonech č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů ve znění pozdějších předpisů, a č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze ve znění pozdějších předpisů. Úroveň znalostí byla sledována mj. dle následujících kritérií: úroveň vzdělání, věk a délka praxe v zastupitelské pozici. Funkce zastupitele městské části hl. m. Prahy je významnou pozicí v systému zastupitelské demokracie. Osoby jsou do těchto funkcí voleny na základě přímého, rovného, tajného a všeobecného volebního práva; ke zvolení využívají tzv. pasivní volební právo. Součástí práv a povinností zastupitelů je mj. rozhodování o vynakládání významného objemu veřejných finančních prostředků, rozhodování o nákupu/prodeji majetku apod. Zvláštním paradoxem však zůstává, že vysoká míra odpovědnosti těchto osob nekoresponduje s povinností dosáhnout určité úrovně znalostí

Zdroj: Stavební kapacity Prahy z hlediska územně plánovacích limitů, V. Myška, 2021



**Schéma přidělení prostoru budovy**

a jejich hladinu průběžně prohlubovat. Příslušná legislativa omezuje možnost kandidovat jen věkem (18 let), nikoli konkrétní mírou úrovně znalostí. Teoretickým přínosem práce bylo vytvořit funkční, praktickou a veřejnosti srozumitelnou metodiku pro hodnocení znalostí pražských zastupitelů.

**Ing. Lukáš Bernat**, absolvent magisterského oboru Kognitivní informatika na VŠE, který se nyní v doktorském studiu zaměřuje na multiagentní modelování a aplikaci teorie komplexních systémů v ekonomii na Národohospodářské fakultě VŠE, se zabýval datovou analýzou měst a obcí v ČR. Digitalizace veřejného sektoru v ČR za poslední dekádu značně pokročila nehledě na ukazatele a postavení v žebříčku zemí. Odpovídají otevřená data získaná tímto procesem definici velkých dat? Lze pro ně využít nástroje datové vědy a držet tak krok s aktuálními trendy analýzy dat? Odpovědi a nástin možností analýzy a její využití demonstroval na rozpracovaném projektu, který se zabývá finanční a majetkovou analýzou dat obcí a měst za uplynulých 20 let. Jedním z výstupů projektu bude doporučení pro sestavování datových souborů tak, aby mohly být moderními metodami lépe vyhodnocovány.

Hosty konference MĚ100 byli kolegové **Dr. Nikos Karadimitriou** a **Dr. Michael Manlangit** z The Bartlett School of Planning v Londýně. Nikos Karadimitriou vyučuje na BSP a ve své výzkumné činnosti se zabývá mj. institucionálními změnami vlivem regulace v území. Současně působí jako expert OSN v Africe. Michael Manlangit je docentem finančního vzdělávání na UCL School of Ma-

nagement, kde vyučuje moduly o podnikových a manažerských financích, investičním managementu, kapitálových trzích, obchodní statistice a rozhodování.

Globální finanční krize (GFC) v roce 2008 znamenala pro britský trh s bydlením mimořádný šok. Zamrzlé mezinárodní kapitálové trhy vedly k velmi restriktivnímu poskytování hypotečních úvěrů britskými retailovými bankami a kolaps v nákupu domů ohrozil silně zadlužené britské stavebnictví. Michael Manlangit se ve svém příspěvku zabýval dopadem vydávání státních půjček na bydlení pro klienty, které vydala vláda Spojeného království s cílem podpořit poptávku po skončení GFC, na tři největší britské veřejně obchodované stavební firmy ve Spojeném království: Taylor Wimpey, Barratt Developments a Persimmon. V letech 2008–2013 poskytovala vláda Spojeného království sdílené kapitálové půjčky, které vyžadovaly odpovídající půjčky od stavitelů domů vedle běžných bankovních hypoték a vkladů od kupujících domů. V roce 2013 vláda Spojeného království zavedla nový program sdíleného vlastního kapitálu Help to Buy (HtB), který již nevyžadoval odpovídající půjčky od stavitelů domů. Rozdělení rizik a odměn v rámci programu HtB změnilo stát vlastně na spekulanta s nemovitostmi a zároveň snížilo riziko stavebních firem. Ve své studii autor zjistil, že tři developeři mezi lety 2013–2017 zvýšili svou produkci o 29 000 bytů a vygenerovali dodatečných 1,4 miliardy liber v hotovosti jako přímý důsledek HtB. Ve stejném období vyplatili stavitelé domů akcionářům 3,5 miliardy liber na dividendách a ceny jejich akcií vzrostly v průměru o 140 procent.

**Ing. Vladimír Lieberzeit** a **Ondřej Gabaš, MSc.**, oba specialisté strategie a rozvoje Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, ve svých příspěvcích představili aktuální projekty, které řeší v IPR v oblasti ekonomie sídel. Prvním byl projekt s pracovním názvem Náklady na obyvatele. Ve své práci identifikovali mezní příjmy z rozpočtového určení daní připadající na jednoho Pražana a zkoumali efektivitu výdajů Prahy na obyvatele v porovnání s jinými obcemi. Projekt se nachází v rozpracovanosti a výsledkem by mělo být zjištění, zda a ve kterých sférách hospodaření města existují přínosy z úspory z rozsahu.

Druhý projekt je podporován grantovou agenturou TA ČR. Zkratka jeho názvu JESSUS shrnuje cíl „jednotný přístup k ekonomickým informacím pro správu a udržitelný rozvoj města s minimalizovanými nároky na údržbu.“ Projekt zahrnuje vytvoření modelu oceňování veřejných statků pro potřeby prostorového plánování. Jeho cílem je zajistit a modelovat vliv veřejných investic do občanské vybavenosti, infrastruktury a veřejného prostoru na ceny nemovitostí. S výsledky obou prací budou účastníci konference seznámeni v dalších ročnících.

Konference MĚ100\*) bude pokračovat i v letošním roce, opět v listopadu. Příspěvky loňské konference si můžete i nadále poslechnout na odkazech, které jsou dostupné na [www.me100.eu](http://www.me100.eu) (<https://vimeo.com/474656241>) nebo [www.camp.cz](http://www.camp.cz).

Konference proběhla v Centru architektury a městského plánování ve dnech 11. a 12. listopadu 2021. Projekt je podpořen grantem ČVUT 45/21/F5.

*Ing. arch. Vít Řezáč  
Ústav prostorového plánování  
Fakulta architektury ČVUT v Praze  
Asociace pro urbanismus  
a územní plánování ČR*

\*) Pořadatelem konference MĚ100 je Fakulta architektury ČVUT v Praze. Partneri konference 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 ČZÚ, IREAS – Institut pro strukturální politiku, o. p. s., a v neposlední řadě Katedra regionálních studií Národohospodářské fakulty VŠE v Praze.