



housing investment advisory hub

ZÁVĚRY ŠETŘENÍ HIAH V OBLASTI ROZVOJE OBCÍ PRO KVALITNĚJŠÍ ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

AUTOR: VÍT ZEMAN A TÝM HIAH

VÝSTUPY BYLY PŘEDSTAVENY NA SUMMITU PRO ZODPOVĚDNÉ
FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ V LISTOPADU 2025. NYNÍ VYCHÁZÍ V ČESKÉ VERZI.



DOPORUČENÍ A – SÍDELNÍ STRUKTURA A ŘÍZENÍ RŮSTU

Nastavit územní regulaci tak, aby růst obcí bez občanské vybavenosti byl omezen na max. 10 % obyvatel a rozvoj byl systematicky směřován do středně velkých center.

ODŮVODNĚNÍ:

průměrná obec má **1 743 obyvatel**, což nevytváří dostatečnou hustotu;
institucionální spojování problém neřeší, zatímco centra mohou poskytovat služby pro síť malých obcí.

DOPORUČENÍ B – EKONOMICKY AKTIVNÍ OBYVATELSTVO

Prioritně koncentrovat nabídku kvalitního bydlení pro ekonomicky aktivní obyvatele do středně velkých měst nad 10.000 obyvatel.

ODŮVODNĚNÍ:

- **30 % měst nad 10 tis.** ztrácí více než **25 % ekonomicky aktivních obyvatel,**
- malé obce a střední města koncentrují **41 % obyvatel 80+,** přestože v nich žije jen **31 % populace.**

DOPORUČENÍ C – STRUKTURA BYTOVÉ VÝSTAVBY

Zacílit podporu bydlení na projekty bytových domů s vysokou kvalitou prostředí v centrech měst.

ODŮVODNĚNÍ:

- obce vlastní jen **4 % bytového fondu (221 882 bytů)**
- **rodinné domy v satelitech se staví mnohdy z nouze, protože schází nabídka jiné formy bydlení ve městech**

DOPORUČENÍ D – KVALITA ŽIVOTA A DOSTUPNOST SLUŽEB

Revidovat územní plány tak, aby nevedly k dalšímu snižování dostupnosti služeb, a to zejména v periferních lokalitách.

ODŮVODNĚNÍ:

- dostupnost služeb klesla **za 15 let o 15 %**,
- při naplnění územních plánů hrozí další pokles o **10 %**,
- spolu s migrací 10 % ekonomicky aktivních obyvatel do periferií může dojít až ke **40% ztrátě kvality života v obcích a městech ČR**

DOPORUČENÍ E – HOSPODAŘENÍ OBCÍ A PRÁCE S ÚZEMÍM

Posílit aktivní správu obecního majetku a území s cílem zvýšit kapitálové příjmy alespoň k hranici 5 %.

ODŮVODNĚNÍ:

- průměr kapitálových příjmů je jen **1,78 %**,
- **5 %** dosahuje pouze **545 obcí z 6 259**,
- **8 %** jen **345 obcí**, z nichž minimum má kladné saldo dojížděky nebo větší velikost,
- nízké kapitálové příjmy prohlubují investiční i infrastrukturní dluhy.

DOPORUČENÍ F – DOJÍŽĎKA A DENNÍ VYLIDŇOVÁNÍ

Směřovat rozvoj pracovních míst a služeb do obcí s potenciálem stát se lokálními denními centry.

ODŮVODNĚNÍ:

- pouze **615 obcí** má kladné saldo dojížděky,
- **91 % obcí (5 644)** se přes den vylidňuje,
- **67 % obcí** sice populačně roste, ale jen **5 %** z nich má kladné saldo dojížděky.

DOPORUČENÍ G – ZÁKLADNÍ SLUŽBY A SOCIÁLNÍ INFRASTRUKTURA

Podmínit další rozvoj bydlení existencí nebo zajištěním základních služeb (MŠ, ZŠ, zdravotní péče).

ODŮVODNĚNÍ:

- jen **50 % obcí** má MŠ, pouze **30 %** má zároveň MŠ i ZŠ,
- **2 725 obcí** bez MŠ i ZŠ přesto vykazuje intenzitu výstavby **4,6 BJ / 1 000 obyv.**,
- počet osob **80+ se do 15 let** zdvojnásobí.

NÁVAZNÉ KROKY SFPI

V Q3 roku 2026 bude k dispozici pro činnost SFPI a partnerských subjektů datový nástroj, který umožní lépe zacílit podporu a poradenství pro smysluplný rozvoj obcí v České republice.



housing investment advisory hub