

NÁVRH METODIKY PRO ANALÝZU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE A INVESTIČNÍ PŘIPRAVENOSTI OBCÍ ČESKÉ REPUBLIKY

**Urbánně-ekonomická interpretace
na základě 10 zásadních jevů**

Návrh metodiky pro odbornou diskusi a pilotní validaci

Autor:

Ing. Vít Zeman

Datová základna:

ve spolupráci s pracovní skupinou HIAH, Územní plánování a Land Development
Autorská aplikace HOPR, která čerpá data z veřejných oficiálních zdrojů ČR

Datum:

srpen 2026

PŘEDMLUVA ZAHRANIČNÍHO EXPERTA

Housing investment is rarely constrained by a single factor. Successful delivery depends on the alignment of land, infrastructure, housing need, municipal capacity, finance and the ability of public institutions to manage assets and investment over the long term.

This is why I welcome the approach developed through the HIAH working group. Rather than seeking to rank municipalities through a single indicator, the report proposes a structured way of understanding their different demographic, spatial, housing and fiscal conditions and of translating these into questions relevant to investment preparation. This distinction is important: data should support professional judgement and better investment decisions, not replace them.

From my experience at Ireland's Land Development Agency, the value of such an approach lies particularly in connecting strategic policy objectives with the realities of land, assets and long-term delivery. It also helps to bridge national policy objectives and localised needs, which can often be diverse and varying across municipalities. The proposed methodology provides a promising basis for identifying where further diagnostics, institutional support or investment preparation may be required.

The next stage – validation against real municipalities and investment outcomes – will be particularly important. If developed in this way, the methodology can become a useful component of a more systematic approach to preparing sustainable housing investment in the Czech Republic, reflecting the requirements of all stakeholders.

Enda McGuane

Director of Asset Management
Land Development Agency, Ireland
Member of the HIAH International Board

ABSTRAKT

Práce navrhuje a testuje screeningový nástroj pro hodnocení rozvojových podmínek českých obcí relevantních pro přípravu investic do bydlení. Vychází z deseti indikátorů dostupných pro 6 254 obcí, které zachycují demografický vývoj, funkční a prostorovou strukturu, bydlení a fiskální situaci obce. Indikátory jsou prostřednictvím velikostně diferencovaných vah agregovány do pětistupňového hodnocení; úplný výsledek lze vypočítat pro 6 156 obcí.

Analýza ukazuje, že většina obcí se koncentruje ve středních hodnotách souhrnného hodnocení a že stejného celkového skóre mohou dosahovat obce s výrazně odlišnou kombinací dílčích charakteristik a rizik. Samotné agregované skóre proto neposkytuje dostatečnou informaci pro investiční rozhodování. Pro praktické využití je deset indikátorů interpretováno jako profil „obecní DNA“, který umožňuje rozlišit demografickou odolnost, funkční a prostorovou strukturu, oblast bydlení a služeb a fiskální investiční kapacitu obce. Výsledky současně ukazují nižší medián souhrnného skóre u měst nad 10 tisíc obyvatel; bez další validace však nelze určit, nakolik tento rozdíl odráží skutečná rozvojová rizika a nakolik konstrukci vah a prahových hodnot.

Navržený nástroj proto nemá sloužit jako žebříček obcí ani jako automatické kritérium pro přidělování veřejné podpory. Jeho účelem je identifikovat dominantní rizika a určit oblasti, které vyžadují hlubší lokální diagnostiku před přípravou investice do bydlení. Před institucionálním využitím je nutné metodiku empiricky validovat na případových studiích, časových řadách a výsledcích konkrétních investic a následně rekalibrovat váhy a prahové hodnoty. Výstup je určen jako podklad pro zadání aplikace pro analýzu obcí.

Klíčová slova: dostupné bydlení; obecní investice; urbánní ekonomika; demografie; dojíždka; fiskální kapacita; bytová výstavba; obecní bytový fond; kompozitní indikátor;

ABSTRAKT

1. ÚVOD A VÝZKUMNÝ PROBLÉM
- 1.1. VÝZKUMNÉ OTÁZKY
- 1.2. PŘÍSPĚVEK PRÁCE
2. INSTITUCIONÁLNÍ A TEORETICKÝ RÁMEC HIAH
3. DATOVÁ ZÁKLADNA A AUDIT
- 3.1. ZACHÁZENÍ S NEÚPLNOSTÍ
4. KONSTRUKCE SEMAFORU HIAH 2.0
- 4.1. VÁHY
- 4.2. SOUHRNNÝ VÝPOČET
5. VÝSLEDKY ZA OBCE ČESKÉ REPUBLIKY
6. INDIKÁTORY
- 6.1. POPULAČNÍ STABILITA A ABSORPČNÍ TLAK
- 6.2. FUNKČNÍ CENTRALITA A SALDO DOJÍŽDKY
- 6.3. INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY
- 6.4. STRUKTURA NOVÉ VÝSTAVBY
- 6.5. KAPACITA OBECNÍHO BYDLENÍ
- 6.6. MIGRAČNÍ OBMĚNA A REZIDENČNÍ STABILITA
- 6.7. DEMOGRAFICKÉ STÁRNUTÍ
- 6.8. EKONOMICKY AKTIVNÍ POPULAČNÍ ZÁKLADNA
- 6.9. PROVOZNÍ FISKÁLNÍ ÚNOSNOST
- 6.10. KAPITÁLOVÁ A INVESTIČNÍ AKTIVITA
7. OBECNÍ DNA A ROZHODOVACÍ LOGIKA
8. VYUŽITÍ V INVESTICÍCH DO BYDLENÍ
9. VALIDACE A VÝZKUMNÝ PLÁN
10. LIMITY A ETICKÉ ZÁSADY
11. ZÁVĚR
12. LITERATURA A ZDROJE
13. ČLENOVÉ PRACOVNÍ SKUPINY HIAH



1. ÚVOD A VÝZKUMNÝ PROBLÉM

České obce rozhodují o bydlení, veřejné infrastruktuře a majetku v podmínkách silně rozdílné demografické, prostorové a fiskální dynamiky. Jednoduché pořadí podle jednoho ukazatele je zavádějící: růst obyvatel může současně znamenat daňový přínos, tlak na školy a sítě i drahou nízkohustotní suburbanizaci. Pokles obyvatel může znamenat strukturální oslabení, ale také přechodnou fázi regenerace fondu. Výzkumným problémem je proto převést vícevrstevná data do formy, která je rychle čitelná, a přitom neztrácí vazbu mezi příčinou, důsledkem a investičním rozhodnutím.

Cílem práce je zpřesnit proces rozhodování tak, aby (i) byl auditovatelný, (ii) rozlišoval stav, riziko a investiční reakci, (iii) respektoval funkční roli a velikost obce, (iv) zacházel konzervativně s chybějícími daty a (v) byl použitelný jako vstupní screening pro HIAH a regionální centra podpory investic do bydlení.

1.1 VÝZKUMNÉ OTÁZKY

1. Jaké technické a koncepční nedostatky obsahují stávající rozhodovací procesy?
2. Jak přeložit pět koeficientů do urbánně-ekonomických rozhodovacích stavů?
3. Jak propojit deset jevů s investiční připraveností v oblasti bydlení?
4. Jak zabránit tomu, aby agregované skóre zakrylo rozdílnou obecní DNA?
5. Jak metodiku empiricky validovat a průběžně rekalibrovat?

1.2 PŘÍSPĚVEK PRÁCE

Příspěvkem není nový soubor neověřených dat, ale transparentní nadstavba nad existující databází HOPR, oddělení obcí od vojenských újezdů, oprava logiky vah, kontrola úplnosti, normalizace skóre, nové názvosloví a jednoznačná vazba výsledku na režim investičního rozhodování.

2. INSTITUCIONÁLNÍ A TEORETICKÝ RÁMEC HIAH

Housing Investment Advisory Hub je interdisciplinární platforma zaměřená na veřejné investice do bydlení a poradní a analytickou podporu státu. Veřejné materiály HIAH zdůrazňují potřebu dlouhodobě finančně udržitelného a institucionálně stabilního systému dostupného bydlení [1]. SFPI současně rozvíjí regionální poradenskou kapacitu pro obce a přípravu projektů dostupného bydlení [2].

OECD popisuje dostupnost bydlení jako systémový problém propojený s nabídkou bytů, územním plánováním, správou, financováním a koordinací ve funkčních městských oblastech [3]. Proto není dostačující sledovat pouze počet dokončených bytů. Rozhodující je soulad mezi lokalizací, typologií, dostupností služeb, dopravními vazbami, obecním portfoliem a dlouhodobou schopností obce nést provozní důsledky.

Urbánně-ekonomická logika

Urbánní ekonomika chápe prostorovou strukturu jako nákladový a výnosový mechanismus. Nízká hustota a rozptýlená zástavba obvykle prodlužují sítě, komunikace a dojížděkové vzdálenosti na jednoho obyvatele. Kompaktnější struktura může zlepšit dostupnost služeb a využití infrastruktury, ale jen tehdy, pokud je spojena s kvalitním veřejným prostorem, kapacitou vybavenosti a sociální dostupností.

Semafor jako screening, nikoli verdikt

Kompozitní indikátor redukuje komplexitu. Tato redukce je legitimní pouze tehdy, když uživatel současně vidí dílčí osy, zdrojová data, váhy a úplnost. Semafor proto nesmí automaticky určovat přidělení dotace ani hodnotit politickou reprezentaci. Má identifikovat témata, která vyžadují hlubší due diligence.

3. DATOVÁ ZÁKLADNA A AUDIT

Data z aplikace pracují z 185 různými jevy a jejich screening je strategickým podkladem pro tuto analýzu. Data zahrnují demografii, obecní rozpočty, bytový fond a výstavbu, dojížděku, mobilitu, vlastnictví bytů, migraci, věkové skupiny a vybavenost.

3.1. ZACHÁZENÍ S NEÚPLNOSTÍ

Úplných deset koeficientů je dostupných pro 6,156 obcí. U 98 obcí chybí nejméně jeden koeficient. Tyto obce se neřadí do barevného pásma; dostávají stav Neklasifikováno. Toto pravidlo omezuje falešnou přesnost a nutí doplnit důkazní základnu.

4. KONSTRUKCE SEMAFORU HIAH 2.0

Původní pětibodová škála koeficientů 0,5; 0,6; 0,8; 1,0 a 1,2 je zachována. Nové názvy odstraňují dojem, že každá vysoká hodnota je automaticky „dobrá“, a převádějí výsledek do rozhodovacího jazyka.

Koeficient	Název stupně	Rozhodovací význam
1.2	Silná odolnost / zvládnutelná příležitost	Udržet a škálovat při kontrole externalit.
1	Příznivý stav	Běžně monitorovat.
0.8	Transformační napětí	Připravit cílené opatření.
0.6	Vysoké riziko	Prioritní zásah a podmínění investice.
0.5	Kritická nerovnováha	Okamžitá diagnostika před investicí.

4.1 VÁHY

Váhy vyjadřují odlišnou citlivost velikostních skupin. U malých obcí je vyšší význam demografické stability a stárnutí; u větších měst struktury a intenzity výstavby. Součet 100 umožňuje přímou kontrolu a srovnání.

Jev	do 999	1 000–9 999	10 000+
Kapitálové příjmy	5	7	7
Provozní výdaje	5	7	7
EOA 15–64	14	14	14
Stárnutí	16	13	9
Migrace	10	8	6
Obecní bydlení	12	12	12
Struktura výstavby	4	9	13
Intenzita výstavby	8	12	13
Dojíždka	10	6	4
Populace	16	12	15
Součet	100	100	100



4.2 SOUHRNNÝ VÝPOČET

Vážený součet je $S = \sum(w_i \times k_i)$, kde w_i je váha jevu a k_i koeficient 0,5 až 1,2. Protože $\sum w_i = 100$, teoretický interval je 50 až 120. Normalizované skóre $N = (S - 50) / 70 \times 100$. Normalizace nemění pořadí; pouze převádí interval na čitelnou škálu 0 až 100.

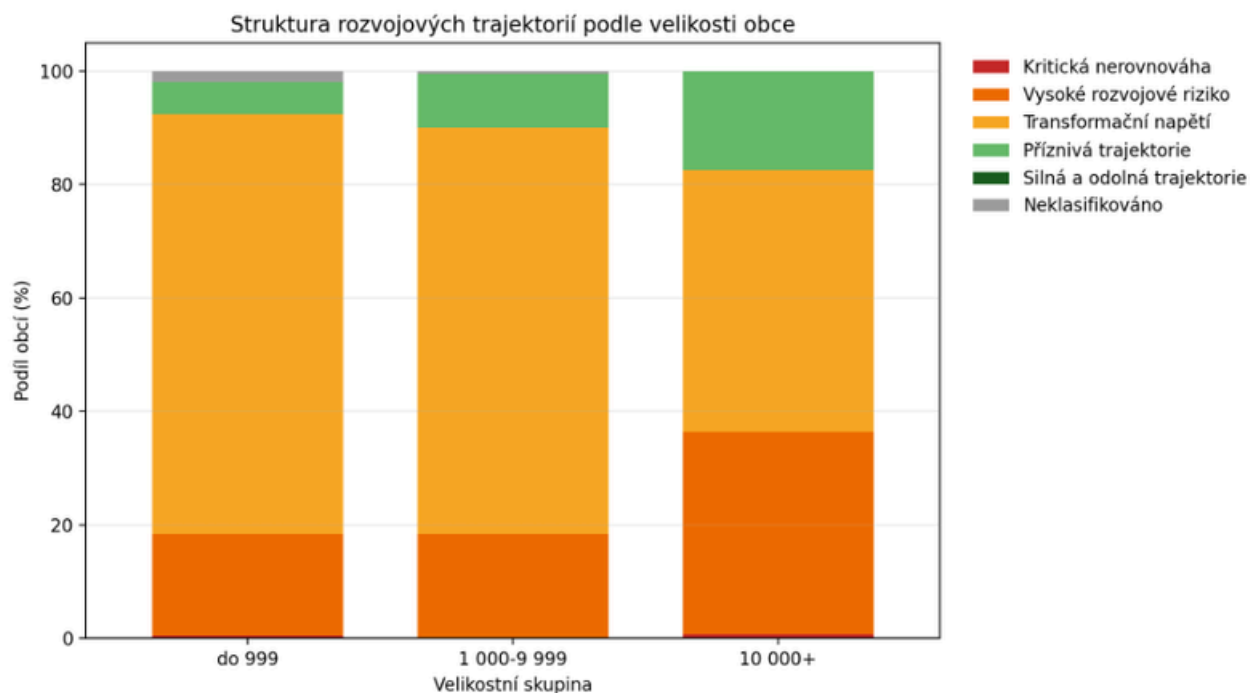
S	Kategorie	Použití
50–55	Kritická nerovnováha	Diagnostika před investicí
>55–70	Vysoké rozvojové riziko	Podmíněná investiční příprava
>70–90	Transformační napětí	Cílený program změny
>90–110	Příznivá trajektorie	Řízené škálování
>110–120	Silná a odolná trajektorie	Dlouhodobé portfolio

Uvedené pásmo je návrhová klasifikace odvozená od středů mezi pěti koeficienty. Před institucionálním použitím vyžaduje empirickou kalibraci podle skutečných výsledků investic a časového vývoje.

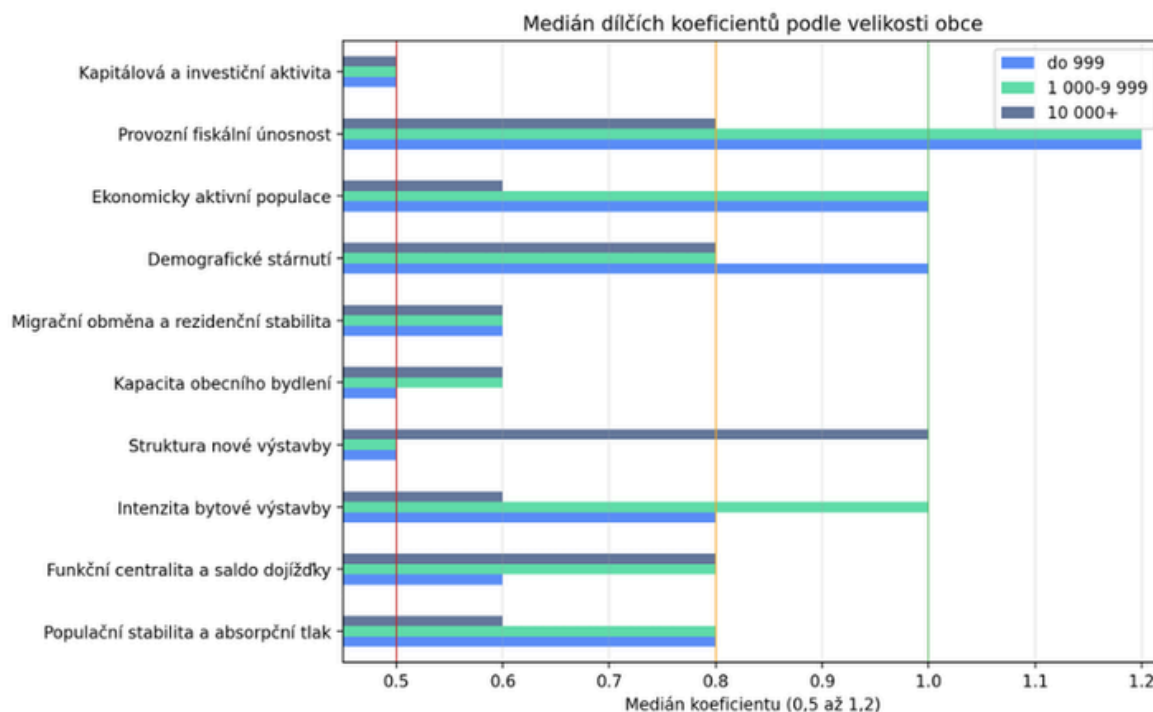
5. VÝSLEDKY ZA OBCE ČESKÉ REPUBLIKY

Velikost	Počet obcí	Úplné skóre	Medián S (vážený součet)	Medián N (normalizované skóre)
do 999	4 722	4 631	80,6	43,7
1 000–9 999	1 400	1 393	81,8	45,4
10 000+	132	132	74,3	34,7

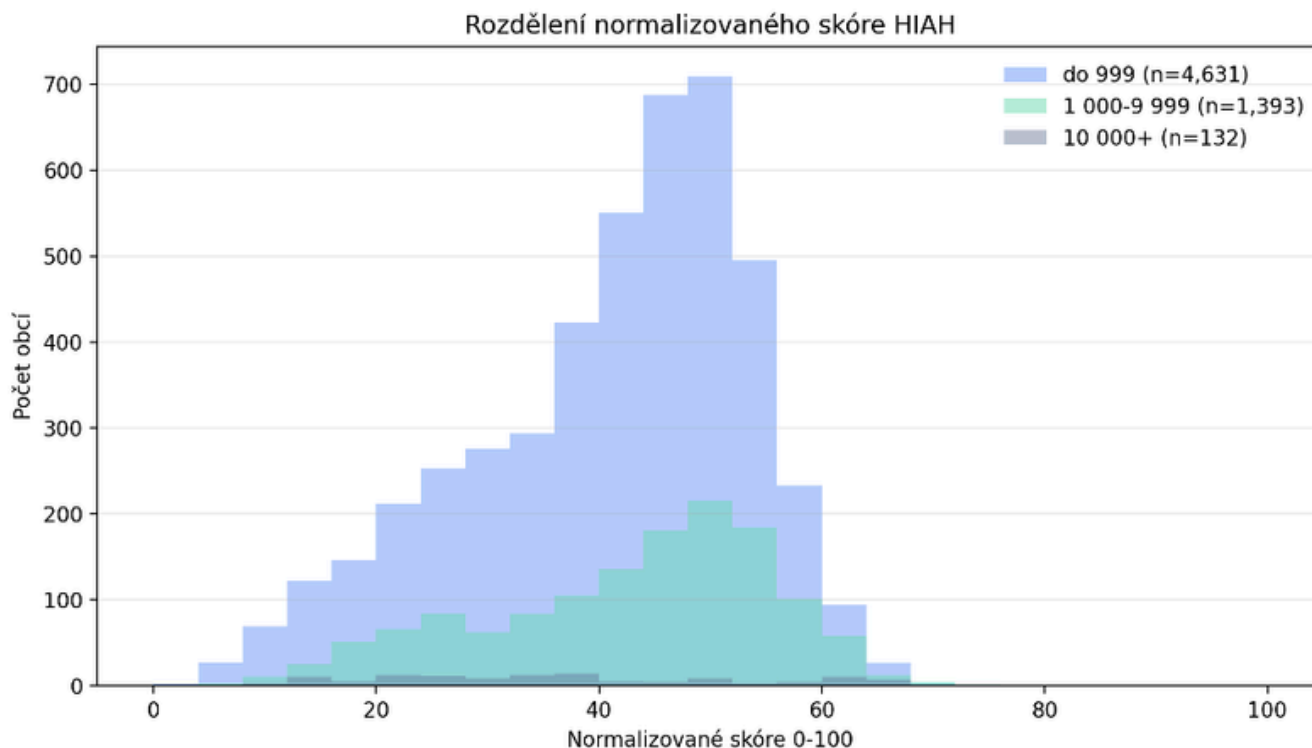
Nejčtenější kategorií je transformační napětí (1 149 obcí), následuje vysoké rozvojové riziko (1,149) a příznivá trajektorie (425). Kritická nerovnováha se objevuje u 27 obcí. Koncentrace ve středním pásmu ukazuje, že celkový součet sám o sobě není dostatečně diferencující; analytická hodnota spočívá v konfiguraci deseti os.



Obrázek 1. Struktura kategorií podle velikosti obce.



Obrázek 2. Mediány dílčích koeficientů podle velikosti.



Obrázek 3. Rozdělení normalizovaného skóre.

Interpretace velikostních rozdílů

Města nad 10 tisíc obyvatel mají nižší medián souhrnu než menší obce. To nemusí znamenat horší správu. Větší města nesou centralitní funkce, starší infrastrukturu, vyšší koncentraci služeb a složitější sociální strukturu. Rozdíl proto představuje kalibrační signál: je nutné testovat, zda prahy a váhy měří skutečné riziko, nebo strukturálně penalizují městskou roli.

6.INDIKÁTORY

6.1 POPULAČNÍ STABILITA A ABSORPČNÍ TLAK

Vysvětlení: Změna počtu obyvatel v horizontu 2009–2024.

Urbánně-ekonomický mechanismus

Pokles oslabuje poptávkovou a fiskální základnu; prudký růst může vytvářet deficit infrastruktury a tlak na ceny a dojížďku.

Interpretace pro HIAH a obec

Rozlišit přirozenou obměnu, migraci, věkovou strukturu a lokalizaci nové výstavby. Investici do bydlení podmínit kapacitou škol, sítí a dopravy.

Metodická výhrada

Extrémní růst nemá být automaticky nejvyšším stupněm; současný zdroj jej již částečně chápe jako absorpční riziko.

Stupeň	Praktická interpretace
1.2	Příležitost je zvládnutelná; investice může být škálována při kontrole externalit.
1	Převážně příznivý stav; standardní monitoring.
0.8	Transformační napětí; připravit cílené opatření.
0.6	Vysoké riziko; podmínit investici nápravným plánem.
0.5	Kritická nerovnováha; nejprve hloubková diagnostika.

6.2 FUNKČNÍ CENTRALITA A SALDO DOJÍŽDKY

Vysvětlení: Saldo denní dojíždky ve vztahu k počtu obyvatel.

Urbánně-ekonomický mechanismus

Kladné saldo signalizuje pracovní a obslužnou centralitu; záporné saldo může být normální u rezidenčních obcí, ale zvyšuje dopravní závislost.

Interpretace pro HIAH a obec

Vyhodnocovat v rámci ORP/FUA, spojit s veřejnou dopravou, parkováním, denní populací a umístěním pracovních míst.

Metodická výhrada

Ukazatel nesmí trestat obytnou obec pouze za funkční specializaci; důležitá je kvalita vazby na centrum.

Stupeň	Praktická interpretace
1.2	Příležitost je zvládnutelná; investice může být škálována při kontrole externalit.
1	Převážně příznivý stav; standardní monitoring.
0.8	Transformační napětí; připravit cílené opatření.
0.6	Vysoké riziko; podmínit investici nápravným plánem.
0.5	Kritická nerovnováha; nejprve hloubková diagnostika.



6.3 INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY

Vysvětlení: Dokončené byty na 1 000 obyvatel.

Urbánně-ekonomický mechanismus

Nízká intenzita může znamenat omezenou nabídku; vysoká může zlepšovat nabídku, ale i generovat rozptýlené infrastrukturní náklady.

Interpretace pro HIAH a obec

Rozlišit infill, brownfield, greenfield a dostupnost; provést provozní dopad na 30 let.

Metodická výhrada

Počet bytů neříká nic o ceně, nájemném, energetické kvalitě a skutečném obsazení.

Stupeň	Praktická interpretace
1.2	Příležitost je zvládnutelná; investice může být škálována při kontrole externalit.
1	Převážně příznivý stav; standardní monitoring.
0.8	Transformační napětí; připravit cílené opatření.
0.6	Vysoké riziko; podmínit investici nápravným plánem.
0.5	Kritická nerovnováha; nejprve hloubková diagnostika.

6.4. STRUKTURA NOVÉ VÝSTAVBY

Vysvětlení: Podíl nové výstavby v rodinných domech.

Urbánně-ekonomický mechanismus

Vysoký podíl může indikovat nízkou hustotu, zábor půdy a vyšší náklady sítí; smíšená typologie zvyšuje nabídku pro různé domácnosti.

Interpretace pro HIAH a obec

Podporovat kompaktní formy, bytové a řadové domy, adaptaci existujících objektů a brownfieldy.

Metodická výhrada

Pokud je celková výstavba nulová, poměr není definován; nesmí vzniknout pozitivní hodnocení z 0/0.

Stupeň	Praktická interpretace
1.2	Příležitost je zvládnutelná; investice může být škálována při kontrole externalit.
1	Převážně příznivý stav; standardní monitoring.
0.8	Transformační napětí; připravit cílené opatření.
0.6	Vysoké riziko; podmínit investici nápravným plánem.
0.5	Kritická nerovnováha; nejprve hloubková diagnostika.

6.5 KAPACITA OBECNÍHO BYDLENÍ

Vysvětlení: Podíl bytů ve vlastnictví obce nebo státu.

Urbánně-ekonomický mechanismus

Obecní fond je přímý nástroj dostupného, služebního, startovacího a krizového bydlení.

Interpretace pro HIAH a obec

Zavést portfolio management: technický stav, nájemné, obrátka, cílové skupiny, investiční potřeba a lokalizace.

Metodická výhrada

Vyšší podíl není automaticky kvalitnější; zanedbaný fond může být fiskální zátěží.

Stupeň	Praktická interpretace
1.2	Příležitost je zvládnutelná; investice může být škálována při kontrole externalit.
1	Převážně příznivý stav; standardní monitoring.
0.8	Transformační napětí; připravit cílené opatření.
0.6	Vysoké riziko; podmínit investici nápravným plánem.
0.5	Kritická nerovnováha; nejprve hloubková diagnostika.



Financováno
Evropskou unií
NextGenerationEU



NÁRODNÍ
PLÁN OBNOVY



Ministerstvo
pro místní rozvoj



Státní fond
podpory investic

6.6 MIGRAČNÍ OBMĚNA A REZIDENČNÍ STABILITA

Vysvětlení: Součet migračních toků v poměru k počtu obyvatel.

Urbánně-ekonomický mechanismus

Vysoká obměna může znamenat atraktivitu i nestabilitu; nízká obměna může znamenat zakořenění i uzavřenost trhu.

Interpretace pro HIAH a obec

Oddělit příchody a odchody, věk, domácnostní typ, směr a motivaci; spojit s nájemním trhem a druhým bydlením.

Metodická výhrada

Součet toků bez salda a struktury je dvojznačný. Doporučeno rozdělit dynamiku a stabilitu do dvou podindikátorů.

Stupeň	Praktická interpretace
1.2	Příležitost je zvládnutelná; investice může být škálována při kontrole externalit.
1	Převážně příznivý stav; standardní monitoring.
0.8	Transformační napětí; připravit cílené opatření.
0.6	Vysoké riziko; podmínit investici nápravným plánem.
0.5	Kritická nerovnováha; nejprve hloubková diagnostika.

6.7. DEMOGRAFICKÉ STÁRNUTÍ

Vysvětlení: Změna indexu stáří mezi lety 2009 a 2024.

Urbánně-ekonomický mechanismus

Stárnutí mění velikost domácností, poptávku po bezbariérovosti, péči a lokalizaci bydlení.

Interpretace pro HIAH a obec

Mapovat domácnosti 80+, podvyužité byty, možnosti adaptace a stěhovací řetězce; podporovat mezigenerační nabídku.

Metodická výhrada

Index stáří je poměrový ukazatel citlivý u velmi malých obcí; používat víceleté průměry a intervaly spolehlivosti.



Financováno
Evropskou unií
NextGenerationEU



NÁRODNÍ
PLÁN OBNOVY



Ministerstvo
pro místní rozvoj



Státní fond
podpory investic

Stupeň	Praktická interpretace
1.2	Příležitost je zvládnutelná; investice může být škálována při kontrole externalit.
1	Převážně příznivý stav; standardní monitoring.
0.8	Transformační napětí; připravit cílené opatření.
0.6	Vysoké riziko; podmínit investici nápravným plánem.
0.5	Kritická nerovnováha; nejprve hloubková diagnostika.

6.8 EKONOMICKY AKTIVNÍ POPULAČNÍ ZÁKLADNA

Vysvětlení: Změna počtu obyvatel ve věku 15–64 let.

Urbánně-ekonomický mechanismus

Pokles omezuje pracovní sílu, lokální spotřebu a schopnost obsluhovat služby; zároveň zvyšuje relativní nároky péče.

Interpretace pro HIAH a obec

Propojit dostupné bydlení s prací, dopravou, péčí o děti a kvalifikací; sledovat skutečnou **zaměstnanost**.

Metodická výhrada

Věk 15–64 není totožný s ekonomickou aktivitou. Název zdrojového jevu je třeba zpřesnit.

Stupeň	Praktická interpretace
1.2	Příležitost je zvládnutelná; investice může být škálována při kontrole externalit.
1	Převážně příznivý stav; standardní monitoring.
0.8	Transformační napětí; připravit cílené opatření.
0.6	Vysoké riziko; podmínit investici nápravným plánem.
0.5	Kritická nerovnováha; nejprve hloubková diagnostika.

6.9 PROVOZNÍ FISKÁLNÍ ÚNOSNOST

Vysvětlení: Poměr běžných výdajů k daňovým příjmům.

Urbánně-ekonomický mechanismus

Vyšší poměr zmenšuje prostor pro obnovu majetku a spolufinancování; nízký poměr může znamenat efektivitu i nedostatečnou údržbu.

Interpretace pro HIAH a obec

Každý bytový projekt posoudit přes náklady životního cyklu, správu, energie, rezervy a očekávané nájemné.

Metodická výhrada

Jednoroční hodnota je volatilní. Doporučen je tří- až pětiletý klouzavý medián a oddělení mandatorních služeb.

Stupeň	Praktická interpretace
1.2	Příležitost je zvládnutelná; investice může být škálována při kontrole externalit.
1	Převážně příznivý stav; standardní monitoring.
0.8	Transformační napětí; připravit cílené opatření.
0.6	Vysoké riziko; podmínit investici nápravným plánem.
0.5	Kritická nerovnováha; nejprve hloubková diagnostika.

6.10 PROVOZNÍ FISKÁLNÍ ÚNOSNOST

Vysvětlení: Podíl kapitálových příjmů na celkových příjmech.

Urbánně-ekonomický mechanismus

Střední hodnota může znamenat aktivní investování; extrémní hodnota může být jednorázovým prodejem majetku.

Interpretace pro HIAH a obec

Rozlišit transfery, prodej, development, value capture, úvěr a vlastní zdroje; hodnotit opakovatelnost.

Metodická výhrada

Kapitálové příjmy nejsou totožné s kapitálovými výdaji ani investiční kapacitou. Doporučena náhrada robustnějším víceletým ukazatelem.

Stupeň	Praktická interpretace
1.2	Příležitost je zvládnutelná; investice může být škálována při kontrole externalit.
1	Převážně příznivý stav; standardní monitoring.
0.8	Transformační napětí; připravit cílené opatření.
0.6	Vysoké riziko; podmínit investici nápravným plánem.
0.5	Kritická nerovnováha; nejprve hloubková diagnostika.

7. OBECNÍ DNA A ROZHODOVACÍ LOGIKA

Obecní DNA je uspořádaná kombinace deseti dílčích stupňů, nikoli pouze jejich součet. Pro praktické použití se osy sdružují do čtyř dimenzí: demografická odolnost; funkční a prostorová struktura; bydlení a služby; fiskální investiční kapacita. Dvě obce se stejným skóre mohou vyžadovat opačné zásahy.

Typ DNA	Typická kombinace	Riziko nesprávné reakce	Preferovaná reakce
Růst bez kapacity	růst + výstavba; slabé finance nebo vybavenost	další greenfield prohloubí provozní deficit	fázování, infill, příspěvky investorů, kapacitní plán
Stárnoucí stabilita	stabilní populace; stárnutí a pokles 15–64	nová výstavba mine potřebu adaptace	bezbariérovost, menší byty, péče, stěhovací řetězce
Rezidenční periferie	záporná dojíždka; vysoký podíl RD	dopravní závislost a náklady sítí	smíšené funkce, veřejná doprava, kompaktní výstavba
Centrum pod tlakem	kladná dojíždka; slabá bytová výstavba	pracovní centralita bez dostupného bydlení	nájemní bydlení, brownfieldy, infrastruktura
Fiskálně sevřená obec	vysoké provozní výdaje; nízká kapitálová kapacita	investice bez krytí životního cyklu	portfolio priorit, sdílené služby, víceleté financování

Pravidlo dominantního rizika

Pokud má obec nejméně dva jevy v kritickém stupni 0,5 v různých dimenzích, nesmí být příznivý souhrn interpretován jako zelená pro automatické investování. Nejprve se provede diagnostika vazby mezi jevy. Toto pravidlo má zabránit kompenzaci zásadní slabiny několika méně významnými silnými stránkami.

8. VYUŽITÍ V INVESTICÍCH DO BYDLENÍ

Semafor lze vložit do předprojektové fáze jako první filtr. Následuje lokální diagnostika, investiční záměr, ekonomické posouzení, územní a provozní due diligence a monitorování výsledků. Skóre samo nesmí být podmínkou financování; je podkladem pro rozsah a obsah odborné podpory.

1. Screening: ověřit identitu obce, úplnost 10/10 a obecní DNA.
2. Diagnostika: doplnit lokální data o cenách, nájemném, domácnostech, lokalitách, technickém stavu a územním plánu.
3. Investiční teze: definovat cílovou skupinu, typ bydlení, lokalitu, kapacitu a očekávaný veřejný přínos.
4. Finanční model: zahrnout životní cyklus, provoz, rezervy, financování a citlivost.
5. Územní test: ověřit napojení na služby, dopravu, infrastrukturu a dopad na kompaktnost.
6. Rozhodnutí: určit podmínky, etapizaci a odpovědnost.
7. Monitoring: sledovat obsazenost, dostupnost, provozní náklad, sociální mix a změnu relevantních jevů.

Doporučený výstup pro každou obec

Výstup	Minimální obsah
Profil DNA	10 koeficientů, váhy, úplnost, souhrn, dominantní rizika
Investiční karta	potřeba, cílová skupina, lokalita, počet jednotek, náklady, zdroje
Provozní dopad	30letý životní cyklus, personál, energie, údržba a rezervy
Územní dopad	infrastruktura, služby, doprava, zábor, hustota a etapizace
Monitorovací plán	výchozí hodnota, cíl, termín, správce dat a revize

Dvě obce se zcela shodným celkovým skóre **75/100** mohou mít diametrálně odlišnou „DNA“, a proto mohou vyžadovat zcela odlišné investiční a poradenské zásahy ze strany HIAH.

Dimenze „Obecního DNA“	Co dimenze vyjadřuje
Demografická odolnost	Demografický vývoj obce a její schopnost dlouhodobě udržet či obnovovat populaci.
Funkční a prostorová struktura	Charakter území, jeho prostorové uspořádání, funkce obce a její vazby na okolí.
Bydlení a služby	Situaci v oblasti bydlení, dostupnost základních služeb a schopnost obce reagovat na potřeby obyvatel.
Fiskální investiční kapacita	Finanční sílu obce a její schopnost připravovat, financovat a realizovat investice.

Ilustrační profily

Profil	Celkové skóre	Charakteristika
Obec X	75/100	Vyšší hodnoty zejména v demografické odolnosti a fiskální investiční kapacitě, odlišná struktura výsledků v ostatních dimenzích.
Obec Y	75/100	Vyrovnanější, ale strukturálně odlišný profil; stejné celkové skóre proto neznamena stejné potřeby obce.

Hlavní sdělení: Celkové skóre samo o sobě nestačí pro stanovení potřeb obce. Rozložení výsledků mezi jednotlivými dimenzemi umožňuje identifikovat rozdílné typy obcí a zvolit odpovídající investiční či poradenskou intervenci.



Financováno
Evropskou unií
NextGenerationEU



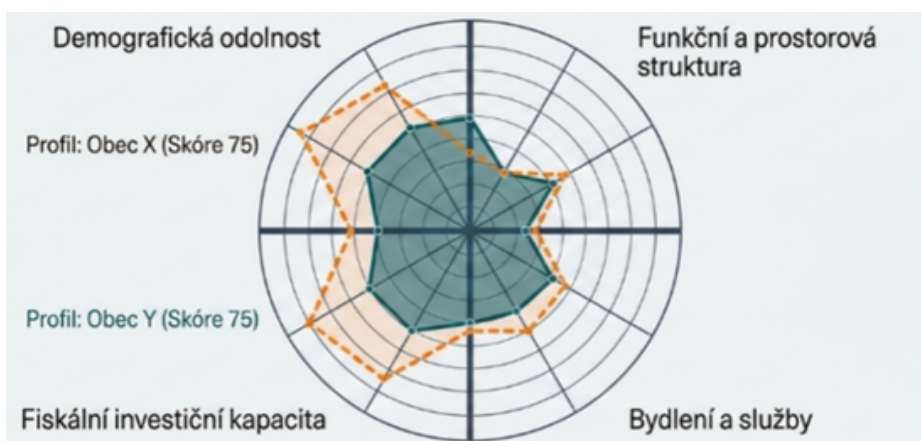
NÁRODNÍ
PLÁN OBNOVY



Ministerstvo
pro místní rozvoj



Státní fond
podpory investic



Obrázek č.4: Paprskový graf, který znázorňuje profily obcí dle různých zkoumaných indikátorů

9. VALIDACE A VÝZKUMNÝ PLÁN

Před použitím pro rozhodování o veřejných prostředcích musí být metodika validována ve čtyřech krocích.

1. Technická validace: automatický audit vzorců, relativních odkazů, úplnosti, datových typů a extrémních hodnot.
2. Konstruktová validita: expertní posouzení, zda každý jev skutečně reprezentuje zamýšlený urbánně-ekonomický mechanismus.
3. Kriteriační validita: test vztahu skóre k následným výsledkům – dokončené dostupné byty, obsazenost, náklady infrastruktury, fiskální stabilita a dostupnost.
4. Časová validita: zpětný výpočet pro více let a ověření, zda semafor předchází pozorovaným změnám, nikoli pouze popisuje současnost.

Pilotní vzorek

Doporučen je stratifikovaný pilot nejméně 60 obcí: 20 v každé velikostní skupině, s vyvážením krajů a kategorií semaforu. V každé obci má být zpracována případová studie a slepý expertní posudek bez znalosti celkového skóre. Shoda se vyhodnotí pro dílčí osy i navržený režim investice.

Citlivost vah a prahů

Je nutné provést Monte Carlo nebo scénářový test změny vah a prahů. Stabilní výsledek zůstává ve stejné kategorii při rozumných změnách parametrů; nestabilní výsledek se označí jako hraniční a nesmí být interpretován binárně. Zvláštní pozornost vyžaduje nižší medián měst nad 10 tisíc obyvatel.

Verze metodiky

Každá revize musí mít číslo verze, datum, seznam zdrojů, tabulku změn a možnost reprodukovat předchozí výsledky. Koeficienty a váhy musí být v jediné parametrické tabulce, nikoli ručně vkládány do tisíců buněk.



Financováno
Evropskou unií
NextGenerationEU



NÁRODNÍ
PLÁN OBNOVY



Ministerstvo
pro místní rozvoj



Státní fond
podpory investic

10. LIMITY A ETICKÉ ZÁSADY

- Data zachycují obec, nikoli vnitřní rozdíly mezi čtvrtěmi a lokalitami.
- Kompozitní skóre není kauzální důkaz ani predikce cen bydlení.
- Administrativní hranice nemusí odpovídat funkčnímu trhu práce a bydlení.
- Malé absolutní počty způsobují u malých obcí velkou volatilitu poměrů.
- Některé ukazatele jsou proxy a jejich názvy mohou být silnější než skutečný měřený obsah.
- Semafor nesmí být použit k sankcionování obcí bez možnosti zkontrolovat data a opravit chybu.
- Barevné kódování musí být doplněno textem a číslem kvůli přístupnosti a zabránění stigmatizaci.

11. ZÁVĚR

Navržený Semafor HIAH 2.0 propojený na aplikaci HOPR zachovává původní data a koeficienty, ale odděluje zdroj od analytické vrstvy, sjednocuje váhy, zavádí kontrolu úplnosti, normalizuje výsledek a překládá barvy do urbánně-ekonomických režimů. Jeho hlavní hodnotou není pořadí obcí, nýbrž transparentní obecní DNA, která určuje, jakou diagnostiku a investiční podporu obec potřebuje.

Pokud bude ze strany HIAH zájem je možné po dohodě dopracovat aplikaci HOPR a předat ji. Případně lze pokračovat i dalším krokem, přičemž dalším krokem není plošné nasazení, ale pilotní validace, parametrizace prahů z reálných dat, doplnění lokálního trhu bydlení a přechod od jednorázových finančních poměrů k víceletým ukazatelům investiční kapacity. Teprve poté může semafor sloužit jako důvěryhodná vstupní vrstva investičního poradenství HIAH.

Cílem práce bylo ověřit, zda lze existující datovou základnu HOPR převést do transparentního screeningového nástroje, který umožní HIAH a regionálním centrům lépe rozlišovat rozvojovou situaci obcí a určit oblasti vyžadující hlubší diagnostiku před přípravou investic do bydlení. Analýza ukazuje, že takový nástroj vytvořit lze, současně však potvrzuje, že samotné agregované skóre není pro posouzení investiční situace obce dostačující. Hlavní hodnotou navrženého přístupu proto není pořadí obcí, ale strukturovaná interpretace kombinace jejich demografických, prostorových, bytových a fiskálních charakteristik.

První výzkumná otázka se týkala technických a koncepčních nedostatků stávajícího rozhodovacího procesu. Analýza identifikovala zejména riziko ztráty informace při agregaci rozdílných jevů do jediného výsledku, nejednotnou logiku vah, problém chybějících hodnot a riziko mechanické interpretace vysokého nebo nízkého koeficientu jako jednoznačně pozitivního či negativního stavu. U některých indikátorů se zároveň ukázala omezení jejich konstrukce. Migrační obměna například nerozlišuje směr a strukturu migračních toků, věková skupina 15–64 let není totožná s ekonomickou aktivitou a kapitálové příjmy samy o sobě nevypovídají o skutečné investiční kapacitě obce. Metodika proto zavádí kontrolu úplnosti dat, sjednocení vah a transparentní interpretaci jednotlivých ukazatelů a současně označuje oblasti, ve kterých je před dalším využitím nutné indikátory zpřesnit.

Druhá výzkumná otázka zkoumala, jak převést pět původních koeficientů do urbánně-ekonomických rozhodovacích stavů. Výsledkem je pětistupňová škála od kritické nerovnováhy přes vysoké riziko a transformační napětí až po příznivou a silnou odolnou trajektorii. Podstatné je, že jednotlivé stupně nejsou interpretovány jako jednoduché hodnocení „dobré–špatné“, ale jako rozdílné režimy dalšího rozhodování. Nízké hodnoty signalizují potřebu diagnostiky nebo nápravného plánu, zatímco vysoké hodnoty umožňují investici rozvíjet při kontrole jejích externalit. Semafor tak nepředstavuje automatický verdikt o kvalitě obce, ale první krok rozhodovacího procesu.



Financováno
Evropskou unií
NextGenerationEU



NÁRODNÍ
PLÁN OBNOVY



Ministerstvo
pro místní rozvoj



Státní fond
podpory investic

Třetí výzkumná otázka se zaměřila na propojení deseti sledovaných jevů s investiční připraveností v oblasti bydlení. Analýza ukazuje, že jednotlivé indikátory mají pro investiční rozhodování význam především ve vzájemných souvislostech. Populační a migrační vývoj vypovídá o změnách poptávky, intenzita a struktura výstavby o reakci nabídky a jejích prostorových dopadech, obecní bytový fond o přímé schopnosti obce ovlivňovat nabídku bydlení a fiskální ukazatele o její schopnosti nést dlouhodobé provozní a investiční důsledky. Screening proto nemůže nahradit projektovou analýzu. Má určit, na které otázky se má následná diagnostika zaměřit – od lokálního trhu bydlení přes cílové skupiny a územní podmínky až po infrastrukturu, provozní náklady a dlouhodobou finanční udržitelnost.

Čtvrtá výzkumná otázka řešila riziko, že agregované skóre zakryje rozdílnou „obecní DNA“. Právě zde přináší analýza jeden z hlavních závěrů. Z 6 156 obcí s úplnými daty se 4 555 nachází v kategorii transformačního napětí a dalších 1 149 ve vysokém rozvojovém riziku. Výrazná koncentrace výsledků ve středních pásmech omezuje diferenciací schopnost samotného celkového skóre. Dvě obce se stejným výsledkem mohou současně vykazovat zcela odlišné kombinace demografických, prostorových, bytových a fiskálních charakteristik, a vyžadovat proto rozdílnou investiční reakci.

Pro praktické použití je proto deset dílčích os interpretováno prostřednictvím čtyř širších dimenzí – demografické odolnosti, funkční a prostorové struktury, bydlení a služeb a fiskální investiční kapacity. Tento profil „obecní DNA“ zachovává informaci, která se v agregovaném skóre ztrácí. Doplnuje jej pravidlo dominantního rizika: výskyt závažných slabín ve více dimenzích nelze kompenzovat několika příznivými hodnotami tak, aby výsledné skóre bylo automaticky interpretováno jako souhlas s investicí. Pro rozhodování HIAH je proto důležitější konfigurace dílčích výsledků než samotná pozice obce na škále 0–100.

Pátá výzkumná otázka se týkala empirické validace a průběžné rekaliibrace metodiky. Současná analýza tuto validaci ještě neposkytuje, ale identifikuje její potřebné kroky. Zvláštní pozornost vyžaduje výsledek měst nad 10 tisíc obyvatel, jejichž medián souhrnného skóre je nižší než u obou skupin menších obcí. V této fázi nelze určit, zda rozdíl zachycuje skutečně vyšší koncentraci rozvojových tlaků, nebo zda je částečně důsledkem nastavení vah a prahových hodnot a strukturálně složitější role větších měst. Před institucionálním využitím je proto nutná technická, konstruktivní, kritériální a časová validace, doplněná testem citlivosti vah a prahů. Navržený pilot nejméně 60 obcí by měl umožnit porovnat výsledky Semaforu s expertním posouzením a skutečnými výsledky investic a následně metodiku rekalibrovat.

Celkovým závěrem výzkumu proto není, že lze české obce spolehlivě seřadit podle jejich investiční připravenosti. Naopak, analýza ukazuje limity takového přístupu. Přínosem Semaforu HIAH 2.0 je možnost rychle a transparentně identifikovat rozdílné kombinace rozvojových podmínek a převést je do strukturovaného zadání pro další investiční poradenství. Skóre má fungovat jako vstupní screening, profil obecní DNA jako diagnostická mapa a navazující lokální analýza jako základ konkrétního investičního rozhodnutí.

Pro HIAH z toho vyplývá praktická rozhodovací posloupnost: **screening → identifikace obecní DNA a dominantních rizik → lokální diagnostika → investiční teze → finanční a územní posouzení → rozhodnutí a monitoring.** Teprve empirická validace ukáže, zda navržené indikátory, váhy a prahové hodnoty dostatečně spolehlivě rozlišují situace relevantní pro investice do bydlení. Do té doby má být Semafor používán jako výzkumný a diagnostický nástroj, nikoli jako automatické kritérium pro přidělování veřejné podpory.



12. LITERATURA A ZDROJE

- [1] Housing Investment Advisory Hub. Advisory Summary / veřejné materiály HIAH.
https://www.hiah.cz/wp-content/uploads/2025/11/20251113_HIAH_AdvisorySummary_FINAL.pdf
- [2] Státní fond podpory investic. Regionální centra podpory investic pro bydlení – Poradenský portál. <https://rc.sfpi.cz/>
- [3] OECD (2021). Housing Affordability in Cities in the Czech Republic.
https://www.oecd.org/en/publications/housing-affordability-in-cities-in-the-czech-republic_bcddcf4a-en.html
- [4] OECD. Housing Policy Toolkit and Housing Dashboard.
<https://housingpolicytoolkit.oecd.org/>
- [5] OECD. Local Data Portal. <https://localdataportal.oecd.org/>
- [6] European Commission. Affordable housing – policy and investment support.
https://commission.europa.eu/topics/employment-and-social-affairs/affordability/affordable-housing_en
- [7] SFPI (2024). Investujeme do nájemního bydlení – příručka pro veřejné investory.
<https://sfpi.cz/2024/10/11/investujeme-do-najemniho-bydleni-prirucka-pro-inspiraci-verejnym-investorum/>
- [8] Aplikace HOPR – autorský nástroj v němž jsou veřejně dostupná data z oficiálních zdrojů ČR

13. ČLENOVÉ PRACOVNÍ SKUPINY HIAH

Jitka Boušková, Národní síť zdravých měst

Jaroslav Burian, Univerzita Palackého v Olomouci – Katedra geoinformatiky

Vojtěch Kubát, Ministerstvo pro místní rozvoj

Stanislav Kutáček, Frank & Bold

Lukáš Minařík, Ministerstvo životního prostředí

Jana Provazníková, Ministerstvo průmyslu a obchodu;

Pavel Řihák, Městský ateliér prostorového plánování a architektury, Ostrava

Martin Šimon, Sociologický ústav Akademie Věd ČR

David Tichý, Fakulta architektury ČVUT

Barbora Zemanová Brossová, TAM Architekti

Odborný garant – člen zahraničního boardu HIAH:

Enda McGuane, Director of Asset Management, The Land Development Agency, Irsko



Financováno
Evropskou unií
NextGenerationEU



NÁRODNÍ
PLÁN OBNOVY



Ministerstvo
pro místní rozvoj



Státní fond
podpory investic



housing investment advisory hub