

Manifest



Urbání ekonomie středních měst

Města se obvykle hodnotí podle toho, co je vidět.
Podle domů, ulic, investic, projektů. Jenže skutečná
výkonnost města se odehrává jinde – v čase.
Urbánní ekonomie vychází z jednoduché, ale
nepohodlné pravdy.

Město je trh práce v prostoru a čase

A právě čas je proměnná, kterou česká města
systematicky ignorují.

Město nekončí na hranici katastru.

Administrativní hranice města nemají s jeho ekonomikou
téměř nic společného. Skutečnou hranicí města je doba,
kterou jsou lidé ochotni denně dojíždět. Pracovní trh města
není dán počtem obyvatel, ale počtem pracovních míst,
která jsou reálně dostupná **v přijatelném čase. Přitom každá
minuta navíc zmenšuje funkční pracovní trh, omezuje výběr
práce, zhoršuje párování lidí a firem.**

Čas nečeká, nevrací se a nic nevytváří. **Minuta dojíždění není
investice.** Nevzniká z ní žádná hodnota. Není to vzdělávání,
práce, regenerace, sociální kontakt. Je to čistá ztráta času,
kterou nelze akumulovat, delegovat, nahradit technologií.
**Z pohledu města jde o trvalý deadweight loss – ztrátu bez
protihodnoty.**



Produktivita města nevzniká jen v kanceláři.

Vzniká v náhodných setkáních, v rychlých
interakcích, v neformálních vazbách.

Současný trend suburbánní periferie tak odepírá
městům nejen výkon, ale zejména efektivitu, při
současném obrovském nárůstu nákladů.

Stále silnější minimalizace městského života
nahrazená dobou dojížděky tak snižuje kvalitu
života v tom nejdůležitějším místě každého města,
v jeho samotném centru.

Výsledkem toho jsou mrtvá centra plná budov a
infrastruktury, ale bez funkční městské ekonomiky
a komunity. Centrum se stává nocoletárnou.

Suburbánní periferie odepírá městům výkon i efektivitu

Dopravní investice problém neřeší. Rychlejší
silnice a obchvaty umožní lidem bydlet ještě dál.
Město pak investuje stále víc do dopravy, do
infrastruktury, do provozu, aby udrželo stejnou
nebo nižší úroveň produktivity.

To není rozvoj. To je udržování
neefektivity. Město nefunguje díky
kráse regulativů, ale díky efektivnímu
setkávání lidí v čase.

M01

Proč tento manifest vzniká?

Česká republika není zemí metropolí. Je zemí středních měst. Českým paradoxem jsou města o velikosti 3 – 10 tisíc obyvatel, která nikdo neplánuje. Nejde o to, že by neměla územní či strategické plány, jde o to, že tyto plány nereagují na skutečnou potřebu a význam těchto center. Právě tato města nesou většinu ekonomické aktivity, zajišťují dostupnost práce, koncentrují služby a veřejné infrastruktury, drží regionální soudržnost státu a ze všech nejvíce absorbují demografické změny.

Přesto jsou systematicky řízena bez ekonomického porozumění. V územních plánech bez ekonomické zpětné vazby, v rozpočtech bez prostorového kontextu, ve strategiích, bez měřitelné reality.

Město se plánuje, ale neřídí. Města jsou plánována podle regulativů, podle politických kompromisů případně dle estetických představ, ale **nikoli jako ekonomické organismy**. Tento manifest vzniká jako odpověď na tuto slepou skvrnu.

Velikost měst podle počtu obyvatel



Česká města jsou dlouhodobě plánována především jako územní a architektonické struktury, nikoli jako ekonomické systémy. Rozhodnutí o rozvoji měst jsou často činěna bez hlubší znalosti jejich ekonomické funkce, nákladové struktury, vazby mezi prostorem, mobilitou a produktivitou. Výsledkem je prostorová neefektivita, rostoucí provozní náklady, zhoršující se dostupnost práce a služeb, a tedy dlouhodobé oslabování těchto středních měst.

Tento manifest zavádí urbánní ekonomii jako základní rámec řízení měst.

Základní teze

1 | Město není kresba. Město je ekonomický systém

Město produkuje hodnotu a současně spotřebovává kapitál. Generuje náklady, a současně vytváří nebo naopak ničí produktivitu. Bohužel Urbanismus bez ekonomie je neúplný, je slepý. Stejně jak Ekonomie bez prostoru je abstraktní. Samotná Urbánní ekonomie tak stojí mezi nimi.

2 | Střední města jsou klíčem k prosperitě ČR

Ne Praha, ne Brno, ale okresní a krajská města, ORP centra, i mnohá bývalá průmyslová jádra, rozhodují o regionální zaměstnanosti, intenzitě dojížděky, a především o dostupnosti bydlení a v neposlední řadě i veřejných rozpočtech.

Jejich selhání je tichým a nenápadným selháním státu s fatálními důsledky.

Urbánní ekonomie, je v českém prostředí nepohodlná. Ne proto, že by byla složitá, ale proto, že ruší iluze.

3 | Největším problémem není růst, ale neefektivita

Česká města rostou do šířky, město není rovnostářské, ale funguje na koncentraci. Suburbanizace i periferní výstavba prodlužuje dojížděku. Dlouhá dojížděka snižuje produktivitu, a zvyšuje náklady na infrastrukturu. Nízká hustota je drahá a současně ředí pracovní trh.

Výsledkem není kvalita života, ale:

- drahá města,
- slabá centra,
- přetížené rozpočty,
- závislost na dotacích.

V drtivé většině měst v rámci ČR
se za posledních 20 let snížila kvalita života o 15%.

**Tento stav není náhodný.
Je ekonomicky
vysvětlitelný
> a tedy řešitelný.**

1.

Město je především trh práce. Ne kulturní artefakt, ne urbanistická kompozice, ale prostor, kde se setkává nabídka a poptávka práce.

2.

Produktivita města roste s velikostí funkčního trhu práce. Ne s rozlohou, ale počtem lidí, kteří se mohou efektivně setkávat.

3.

Dojížděka delší než cca 30-45 minut systematicky snižuje produktivitu, a to bez ohledu na kvalitu dopravy.

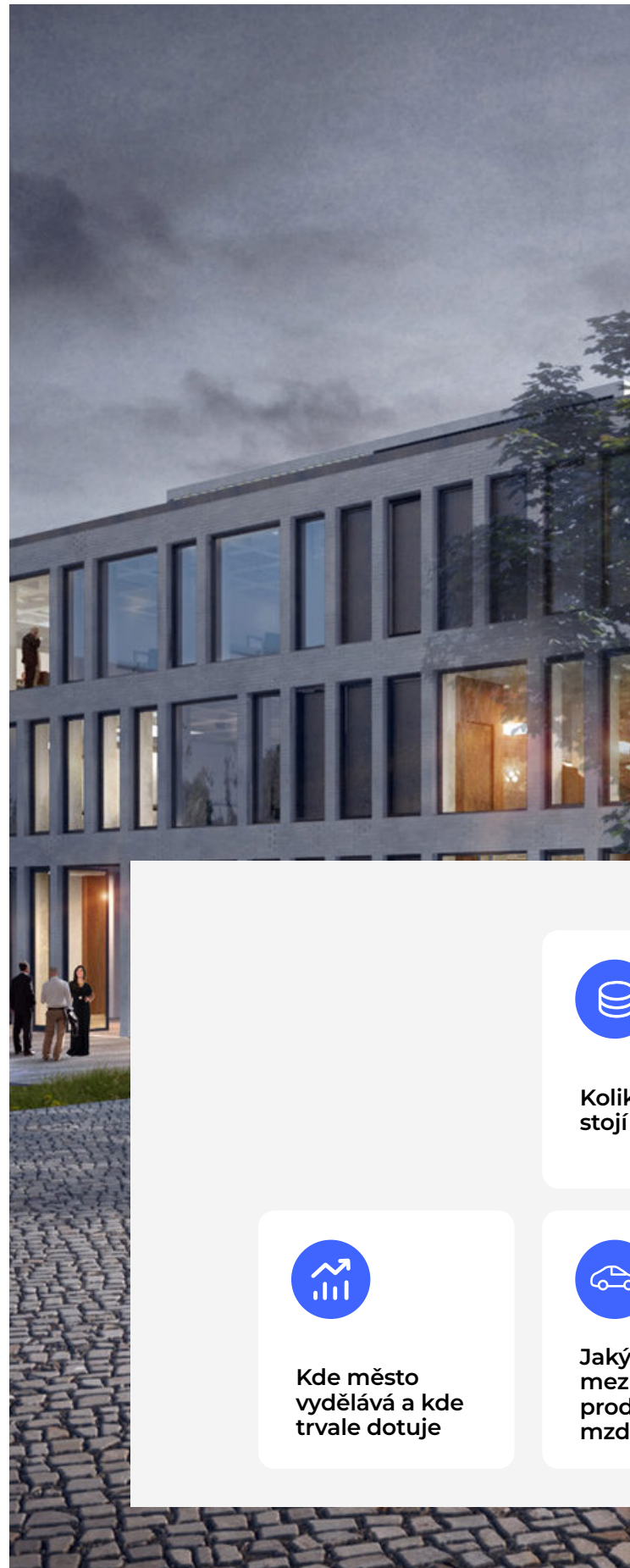
4.

Nízká hustota = vysoké náklady. Rozptýlená zástavba vždy znamená vyšší náklady na infrastrukturu a služby.

5.

Regulace bez ekonomické zpětné vazby deformuje město, územní plán bez znalosti ekonomických dopadů vede k nefunkční struktuře.





Co urbánní ekonomie sleduje



Kolik město stojí samo sebe



Jaká hustota je ekonomicky udržitelná



Kde město vydělává a kde trvale dotuje



Jaký je vztah mezi dojížděnou, produktivitou a mzdami



Kdy nová výstavba město posiluje a kdy ho rozkládá

M

Proti čemu se tento manifest vymezuje



Proti plánování bez nákladů

Rozhodnutí, která nepočítají provozní výdaje, dlouhodobou údržbu, či dopady na rozpočet.



Proti „rozvoji pro rozvoj“

Zakládání a výstavba nových čtvrtí bez pracovních míst, nové plochy bez dopravní kapacity nebo nové domy bez ekonomické logiky.



Proti iluzím

Že kvalitu života lze „nakreslit“, že dotace nahradí ekonomiku, že město může být zároveň řídké, levné a efektivní. Nemůže.

Čas jako zapomenutá veličina

Největší slepou skvrnou českých měst je čas. Plánujeme kilometry silnic, hektary ploch, počty bytů, ale neměříme, kolik času lidem bereme. Každá minuta dojížděky navíc je přitom ztracená produktivita, ztracený sociální kapitál, ztracená kvalita života.

Město, které nutí své obyvatele dlouho dojíždět, kombinovat několik dopravních módů, žít daleko od práce, není „komfortní“, je neefektivní.

Zásady urbánní ekonomie středního města

1.

Čas je nejcennější městský zdroj

Dojíždka je ekonomická
ztráta, nejen nepohodlí.

2.

Hustota je nástroj, ne ideologie

Bez dostatečné koncentrace není produktivita. V české debatě se hustota redukuje na „paneláky vs. rodinné domy“, „město vs. venkov“, „developer vs. občan“. To je falešný spor. Hustota není ideologická otázka. Je to technická podmínka fungujícího města. Bez určité minimální koncentrace nefunguje pracovní trh, nefungují služby, nefunguje veřejná doprava, nefunguje rozpočet. Řídké město není svobodné. Je závislé na autě, na dotacích, na externích zdrojích.

Hustota není opakem kvality ani krásy. Historicky nejhodnotnější města Evropy – Praha, Vídeň, Paříž či Barcelona – jsou současně **hustá i architektonicky kvalitní**. Problémem není hustota samotná, ale **nekvalitní urbanismus bez ekonomické logiky**. Krása a hustota se nevylučují. Vylučují se krása a neefektivita.

3.

Centrum je motor, ne památka

Slabé centrum = slabé město. Centrum není kulisa minulosti, ale **klíčová infrastruktura budoucnosti**. Město, které nechá své centrum zeslábnout (které dovolí, aby jeho centrum ztratilo obyvatele, služby a každodenní život), oslabuje samo sebe – ekonomicky, sociálně i fiskálně.

4.

Bydlení je ekonomická infrastruktura

Ne sociální téma, ale základ pracovního trhu. Město, které nedokáže nabídnout dostupné a kvalitní bydlení v dosahu práce, systematicky oslabuje svůj pracovní trh, zvyšuje náklady firem i domácností a dlouhodobě ztrácí lidský kapitál. Není svobodné. Je závislé na autě, na dotacích, na externích zdrojích.

5.

Rozpočet je otiskem urbanismu

Každý metr čtvereční se jednou projeví v účetnictví. Každé město má rozpočet. **Málokteré město chápe, že Rozpočet je zpožděný účet za minulá prostorová rozhodnutí**. Rozptýlená zástavba zvyšuje délku sítí, zvyšuje náklady na údržbu, zvyšuje provozní výdaje. Tyto náklady nejsou vidět při schvalování projektu, projeví se až za 10–20 let, zatěžují budoucí generace.

Město, které nevidí vztah mezi územním plánem, investicemi, provozními výdaji, řídí samo sebe ke strukturálnímu vyčerpání.



Největší problémy ČR se neodehrávají v Praze. Odehrávají se tiše ve středních městech. Typický scénář: odchod mladých, stárnutí obyvatel, slabý místní pracovní trh,

rostoucí dojíždka, tlak na rozpočet. Tato města nejsou dost malá, aby přežila „na komunitě“ a nejsou dost velká, aby generovala metropolitní produktivitu. Jsou v pasti neefektivit.

Cíl manifestu

Cílem není psát další strategii, vytvářet líbivé prezentace nebo slibovat univerzální řešení. Cílem je vrátit ekonomickou racionalitu do rozhodování o městech, pojmenovat limity a měřit důsledky politických rozhodnutí. Cílem je nést odpovědnost za prostor, svěřené území správy.

Budoucnost České republiky se nerozhoduje v metropolích. Rozhoduje se ve stovkách středních měst, která dnes fungují hůře, než by musela – ne proto, že by byla malá, ale proto, že jim chybí ekonomické porozumění vlastního prostoru.

Tento manifest je výzvou k profesionalizaci a k odpovědnosti. Je výzvou k návratu logiky do plánování měst.

M02

Struktura manifestu

Tento manifest je strukturován do šesti tématických okruhů, které na sebe logicky navazují a společně vytvářejí ucelený obraz fungování městské ekonomiky.

Nejde o formální metodiku ani univerzální návod, ale o argumentační rámec, který umožňuje městům porozumět vlastním limitům, vztahům mezi prostorem, ekonomikou a časem a důsledkům svých rozhodnutí.

01



Funkční
role města
v regionu

02



Demografická
a ekonomická
udržitelnost

03



Prostorová
efektivita

04



Mobilita
a funkční
trh práce

05



Rozpočtová
stopa
urbanismu

06



Doporučení
pro rozhodování



1. | Funkční role města v regionu

Demografická analýza obce

Cílem je určit reálnou funkční roli města v regionálním systému, nikoli jeho deklarovanou nebo politicky žádoucí ambici. Město je hodnoceno podle toho, jak skutečně funguje jako pracovní trh, obslužné centrum a uzel každodenní mobility.

Cíl

Určit reálnou roli města, nikoli deklarovanou ambici. Vymezit, zda je město primárně pracovním centrem, obytným zázemím, vyváženým městem nebo tranzitním uzlem, a podle toho nastavit realistické rozvojové priority.

Sledované ukazatele

- **Počet pracovních míst a jejich struktura**
Ukazuje, zda je město skutečným zdrojem zaměstnanosti, nebo pouze rezidenčním zázemím závislým na externím pracovním trhu.
- **Počet ekonomicky aktivních obyvatel a jejich vývoj**
Indikuje dlouhodobou schopnost města generovat daňové příjmy a udržet ekonomickou vitalitu.
- **Počet obyvatel ve věku 80+ a jejich vývoj**
Signalizuje budoucí tlak na sociální a zdravotní služby a rostoucí provozní náklady města.
- **Saldo dojížděky**
Vyjadřuje, zda město přitahuje pracovní sílu, nebo naopak exportuje produktivitu do okolí.
- **Hierarchická pozice města v regionu**
Určuje skutečnou roli města v sídelní soustavě a jeho schopnost konkurovat okolním centrům.

Typologie měst

- pracovní centrum, vysokoškolské centrum
- obytné město,
- vyvážené město,
- tranzitní město.

Bez jasného určení funkční role město často investuje do oblastí, které jeho ekonomická realita neunese, a oslabuje tím vlastní stabilitu.

2. | Demografická a ekonomická udržitelnost

Smysl kroku

Tento krok ověřuje, zda má město **dlouhodobě dostatečný lidský kapitál v produktivním věku**, aby bylo schopno financovat a provozovat svou infrastrukturu a služby.

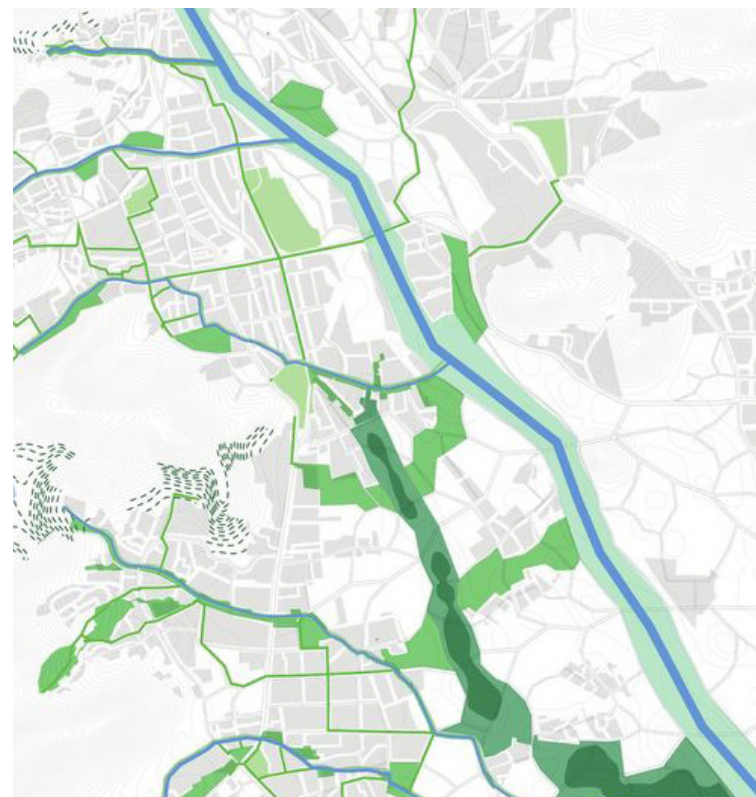
Cíl

Zhodnotit, zda demografický vývoj podporuje, nebo naopak ohrožuje ekonomickou udržitelnost města v horizontu 10–20 let.

Hodnocené faktory

- **Index stáří**
Shrnuje poměr seniorů k dětské populaci a naznačuje tempo stárnutí města.
- **Vývoj ekonomicky aktivního obyvatelstva (EAO)**
Ukazuje, zda město dlouhodobě udržuje nebo ztrácí nositele ekonomické aktivity.
- **Velikost domácností**
Odráží změny životního stylu, poptávku po typech bydlení a efektivitu využití bytového fondu.
- **Migrace mladých obyvatel**
Indikuje atraktivitu města pro nové generace a jeho budoucí ekonomický potenciál.
- **Dostupnost veřejné občanské vybavenosti**
Určuje kvalitu každodenního života a schopnost města udržet rezidenty v produktivním věku.
- **Bytová výstavba a dostupnost bydlení**
Ukazuje, zda nabídka bydlení odpovídá poptávce a podporuje stabilní demografický vývoj.

Stárnoucí město generuje vyšší náklady a nižší příjmy; bez včasné reakce se dostává do strukturální rozpočtové pasti.



3. | Prostorová efektivita

Smysl kroku

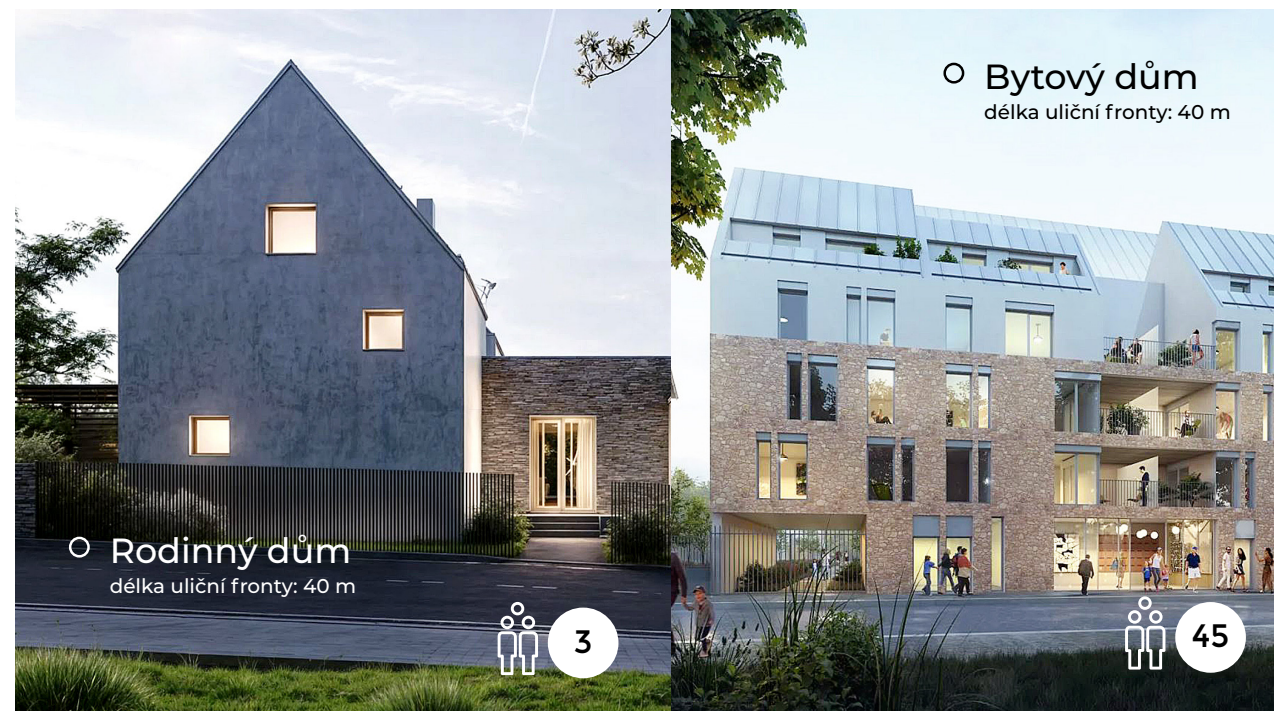
Namísto otázky „jak má město vypadat“ se klade otázka „**jak husté musí být, aby ekonomicky fungovalo**“. Hustota je chápána jako technická proměnná, nikoli ideologická volba.

Cíl

Stanovit minimální úroveň koncentrace obyvatel a pracovních míst, při které je možné efektivně provozovat služby, dopravu a veřejnou infrastrukturu.

Hodnocení

- **Hustota obyvatel a pracovních míst**
Vyjadřuje schopnost města efektivně provozovat infrastrukturu, služby a veřejnou dopravu.
- **Rozloha zastavitelných ploch**
Ukazuje, zda město rozšiřuje území rychleji, než je schopno jej ekonomicky obsloužit.
- **Využití brownfieldů a proluk**
Indikuje schopnost města rozvíjet se dovnitř namísto prostorově nákladné expanze.
- **Míra rozpadu městské struktury**
Popisuje fragmentaci území, která zvyšuje náklady na obsluhu a snižuje funkční soudržnost města.



Modelové srovnání nároků na obsluhu území při stejné délce uliční infrastruktury. Rozdíl v ekonomické efektivitě nevzniká estetikou ani typologií, ale mírou koncentrace obyvatel a aktivit na jednotku obsluhovaného prostoru.

Nízká hustota zvyšuje náklady na jednotku obsluhy území a oslabuje funkční pracovní trh, což se dlouhodobě promítá do rozpočtu města.

4. | Mobilita a funkční trh práce

Smysl kroku

Mobilita není cílem sama o sobě, ale prostředkem k rozšíření funkčního trhu práce. Klíčovou proměnnou není rychlost dopravy, ale **časová dostupnost pracovních míst**.

Cíl

Zjistit, jak velký je skutečně dostupný pracovní trh města v přijatelném čase a jak dojíždka ovlivňuje jeho produktivitu.

Potřebné analýzy

- **Časové izochrony dostupnosti pracovních míst**
Ukazují, kolik pracovních příležitostí je dostupných v přijatelném čase každodenní dojíždky.
- **Závislost na individuální automobilové dopravě**
Indikuje strukturální neefektivitu území a vyšší náklady na dopravu i infrastrukturu.
- **Průměrná dojížd'ková doba**
Vyjadřuje běžnou časovou zátěž obyvatel a její dopad na produktivitu a kvalitu života.
- **Mezní dojížd'ková doba**
Určuje hranici, za kterou se pracovní trh začíná funkčně rozpadat.
- **Vazba mezi dojížd'kou, mzdami a stabilitou zaměstnání**
Popisuje, jak délka dojíždky ovlivňuje ekonomickou výkonnost a dlouhodobou zaměstnatelnost.

Každá minuta dojížd'ky systematicky zmenšuje pracovní trh, snižuje produktivitu a ničí aglomerační efekty, zejména ve středních městech.



5. | Rozpočtová stopa urbanismu

Smysl kroku

Rozpočet města je chápán jako **zpožděný otisk minulých prostorových rozhodnutí**. Urbanismus se vždy promítá do dlouhodobých provozních nákladů.

Cíl

Vyhodnotit, které typy rozvoje město dlouhodobě posilují a které jej systematicky zatěžují.

Potřebné analýzy

Analýza potenciálu města a ekonomická analýza urbanistické struktury. **Spojuje demografické, prostorové, ekonomické a rozpočtové ukazatele do jednoho rozhodovacího rámce**, zda je město schopno provozovat infrastrukturu i po odeznění

Rozptýlená zástavba zvyšuje délku sítí a provozní výdaje, které se projeví až s časovým odstupem a zatíží budoucí generace.

6. | Doporučení pro rozhodování

Smysl kroku

Výstupem metodiky není vize ani obecné cíle, ale jasná rozhodovací doporučení, která jsou ekonomicky obhajitelná.

Potřebné analýzy

Syntéza všech předchozích kroků do srozumitelných rozhodovacích rámců. Spojuje demografické, prostorové, ekonomické a rozpočtové ukazatele do jednoho rozhodovacího rámce.

Cíl

Stanovit priority, limity a opatření, která odpovídají reálné kapacitě města a jeho dlouhodobé udržitelnosti.

Město získává schopnost řídit se daty a ekonomickou logikou, nikoli pouze intuicí, tlakem okamžiku nebo politickým kompromisem.

Jak má město postupovat, pokud chce jednat správně

Tento manifest neodpovídá na otázku, **jak má město vypadat**.
Odpovídá na otázku, **jak má město přemýšlet, než začne jednat**.

Smyslem není vytvářet další strategii,
ale **změnit logiku rozhodování** – od pocitů,
dojmů a politických tlaků k datům, limitům
a dlouhodobé odpovědnosti.

1.

Pojmenovat skutečnou funkci města

Město musí nejprve
přijmout realitu své role –
zda je pracovním centrem,
obytným zázemím,
vyváženým městem
nebo tranzitním uzlem.
Rozvojové ambice, které
nejsou v souladu s touto
realitou, vedou k plýtvání
zdroji.

2.

Měřit místo odhadování

Hustota, dojíždka,
dostupnost pracovních
míst a rozpočtová stopa
nejsou názory. Jsou
to měřitelné veličiny,
které určují, zda město
dlouhodobě funguje,
nebo pouze udržuje
neefektivitu.

3.

Stanovit limity rozvoje

Každé město má hranici,
za kterou další prostorová
expanze zvyšuje náklady
rychleji než přínosy. Ne
každá výstavba je rozvoj.

4.

Prioritizovat centrum jako ekonomickou infrastrukturu

Centrum není památkou
minulosti. Je klíčovým
nástrojem produktivity,
sociální soudržnosti a
stability rozpočtu. Slabé
centrum znamená slabé
město.

5.

Provázat územní plán s rozpočtem

Každé prostorové
rozhodnutí je budoucím
provozním nákladem.
Město, které nevidí vztah
mezi územním plánem
a rozpočtem, řídí samo
sebe ke strukturálnímu
vyčerpání.

Závěrečná logika metodiky

Tento rámec převádí urbánní ekonomii z teorie do praktického nástroje řízení města. Umožňuje městu pochopit, kde generuje hodnotu, kde ji ztrácí a jaká rozhodnutí vedou k dlouhodobé prosperitě místo udržování neefektivity.

Případová aplikace - libovolné město jako ORP

Není silné pracovní centrum, má významnou vyjížďku, funguje jako obytně-obslužné město s historickým jádrem.

Problémy z pohledu urbánní ekonomie

Slabý lokální trh práce	Město nevytváří dostatek pracovních míst pro vlastní rezidenty, což zvyšuje dojížděkovou závislost.
Vysoká dojížděková závislost	Každodenní mobilita oslabuje lokální ekonomiku a snižuje multiplikační efekty.
Rozvolněná zástavba	Zvyšuje provozní náklady a snižuje prostorovou i ekonomickou efektivitu města.
Vysoké náklady na obsluhu území	Rozvoj bez koncentrace zatěžuje rozpočet bez odpovídajících příjmů.

Interpretace

město nevyužívá svůj potenciál koncentrace, historické centrum není ekonomickým motorem, prostorové rozšíření snižuje produktivitu.

Ekonomická rizika

- dlouhodobá rozpočtová zátěž,
- stagnace mezd,
- další oslabení centra.

M

Město,
které nerozumí
vlastní ekonomice,
nemůže dlouhodobě
fungovat – bez ohledu
na kvalitu architektury
nebo množství dotací.



Závěrečná doporučení pro města

1. Prioritizovat ekonomickou funkci města.
2. Posilovat koncentraci pracovních míst a bydlení.
3. Omezit prostorově nákladný rozvoj.
4. Propojovat územní plán s rozpočtem.
5. Řídit město na základě dat, ne pocitů.

Příloha 1

Bydlení

Metodický a urbánně
ekonomický rámec

Kontext/makropohled

1. | Bydlení a kvalita života

Intenzita bytové výstavby ve městech nad 10 000 obyvatel (3–5 BJ / 1 000 obyv.)

Ukazuje, že objem výstavby je napříč městy relativně konstantní a srovnatelný s Prahou, aniž by vedl ke zvyšování kvality života nebo dostupnosti služeb.

Pokles potenciálu dostupnosti služeb o 1–2 body

Indikuje, že nová bytová výstavba není prostorově ani funkčně navázána na každodenní potřeby obyvatel a zvyšuje nároky na obsluhu území.

Růst intenzity výstavby v obcích pod 1 000 obyvatel (3–8×, místy až 20×)

Signalizuje masivní suburbanizaci, která sice produkuje nové byty, ale negeneruje odpovídající kvalitu života ani lokální prosperitu.

Nezvyšující se kvalita života v suburbánních obcích

Potvrzuje, že samotná výstavba bez občanské a technické vybavenosti nevede ke skutečnému zlepšení životních podmínek.

Paradox č. 1 Špatná sídelní struktura

Současná intenzita bytové výstavby nepřináší prosperitu ani městům, ani obcím, protože probíhá převážně v prostorově a ekonomicky neefektivních lokalitách.

Dílčí závěr (makro - kvalita života)

Plošná podpora výstavby bez prostorové selekce

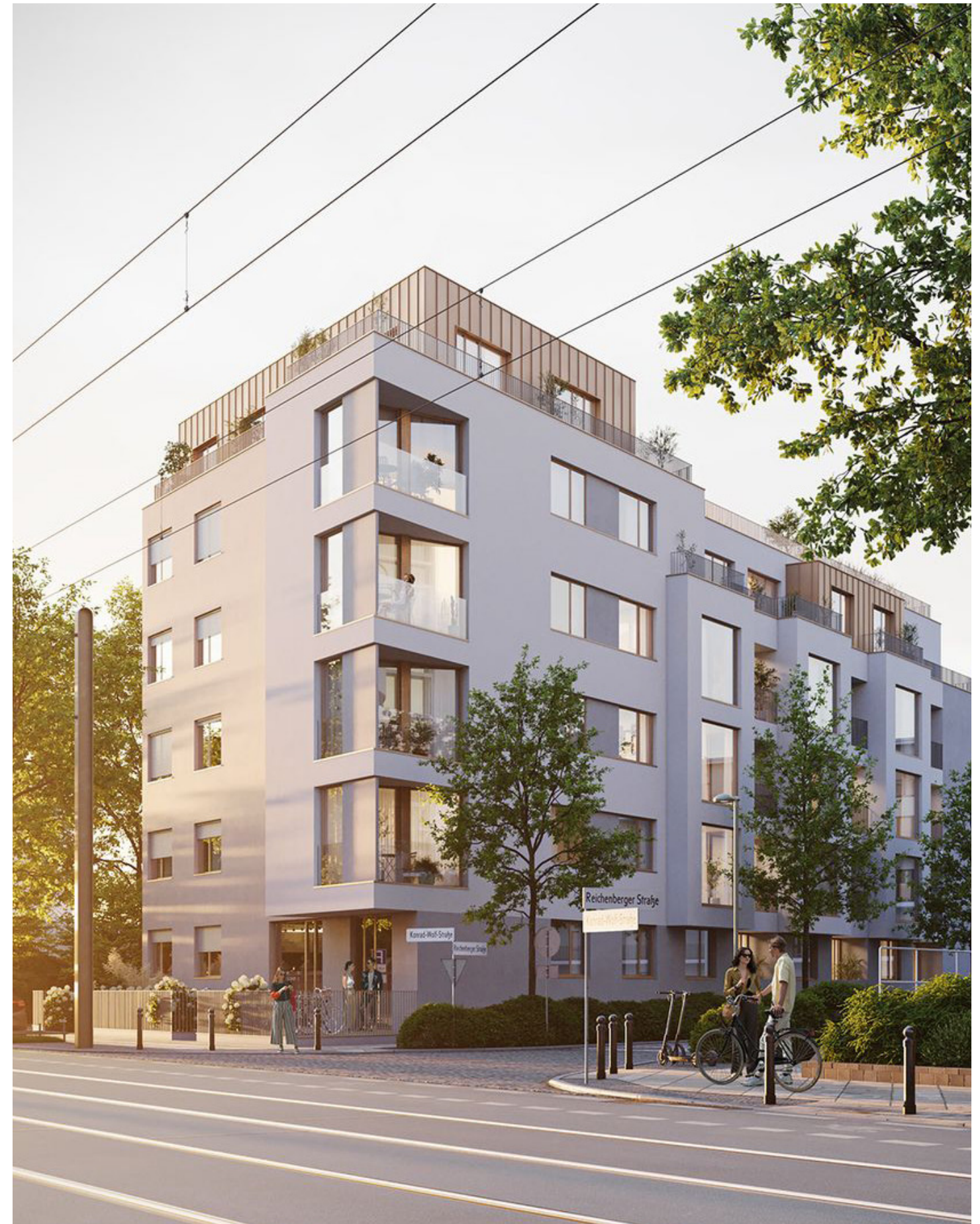
Povede k urychlení nevhodného rozvoje, růstu provozních nákladů měst a destabilizaci regionálních center.

Nutnost selekce podpory podle velikosti sídla

Podpora bydlení musí primárně směřovat do center regionů, která nesou hlavní ekonomickou a obslužnou funkci.

Nutnost selekce podle typu sídelní struktury

Dotace mají podporovat pouze takové formy bydlení, které nezvyšují dlouhodobé provozní náklady a nedegradují funkčnost města.



Kontext/makropohled

2. | Urbánní ekonomika a nová výstavba

Nezvyšování počtu rezidentů navzdory nové výstavbě

Dokládá, že nová výstavba ve městech
pouze nahrazuje odcházející obyvatele
a nezvyšuje jejich ekonomickou
kapacitu.

Saldo emigrace vyšší než imigrace do nových bytů

Ukazuje strukturální selhání územního
plánování, které neváže bydlení na
pracovní trh a kvalitu městského života.

Úbytek EAO o cca 20 % za 20 let

Signalizuje zásadní oslabení
ekonomické základny měst a budoucí
tlak na veřejné finance.

Nárůst seniorů o cca 40 %

Zvyšuje náklady na sociální, zdravotní
a provozní služby bez odpovídajícího
růstu příjmů.

Roční náklad až 40 000 Kč na obyvatele nové BJ

Ukazuje, že nová výstavba je pro města
dlouhodobě ztrátová (RUD cca 21 000 Kč).

Paradox č. 2 Neudržitelné územní plánování

Územní plány formálně schválené jako
„udržitelné“ ve skutečnosti systematicky
oslabují centra měst a posilují
suburbanizaci.

Dílčí závěr (makro - územní plánování)

Plošná podpora bydlení bez ohledu na kvalitu ÚP

Povede k
ekonomickému,
sociálnímu i
environmentálnímu
kolapsu městských
center.

Nutnost revize role územních plánovačů

Suburbánní obce
nesmí růst bez
doložení zajištění
občanské a technické
vybavenosti.

Zásadní změna hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj

Hodnocení musí
simulovat dopad
aktivace všech ploch ÚP
na ekonomiku a kvalitu
života, nikoli pouze
formálně posuzovat
jednotlivé záměry.

Kontext/makropohled

3. | Redistribuce vs. nová výstavba

Nesoulad velikosti bytů a struktury domácností

Rodiny s dětmi obývají malé byty,
zatímco senioři zůstávají ve velkých
bytech, které nejsou efektivně
využívány.

Vysoký počet neobydlených bytů (soukromých i obecních)

Ukazuje, že problém bydlení není
primárně v nedostatku bytů, ale v jejich
špatné distribuci a technickém stavu.

Ztráta obyvatel v centrech měst

Centra měst ztrácejí ekonomicky
aktivní obyvatele a mění se v sociálně
slabé zóny bez městotvorné funkce.

Paradox č. 3 Lineární exodus místo cyklické obměny

Město ztrácí mladé a EAO bez
jejich návratu, čímž dochází
k postupnému rozkladu
městské struktury.

Dílčí závěr (redistribuce)

Plošná podpora nové výstavby urychluje exodus EAO*

Malé obce reagují
rychleji, zatímco centra
měst dále ztrácejí
hustotu a ekonomickou
sílu.

Nutnost podpory cyklické obměny bydlení

Stát musí vytvořit
politiku jistoty výhodné
změny bydlení ve stáří.

Reurbanizace jako státní ekonomická nutnost

Absence této politiky
stojí stát řádově 100 mld
Kč ročně na ztrátách
prosperity.

* ekonomicky aktivní obyvatelé

Kontext/makropohled

4. | Cena bytové výstavby

Neefektivní koordinace samosprávy

Dlouhé a nekoordinované procesy zvyšují náklady a snižují kvalitu projektů.

Nízká ekonomická návrtnost kvalitních projektů

Zejména v ORP a krajských městech brání realizaci nájemního a kvalitního bydlení.

Riziko zastavení výstavby při poklesu cen

Při současné stavební inflaci by plošný tlak na snižování cen vedl k úplnému útlumu výstavby.

Paradox č. 4 Nedostupné vlastnické bydlení v zemi vlastníků

Česká republika má dostatek bytů, ale chybí mechanismus jejich efektivního využití.

Manažerské shrnutí

Bytová výstavba má multiplikační efekt pouze tehdy, pokud je realizována na správném místě a ve správné sídelní struktuře.

Plošná podpora dostupnosti bydlení zvyšuje negativní dopady právě u měst, která jsou klíčová pro prosperitu regionů.

Podpora bydlení musí být nástrojem urbánní ekonomiky, nikoli sociálního alibi.

M

Závěrečná teze - pro strategii/ stát

Podpora bydlení bez prostorové, ekonomické a demografické selekce je ekvivalentem plošné léčby bez diagnózy – nákladná, neúčinná a dlouhodobě destruktivní.

Příloha 2

Dojížd'ka a její význam pro města střední velikosti

Každá minuta dojíždění je ztrátou efektivity města, protože zmenšuje funkční pracovní trh, snižuje produktivitu práce, zvyšuje náklady domácností i města a ničí aglomerační efekty.

To není názor. To je mechanismus, který popisuje urbánní ekonomie – mimo jiné Alain Bertaud.

Minuta dojíždění = zmenšení pracovního trhu.

Město nefunguje jako administrativní hranice. Funguje jako časová izochrona.

Co to znamená:

Skutečný pracovní trh města znamená kolik pracovních míst je dostupných v přijatelném čase typicky cca 30–45 minut jedním směrem, přitom každá minuta navíc vyřazuje část pracovních míst z reálně dostupného trhu, omezuje výběr zaměstnání, snižuje matching mezi firmami a lidmi.

**Menší pracovní trh
= nižší produktivita
= nižší mzdy = slabší
město. Minuta dojíždění
snižuje produktivitu práce**

(ne lineárně!) ztráta není lineární, ale exponenciální.

Proč?

Únava, stres, horší koncentrace, kratší efektivní pracovní doba, horší regenerace.

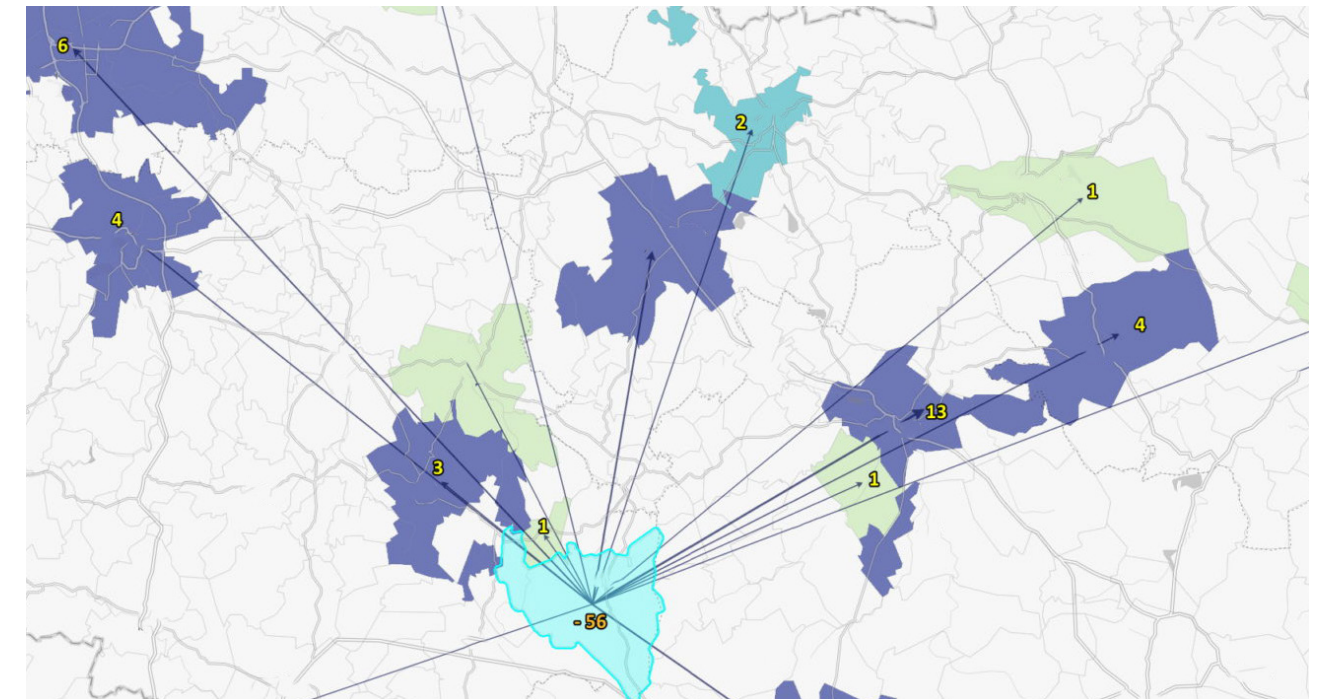
Člověk s dojížd'kou:

15 min → téměř žádný dopad

30 min → měřitelný dopad

45–60 min → prudký propad efektivity

Město s dlouhými dojížd'kami platí mzdy za méně výkonu. Minuta dojíždění ničí aglomerační efekt. Produktivita města nevzniká z budov, vzniká z náhodných setkání, rychlých interakcí, sdílení informací a flexibility pracovního dne.



Dlouhá dojížd'ka znamená, že lidé odjíždějí okamžitě po práci, tím se snižuje počet neformálních vazeb, ale zejména pozitivní efekt „městské ekonomiky“. Taková města (většina českých měst) vytváří i méně inovací. Město se mění v noclehárnu. Minuta dojíždění je čistá ztráta času (bez náhrady). Z hlediska města je to čistý deadweight loss (ztráta bez jakéhokoli protějšku).

Delší dojížd'ky znamenají:

delší silnice, větší kapacitu dopravy, vyšší provozní náklady, vyšší externí náklady (hluk, emise, nehody). Tyto náklady neplatí jen dojíždějící, platí je rozpočet města, často bez odpovídajících příjmů. Město tak subvencuje vlastní neefektivitu. Minuta dojíždění deformuje rozhodování lidí.

Lidé s dlouhou dojížd'kou méně mění práci, berou horší nabídky, snižují pracovní ambice, omezují druhé příjmy a snižují sociální kapitál.

Trh práce tuhne a mzdy stagnují. Firmy tak ztrácí potenciál.

Proč je to problém hlavně středních měst?

Je to dáno tím, že metropole mají tak velký trh práce, a tak část ztrát „unesou“. Na druhou stranu malé obce s dojížd'kou počítají a nemají ambici být trhem práce. Největší problém nastává zejména u středních měst, která jsou příliš malá, aby unesla rozpad trhu práce, a příliš velká, aby byla jen noclehárnou. Takto střední města ztrácí atraktivitu pro mladé a celkově pro Ekonomicky aktivní obyvatele. Takto disfunkce je pro ně nepohodlná. Tím ovšem tato funkčně (ekonomicky) dál kolabují. Dojíždění přitom není neutrální, není „jen nepohodlí“, není osobní volba bez dopadu. Je to strukturální ekonomická ztráta.

Město, které nutí své obyvatele dlouho dojíždět, není otevřené ani komfortní. Je to město, které si systematicky podřezává vlastní produktivitu.



© 2026



FUTURAINVEST s.r.o.
udržitelný rozvoj
urbánní ekonomika

Ing. Vít Zeman
urbánní specialista
+420 601 372 372
vít.zeman.ji@gmail.com