



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Vykupovat, anebo stavět?

únor 2025



Spolufinancováno
Evropskou unií



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Základní informace

Název projektu: Centrum podpory a rozvoje aktivit směřujících k desegregaci v území

Číslo projektu: CZ.03.02.02/00/22_004/0003844

Název výstupu: Vykupovat, anebo stavět?

Typ výstupu: Policy paper

Datum vyhotovení: únor 2025

Řešitelský tým: Ing. arch. Kristian Holan a kolektiv ASZ

Manažerské shrnutí

Dokument analyzuje různé přístupy k rozšiřování obecního bytového fondu, s důrazem na rozhodnutí mezi výstavbou nových bytů a výkupem existujících nemovitostí. Otázkou při tom není, kterou z těchto možností optimálně zvolit, ale jakým způsobem rozdělit dostupné zdroje mezi obě aktivity a jak tento poměr měnit s postupem času a vývojem situace.

Zkušenosti obcí napříč republikou jsme kondenzovali do scénářů reprezentujících čtyři typické situace a jim odpovídající strategie:

- využití příležitostí vyplývajících ze soukromé poptávky po bydlení a zájmu investorů o lokalitu
- posilování pozice v průběhu čekání na rozptýlení nejistoty ohledně budoucího vývoje
- preventivní zajišťování proti problémům potenciálně vyplývajících z populačního poklesu
- zásah proti probíhajícímu úpadku soukromého bytového fondu

Výstavba nových bytů i výkupy stávajících nemovitostí mají v každé z těchto situací svou specifickou roli a výhody:

- Výstavbou vzniká nový byt, což je důležité zejména v situaci, kdy je bytů celkově nedostatek nebo se nedostává bytů s konkrétními vlastnostmi. Výkupem město získává majetkovou kontrolu. Tu ocení zejména v situacích, kdy soukromí vlastníci byty spravují nebo používají problematickým způsobem.
- Výstavba je obvykle levnějším způsobem pořízení bytu v místech, kde je vysoká poptávka po vlastnictví nemovitostí.
- Výkupy bývají politicky méně kontroverzní a administrativně jednodušší.

Rozšiřování obecního bytového fondu proto doporučujeme přizpůsobit zejména chování soukromých investorů a demografickému výhledu. Mezi obecními investicemi by měly výkupy převažovat zejména tam, kde je investice do rekonstrukce nájemního bytu komerčně málo zajímavá. V metropolích a aglomeracích má naopak smysl zaměření na

novou výstavbu. Dokument nicméně zdůvodňuje několik důležitých výjimek z tohoto doporučení.

Vykupovat, anebo stavět?

V populární představě o bytové krizi má nová výstavba ústřední roli. Není proto divu, že když už se politici rozhodnou posílit obecní bytový fond, obvykle hledají primárně příležitosti k výstavbě nových bytů, případně k přestavbě zchátralých budov nebo nebytových prostor.

V řadě situací, kterým se budeme níže věnovat, ale takový postup není optimální: nabízí se totiž výhodnější příležitost obnovit obecní bytový fond výkupem existujících, obyvatelných bytů „ze druhé ruky“.

Slovo „výhodnější“ možná evokuje představu, že vstupní parametry obou variant lze nasypat do jednoduché kalkulačky, která porovná jejich cenu. Takto přímočaré srovnání ale není možné, protože obě varianty nabízejí mimo jiné i zcela odlišné benefity: výstavbou například vzniká byt, který by jinak neexistoval, zatímco výkupem město získává majetkovou kontrolu v místě, kde by ji jinak nemělo. Kvantifikované srovnání těchto benefitů by vyžadovalo komplikovanou analýzu „value-for-money“.

Máme ale za to, že takovou analýzu naštěstí není potřeba dělat. Ve většině měst dává smysl dělat obojí, vykupovat i stavět. Lépe položená otázka tedy zní: Jakou část prostředků věnovat výstavbě a jakou výkupům? A pro odpověď na tuto otázku pro začátek úplně stačí uvážlivý odhad. Na čtyřech ilustračních scénářích proto ukazujeme, jak může takové rozhodnutí vypadat a z jakých okolností vychází. Konkrétně se při tom zaměříme na tři klíčové aspekty této úvahy:

- Kolik bytů a za jakou cenu může obec pořídit výstavbou (resp. výkupem)?
- Kdo další bude stavět (resp. vykupovat) byty, když to nebude obec?
- Má obec příležitost stavět (resp. vykupovat) právě tam, kde je to potřeba, a právě takové byty, jaké jsou potřeba?

První scénář – **Tady je developerovo** – se věnuje městu „A“ ležícímu v metropolitní oblasti, kde je k dispozici více peněz i potenciálních investorů, než nemovitostí

a příležitostí k výstavbě. Developeři jsou dokonce ochotní obci při výstavbě významně přispívat na novou vybavenost, nová výstavba je ale i tak bývá velmi kontroverzní.

Scénář **Tichá voda** popisuje situaci města „B“ na rozhraní metropolitní oblasti a periferie, které není moc zajímavé pro soukromý development, přinejmenším zatím ne. Ceny nemovitostí tu ale i tak nejsou nijak nízké. V budoucnu může město potkat příliv mladých lidí vytlačovaných cenami bydlení dál a dál od metropole, ale stejně tak i stárnutí a stagnace počtu obyvatel: pravděpodobnost obou možností je zhruba vyrovnaná.

Podobně by bylo možné popsat i případ města „C“, nazvaný **Stahují se mračna**. Tady je ale jednoznačně více důvodů se obávat, že město má nakročeno k negativnímu vývoji. Reálně hrozí, že čím dál více vlastníků stávajících bytů nebude mít adekvátní prostředky, sílu nebo zájem udržovat byty v dobrém stavu.

Nakonec scénář **Vybrat zatáčku** vykresluje situaci města „D“, kdy už soukromý bytový fond chátrá před očima a bez intervence samosprávy ho pravděpodobně žádná budoucnost nečeká. Existující stavby a infrastruktura nicméně stále ještě mají nějakou hodnotu a je potřeba ji co možná nejlépe využít. Míra demografické i ekonomické změny je ale tak velká, že i bytový fond se nutně bude muset proměnit.

Tady je developerovo

Ve městě „A“ je vysoký zájem stavět a kupovat nemovitosti. I starý opotřebovaný byt se prodává za vyšší cenu, než by stála novostavba na vlastním pozemku. Město „A“ našťěstí vhodné pozemky vlastní. Na některých lze ihned žádat o povolení stavby, u dalších je nejprve potřeba schválit změnu územního plánu. O změny územního plánu ostatně žádají i soukromí vlastníci pozemků. Dohodou s nimi může město potenciálně získat další pozemky.

Výstavba je účetně jednoznačně výhodnější. Má vůbec smysl uvažovat o výkupu, byť jako doplňkové aktivitě?

Mezi občany a politiky ve městě „A“ dlouhodobě převažuje názor, že se zástavba nemá rozšiřovat do okolní krajiny a také se nemají zahušťovat existující čtvrti. Prosazování stavebních projektů a změn územního plánu proto spotřebovává hodně politického kapitálu. Obzvlášť změny územního plánu jsou sice účetně zázračné, ale také politicky

třaskavé. Výkup malého množství existujících bytů je naproti tomu poměrně nekontroverzní.

Přitom ani v optimistickém scénáři městské výstavby, kdy by se městu podařilo maximálně využít potenciál všech pozemků identifikovaných coby vhodných pro výstavbu, by město nezískalo tolik bytů, kolik by ideálně chtělo vlastnit. Až tedy město postaví byty na všech parcelách, které má nyní k dispozici, bude se při rozšiřování bytového fondu muset uchýlit k výkupům tak jako tak. Zároveň je výhledově zájmem města opět vlastnit více bytů v centru, kde nyní žádnými nemovitostmi vhodnými pro výstavbu nebo přestavbu na bydlení nedisponuje. Nelze sice vyloučit, že budoucí ceny nemovitostí budou pro výkupy příznivější, stejně dobře ale mohou dále růst.

Město „A“ se tedy prioritně soustředí na stavební projekty, vedle toho ale příležitostně vykupuje malé množství nemovitostí (pozemků i bytů) a předpokládá, že do budoucna význam výkupů poroste.

Přednosti výstavby	Přednosti výkupů:
<ul style="list-style-type: none"> - je levnější než výkupy nemovitostí bez ohledu na standard - město má vhodné pozemky na několik let investic 	<ul style="list-style-type: none"> - jsou administrativně jednodušší a méně kontroverzní než výstavba - město nemá dostatek pozemků, aby cílového stavu bytového fondu dosáhlo jen výstavbou

Předpokládaná proměna palety používaných opatření v čase:



Tichá voda

Dosavadní bytová výstavba ve městě „B“ byla zanedbatelná, podobně jako populační přírůstek. V posledních letech jde o několik málo rodinných domů stavěných pro vlastní potřebu. Čím dál častěji jsou ale stavebníky lidé, kteří se přistěhovali kvůli ceně pozemku, aby odsud dojížděli do práce vzdálené přes 90 minut cesty.

Novou příležitost vyhlíží vlastníci nájemních bytů i zastavitelných pozemků. A také město, které vlastní několik proluk a jeden vhodný brownfield. Výstavba nových bytů se zdá být ekonomičtější než výkupy. Existující byty jsou sice levnější, vesměs se ale jedná o stavby s horšími energetickými vlastnostmi, případně byty před rekonstrukcí.

Ve městě „B“ aktuálně chybí menší, levné rodinné domy, resp. byty s vlastní zahradou. A právě na tuto typologii se město plánuje při výstavbě zaměřit, aby přilákalo mladé rodiny. Potřebám stárnoucí populace se věnovalo už dříve výstavbou velkého domu s pečovatelskou službou.

Přestože město se dosud logicky zaměřovalo na výstavbu, je důvod věnovat podobnou pozornost i výkupům. Osud soukromých bytů je totiž bez intervence města nejistý. Sice se zdá, že lokalita začíná budit pozornost malých developerů, zatím ale zvažují stavby na zelené louce. Je daleko méně jisté, kdo by mohl investovat do modernizace stávajících bytů.

Ve městě je vysoký podíl nezateplených vícegeneračních rodinných domů, které jsou pro typickou současnou domácnost příliš velké a drahé. Hrozí, že tyto budovy budou neefektivně bourány. Pak se zde nachází bytové domy obývané společenstvími vlastníků, která ale v průměru stárnou, tedy i chudnou, a nelze od nich úplně očekávat chuť pouštět se do zásadních rekonstrukcí. Velkých bytových domů je ve městě navíc málo a hrozí proto, že se do nich bude koncentrovat nájemní bydlení nejhorší kvality.

Město, které bude v bezprostřední budoucnosti potřebovat vedle domu s pečovatelskou službou zajistit i jiné možnosti bydlení pro seniory, může nyní tyto nemovitosti vykoupit a snadno využít a v budoucnu je efektivně rekonstruovat anebo přestavět.

Město „B“ proto pokračuje v připravených i rozpracovaných stavebních projektech, zároveň si ale určilo strategické cíle pro výkupy nemovitostí, kterým se chce nyní začít systematicky věnovat.

Přednosti výstavby:	Přednosti výkupů:
<ul style="list-style-type: none"> - je levnější než výkupy při zohlednění standardu a provozních nákladů - doplní standard a typ bydlení, který ve městě aktuálně chybí 	<ul style="list-style-type: none"> - jsou levnější než výstavba - jsou administrativně jednodušší a méně kontroverzní než výstavba - jsou předpokladem pro efektivní transformaci stávající zástavby

Předpokládaná proměna palety používaných opatření v čase:

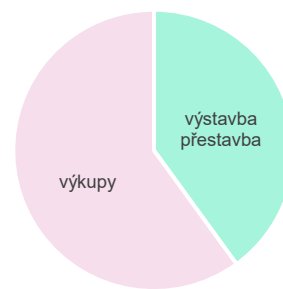
Krátkodobý výhled



Střednědobý výhled



Dlouhodobý výhled



Stahují se mračna

Nebýt stárnutí populace, bydlení by ve městě „C“ nebylo vůbec důležité téma: Byty nejsou předražené a výše nájmu je poměrně snesitelná. Nepůsobí tu žádní developeři prosazující kontroverzní projekty a nejsou tu žádné vyloučené lokality, kde by domy ve velkém chátraly. Do světa svíraného bytovou krizí je odsud velmi daleko. Celkovou pohodu narušuje jen skutečnost, že z města odcházejí mladí lidé. Výstavbou startovních bytů se je město dosud snažilo udržet.

Zatím město postavilo čtyři viladomy pro mladé páry a rodiny. Náklady na tuto výstavbu byly vyšší, než by bylo pořízení stejného množství srovnatelně kvalitních bytů v existujících bytových domech. Každopádně jde ale o typ bytů, které jinak ve městě k dostání moc nejsou: nejčastěji je naopak v nabídce byt v panelovém bytovém domě. V minulosti tento důvod městu stačil.

V současnosti je ale možná čas začít se věnovat druhé straně procesu stárnutí města, osudu bytů po smrti původních majitelů. Pokud je totiž dědicové nabídnou k prodeji, kupcem je čím dál častěji drobný investor z jiného města, který byt kupuje za hotové. Není to profesionální pronajímatel, jen člověk hledající způsob uložení svých úspor.

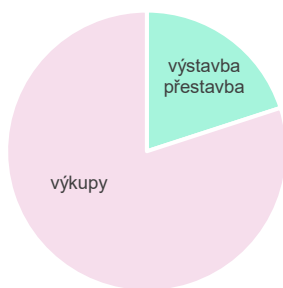
Sídlště ve městě dnes vypadají pěkně. Domy mají opravené fasády, výtahy, balkony aj. Tyhle rekonstrukce ale v minulosti provedli vlastníci, kteří v bytech i bydleli. Co ale vlastníci, kteří budou byty pronajímat? Zejména ti, kteří byty koupí s naivními představami o investicích do nemovitostí? O nájmech víme, že nejsou moc vysoké. Navíc lze předpokládat, že se stárnutím města bude zájemců ubývat a jejich finanční možnosti se budou tenčit. Není potřeba se bát, že noví majitelé se hned pustí do obchodu s chudobou, oproti původním vlastníkům bude ale jejich péče pravděpodobně méně pečlivá, což je začátek nebezpečné cesty. Preventivně dává smysl začít tyto byty vykupovat do vlastnictví města. Město potřebuje rozšířit zejména obecní bytový fond a uprázdněné soukromé byty jsou k dispozici za výhodnou cenu.

Stále platí i úvaha, která motivovala projekty novostaveb: současná struktura bytového fondu není nutně do budoucna užitečná. Tento problém je ale méně akutní a jeho řešení lze odsunout na druhou kolej. Město „C“ proto zvolilo v přípravě stavebních projektů a místo toho připravuje kampaň na výkup soukromých bytů.

Přednosti výstavby:	Přednosti výkupů:
<ul style="list-style-type: none"> - je o trochu levnější než výkupy při zohlednění standardu a provozních nákladů - doplní standard a typ bydlení, který ve městě aktuálně chybí 	<ul style="list-style-type: none"> - jsou jednoznačně levnější než výstavba - jsou předpokladem pro efektivní transformaci stávající zástavby - jsou prevencí kolapsu SVJ a šíření obchodu s chudobou

Předpokládaná proměna palety používaných opatření v čase:

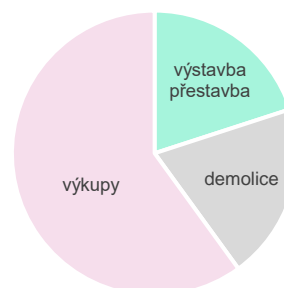
Krátkodobý výhled



Střednědobý výhled



Dlouhodobý výhled



Vybrat zatáčku

Ve městě „D“ citelně ubývá obyvatel a přibývá prázdných bytů. Zároveň i zbytek bytového fondu je značně zastaralý a zchátralý. O většinu obývaných bytů se vlastníci snaží v rámci svých možností starat. Mají to ale čím dál těžší: přibývají mezi nimi osamělí senioři a také nájemníci většinou patří mezi domácnosti s nižšími příjmy. Žádné společenství vlastníků ve městě se sice zatím nedostalo do platební neschopnosti, není to ale zdaleka nepředstavitelný scénář. Prodávané byty totiž čím dál častěji končí u kupců, kteří do nich nezamýšlejí dále investovat a plánují jen vytěžit maximum z jejich zbývajících hodnoty. Jejich příchod je pro SVJ zátěž i v případě, že se neuchýlí k vyloženému obchodu s chudobou, nelze od nich totiž očekávat velkou ochotu podpořit tolik potřebné modernizace domu.

Výkupy těchto bytů městem tedy mají logicky jednoznačnou prioritu: je to nejehospodárnější cesta, jak zajistit cenově dostupné bydlení ve standardních bytech (byť starších) pro obyvatelstvo s čím dál vyšší potřebou podpory, a zároveň prevence úpadku stávajícího bytového fondu.

U velké části těchto bytů se ale už nepočítá s jejich budoucími rekonstrukcemi. Jsou v domech a lokalitách, kde bydlení nemá v kontextu úbytku obyvatel perspektivu: Jsou daleko od centra nebo v málo atraktivních typech domů. Město „D“ je vykupuje mimo jiné proto, že majetková kontrola nad těmito nemovitostmi zaručuje, že závěrečná etapa užívání těchto bytů bude stále v režimu standardního bydlení a že opuštění nemovitosti proběhne podle předem připraveného plánu. Zdaleka také není jisté ani to, že pokud bude vše ponecháno spontánnímu vývoji, tak budou skutečně zdemolovány domy nejméně vhodné k modernizaci nebo přestavbě, zatímco ostatní projdou rekonstrukcí; i v tomto směru je klíčové řízení procesu ze strany města.

Výhledově má nová výstavba v kontextu budoucích demolic roli doplňkovou, ale důležitou. Při konsolidaci bytového fondu a veřejné infrastruktury bude užitečné nejen bořit nepotřebné stavby, ale také posílit centrum města: odstranit nevhodné historické zásahy, doplnit proluky, přestavět historické stavby s nevhodnými dispozicemi atd. Vedení města „D“ proto pokračuje v systematickém vykupování bytů, zatímco opatrně hledá cestu do diskuse o výhledové transformaci města.

Přednosti výstavby:

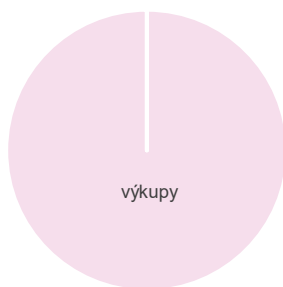
- doplní standard a typ bydlení, který ve městě aktuálně chybí
- výhledově zajistí náhradu za některé existující byty určené k demolici
- doplní proluky a posílí městské centrum

Přednosti výkupů:

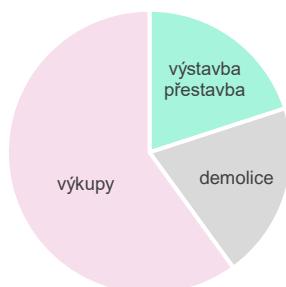
- jsou jednoznačně levnější než výstavba
- jsou předpokladem pro efektivní transformaci stávající zástavby
- jsou prevencí či řešením kolapsu SVJ a šíření obchodu s chudobou

Předpokládaná proměna palety používaných opatření v čase:

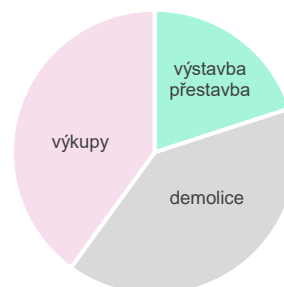
Krátkodobý výhled



Střednědobý výhled



Dlouhodobý výhled



Další okolnosti ke zvážení

Vazba na prognózu vývoje obyvatelstva

Počet obyvatel není přímo úměrný počtu domácností, a tedy ani počtu potřebných bytů. Se stárnutím populace totiž ubývá rodin s dětmi, a naopak přibývá jednočlenných domácností. Přesto je snižující se počet obyvatel jedním z dobrých indikátorů, že situace obce se vyvíjí směrem ke scénářům „Stahují se mračna“ a „Vybrat zatáčku“.

Projekce obyvatelstva v krajích ČR – do roku 2070

		2025	2035	2045	2055	2065
Hlavní město Praha	obyvatel celkem	1 376 785	1 459 874	1 541 668	1 628 650	1 693 336
	změna od r. 2025		6%	12%	18%	23%
Středočeský kraj	obyvatel celkem	1 450 865	1 555 893	1 665 881	1 770 975	1 836 371
	změna od r. 2025		7%	15%	22%	27%
Jihočeský kraj	obyvatel celkem	646 457	640 881	631 772	622 681	607 900
	změna od r. 2025		-1%	-2%	-4%	-6%
Píseňský kraj	obyvatel celkem	595 500	602 723	609 764	618 155	620 733
	změna od r. 2025		1%	2%	4%	4%
Karlovarský kraj	obyvatel celkem	287 689	272 903	258 297	245 750	233 765
	změna od r. 2025		-5%	-10%	-15%	-19%
Ústecký kraj	obyvatel celkem	811 838	787 187	760 035	734 170	704 386
	změna od r. 2025		-3%	-6%	-10%	-13%

	změna od r. 2025		-3%	-6%	-10%	-13%
Liberecký kraj	obyvatel celkem	445 790	443 573	439 888	438 127	432 500
	změna od r. 2025		0%	-1%	-2%	-3%
Královéhradecký kraj	obyvatel celkem	548 349	534 311	517 446	502 071	482 575
	změna od r. 2025		-3%	-6%	-8%	-12%
Pardubický kraj	obyvatel celkem	524 781	522 159	517 374	513 959	505 629
	změna od r. 2025		0%	-1%	-2%	-4%
Kraj Vysočina	obyvatel celkem	506 997	492 980	475 461	458 264	437 188
	změna od r. 2025		-3%	-6%	-10%	-14%
Jihomoravský kraj	obyvatel celkem	1 204 199	1 206 124	1 208 543	1 218 245	1 213 245
	změna od r. 2025		0%	0%	1%	1%
Olomoucký kraj	obyvatel celkem	625 671	603 064	577 953	553 773	524 813
	změna od r. 2025		-4%	-8%	-11%	-16%
Zlínský kraj	obyvatel celkem	576 665	555 087	530 032	505 674	476 816
	změna od r. 2025		-4%	-8%	-12%	-17%
Moravskoslezský kraj	obyvatel celkem	1 177 073	1 115 364	1 050 047	987 330	921 024
	změna od r. 2025		-5%	-11%	-16%	-22%

Zdroj.: ČSÚ, dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/projekce-obyvatelstva-v-krajich-cr-do-roku-2070>

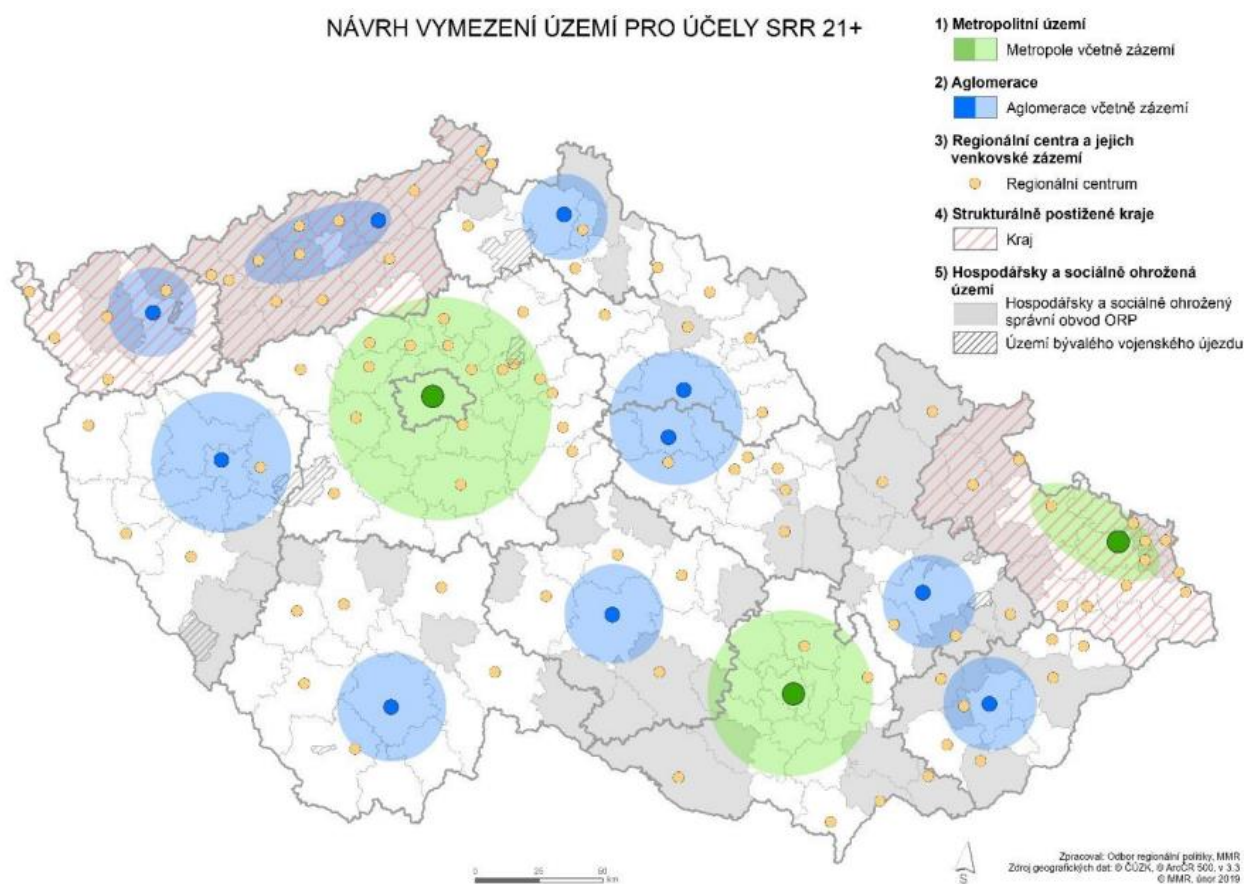
Vazba na kategorie strategie regionálního rozvoje

K souhře faktorů způsobujících rozvoj scénáře „Vybrat zatáčku“ typicky dochází ve strukturálně postižených krajích, obzvláště zejména na jejich periferii, tj. vně zázemí krajské aglomerace.

Vně zázemí aglomerací a metropolí (což zejména to platí pro Hospodářsky a sociálně ohrožená území) je vhodné kalkulovat s rizikem popsáním ve scénáři „Stahují se mračna“. Pouze na periferii pražské a brněnské metropolitní oblasti je pravděpodobnější situace scénáře „Tichá voda“.

V metropolích a aglomeracích (mimo strukturálně postižené regiony) včetně jejich zázemí lze nejčastěji předpokládat podmínky blízkí se scénáři „Tady je developerovo“.

Vymezení území Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+



Zdroj.: MMR, dostupné z:

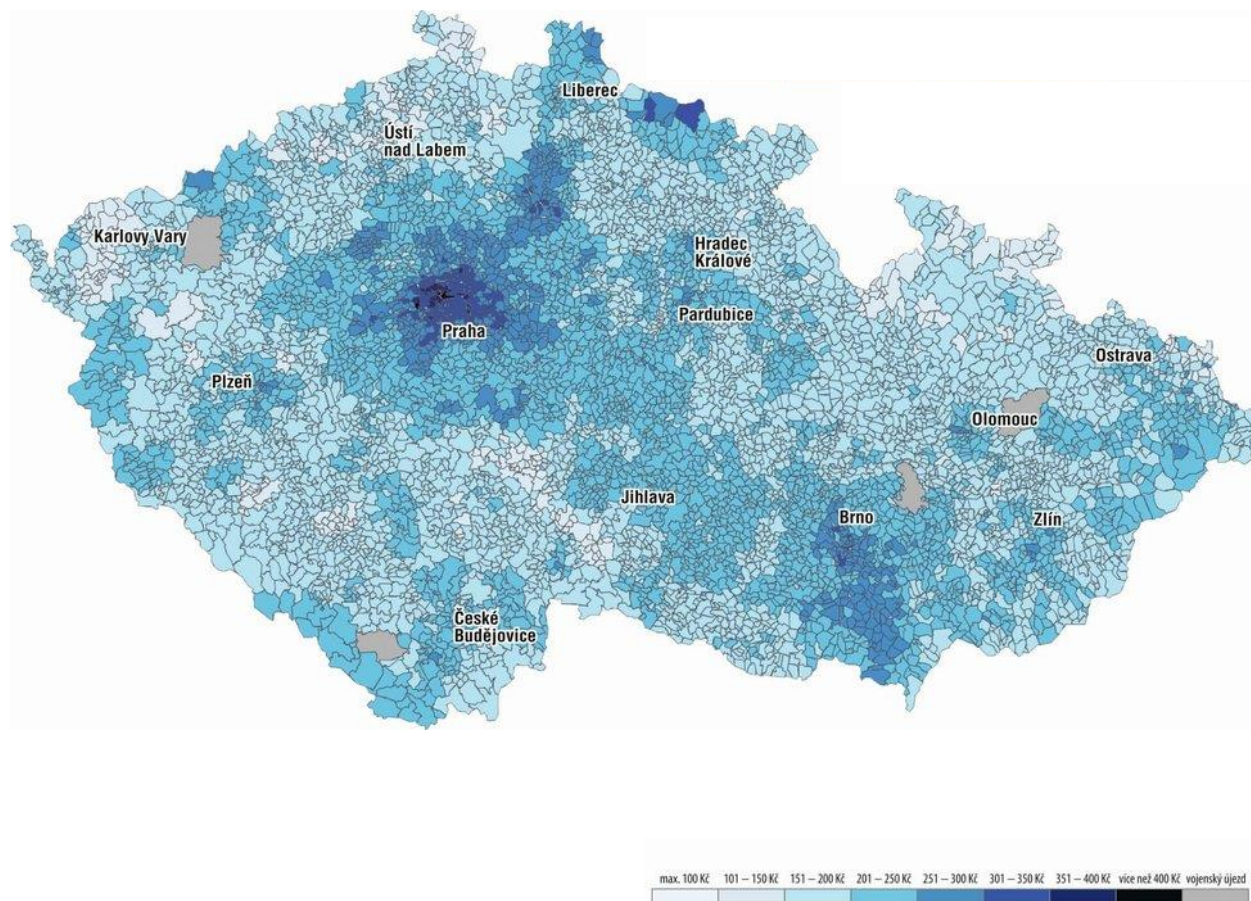
<https://mmr.gov.cz/cs/microsites/uzemni-dimenze/regionalni-rozvoj/strategie-regionalniho-rozvoje-cr-2021>

Vazba na cenové mapy

Aktuální průměrná nájemného je dobrým indikátorem potenciálu soukromých pronajímatelů investovat v regionu nejen do pořízení nových nájemních bytů, ale i údržby stávajícího bytového fondu.

Riziko, že soukromí vlastníci nebudou mít možnosti nebo zájem přiměřeně investovat do obnovy bytového fondu je akutní zejména v oblastech s nejnižším nájemným. Pozornost stavu soukromého bytového fondu je nicméně vhodné věnovat i v ostatních oblastech s nájemným do 200 Kč za m² měsíčně v bytech 2. velikostní kategorie.

Interaktivní mapa nájemného, stav 2024



Zdroj.: MF, dostupné z:

<https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/podpora-projektoveho-rizeni/cenova-mapa/cenova-mapa-infografika>

Závěrečná doporučení

Při plánování strategie obnovy obecního bytového fondu je nutné vzít v úvahu polohu obce a socio-ekonomickou situaci jejího okolí. Tyto faktory mohou výrazně ovlivnit, která varianta obnovy bude v daném kontextu výhodná. Zjednodušené pravidlo „stavět v centrech, vykupovat na periferiích“ může být užitečné, avšak scénáře popsané ve studii ukazují důležité výjimky z tohoto palcového pravidla. Na jejich základě lze formulovat několik klíčových doporučení:

Uvažujte o prostředcích

Rozdíly v nákladech na pořízení bytových jednotek výstavbou a jejich výkupem mohou být značné a rozhodující pro úspěch celkového projektu. Efektivní využití dostupných finančních zdrojů, lidských dovedností a času je zásadní pro dosažení co největšího rozsahu realizovaných projektů. Není však nutné se vždy řídit pouze finančními náklady – i projekty s vyššími výdaji mohou přinést dlouhodobé výhody, pokud je možné je úspěšně dokončit v rozumném časovém horizontu. Zvažte proto nejen přímé výdaje, ale také to, jak daný projekt zapadá do dlouhodobého rozvoje obce a jaký bude jeho přínos pro komunitu.

Uvažujte strategicky

Každá investice do obnovy obecního bytového fondu by měla být vnímána v širším kontextu. Vaše rozhodnutí nejsou izolovaná a mohou ovlivnit chování dalších aktérů na trhu s nemovitostmi, včetně soukromých investorů, majitelů nemovitostí či developerských společností. Při plánování byste proto měli zohlednit nejen své vlastní cíle, ale také potenciální reakce ostatních hráčů na trhu. Vaše aktivita může například podpořit další investice v okolí, nebo naopak omezit možnosti pro budoucí rozvoj. Zvažte, jak Vámi zvolené kroky ovlivní možnosti obce do budoucna – ať už jde o finanční prostor, nebo o politický kapitál potřebný pro další rozvojové aktivity.

Uvažujte o motivaci

Stárnutí populace je fenomén, který v současné době ovlivňuje mnoho obcí a měst. Tento demografický trend představuje nejen výzvy, ale také příležitosti pro nové projekty, a proto

je důležité při plánování obnovy bytového fondu zohlednit jeho dlouhodobé důsledky. Lidé často mají tendenci přehlížet nebo bagatelizovat složitost tohoto procesu a spoléhají se na zjednodušené recepty, které však nemusí být dlouhodobě účinné. Při formulování strategií proto zajistěte, že Vaše předpoklady o budoucím vývoji obce, a především o přínosech konkrétního projektu, jsou realistické a podložené důkladnou analýzou. Pokud se z pragmatických důvodů rozhodnete změnit své původní intuitivní rozhodnutí, je důležité zvážit, zda budete schopni takové rozhodnutí dlouhodobě prosazovat a čelit překážkám, které mohou v průběhu realizace nastat.

Celkově platí, že obnova bytového fondu vyžaduje promyšlený přístup, flexibilitu a schopnost reagovat na měnící se podmínky.

Ministerstvo pro místní rozvoj
Staroměstské náměstí 6
110 15 Praha 1
Tel.: +420 224 861 111 (ústředna)
Fax.: +420 224 861 333 (centrální)
www.mmr.cz