

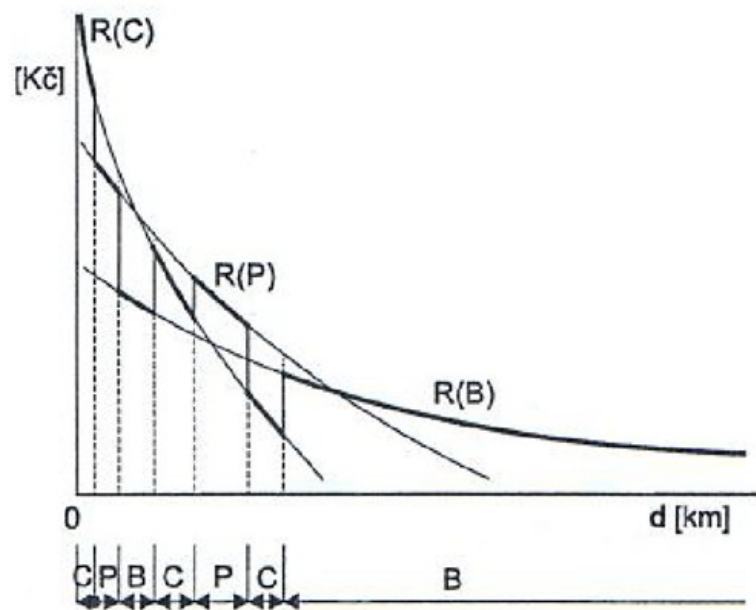


VNĚJŠÍ ZÁSAHY DO TRHU NEMOVITOSTÍ A ÚZEMNÍHO ROZVOJE

5.KAPITOLA – EKONOMIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

- ROLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ V SOUČASNÝCH EKONOMICKÝCH PODMÍNKÁCH
- KOORDINACE A „ZPRŮHLEDNĚNÍ“ ÚZEMNÍHO ROZVOJE
- VLIV REGULACE NA HODNOTU NEMOVITOSTI
- PROSAZENÍ VEŘEJNÉHO ZÁJMU



- 0 centrum města
- D vzdálenost (dostupnost) centra
- $R(C)$ (bid rent) komerční administrativy
- $R(P)$ (bid rent) průmyslové výroby
- $R(B)$ (bid rent) bydlení
- C zóna určená pro komerční administrativu
- P zóna určená pro průmyslovou výrobu
- B zóna určená pro bydlení

Graf 5.1.1 Vliv regulace funkčního využití území na celkový výnos (rentu) z území – teoretický model podle koncentrické teorie

VSTUP DO VLASTNICKÝCH PRÁV K NEMOVITOSTEM



VYVLASTNĚNÍ



PŘEDKUPNÍ PRÁVO

PŘEROZDĚLOVÁNÍ PŘÍJMŮ Z ÚZEMÍ A NEMOVITOSTÍ A USMĚRŇOVÁNÍ

CÍLE A FORMY STIMULACE ROZVOJE

NIKDY NEBUDE MOŽNO Z VEŘEJNÝCH ROZPOČTŮ REALIZOVAT VŠE.

- sociální a ekonomické aspekty
- krátkodobé a dlouhodobé efekty

REGIONÁLNÍ POLITIKA

REGIONÁLNÍ POLITIKA PODPORUJE I MÉNĚ VÝKONNÉ REGIONY.

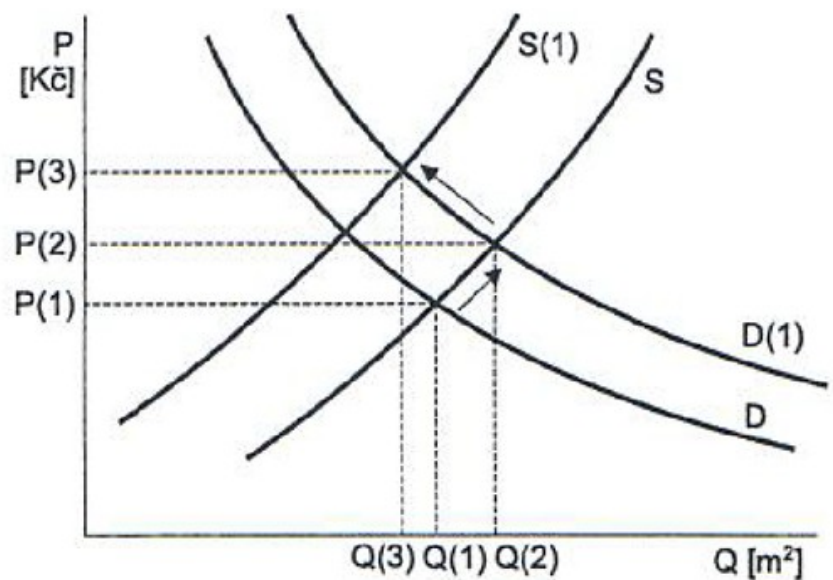
- sociální a politické
- ekonomické
- přímá stimulace
- rozvoj infrastruktur
- investice do lidských zdrojů

PODPORA INVESTIC

PODPOROU INVESTIČNÍ ČINNOSTI K ROZŠÍŘENÍ EFEKTIVNÍ POPTÁVKY PO NEMOVITOSTECH A TAK OŽIVIT EKONOMIKU.

REGULACE NÁJMŮ

REGULACÍ K ZPŘÍSTUPNĚNÍ I MÉNĚ MAJETNÝM DOMÁCNOSTEM PŘIJATELNÉ BYDLENÍ.



P cena
 Q množství
 S, D počáteční stav nabídky a poptávky
 S, D(1) stav po přesunu části poptávky z
 beznadějně nedostatkového
 regulovaného bydlení
 S(1), D(1) stav po přesunu části regulace i do
 oblasti tržního bydlení (např.
 zvýšená ochrana nájemníků)

Graf 5.3.2 Působení regulace nájmů v netržním segmentu bydlení na trh s byty v tržním segmentu

INTERNALIZACE

CO ZNAMENÁ TENTO POJEM?
JAKÝM ZPŮSOBEM SE MŮŽE OBJEVOVAT V PRAXI TRHU
NEMOVITOSTÍ?

prof. RNDr. Milan Víturka,
CSc.

A hand is shown holding a smartphone horizontally. The screen of the phone displays a miniature, detailed cityscape with several high-rise buildings and lush green trees. Above the city, a large, bright blue full moon is visible against a clear blue sky with some white clouds. The background of the entire image is a solid dark blue color.

**PROGRAMY A PROJEKTY
REGIONÁLNÍHO A
LOKÁLNÍHO ROZVOJE**



VEŘEJNÉ INVESTICE

6.KAPITOLA – EKONOMIKA ÚZEMNÍHO
ROZVOJE

SPECIFIKA VEŘEJNÝCH

PRO HARMONICKÝ URBANISTICKÝ ROZVOJ MĚST JE NEZBYTNĚ NUTNÁ ŘADA INVESTIC, KTERÉ NESPLŇUJÍ KRITÉRIA ZISKOVOSTI A EFEKTIVNOSTI VLASTNÍ SOUKROMÝM INVESTICÍM.

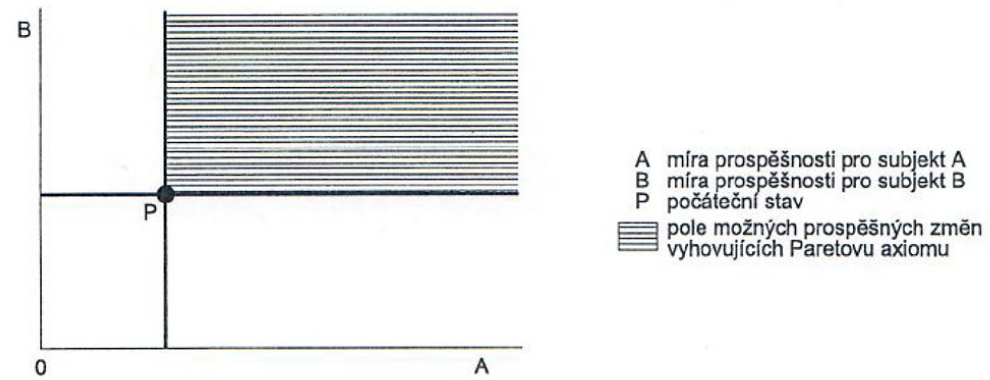
KRITÉRIA VEŘEJNÝCH INVESTIC



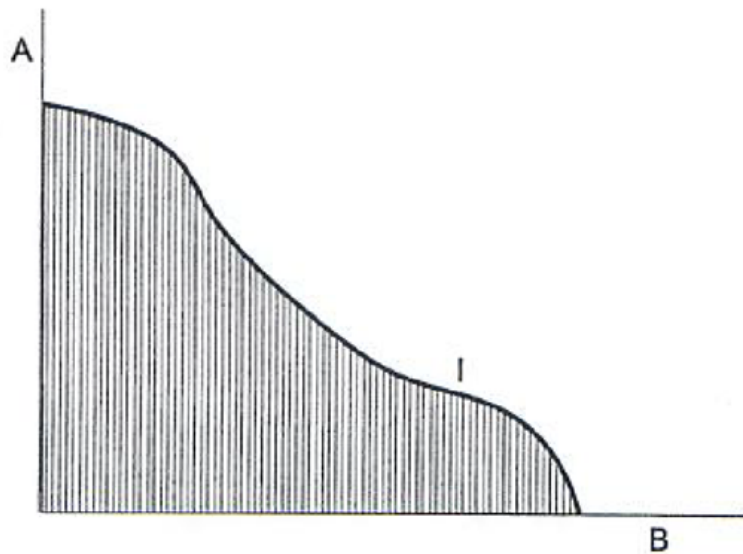
OBECNÁ
PROSPĚŠNOST

EFEKTIVITA

SPRAVEDLNOST

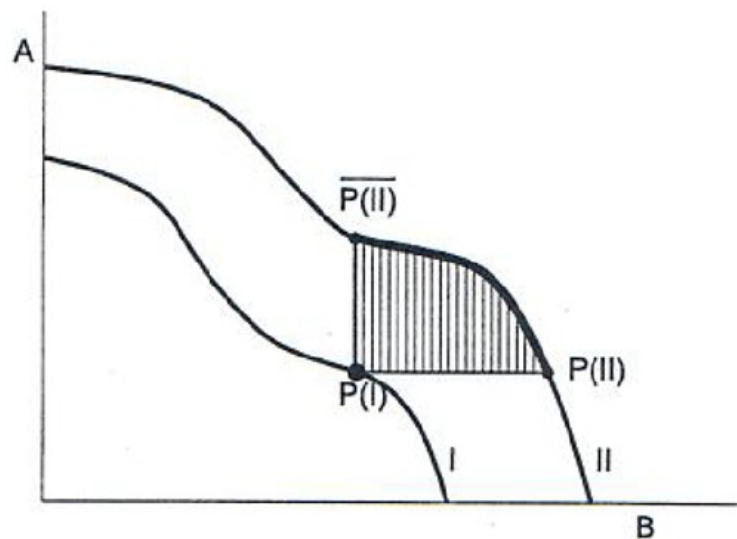


Graf. 6.2.1 Paretovo kritérium obecné prospěšnosti pro dva subjekty



- A míra prospěšnosti pro subjekt A
- B míra prospěšnosti pro subjekt B
- I izočára největších možných dosažitelných prospěchů při objemu zdrojů I
- ▨ zdroje o objemu I - možné pole využití

Graf 6.2.2 Maximalizace užitku (pro dva subjekty)



- A míra prospěšnosti pro subjekt A
- B míra prospěšnosti pro subjekt B
- I izočára největších možných dosažitelných prospěchů při objemu zdrojů I
- II ditto při zvýšení objemu zdrojů (investici)
- $P(I)$ počáteční stav
- $P(II)-P(I)$ úsek křivky II, kde je dosaženo maximální prospěšnosti pro subjekty A, B při dodržení Paretova kritéria

Graf 6.2.3 Paretovo kritérium a maximalizace užitku při obecně prospěšné rozvojové investici

HODNOCENÍ UŽITÍ VEŘEJNÝCH ZDROJŮ PRO ÚZEMNÍ ROZVOJ

FINANČNÍ ANALÝZY

SLEDUJE SE
CASH FLOW PO
DOBU TRVÁNÍ
PROJEKTU

EKONOMICKÉ ANALÝZY

UŽÍVAJÍ SPOLEČENSKÉ
NEBO STÍNOVÉ CENY

- Analýza nákladů a užitků
- Analýza nákladů a účinnosti
- Analýza ekonomického dopadu

SOCIÁLNÍ ANALÝZY

- Analýza sociálních důsledků
(kdo získá a kdo ztratí)

EKONOMICKÉ ANALÝZY

UŽÍVAJÍ SPOLEČENSKÉ
NEBO STÍNOVÉ CENY

- Analýza nákladů a užitků
- Analýza nákladů a účinnosti
- Analýza ekonomického dopadu



- NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTA VZHLEDEM K VEŘEJNÉMU ZÁJMU
- SPOLEČENSKY NEJEFEKTIVNĚJŠÍ PŘI DANÉM OBJEMU INVESTIČNÍCH PROSTŘEDKŮ A MOŽNÉ ALTERNATIVNOSTI CÍLŮ
- PROPOČET ČISTÉHO UŽITKU