**Chytrá a zelená města zvyšují atraktivitu pro obyvatele a hodnotu pro investory**

**5. 10. 2023 – Chytrá a zelená města představují pro investory koncepty vytváření udržitelných měst, která lépe zohledňují životní a energetické potřeby obyvatel a snižují negativní dopady na životní prostředí. Vysoké číslo 85 % dotázaných českých developerů vědomě zařazuje prvky modrozelené infrastruktury a udržitelnosti ve veřejných prostorech do svých projektů bydlení. Podle 37 % developerských společností má veřejný prostor a kvalita jeho provedení klíčový vliv na atraktivitu projektu u zájemců o bydlení. Většina developerů (57 %) si myslí, že si takové projekty ve městech lépe najdou své investory a zvýší hodnotu samotného developerského projektu. Za největší problém označily téměř tři čtvrtiny dotázaných (71 %), že realizace chytrých technologií a modrozelené infrastruktury vyžaduje vysoké investiční náklady. Vyplývá to ze Studie developerských společností H2/2023 zpracované analytickou společností CEEC Research.**

**Udržitelnost vítězí u 85 % dotázaných developerů**

Chytrá a zelená města jsou investiční koncepty, které se stávají stále důležitějšími v reakci na rychlý růst městské populace a zhoršující se environmentální problémy. V dnešním světě, kde cirkulární ekonomika a udržitelnost zaznamenávají rostoucí prioritu ve společnosti, se stává důležitým prvkem i v oblasti developerských projektů.



Poměrně vysoké číslo, 85 % dotázaných českých developerů, vědomě zařazuje prvky modrozelené infrastruktury a udržitelnosti při plánování veřejného prostoru do svých projektů bydlení. Naopak zůstává 15 % developerů, kteří ve svých plánech neberou tato hlediska v úvahu.

*„Udržitelnost ve výstavbě a zohlednění evropských přístupů k ESG bylo dříve u investic v České republice opomíjeno. Jedná se přitom o důležitý faktor, který v dlouhodobém horizontu bude hrát čím dál větší roli,“* upozorňuje **Ivan Bartoš, ministr pro místní rozvoj**.

**Jaký vliv má kvalita veřejného prostoru na atraktivitu projektu?**

Zelené plochy, jako například parky, veřejné zelené prostranství a podobně, jsou přitom dnes běžnou součástí projektů u většiny developerů (94 %). Taková prostranství mají za úkol zlepšit kvalitu ovzduší, regulovat teplotní výkyvy či zvyšovat samotnou atraktivitu daných lokalit.

Podle dotázaných developerských společností (37 %) má veřejný prostor a kvalita jeho provedení v projektu klíčový vliv na atraktivitu projektu pro zájemce o bydlení. Nadpoloviční většina (54 %) respondentů je toho názoru, že kvalita veřejného prostoru na atraktivitu projektu sice vliv má, ale při rozhodování zákazníka se nejedná o zásadní faktor. Pouze malé procento dotázaných (9 %) se domnívá, že tento faktor má na atraktivitu projektu minimální vliv.

„*Jsem velmi rád, že se u nás čím dál častěji daří realizovat modrozelená opatření ve veřejném prostoru. Nesmíme zaspat v adaptačních a migračních opatřeních nejen v krajině, ale i ve městech*,“ říká **Petr Hladík, ministr životního prostředí**, a doporučuje: „*Aktuálně jsou otevřeny dvě výzvy, kde podporujeme komplexní úsporné projekty na veřejných budovách. Žadatel může čerpat dotaci s mírou podpory od 40 do 70 procent. Díky tomu mohou školy, nemocnice, úřady a další veřejné budovy získat prostředky na zateplení, modernizaci osvětlení, instalaci fotovoltaiky, zelené střechy či zachytávání, úpravu a rozvod srážkových a šedých vod nebo dobíjecí stanici pro elektromobily a další.“*

Investiční koncept chytrého a zeleného města volí developeři s dlouhodobým zájmem o zlepšení udržitelnosti výstavby a životního prostředí. Nadpoloviční většina 57 % dotázaných developerů si myslí, že si takové projekty lépe najdou své investory, a 54 % jich je přesvědčeno, že chytré technologie a investice do modrozelené infrastruktury zvyšují hodnotu samotného developerského projektu.

Překvapivým zjištěním je, že necelá polovina dotázaných developerů označuje při realizaci chytrých a zelených měst za problematickou komunikaci mezi developery a obcemi, neboť nevidí plnou podporu a dostatečnou spolupráci ze strany místních úřadů a samospráv (43 %).

„*Bytová výstavba ve městech stojí na investiční aktivitě soukromých developerů, proto je pro společnost důležité vědět, jak developeři uvažují, jak chtějí v metropolích zlepšit kvalitu života jejich obyvatel. Hlavní město Praha má svůj klimatický plán, v němž si dalo za cíl snížit emise CO2 o 45 % do roku 2030. Bez spolupráce developerů nebudou vznikající adaptační strategie měst na klimatickou změnu fungovat. Je proto velmi důležité, aby se podařilo najít společnou řeč mezi developerem a samosprávou města při plánování opatření ve veřejném prostoru*,“ vysvětluje **Michal Vacek, výkonný ředitel CEEC Research.**

**Realizace chytrých technologií a zelených opatření se může prodražit**

Chytré město je takové, které využívá moderní technologie a digitalizaci pro zlepšení kvality života svých obyvatel. Chytrá města sbírají data z různých senzorů a IoT zařízení, aby monitorovala různé aspekty, jako jsou doprava, energetická účinnost, bezpečnost a kvalita ovzduší. Chytrá města se snaží optimalizovat dopravní systémy, což zahrnuje inteligentní dopravní světla, sdílenou mobilitu a podporu pro elektrická vozidla. Chytrá města akcentují energetickou úspornost budov a infrastruktury, například pomocí energetického managementu a obnovitelných zdrojů energie.

Zelená města jsou investiční koncept, který klade důraz na ochranu životního prostředí a udržitelnost. Jsou spojena s investicemi do zelené infrastruktury, jako jsou parky, zahrady a stromy, které zlepšují kvalitu ovzduší a poskytují obyvatelům lepší místo pro život a odpočinek. Snaží se současně omezit emise skleníkových plynů podporou veřejné dopravy nebo cyklistických tras. Investují do energetické účinnosti v budovách. Kladou důraz na recyklaci a správu odpadů, což snižuje negativní dopady na životní prostředí.

Spojením těchto dvou konceptů, chytrých a zelených měst, mohou developeři ve spolupráci se samosprávami přispět ke vzniku městských částí, které budou ekologicky šetrné, energeticky efektivní, a zároveň nabízejí vysokou kvalitu života svým obyvatelům. Tyto trendy mají za cíl zlepšit život v městských oblastech a přispět k ochraně životního prostředí.

*„Udržitelnost ve výstavbě znamená vyšší míru zodpovědnosti stavebníka za své chování vůči společnosti. Každá stavba ovlivňuje veřejný prostor a ten by měla ovlivňovat v pozitivním slova smyslu. Karlovarský kraj se snaží většinu velkých plánovaných investic připravovat v souladu s principy udržitelné výstavby,“* říká **Petr Kulhánek, hejtman Karlovarského kraje**.

Výzvou však zůstává realizační náročnost takových projektů a také údržba těchto chytrých technologií a zelených opatření, která se může prodražit a způsobit finanční nedostupnost takového bydlení. Uvědomují si to také zástupci samospráv, kterým údržba veřejných prostranství a provoz technologií generuje mandatorní výdaje. „*To nezmenšuje důležitost investování do kvality veřejného prostoru, která má významný vliv na atraktivitu a úspěch developerských projektů. Je třeba hledat rovnováhu mezi udržitelností, inovací a finanční efektivitou*,“ dodává Michal Vacek.

Menší část dotázaných (17 %) je toho názoru, že překážkou k zařazení zelených prvků do developerských projektů může být nedostatek odborných znalostí nebo dostupných technologií. Necelé tři čtvrtiny dotázaných developerů (71 %) si myslí, že realizace chytrých technologií a údržba modrozelených prvků vyžaduje vysoké investiční náklady, což z jejich pohledu představuje největší problém. Budoucí zájemci o takové bydlení se budou rozhodovat, zda zaplatí na začátku sice větší finanční prostředky, ale získají za to vyšší životní komfort a nižší energetické a další provozní náklady na takové bydlení.

Údaje vychází ze **Studie developerských společností H2/2023** zpracované analytickou společností CEEC Research, které byly prezentovány při příležitosti diskusního setkání Ideová snídaně o investičním rozvoji měst a obcí, které se konalo 4. října 2023 v Centru architektury a městského plánování v Praze. Studie bude v plném znění zveřejněna od 12. října na [www.ceec.eu](http://www.ceec.eu/).

**Kontakt pro média:**Ing. Petr Ondrášek, senior konzultant CEEC Research
(+420) 602 303 990, ondrasek@ceec.eu

Společnost CEEC Research je přední analytickou a výzkumnou společností zaměřující se na vývoj vybraných sektorů ekonomiky v zemích střední a východní Evropy. Její studie jsou využívány v současné době více než 17 000 společnostmi. Společnost CEEC Research vznikla v roce 2005 jako analytická organizace specializující se na zpracování výzkumů a analýz stavebnictví, následně se analytické zaměření rozšířilo i na další vybrané sektory ekonomiky.