

Ekonomický pohled na oceňování přínosů a nákladů zelených střech

úterý 14. dubna 2026

Marek Hekrlé a Jan Macháč
Univerzita J. E. Purkyně v Ústí na Labem (UJEP)
Institut pro ekonomickou a ekologickou politiku (IEEP)

T A
Č R

Projekt TQ1200017 CENTRUM VÝZKUMU PRO ODOLNOU, SMART,
INOVATIVNÍ A UDRŽITELNOU SPOLEČNOST (CESMOD)
je spolufinancován se státní podporou Technologické agentury ČR
v rámci Programu SIGMA, DC5.

Ekonomický pohled na zelené střechy



- **Environmentální ekonomie**

- Aplikace ekonomických metod na oblast životního prostředí

- **Zelené střechy**

- Investiční a provozní náklady

VS

- Přínosy pro investora (soukromé) i okolí (společnost)

- ➡ Často nefinanční povaha - chybí informace/argumenty
- ➡ Snaha ocenit přínosy (pozitivní externality)





Hodnocení přínosů a nákladů zelených střech

1) Podklad pro rozhodování

- Doplnění finančních/ekonomických argumentů do rozhodování
- Nejenom estetický/designový prvek, ale INVESTICE s přínosy

2) Podklad pro vyjednávání s podnikateli

- Argumenty pro vyjednávání
- Porovnání různých alternativ mezi sebou („šedá vs zelená“)

3) Podklad pro komunikaci s občany

- Obhajoba vynaložených nákladů
- Komunikace přínosů pro obyvatele

Zelená střecha v Ústí nad Labem



iDNES.cz / ZPRAVODAJSTVÍ

Domácí Zahraničí Krimi Kraje Ekonomika Kultura Finance Revue Volby

Domácí

Názory MediaHub Petr Pavel NATO Inspirativní ženy Koronavirus Zprávy z EU Speciály

Teplotu sníží až o 40 stupňů. Města se bez zelených střech uvaří, varují vědci

15. července 2023 10:41

Nesnesitelné vedro a všudypřítomný rozžhavený beton. Zastavěná města ještě zesílí letních extrémních teplot. Pomoci však mohou z ulic neviditelné zelené střechy. Jedn takovou vybudovali vědci v ústecké univerzitě Jana Evangelisty Purkyně (UJEP) a př Česku dosud chybějící poznatky o jejich efektu. Fungují jako přírodní klimatizace.



20 fotografií



Zelená střecha v Ústí nad Labem

Ekonomické hodnocení



Oceněné přínosy:

- Snížení odtoku dešťové vody do kanalizace (*úspora na čištění*)
- Zlepšení kvality ovzduší (*úspora na jiné op.*)
- Ukládání uhlíku (*úspora na jiné op.*)
- Odhlučnění (*úspora na jiné op.*)
- Úspora energií na vytápění (*menší spotřeba*)
- Prodloužení životnosti izolace (*ne-výměna*)



Výsledky



Časový horizont 25 let

Celková současná hodnota NÁKLADŮ:	192 000 Kč
-----------------------------------	------------

Celková současná hodnota PŘÍNOSŮ:	245 000 Kč
-----------------------------------	------------

ZHODNOCENÍ jedné investované Kč:	1,3 Kč
----------------------------------	--------

Celospolečenská NÁVRATNOST opatření	14 let
-------------------------------------	--------

Ekonomika zelených střech



Klíčové faktory z pohledu společenské návratnosti nákladů, které je nutné brát v potaz:

- **ESTETIKA:** Pohledovost (střecha je/není vidět z budovy nebo okolí)
- **REKREAČNÍ PŘÍLEŽITOST:** Přístupnost (je přístupná a vybavená pro trávení volného času)
- **ENERGICKÉ ÚSPORY:** Využití prostor pod střechou (vytápěná budova s celoročním provozem)
- **HOSPODAŘENÍ S VODOU:** Mocnost souvrství a druh kanalizace - kam svedena voda ze střechy (jednotná vs oddílná kanalizace)
- **NÁKLADY:** Liší se dle typu a umístění střechy
- **PROVOZ:** Zda je nutnost zálivky a její zdroj (extenzivní vs intenzivní střechy)
- ...

Přínosy – estetika



Zelená střecha je vidět z budovy nebo okolí

- Nárůst estetické hodnoty
 - Budovy samotné
 - V rámci okolních budov
- Lidé jsou ochotni připlatit si za nemovitost/nájem v blízkosti (kvalitní) zeleně
 - Odborné studie: nemovitosti v blízkosti zeleně + 5-15 % vyšší ceny nájmu/nemovitostí

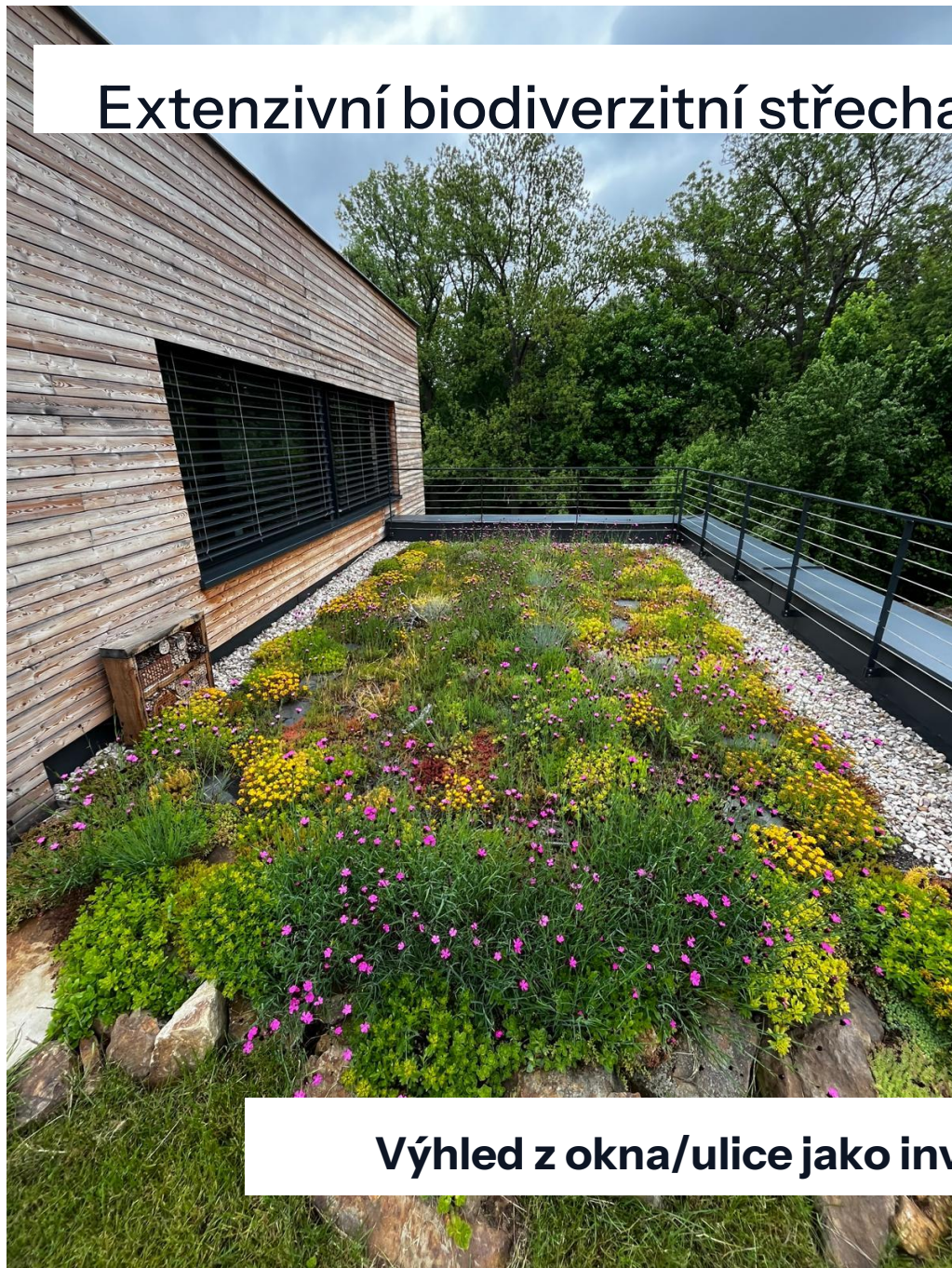
Studie	Ochota připlatit si za nájem	Odpovídající navýšení nájmu
Praha (2022; n = 205)	+1 300 Kč/měsíc	+ 16 %
Litoměřice (2022; n = 185)	+1 000 Kč/měsíc	+ 12 %
Ústí n. Labem (2026; n = 104)	+ 1 250 Kč/měsíc	+ 16 %



<https://doi.org/10.1080/13549839.2025.2543311>

<https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2023.137531>

Extenzivní biodiverzitní střecha na RD v Jihlavě



Výhled z okna/ulice jako investice do estetiky (vliv na nájem a cenu domu)



Mokřadní zelená střecha na RD v Praze



Při předpokladu 1% vyšší ceny okolních bytů díky realizaci pohledové zelené střechy
+ 1 mil. Kč





Zelená střecha na projektu Zelená Libuš



Při předpokladu 1% vyšší nájemní ceny bytů díky realizaci pohledové zelené střechy
+ 15 tisíc Kč/rok

Přínosy: rekreační příležitosti



Zelená střecha je přístupná a vybavená pro trávení volného času

- Pobytové střechy
- Vliv na hodnotu nemovitosti
- Nájemní prostory





Intenzivní střecha na budově DRN v Praze



Střecha jako pobytový prostor k pronájmu a místo exkurzí



Zelená střecha jako součást nájemních prostor na Main point Pankrác v Praze



Střecha jako pobytový prostor k pronájmu a místo exkurzí

Přínosy: energetické úspory



Snížení spotřeby energie na vytápění a chlazení

- Úspory energií díky izolační funkci vegetačního souvrství
- Velikost úspor se odvíjí zejména od mocnosti střechy, způsobu vytápění, využití prostor pod střechou
- Zvýšení účinnosti PV panelů



Úspora díky snížení nákladů na vytápění
8 tisíc Kč/rok

Biosolární střecha na RD v Telči



Přínosy: hospodaření s dešťovou vodou



Snížení množství dešťové vody odtékající do kanalizace

- Retence vody a její využití v místě dopadu
- Snížení teploty okolí
- Snížení rizika odlehčování odpadních vod





Extenzivní zelená střecha na poliklinice ve Žďáře nad Sázavou



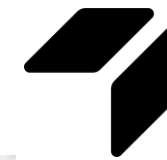
Při předpokladu zachycení 30 % srážkového úhrnu

Úspora nákladů na čištění na ČOV

2,5 tis. Kč/rok



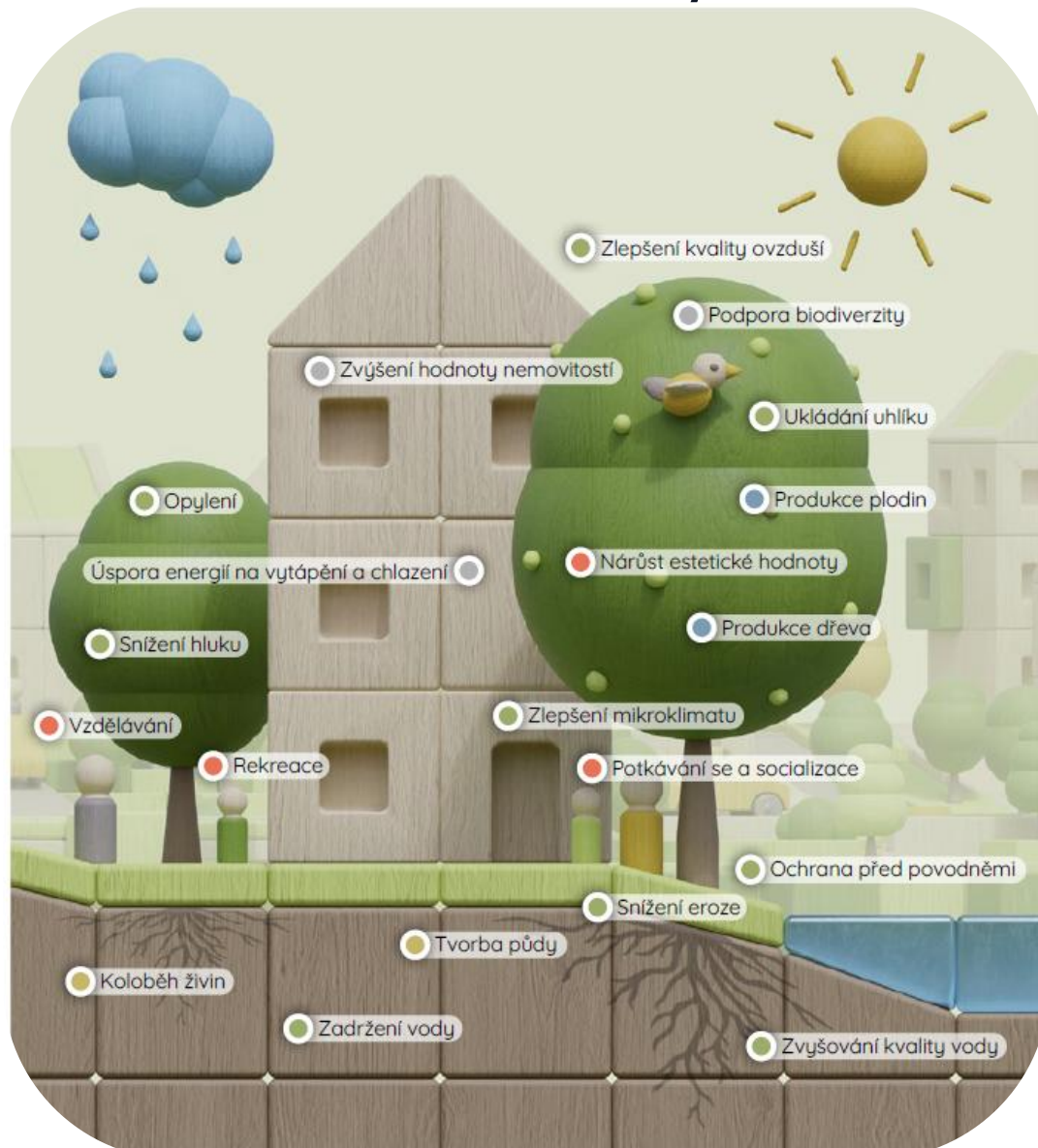
Foto: M. Bačovský, 2020



Extenzivní zelená střecha na poliklinice ve Žďáře nad Sázavou



Ekonomika zelených střech



Další přínosy zelených střech

- Regulace teplot v okolí
- Zlepšení kvality ovzduší
- Podpora biodiverzity (pestrost druhů a možnost úkrytu)
- Snížení hluku
- Edukace (přístupnost, viditelnost, poskytnutí informací)
- Produkce plodin
-

Náklady



Investiční náklady

Provozní náklady

- **Dotační programy** – dlouhodobě např. Brno, NZÚ



<https://ekodotace.brno.cz/dotace/zelen-strecham/>

- Podporují i další města – např. Plzeň, Žďár n. S.,

Shrnutí: Ekonomický pohled na zelené střechy



Zelené střechy přináší finančně ocenitelné přínosy pro investora i okolí.

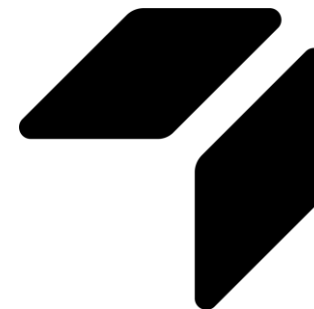
Ekonomický pohled na jejich náklady a přínosy nabízí podklady pro:

- Rozhodování o prioritách v rámci úřadu
- Vyjednávání s podnikateli
- Komunikaci s občany

„Je to zbytečné (a drahé).“

„Nevidím v tom význam.“

„Co nám to přinese?“



Kam dál?



- Asociace zelených střech a fasád při Svazu zakládání a údržby zeleně



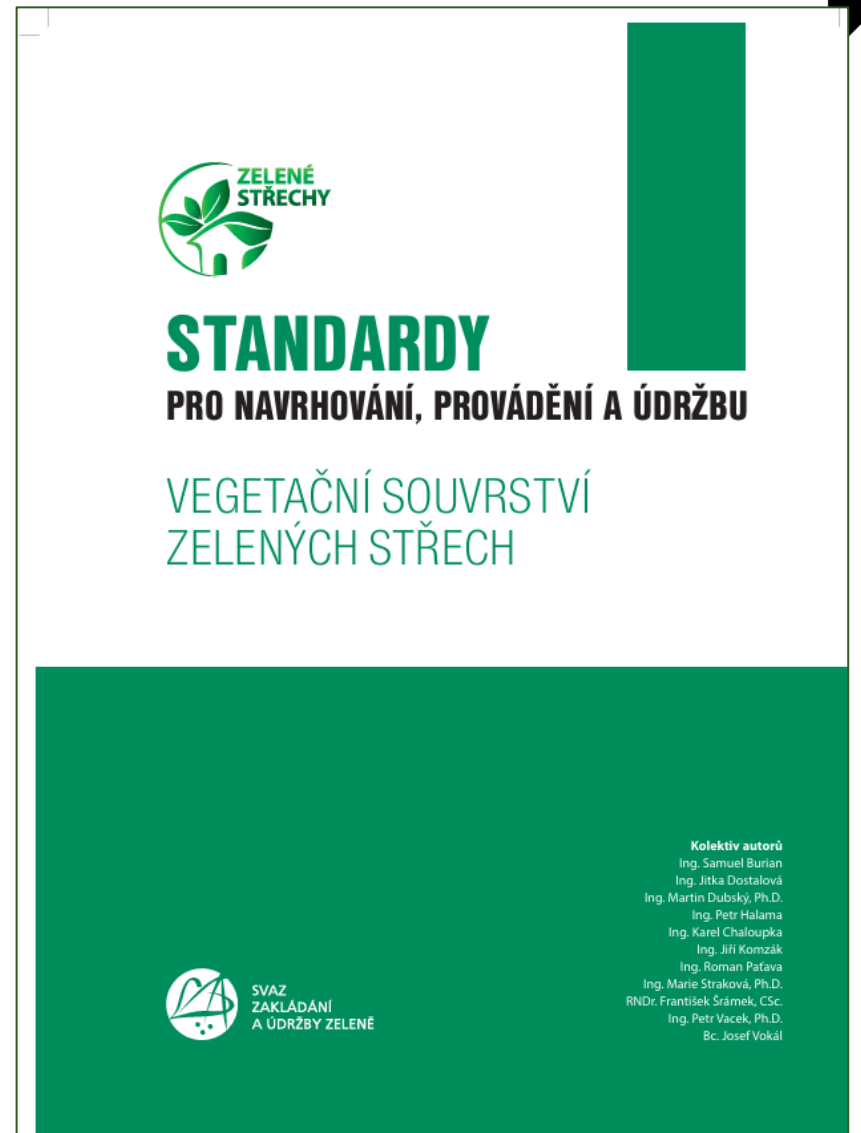
<https://www.azsf.cz/>



<https://www.szuz.cz/cs/>

- Standardy pro navrhování, provádění a údržbu

<https://www.azsf.cz/standardy-ke-stazeni>



- Zelená střecha roku

<https://www.zelenastrecharoku.cz/cs/>



Úvod

O soutěži

Soutěžní díla

Předchozí ročníky

Kdo díla hodnotí

Kontakty

Facebook



2024



2023



2022



2021



2020



2019



2018

Česká rada pro šetrné budovy

<https://www.czgbc.org/>



EKONOMIKA A PŘÍNOSY ZELENÝCH STŘECH

Příručka pro investory, architekty a projektanty, představující
efektivitu zelených střech

<https://www.czgbc.org/files/2021/01/91b65a0bf6725d54354f59daa9f46f0b.pdf>





- Dotační program Zeleň střechám Brno



<https://ekodotace.brno.cz/dotace/zelen-strecham/>



- **Institut pro ekonomickou a ekologickou politiku (IEEP)**

www.ieep.cz

Odborné studie

Popularizační publikace

Máte zelenou střechu či jiné adaptační opatření? Dejte nám o tom vědět.

Platforma pro zelenou a modrou infrastrukturu

- **Projekt CESMOD**

www.cesmod.cz

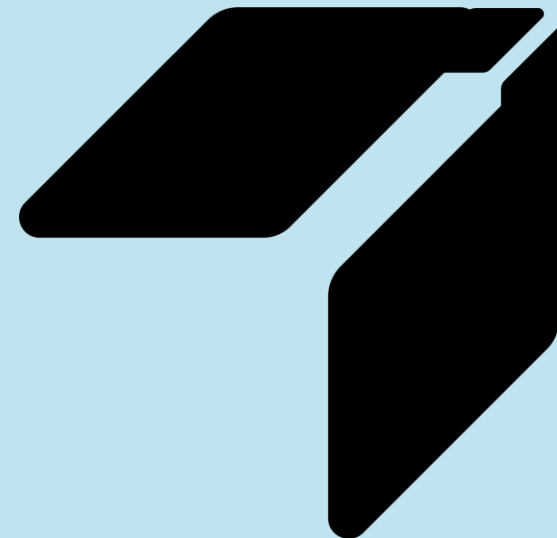


<https://www.ieep.cz/modrozelena-mesta-prikklady-adaptacnich-opatreni-v-cr-a-jejich-ekonomicke-hodnoceni/>



<https://www.ieep.cz/obce-mluvi-o-vode/>

Děkujeme za pozornost!



Marek Hekrle
marek.hekrle@ujep.cz

Jan Macháč
jan.machac@ujep.cz

 **CESMOD**
Centrum pro SMART
a odolné regiony

T A
Č R

Projekt TQI2000017 CENTRUM VÝZKUMU PRO ODOLNOU,
SMART, INOVATIVNÍ A UDRŽITELNOU SPOLEČNOST (CESMOD)
je spolufinancován se státní podporou Technologické agentury
ČR v rámci Programu SIGMA, DC5.