Jak zlepšit **dostupnost bydlení** v Česku

FAKTA • ZAHRANIČNÍ ZKUŠENOSTI • DOPORUČENÍ

Iniciativa pro **dostupné bydlení**

S podporou ekonomických analýz

KPMG

CENTRAL GROUP

4 klíčové principy,

jak zlepšit dostupnost bydlení v ČR

Podle aktuálního průzkumu veřejného mínění je dostupnost bydlení jednoznačně největším problémem v ČR, a to pro 47 % lidí! Situaci je nutné začít řešit ráznými a pragmatickými kroky, jinak by tento problém mohl přerůst až k rozvratu normálně fungující politiky a ekonomiky. Iniciativa pro dostupné bydlení (IDB) připravila soubor navrhovaných opatření pro zlepšení dostupnosti bydlení, který vychází ze 4 základních principů a opírá se o fungující praxi z ČR i ze zahraničí.

1 Zrychlit a zjednodušit povolování

Klíčovým faktorem pro zlepšení dostupnosti bydlení je zajištění dostatečné nabídky bytů na trhu, a to vlastnických, nájemních nebo družstevních. A je jedno, jestli soukromých nebo veřejných. Hlavní je, aby nové byty vůbec vznikaly. Je proto nezbytné odstranit zbytečné byrokratické překážky a zásadně zjednodušit a zrychlit procesy povolování a výstavby.

2 Zmírnit přeregulovanost stavebnictví

U stavebních norem je potřeba najít zdravou rovnováhu mezi ekologickým přístupem a cenovou dostupností. Přeregulovanost stavebnictví podstatně komplikuje a prodražuje výstavbu, čímž omezuje nabídku bydlení a poškozuje ekonomiku. České stavební normy jsou v řadě případů zbytečně přísnější než třeba ty v Německu nebo Rakousku. Nutné je přehodnotit Green Deal, jinak se stavebnictví stane po automobilovém průmyslu další obětí nepřiměřené přeregulace.

3 Zlepšit územní plánování, aby bylo kde stavět

Zastaralé územní plány a jejich rigidita jsou jedněmi z hlavních brzd rozvoje měst a obcí a významně přispívají ke zhoršování dostupnosti bydlení. Například více než čtvrt století starý územní plán Prahy byl přijímán v době s úplně jinými potřebami metropole a bylo uvažováno, že bude platit jen zhruba 10 let. Systém územního plánování je proto nezbytné upravit, aby poskytoval dostatek ploch pro rozvoj, přehnaně neomezoval výstavbu a umožnil pružněji reagovat na měnící se potřeby měst a obcí, především pak v oblasti bydlení a při využití brownfieldů.

4 Stavět dostupné byty „baťovským systémem“

Kromě soukromé výstavby, která bude pro dostupnost bydlení i nadále klíčová, je potřeba ve velkém nastartovat i výstavbu dostupných bytů samosprávami a dalšími veřejnými investory. Zásadním impulsem pro to může být nový zjednodušený systém DESIGN-BUILD od Iniciativy pro dostupné bydlení (IDB). Jde o efektivní „baťovský systém“ výstavby dostupných nájemních, družstevních i vlastnických bytů s možností využití optimalizovaných typových projektů. Je určen pro veřejné i soukromé investory pro výstavbu po celé ČR.

MÝTY A FAKTA

ohledně bydlení v Česku

Bytů je v Česku dostatek a stavět nové není potřeba

Nové byty jsou nezbytné pro pokrytí potřeb plynoucích z rostoucího počtu obyvatel a zvyšujícího se počtu jedno a dvoučlenných domácností. Zcela zásadní je i obnova a modernizace bytového fondu. V řadě případů je přitom nemožné nebo ekonomicky nevýhodné starší nevyhovující budovy náročně rekonstruovat, a je proto lepší a levnější místo nich postavit nové. Kvůli dlouhodobě nefunkčnímu povolování se ale bytů povoluje a staví málo. Především velká města proto trpí obrovským bytovým nedostatkem. Například v Praze jen za posledních 20 let narostl deficit chybějících bytů o téměř 100 tisíc.

Byty skupují spekulanti a mnoho jich zůstává nevyužívaných

Naprostá většina bytů je pořizována pro vlastní bydlení. Investiční byty podle odhadů tvoří okolo 20–30 % trhu. Jen zhruba pětinu bytů kupují cizinci, a většinou jde o Slováky, kteří přesidlují do ČR. Investiční byty jsou v drtivé většině případů pronajímány, čímž rozšiřují nabídku bydlení a přispívají k udržování nižšího nájemného. Navíc jsou významným zdrojem příjmů i pro veřejné rozpočty. Investiční byty tedy nejsou zdrojem problému nedostupnosti bydlení, ale naopak součástí jeho řešení. Tvrzení o vysokém počtu prázdných a nevyužívaných bytů vychází z chybného výkladu statistiky tzv. „neobydlených bytů“. ČSÚ ale upozorňuje, že mnoho z těchto bytů je běžně využíváno, při sčítání je ale nikdo neuvedl jako své bydliště.

Ceny bytů jsou nadsazené a „bublina“ brzy splaskne

Vysoké ceny bytů jsou odrazem jejich nedostatku kvůli dlouhodobě nefungujícímu povolování staveb a nepružnému územnímu plánování, zvyšujících se stavebních nákladů a příliš restriktivních stavebních norem. Krátkodobě ceny mohou vlivem ekonomických cyklů či neočekávaných vnějších vlivů stagnovat či mírně klesnout. V dlouhodobém horizontu však hodnota nemovitostí vždy rostla. Například v Praze se za posledních 10 let ceny bytů zvýšily o více než 170 %. I kdyby se do budoucna podařilo výrazně urychlit povolování staveb, omezené stavební kapacity neumožní přísun takového množství bytů na trh, které by vedlo k poklesu cen. Ale dokázalo by to cenovou úroveň stabilizovat.

Na nových bytech nejvíce vydělávají developeři

Ne developeři, ale stát je tím, kdo na nové výstavbě nejvíce profituje. Z každého nového pražského bytu stát jen na DPH inkasuje v průměru okolo 1,25 milionu korun. Dalších zhruba 250 tisíc pak získává Praha formou kontribucí, tedy nově zavedených příspěvků investorů. Stát má přitom své jisté, aniž by výstavbě pomáhal legislativou či praxí úřadů. Získat stavební povolení na běžný bytový dům totiž u nás často trvá 10 i více let. A to zejména z důvodu „ceny peněz“ zásadně zdražuje nové byty.

Bytovou výstavbu by měl zajišťovat stát a trh by se měl více regulovat

Stát by se měl soustředit na to, co za něj nemůže vyřešit soukromý sektor (infrastruktura, občanská vybavenost, cílená sociální pomoc). Zkušenosti ukazují, že státní bytová výstavba je oproti té soukromé v naprosté většině případů pomalejší a dražší a místo k nižším cenám vede spíše k neefektivitě a někdy i ke korupčnímu prostředí. Veřejná výstavba má smysl pro zajištění dostupného nájemního a sociálního bydlení. Role státu by měla spočívat především ve vytvoření stabilních podmínek pro dobře fungující bytový trh a zdravou konkurenci. Nepřiměřené regulace a zásahy do fungování trhu snižují motivaci stavět a pronajímat, omezují nabídku a zvyšují ceny.

Doporučená konkrétní opatření,

jak zlepšit dostupnost bydlení

Základní ekonomické pravidlo říká, že čeho je málo, to je drahé. Tedy že klíčová je rovnováha poptávky a nabídky. Jediným skutečným klíčem k lepší dostupnosti bydlení je proto větší bytová výstavba vedoucí k zajištění dostatečné nabídky bytů na trhu.

✓ Zásadní omezení byrokracie a zavedení jednotné státní stavební správy pro efektivní povolování nové výstavby

Je třeba se inspirovat specializovaným stavebním úřadem (DESÚ), který umožnil ve velkém rozjet povolování dopravních staveb a podobný model zavést i pro ostatní stavby. Klíčové je také snížit byrokracii omezením počtu dotčených orgánů státní správy (DOSS), koordinací jejich stanovisek a zavedením fikce souhlasu při nedodržení lhůt. Nezbytné je také zabránit opakovanému podávání stejných námitek v různých fázích řízení a automaticky je zamítat, pokud už ve věci bylo dříve rozhodnuto.

✓ Revize všech stavebních předpisů, zda jsou skutečně nezbytné, a zavedení efektivního pravidla „one in, two out“

Je potřeba revidovat všechny stavební normy s cílem zmírnit přeregulaci stavebnictví odstraněním zastaralých a duplicitních norem a úpravou těch, které neadekvátně komplikují a prodražují výstavbu. A obdobně postupovat i při posuzování nových norem. Například požadavky na denní osvětlení nebo akustiku vysoce překračují to, co je nutné pro zdravé a bezpečné bydlení. U řešení otázky parkování elektromobilů se pak požární bezpečnosti nákladně přizpůsobují stavby namísto samotných elektromobilů. Zbytečně přísné je i přejímání evropských norem a směrnic do českého práva. Často jsme „papežštější než papež“.

✓ V územním plánování rozšíření pravomocí měst a obcí s důrazem na bytovou výstavbu a využívání brownfieldů

Výstavba nového bydlení by měla být deklarována jako veřejný zájem. Města a obce musí mít větší pravomoci v územním plánování, aby mohly cíleně řídit svůj rozvoj a vymezovat plochy pro bytové stavby, infrastrukturu a občanskou vybavenost tam, kde jsou skutečně potřeba. I proto musí být jednoznačné závazné lhůty. Plány musí být jednoznačné a poskytovat investorům jistotu, že podle nich mohou stavět. Zároveň je potřeba urychlit a zjednodušit proces změn plánů ve prospěch bytových staveb. Pokud bytová výstavba území odlehčuje, měla by být umožněna i bez potřeby složité změny územního plánu.

✓ Pro veřejnou výstavbu dostupných nájemních bytů využívat efektivní systém DESIGN-BUILD s typovými projekty

Je potřeba vytvořit efektivní „baťovský systém“ pro masivní výstavbu dostupných veřejných nájemních bytů. Řešením může být zjednodušený systém DESIGN-BUILD od Iniciativy pro dostupné bydlení (IDB) s možností využití typových projektů bytových staveb. Tento systém zajišťuje pevně stanovenou cenu bez víceprací, přenos rizik na dodavatele a významnou časovou i finanční úsporu při přípravě, realizaci i následném provozu stavby. Díky variabilitě a flexibilitě typových projektů je možné systém využít téměř pro jakékoli bytové projekty, a to i pro studentské či seniorské bydlení, sociální byty či další formy veřejného ubytování. Zjednodušeným systémem DESIGN-BUILD mohou vznikat nejen dostupné veřejné nájemní byty, ale například i družstevní byty.

Navýšit na minimálně 20 miliard Kč každý rok státní finanční podporu výstavby dostupných veřejných nájemních bytů

Pro zlepšení dostupnosti bydlení je třeba vytvořit systém, který každoročně umožní postavit alespoň 25 tisíc dostupných veřejných nájemních bytů. Současné programy SFPI a NRB jsou dobrým základem, ale státní podporu je potřeba navýšit na minimálně 20 miliard Kč ročně, a to dlouhodobě. Prostředky by stát mohl ušetřit například změnou nesystémových dávek a příspěvků na bydlení. Při využití pákového efektu by dotace měly činit maximálně 10–30 % stavebních nákladů podle potřeby a síly regionu. Zcela klíčový je akcent na efektivitu a správnou lokalizaci projektů, aby podpora směřovala tam, kde jsou byty skutečně potřeba.

Změna rozpočtového určení daní (RUD) pro finanční motivaci měst a obcí, kde probíhá bytová výstavba

Města a obce se nové výstavbě často brání, protože jim přináší hlavně vyšší náklady na infrastrukturu a občanskou vybavenost, ale z daní vybraných státem z nové výstavby téměř nic nezískají. Je nutné změnit systém RUD, aby města a obce, kde se staví, dostávaly od státu výrazně více peněz na rozvoj. Jen tak se jim vyplatí podporovat výstavbu nových bytů i související infrastruktury a vybavenosti a přestanou se rozvoji bránit.

Ze strany státu podpořit zvýhodněnými půjčkami anebo garancemi pořízení prvního bydlení pro mladé a rodiny s dětmi

Vyřešené bydlení je základem stability domácností a jedním z hlavních předpokladů pro založení rodiny, což má pozitivní dopady i na sociální systém. Proto by bylo vhodné při pořízení prvního bydlení cíleně podpořit rodiny s dětmi a mladé lidi, kteří by na něj jinak sami nedosáhli. A to například zvýhodněnými úvěry nebo státní garancí hypotéky. Díky tomu se více domácností dostane k vlastnímu bydlení a mladí lidé získají šanci na lepší start do života.

Pozitivní zahraniční zkušenosti:

Polsko

V roce 2020 Polsko zavedlo novelu stavebního zákona, která podstatně zjednodušila a urychlila povolovací procesy, což vedlo k meziročnímu nárůstu povolených bytů o čtvrtinu (následně se to projevilo i v rostoucím počtu dokončených bytů), přílivu zahraničních investorů a zvýšení konkurence mezi developery. Oživení stavebního sektoru mělo pozitivní dopad také na polskou ekonomiku, včetně zvýšení zaměstnanosti v odvětví a růstu příjmů z daní.

Dánsko

V roce 2014 Dánsko spustilo národní digitální portál Byg og Miljø (Build and Environment Portal), přes který občané i firmy žádají o stavební, demoliční a environmentální povolení. Díky němu došlo ke zjednodušení podání, snížení počtu kroků, zvýšení transparentnosti a umožnění řízení výkonu úřadů na základě dat. V průměru je v Dánsku možné získat stavební povolení za 64 dnů, což tuto zemi v tomto ohledu řadí mezi země s nejefektivnějším povolovacím procesem na světě.

Co NEfunguje,

i když to může být dobře míněno

Základem dostupného bydlení je dostatek bytů na trhu. A to jak vlastnických, tak nájemních, jak soukromých, tak i veřejných. Zkušenosti z Česka i ze zahraničí ukazují, že i dobře míněná opatření na podporu zlepšení dostupnosti bydlení často selhávají. Nejčastějším důvodem je jejich neefektivní a nesystémové nastavení.

Návrhy na vyšší regulaci nebo vyšší zdanění vlastnictví / pronájmu bytů nebo nové bytové výstavby

Nepřiměřená regulace a vyšší míra zdanění vedou k nižší ochotě byty stavět, pronajímat a investovat do jejich oprav a modernizace. Trh se proto nerozvíjí a degraduje, klesá nabídka bydlení a rostou jeho ceny i nájemné. Například návrhy na zdanění neobsazených bytů naráží na nesystémovost, administrativní náročnost, obtížnou vymahatelnost i právní nejistotu takového kroku. Odůvodněná může být regulace krátkodobých pronájmů typu Airbnb, kdy jsou byty pronajímány v rozporu s kolaudačním souhlasem.

Nesystémový „příspěvek na bydlení“, který stát stojí ročně přes 20 miliard Kč, nebo jiné demotivačně vysoké sociální dávky

Nesystémové a příliš velkorysé sociální dávky často fungují demotivačně, omezují pracovní trh, udržují domácnosti v závislosti na státních podporách a podporují obchod s chudobou, přitom ale nijak nepřispívají ke skutečnému řešení dostupnosti bydlení. Z peněz daňových poplatníků jsou často podporováni dobrovolně nezaměstnaní, ačkoli ekonomika trpí nedostatkem pracovních sil. Nebo lidé majetní, kteří podporu nepotřebují. Nebo lidé bydlící ve zbytečně velkých bytech, což omezuje potřebnou mobilitu na bytovém trhu. Neefektivní nastavení podpory zbytečně a nepřiměřeně zvyšuje náklady státu bez zvýšení nabídky, kvality a dostupnosti bydlení. Ušetřené peníze by bylo možné využít například pro větší výstavbu dostupných veřejných nájemních bytů.

Nový „Zákon o podpoře bydlení“, který je jen dalším sociálním opatřením a nepomáhá vzniku žádných nových bytů

Tento mediálně široce prezentovaný zákon opírající se o 3 pilíře (poradenství, garance + kompenzace pro majitele bytů a asistence v bydlení pro prevenci jeho ztráty) fakticky vytváří hlavně nový byrokratický systém a zvyšuje náklady státu, ale nepřináší žádné nové byty. Jeho přínos k řešení dostupnosti bydlení je tak zcela minimální.

Negativní zahraniční zkušenosti:

Německo

Pětileté zmrazení nájmů v Berlíně u většiny bytů na úrovni z června 2019 a stanovení maximálních nájemních stropů vedlo majitele bytů k tomu, že přestali investovat do jejich údržby a nabídka volných bytů k pronájmu se propadla o více než polovinu, protože vlastníci byty raději drželi prázdné, nebo je prodávali. Nájemníci navíc čelili nejistotě kvůli doložkám o zpětném doplacení rozdílu, pokud by zákon byl zrušen. Německý ústavní soud nakonec v roce 2021 zákon prohlásil za protiústavní, což pro mnoho nájemníků znamenalo nutnost doplácet vysoké částky.

Velká Británie

Program „Help to Buy“ spuštěný v roce 2013 s cílem podpořit novou výstavbu a usnadnit lidem koupi nemovitosti naopak vedl k prudkému navýšení cen nemovitostí, navíc s obrovskými výdaji z veřejných rozpočtů. Problémem bylo jeho nastavení, kdy jen zhruba 40 % žadatelů tento program pro koupi bydlení skutečně potřebovalo. Zbytek jej využilo jen jako prostředek k pořízení většího či dražšího bydlení, než na které by normálně dosáhli. V roce 2023 byl program zrušen.

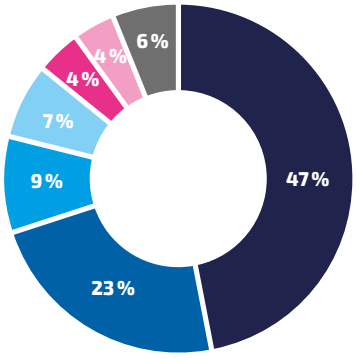
Průzkumy veřejného mínění

Dostupnost bydlení je pro lidi největším problémem ČR

Téměř polovina lidí vnímá jako největší problém ČR dostupnost bydlení. S velkým odstupem následuje zdravotnictví a sociální služby, které uvedla zhruba čtvrtina lidí. Naopak oblast dopravy, a stejně tak i ekologii a klimatické změny, vnímá jako největší problém jen zhruba 4 % Čechů.

OTÁZKA:

Jaký je podle Vás největší problém České republiky?



- Dostupnost bydlení
- Zdravotnictví a sociální služby
- Bezpečnost
- Školství
- Doprava
- Ekologie a klimatické změny
- Nevím, nedokážu posoudit

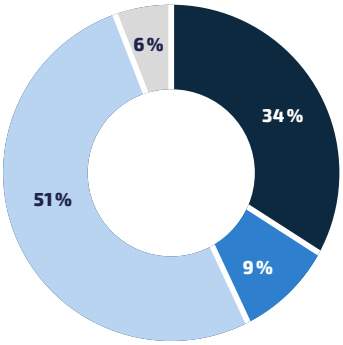
Průzkumu se zúčastnilo 1.000 respondentů. Zadavatel CENTRAL GROUP / Iniciativa pro dostupné bydlení. Sběr dat byl realizován prostřednictvím agentury Talk Online Panel. Srpen 2025.

Investice státu do bydlení jsou důležitější než do dopravy

Zatímco do výstavby dostupného veřejného nájemního bydlení letos stát investuje jen nízké jednotky miliard, do nových dopravních staveb je to kolem 110 miliard korun. Podle aktuálního průzkumu veřejného mínění by to přitom lidé chtěli spíše naopak. Podle 85 % z nich by totiž investice státu do dostupného bydlení měly mít stejnou nebo větší prioritu než doprava.

OTÁZKA:

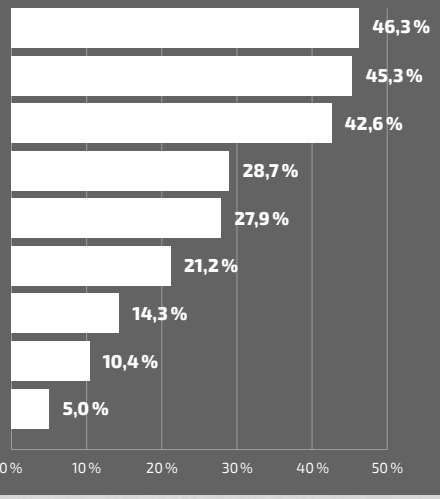
Co by podle Vás mělo být pro stát větší investiční prioritou?



- Investice do výstavby dostupných veřejných nájemních bytů
- Investice do dopravních staveb
- Oboje by mělo mít stejnou prioritu
- Nevím, nedokážu posoudit

Průzkumu se zúčastnilo 500 respondentů. Zadavatel CENTRAL GROUP / Iniciativa pro dostupné bydlení. Sběr dat byl realizován prostřednictvím agentury Talk Online Panel. Červen 2025.

OTÁZKA: Jak by měl stát podpořit dostupnost bydlení v ČR?



Průzkumu se zúčastnilo 1.000 respondentů.
Zadavatel CENTRAL GROUP / Iniciativa pro dostupné bydlení.
Sběr dat byl realizován prostřednictvím agentury Talk Online Panel. Srpen 2025.

Iniciativa
pro dostupné bydlení

Iniciativa pro dostupné bydlení (IDB) je **odborný think-tank** předních specializovaných společností a institucí s cílem zlepšit dostupnost bydlení v Česku. Iniciativa přináší **konkrétní praktická doporučení,** jak situaci zlepšit. A také připravila ucelenou **metodiku a katalog pro program „Dostupné byty stavěné systémem DESIGN-BUILD".** Tento nový „baťovský systém" s možností využití typových projektů má za cíl ve velkém rozjet výstavbu dostupných nájemních, družstevních i vlastnických bytů. Je určen pro veřejné i soukromé investory pro výstavbu dostupných bytů kdekoliv v ČR. Iniciativa úzce spolupracuje s Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR), Státním fondem podpory investic (SFPI), Národní rozvojovou bankou (NRB) a Svazem měst a obcí (SMO). Více informací na **iniciativa-bydleni.cz**

CENTRAL GROUP · ČESKÁ spořitelna · KPMG · HAVEL & PARTNERS ÚSPĚCH SPOJUJE · národní centrum stavebnictví 4.0 · LOXIA architects engineers

Dušan Kunovský
zakladatel a ředitel největšího rezidenčního stavitele CENTRAL GROUP

„Stále se zhoršující dostupnost bydlení je podle aktuálního průzkumu veřejného mínění jednoznačně největším problémem ČR, a to pro 47 % lidí. Zlepšení dostupnosti bydlení by mělo vycházet ze 4 klíčových principů: 1) zrychlit a zjednodušit povolování, 2) zmírnit přeregulaci ve stavebnictví, 3) zlepšit územní plánování, aby bylo kde stavět, a 4) nastartovat masivní výstavbu dostupných bytů efektivním "baťovským systémem."

Pavel Kliment
ekonom a vedoucí partner pro nemovitosti KPMG Česká republika

„Problém dostupnosti bydlení vyplývá z dlouhodobého nepoměru nabídky a poptávky. Podmínkou postupného řešení je uvědomit si hloubku existujícího deficitu a soustředit podpory na oblasti, kde je situace nejhorší – tj. Praha, Brno a jejich okolí. Neexistuje jedno zázračné opatření, které dokáže situaci změnit. Bude nutná kombinace a při vymýšlení kombinovaných opatření je třeba méně řídit poptávku a více podporovat nabídku, tj. výstavbu."

Iniciativa pro dostupné bydlení

iniciativa-bydleni.cz
info@iniciativa-bydleni.cz
+420 605 227 221

Aktualizace prospektu 24. 10. 2025. Uvedené údaje a vyobrazení mají pouze nezávazný orientační marketingový charakter a právo na změny je vyhrazeno.