



BYDLENÍ PRO LIDI - STRATEGIE ZMĚNY

STRATEGIE ROZVOJE DOSTUPNOSTI BYDLENÍ V ČR

Jak uvolnit výstavbu, modernizovat systém a dát lidem šanci na vlastní domov

Praha, červen 2025

OBSAH

	Preambule	3
0.	Závěry a doporučení	5
I.	Masivní výstavba jako klíč k dostupnosti bydlení	8
II.	Uvolnění územního plánování	12
III.	Efektivní a předvídatelný stavební zákon	15
IV.	Brownfieldy jako páteř budoucí výstavby	17
V.	Stavební kapacity jako limitní faktor rozvoje	19
VI.	Deregulace a snížení nákladů na výstavbu	21
VII.	Podpora měst a obcí	23
VIII.	Bytová politika jako strategický zájem státu	25

PREAMBULE

Dostupnost bydlení je jedním z určujících předpokladů sociální soudržnosti, ekonomického růstu i důvěry občanů ve stát. V České republice jsme se však ocitli v situaci, kdy se vlastní bydlení i kvalitní nájemní bydlení vzdaluje stále větší části obyvatel. Místo cílených reforem, které by uvolnily výstavbu tam, kde lidé chtějí žít, jsme svědky roztržité politiky, přebujelé regulace a zablokovaného systému plánování.

Je proto nezbytné si hned na úvod vyjasnit základní pojmy, které se v debatě o bydlení často zaměňují – a jejich záměna brání nalezení skutečně funkčního řešení:

- **Dostupnost bydlení** je systémová schopnost trhu nabízet dostatek bytů v kvalitních lokalitách, v různých cenových hladinách, typech i formách vlastnictví. Týká se všech: lidí s nízkými i vysokými příjmy, mladých i seniorů, domácích i cizinců. Znamená především **uvolnění výstavby**, odstranění překážek v plánování a povolování, rozvoj infrastruktury, stabilitu financování a předvídatelné prostředí pro soukromý i veřejný sektor.
- **Dostupné bydlení** je podmnožinou tohoto rámce – a zaměřuje se zejména na **veřejnou podporu určenou specifickým skupinám obyvatel**, jako jsou nízkopříjmové domácnosti, senioři nebo lidé v sociálním vyloučení. Je důležité, ale samo o sobě nevyřeší nedostatek bytů ani růst cen.

Pokud tedy chceme dosáhnout skutečné **dostupnosti bydlení**, musíme zásadně změnit podmínky pro výstavbu. **Masivní výstavba** je jedinou cestou, jak dlouhodobě stabilizovat ceny, vytvořit tlak na kvalitu, nabídnout alternativy a umožnit mobilitu pracovní síly. Klíčovým principem, kterým se tato strategie řídí, je jednoduché, ale zásadní tvrzení:

Každý nový byt se počítá

Nezáleží, jestli je to developerský projekt na brownfieldu, družstevní výstavba, nájemní dům penzijního fondu nebo rekonstrukce městského bytového domu. Důležité je jediné: aby přibývalo legálně postavených, kvalitních a funkčních bytů tam, kde jsou potřeba.

Aby se tak mohlo stát, je třeba uvolnit kapacity plánovacích úřadů, zrychlit a zprůhlednit povolenací řízení, odstranit zbytečné normy, investovat do odborných kapacit a zároveň podporovat města a obce v jejich infrastrukturním rozvoji. Tato strategie nabízí cestu, jak to udělat – a přestat předstírat, že se bytová krize dá vyřešit jinak než výstavbou.

Bez **masivního navýšení bytového fondu** není možné dostat ceny bydlení pod kontrolu. Cenová spirála, která žene nahoru jak prodeje, tak nájem, má původ v tom, že se **staví málo a pomalu**. Přesto se místo odstraňování překážek často debatuje o dalších regulacích, daních, normách, povolenkách a certifikátech – tedy o věcech, které mohou mít svůj význam, ale **nikdy nenahradí samotné byty**.

Ve výstavbě **neexistují zázračná řešení**. Existují jen pozemky, plány, lidé a firmy, které dokážou stavět. Pokud chceme více bytů, **musíme jim umožnit stavět**.

Dnes máme paradox: **trh má zájem stavět**, lidé chtějí bydlet, banky jsou připraveny financovat, firmy by uměly dodat... ale systém je zablokovaný. Největší zásoby stavebního

potenciálu dnes neleží v polích – leží ve **vnitřních rezervách měst, v brownfieldech, v opuštěných areálech, ve starých regulačních plánech a nepřehledné legislativě**. A také ve stovkách úředníků a politiků, kteří místo rozhodování zvažují rizika a hledají alibi.

Revitalizace brownfieldů jako první linie výstavby

Brownfielddy nejsou „náhradní řešení“, ale **nejefektivnější cesta k urbanisticky udržitelnému rozvoji**. Jsou již napojeny na infrastrukturu, dopravní síť i pracovní trh. Nezabírají zemědělskou půdu, nevyžadují výstavbu škol v polích, a přesto jsou dnes svázány natolik složitými procesy, že se jich většina nestaví. Změna tohoto stavu je nezbytná. **Odemknutí brownfieldů** musí být součástí jakékoli strategie dostupnosti bydlení – a to jak z hlediska plánování, tak financí, sanací, odpovědností i legislativy. Česká města a jejich obyvatelé si zaslouží modernizaci uvnitř, nikoli jen extenzivní růst na zelené louce.

Varování před kapacitní krizí

Ale pozor – **i kdybychom zítra uvolnili všechna omezení**, narazíme vzápětí na nový problém: **nedostatek kapacit**. Dnes chybějí stavební firmy, řemeslníci, technici, statici, projektanti, energetici i úředníci. A také suroviny, výrobní kapacity, komponenty a stavební hmoty.

To je důvod, proč je třeba jednat **ještě předtím**, než se systém rozjede – protože **když se protrhne hráz povolování, musíme být připraveni stavět**. A to znamená nejen reformu legislativy, ale i podporu škol, učilišť, profesních migrací a investic do domácí výroby stavebních materiálů.

Tato strategie proto není výzvou k dílčím úpravám, ale **k zásadní proměně přístupu státu k výstavbě**. Je to výzva k tomu, abychom opustili pasivní roli regulátora a přijali aktivní roli umožňovatele. Abychom přestali podléhat iluzi, že bytová krize se vyřeší dotačním programem nebo dalším formulářem.

0. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

Dostupnost bydlení nevyřešíme kosmetickými úpravami. Potřebujeme systémovou změnu.

<

Bytová krize v České republice není následkem jednoho pochybení nebo dočasné ekonomické výkyvy. Je výsledkem **dlouhodobého podcenění role výstavby**, roztržitosti legislativy, zbytnělé regulace, nepružného plánování a nedostatečného zapojení státu jako koordinátora a umožňovatele.

Pokud to myslíme vážně s dostupností bydlení, musíme opustit jednoduché recepty a začít **uvažovat systémově** – napříč zákony, ministerstvy, úrovněmi správy i odbornými komunitami. A hlavně: **musíme začít jednat**.

Co je třeba udělat jako první

1. **Přijmout výstavbu jako veřejný zájem** – a podle toho přizpůsobit legislativu, procesy i financování.
2. **Uvolnit územní plánování** – zrychlit změny, digitalizovat, omezit zneužívání blokad.
3. **Reformovat stavební právo tak, aby bylo předvídatelné a funkční** – včetně centralizace komplexních řízení a posílení odbornosti.
4. **Odemknout brownfieldy** – právně, procesně i ekonomicky.
5. **Připravit se na růst výstavby z hlediska kapacit** – pracovní síla, školství, technologie, suroviny.
6. **Zjednodušit a racionalizovat normy a požadavky** – odstranit zbytečnou zátěž, která zdražuje a zpomaluje výstavbu.
7. **Podpořit města a obce jako klíčové partnery rozvoje** – vytvořit systém státní podpory a plánovacího partnerství.
8. **Nastavit jasný a předvídatelný rámec pro spolupráci veřejného a soukromého sektoru** – aby každý věděl, co může očekávat.

Pět priorit, které nesnesou odkladu

- **Stavět tam, kde lidé chtějí žít.**
- **Zrychlit a zjednodušit všechny úrovně povolování.**
- **Podpořit profesní i materiálovou kapacitu českého stavebnictví.**
- **Přestat přidávat nové požadavky a začít odebírat ty zbytečné.**
- **Dát obcím i investorům důvěru, stabilitu a podporu.**

Společná vize: každý nový byt se počítá

Každý legálně postavený byt přináší hodnotu – pro člověka, město i stát. Pokud chceme, aby bydlení přestalo být luxusem a znovu se stalo součástí normálního života, **musíme vytvořit podmínky, ve kterých výstavba nebude výjimkou, ale přirozenou součástí fungující společnosti.**

Tento dokument je výzvou – ke spolupráci, odvaze i odpovědnosti. A také důkazem, že **řešení existuje. Jen ho musíme pustit do praxe.**

Bydlení pro lidi – Strategie změny

Co je problém?

Česká republika čelí dlouhodobé bytové krizi. Ceny rostou, nabídka stagnuje, výstavba vážne. Nejde o přechodnou situaci, ale **systémový problém způsobený kombinací zablokovaného plánování, přeregulovaného stavebního řízení, nedostatku kapacit a nečinnosti státu**. Bez zásadní změny bude bydlení čím dál méně dostupné – pro mladé, seniory i střední třídu.

Co navrhujeme?

Masivní výstavbu bytů tam, kde je o ně zájem. Jedině tak lze:

- zastavit růst cen a nájmů,
- rozhybat sekundární trh (např. levnější paneláky),
- aktivovat tzv. *moving chain* – kaskádu stěhování napříč generacemi,
- rozšířit nabídku nájemního bydlení včetně tzv. „investičních bytů“ běžných domácností.

Klíčové principy

- **Každý nový byt se počítá** – ať už jde o developerský projekt, družstevní výstavbu nebo bytový fond měst.
- **Dostupnost ≠ jen dostupné bydlení** – řešením je dostatek bytů pro všechny příjmové skupiny, ne jen pro část obyvatel.
- **Investiční byty nejsou problém** – většinou je vlastní běžní občané jako formu spoření a pronajímají je. Jsou klíčem k funkčnímu nájemnímu trhu.
- **Brownfieldy jako první volba** – stavět tam, kde město už existuje, ne na zelené louce.
- **Výstavba jako veřejný zájem** – musí mít stejnou prioritu jako silnice, školy nebo nemocnice.

Co je třeba udělat hned?

1. **Uvolnit územní plánování** – zrychlit změny, odstranit blokace, chápat plán jako nástroj rozvoje.
2. **Zjednodušit a zpřehlednit stavební řízení** – jednotný proces, srozumitelné lhůty, odborné úřady.
3. **Revitalizovat brownfieldy** – právně, technicky, finančně.
4. **Připravit stavební kapacity** – lidé, technologie, materiály, vzdělávání, migrace.

5. **Odregulovat výstavbu** – audit norem, cost-benefit přístup, konec zbytečných překážek.
6. **Podpořit obce** – sdílení nákladů, plánovací smlouvy, infrastrukturní pobídky.
7. **Postavit výstavbu do středu státní politiky** – jako klíč k ekonomickému růstu, sociální stabilitě a důvěře veřejnosti.

Společný cíl: Fungující bytový trh pro každého

Chceme, aby výstavba byla přirozenou součástí života měst – ne výjimkou.

Aby mladí mohli zůstat, rodiny růst a senioři důstojně stárnout.

Aby se každý nový byt opravdu počítal.

I. MASIVNÍ VÝSTAVBA JAKO KLÍČ K DOSTUPNOSTI BYDLENÍ

Každý byt se počítá. Ale nestačí jen počítat – musíme stavět.

Bez masivního navýšení nabídky bytů nelze v Česku dosáhnout systémové dostupnosti bydlení. Ani dotační programy, ani regulace, ani přerozdělování nenahradí skutečný nedostatek bytů tam, kde lidé skutečně chtějí žít – ve velkých městech, jejich zázemí a rostoucích regionech.

Dostupnost bydlení je otázkou **nabídky a poptávky**. Pokud počet nově postavených bytů dlouhodobě zaostává za populačním vývojem, ekonomickou migrací a změnou životního stylu (více jednočlenných domácností, pozdější zakládání rodin), ceny porostou. Tento trend pozorujeme už více než dekádu, a zbrzdil ho jen dočasně propad hypoték. Trh ale opět ožívá – a tlak na výstavbu poroste.

Jak jsme se sem dostali?

- V 70. letech se stavělo 80–100 tisíc bytů ročně.
- Ve 20. a 30. letech 21. století stavíme v průměru **27–35 tisíc bytů ročně**.
- **V Praze se postaví ročně kolem 5 tisíc bytů, potřeba je nejméně 9–10 tisíc.**
- V Česku chybí přibližně **100 až 150 tisíc bytů**, zejména ve velkých městech a jejich okolí.
- Každý rok tento deficit **narůstá**.

Pokud máme dohnat zpoždění a zároveň reflektovat nové potřeby (stárnutí populace, změny ve struktuře domácností, pracovní mobilita), **musíme zvýšit tempo výstavby alespoň o 50 % oproti dnešnímu stavu**. A to nejen jednorázově, ale dlouhodobě.

Výstavba jako politika státu – ne náhoda

Bytová výstavba není pouze soukromá aktivita developerů. Je to **strategický zájem státu** – protože dostupné bydlení je základem:

- ekonomického růstu (firmy potřebují pracovní sílu, lidé potřebují bydlet tam, kde je práce),
- sociální stability (nedostupné bydlení vede k exekucím, přelidnění, odchodu mladých),
- udržitelnosti měst (kdo nemá kde bydlet, odchází mimo město a roztahuje zástavbu do krajiny).

Stát proto musí výstavbu aktivně **umožňovat, odemykat a podporovat** – a ne ji pouze regulovat. Znamená to:

- zrychlit plánování a povolování (viz další kapitoly),
- otevřít brownfieldy,
- rozvíjet dopravní a technickou infrastrukturu,

- vytvořit podmínky pro kombinaci různých forem výstavby: soukromé, obecní, nájemní, družstevní, institucionální.

Mýtus o „převisu nabídky“ nebo „drahých developerských bytech“

Není pravda, že by výstavba byla zbytečná, protože si „nikdo nemůže dovolit kupovat“. Ceny bytů jsou tak vysoké právě proto, že **je jich málo**. A čím méně jich je, tím víc se zvyšují i ceny starších bytů a nájmu. Nové byty nejsou konkurencí starších – **jsou jejich cenovým referenčním bodem**. Tam, kde je dost nových bytů, ceny starších nerostou tak rychle. Tam, kde se nestaví, roste vše. Masivní výstavba tak **pomáhá i lidem, kteří si nový byt nikdy nekoupí** – tím, že stabilizuje celý trh.

Sekundární trh: zrcadlo i brzda nedostatečné výstavby

Český bytový trh není tvořen pouze novostavbami. **Většina bytů se prodává a pronajímá ve starší zástavbě** – v panelových a cihlových domech, které byly postaveny před rokem 1995, často ještě za socialismu. Přesto právě **tyto byty dnes tvoří cenovou základnu celého trhu**, a v mnoha regionech dosahují cen, které jsou jen o málo nižší než ceny novostaveb.

Zde se ukazuje jeden z hlavních dopadů nedostatku výstavby: **sekundární trh, který by měl být levnější alternativou, ztrácí svou funkci**. Je **předražený, technologicky zastaralý, energeticky neefektivní**, ale stále žádaný – protože není k dispozici dostatek jiných možností.

Například:

- **Byty v panelových domech z 80. let se dnes prodávají za téměř stejné ceny jako nové byty** – přestože nesplňují dnešní standardy a jejich životnost je o dekádu blíže svému konci.
- **Byty po privatizaci se mnohdy prodávají s násobným ziskem**, aniž by prošly zásadní modernizací.
- V Praze či Brně je **cenová odchylka mezi starým a novým bytem méně než 20 %** – a v některých případech prakticky mizí.

To je **ekonomický i sociální problém**. V normálně fungujícím trhu je sekundární bydlení **cenově dostupnou volbou** pro mladé, pro seniory, pro lidi s omezeným rozpočtem. V českém prostředí ale **přestává plnit tuto roli** – a tím se prohlubuje bytová nedostupnost.

Když není kam se stěhovat, trh se zastaví

Inspirací může být koncept tzv. **moving chain**, používaný ve Finsku a dalších skandinávských zemích. Ten ukazuje, že **každý nový byt neznamená jen jedno nové bydlení – ale může spustit celou kaskádu stěhování**:

- Mladá rodina se přestěhuje do novostavby → její starší byt koupí single nebo senior → uvolní se další menší byt nebo nájemní bydlení → sníží se tlak na trh i na ceny.

Tento **pohyb v systému** je závislý právě na **dostatku nových bytů**. Pokud chybí, lidé zůstávají tam, kde jsou – i když už jim prostor, lokalita nebo dispozice nevyhovují. Tím se **zablokuje cirkulace bytů**, a trh zamrzne.

V českém prostředí má navíc situace další důsledek: **nedostatek nových bytů udržuje uměle vysokou cenu těch starých**, protože není alternativa. Tím se **zvyšuje tlak na domácnosti, které by jinak měly přirozenou cestu k levnějšímu nebo menšímu bydlení**.

Co z toho plyne?

1. **Bez nových bytů se neodoblokuje sekundární trh.**
2. **Sekundární trh bude dále zdražovat a ztrácet technickou úroveň.**
3. **Nízkopříjmové domácnosti se budou propadat do stále menší nabídky a vyšší finanční tísně.**
4. **Bytová výstavba není jen otázka nabídky – ale i mobility, efektivity a kvality celého bytového fondu.**

Podpora výstavby je i podpora pohybu

Masivní výstavba je jedinou cestou, jak **vrátit pohyb na trh s byty**, zlevnit starší byty a umožnit lepší využití stávajícího fondu. Nestačí mít byty – **musíme je také umět uvolnit, obměňovat a přizpůsobovat životním změnám obyvatelstva**.

Čím více nových bytů postavíme, tím více lidí se bude moci posunout dál – a tím více se **uvolní kapacity pro ty, kteří dnes nemají kam jít**.

Mýtus o prázdných bytech a „špatných“ investorech

V posledních letech se v české veřejné debatě rozšířil narativ, že **za bytovou krizi může množství neobývaných bytů** – a že **tzv. investiční byty** zvyšují ceny a vyřazují běžné domácnosti z trhu. Tato teze je **pohodlná, ale zavádějící** – a ve svých důsledcích škodlivá.

Fakta místo dojmu:

- Podíl dlouhodobě neobývaných bytů v ČR se dle sčítání obyvatel **pohybuje kolem 10-12 %**, z toho většina jsou **rekreační objekty, byty ve výměnách nebo v rekonstrukci**. Ve velkých městech je tento podíl výrazně nižší.
- V Praze se odhady prázdných bytů často přeceňují – metodiky typu „neodebírá elektrinu = neobývaný“ jsou **nerealistické a nezohledňují krátkodobé výpadky, přechodné období, nebo nájemní trh**.

- **Drtivá většina tzv. investičních bytů v ČR není v rukou fondů či zahraničních spekulantů, ale běžných českých občanů,** kteří kupují jeden či dva byty jako **alternativu k důchodovému spoření,** případně pro děti.

Investiční byty ≠ spekulace

V prostředí, kde stát **nenabízí stabilní důchodovou strategii** a úroky v bankách reálně znehodnocují úspory, se investice do nemovitostí **stala přirozenou a rozumnou volbou pro tisíce domácností.**

Tito vlastníci:

- **byty zpravidla pronajímají,** a tím **rozšiřují trh s nájemním bydlením,**
- **nespekulují s rychlým prodejem,** ale hledají **dlouhodobé zhodnocení,**
- často investují **v místě svého bydliště nebo v regionech s poptávkou** – tedy přispívají k udržení bytového fondu právě tam, kde je potřeba.

Z daného pohledu je zjevné, že **tito investoři nejsou příčinou problému,** ale **součástí jeho řešení** – rozšiřují nabídku nájemních bytů, stabilizují trh a nesou riziko i náklady.

Hledání viníka místo řešení

Útoky na tzv. investiční byty jsou ve skutečnosti **odklonem od jádra problému** – kterým je **nedostatečná výstavba.** Pokud by se stavělo dost, žádná skupina investorů by nemohla mít vliv na ceny. Stejně jako se v supermarketu nezvyšuje cena mouky proto, že si ji někdo koupí do zásoby.

Kampaň proti investičním bytům navíc může mít **opačný efekt:**

- vlastníci se **začnou obávat regulace** a přestanou byty pronajímat,
- **klesne nabídka nájemního bydlení,**
- zvýší se **tlak na ceny nájmu,**
- oslabí se důvěra ve stabilitu trhu – a tím i ochota investovat do nových projektů.

Řešení není omezovat, ale stavět

Namísto zavádění daní z „neobývanosti“ nebo omezování investic bychom měli:

- **motivovat k pronájmu** – stabilním právním prostředím, podporou standardizace nájemních smluv a digitalizací trhu,
- **podporovat výstavbu** – aby i investiční poptávka našla svůj prostor a nesoutěžila s prvními kupujícími,
- **rozlišovat mezi spekulací a dlouhodobou investicí** – a nevytvářet z investorů nepřítele.

II. Uvolnění územního plánování

Územní plán není cíl – je to nástroj. A nesmí být překážkou.

Žádná výstavba se neodehraje bez pozemků, na kterých je možné stavět. V Česku se ale územní plánování proměnilo ze strategického nástroje rozvoje měst v **byrokratický labyrint**, který místo umožnění výstavby často působí opačně: **blokuje, oddaluje a paralyzuje**.

Města i investoři dnes často narážejí na:

- nedostatek rozvojových ploch v platných územních plánech,
- pomalé pořizování změn a nových plánů (v řádu **let až desetiletí**),
- nepředvídatelné zásahy dotčených orgánů,
- překrývání různých úrovní plánovacích nástrojů (zásady územního rozvoje, územní plány, regulační plány, územní studie...),
- nerealistická pravidla zastavitelnosti, oslunění nebo dopravní obsluhy.

Musíme si říct pravdu: územní plánování v Česku nefunguje

Základní funkce územního plánování by měla být jednoduchá:

- **definovat, kde se smí stavět,**
- **za jakých podmínek,**
- **a jaké jsou priority veřejného zájmu.**

Místo toho se z plánování stalo **všeobecné síto** pro vyjádření každého úřadu, každé dotčené složky státní správy, často bez zodpovědnosti za výsledek. Výsledkem je, že **města plánují pomalu, nepružně a draze**, a bez silné politické vůle jsou rozvojové plochy zablokovány i tam, kde je zřejmá potřeba výstavby.

Co konkrétně navrhujeme

1. **Zavedení zrychleného režimu pro změny územního plánu** v místech, kde již existuje infrastruktura a je zřejmý zájem o výstavbu – zejména brownfieldy a území v zastavitelném intravilánu.
2. **Omezení možnosti dotčených orgánů blokovat rozvoj** bez věcného a odborně doloženého odůvodnění, včetně přezkoumatelnosti jejich stanovisek.
3. **Možnost zavedení rozvojových plánů na úrovni kraje či státu**, které by umožnily koordinaci výstavby v metropolitních oblastech a rychlejší řešení přeshraničních projektů mezi obcemi.
4. **Zákonné ukotvení výstavby jako veřejného zájmu** – podobně jako má dnes prioritu ochrana přírody, zemědělského půdního fondu či dopravní infrastruktury.

5. **Převod části plánovacích kompetencí na specializované kraje či centrální expertní autoritu** v případech, kdy dochází k opakovanému zdržování či selhání ze strany místní samosprávy.

Důsledek: bez pružného plánování je i nejlepší stavební zákon zbytečný

Můžeme reformovat povolování, zefektivnit stavební úřady, digitalizovat celý proces – ale pokud **nebude kam stavět**, změny zůstanou na papíře.

Proto je uvolnění územního plánování **prvním předpokladem** pro dosažení reálné dostupnosti bydlení. Nestačí mít správné normy – musíme mít i **prostor pro výstavbu**.

Územní plánování jako ekonomický nástroj: chybějící klíč k růstu

V České republice dodnes chybí hlubší porozumění tomu, že **územní plánování není jen technický nebo právní proces** – ale že je to **zásadní ekonomický nástroj, který rozhoduje o tom, kde vzniká hodnota**.

Ve vyspělých zemích je územní plán vnímán jako **aktivní nástroj řízení rozvoje**:

- říká, kde se může bydlet, podnikat, rekreovat,
- určuje budoucí směr růstu města a tím **ovlivňuje cenu pozemků, investiční záměry a dopravní toky**,
- definuje, **kde může vzniknout pracovní místo, kde škola, kde infrastruktura**.

U nás se však stále jedná hlavně o „ochranu“ – půdy, památek, přírody, infrastruktury – a **ekonomická logika je potlačena**. Chybí vize, priority, důraz na návratnost, koordinaci s daňovými příjmy obcí nebo strukturou pracovního trhu. Výsledkem je, že se **města nerozvíjejí podle potřeb lidí a firem**, ale podle toho, kdo nejdéle vydrží administrativní maraton.

Co ztrácíme, když plánujeme pasivně?

- **Ztrácíme investice**, protože není jistota, kde a kdy bude možné stavět.
- **Ztrácíme pracovní místa**, protože firmy nenacházejí plochy pro rozvoj ani bydlení pro zaměstnance.
- **Ztrácíme daňové příjmy**, protože území zůstává nerozvinuté a nezainvestované.
- **Ztrácíme kontrolu**, protože výstavba se přesouvá mimo město – do satelitů, bez vazby na infrastrukturu.

Tam, kde je územní plán aktivním ekonomickým nástrojem, může město **motivovat a usměrňovat výstavbu** – řídit hustotu zástavby, požadovat kontribuce na veřejnou vybavenost, plánovat školy, parky i dopravní řešení. Tam, kde se plánuje pouze „do šuplíku“ nebo výhradně „ochranářsky“, se stává výstavba chaotickou, drahou a konfliktní.

Územní plán jako investiční mapa města

Moderní územní plán by měl být:

- **mapou ekonomického rozvoje** – říkat, kam směřovat investice veřejné i soukromé,
- **nástrojem predikce** – pomáhat obcím s výpočtem budoucích nákladů na infrastrukturu,
- **základem rozpočtového plánování** – protože to, kde se bude stavět, určuje i to, jaké budou příjmy z daní, poplatků či kontribucí.

Plánování podle těchto principů umožní městům **aktivně řídit svůj rozvoj**, nikoli být jen pasivním schvalovatelem záměrů, které už někdo přinesl. Znamená to ale také změnu myšlení – a posílení kapacit měst, která dnes na plánování často nemají kvalifikované odborníky ani technické zázemí.

III. Efektivní a předvídatelný stavební zákon

Od pravidel, která komplikují, k systému, který umožňuje

Ani ten nejlepší územní plán nemá žádný význam, pokud není možné stavět. A v České republice se právě **stavební řízení stalo jednou z hlavních bariér dostupnosti bydlení**. Místo aby právo pomáhalo výstavbě, zůstáváme ve vleku procedurálního chaosu, nejasných lhůt a nejednotné praxe mezi úřady. Výsledkem je **nejpomalejší povolovací řízení v EU**, které ničí motivaci stavět, zvyšuje náklady, brzdí ekonomiku.

Reforma stavebního zákona, která se připravovala více než deset let, byla ve svém jádru správná – měla odstranit roztříštěnost rozhodování, posílit odbornost a zjednodušit proces. Místo její implementace ale přišla série novel, které přinesly **další nejistotu, výjimky, a časté změny pravidel v průběhu hry**.

Potřebujeme přitom jediné: **systém, který je předvídatelný, odborný a srozumitelný pro všechny**.

Co to znamená v praxi?

1. **Jednotná a srozumitelná pravidla pro všechny stavební záměry** – ať už je investorem stát, město, firma nebo jednotlivec.
2. **Předvídatelné lhůty** – ne formálně stanovené, ale reálně dodržované, včetně automatických fikcí souhlasu a právních následků za nedodržení.
3. **Profesionální stavební úřady s dostatečnými kapacitami a odborností** – včetně posílení platových tabulek a investic do vzdělávání.
4. **Digitalizace, která dává smysl** – jednotný portál, jednoduché datové standardy, přehledná komunikace pro všechny účastníky řízení. Ne další poloprázdný systém bez dat a bez důvěry.
5. **Přenesení posuzování velkých projektů na specializované expertní pracoviště** – např. rozšířený DESU (Dotčený expertní stavební úřad), který má odborné kapacity pro komplexní výstavbu.
6. **Odstranění paralelního posuzování** – žádné samostatné EIA, územní rozhodnutí, stanoviska hasičů, hygieny, památkářů bez koordinace. Jeden proces, jeden odpovědný úřad.
7. **Zákonná ochrana proti svévolnému blokování záměrů** – jak ze strany státních institucí, tak ze strany účelových spolků či jednotlivců. Účast veřejnosti ano – ale férově, v jasném rámci.

Co z toho plyne?

- **Rychlost výstavby** neroste tam, kde je méně připomínek – ale tam, kde je **jasný proces**.
- **Bez předvídatelnosti není důvěra**. A bez důvěry se nestaví.

- **Nejlepší motivací pro investory není dotace, ale jistota, že za 12 měsíců budou mít rozhodnutí.**

O co jde ve skutečnosti?

Ve skutečnosti nejde o zákon. Jde o to, **zda stát dokáže vytvořit systém, ve kterém se dá legálně, rychle a kvalitně stavět**. Dnes to možné není – a odkládání změny znamená ztrátu dalších let, stovek miliard investic a tisíců bytů.

IV. Brownfieldy jako páteř budoucí výstavby

Nevyužité městské území není problém – je to příležitost

Česká města jsou plná opuštěných areálů, chátrajících průmyslových objektů, bývalých skladů, kasáren, nádraží nebo technických areálů. Mluvíme o **brownfieldech** – územních rezervách, které leží ladem, ačkoliv často mají **vynikající dostupnost, napojení na infrastrukturu a polohu v rámci kompaktního města**.

Přesto právě tyto lokality jsou jedny z **nejhůře využitelných pro výstavbu** – kvůli složitému vlastnictví, ekologickým zátěžím, složitému posuzování, ale především kvůli **komplikovanému povolování**, které často brownfield staví na roveň zelené louce – a v mnohém je na tom dokonce hůř.

Pokud to myslíme s dostupností bydlení vážně, musíme tento stav obrátit. **Ne začínat výstavbu na polích – ale ve městech, tam, kde lidé chtějí žít a kde město již existuje.**

Proč právě brownfieldy?

- Jsou v zastavěném území měst, často v jejich atraktivních částech.
- Mají napojení na technickou a dopravní infrastrukturu.
- Nevyžadují výstavbu nových škol, školek, silnic nebo parků od nuly.
- Neničí zemědělskou půdu ani krajinný ráz.
- Jsou ideální pro kombinované využití – bydlení, pracovní místa, služby.
- Představují největší nevyužitý potenciál městského rozvoje.

Zároveň ale platí, že bez zásadních legislativních změn **zůstanou tyto plochy blokové**.

Co potřebujeme udělat

1. **Zjednodušit povolovací procesy pro brownfieldy** – například formou „zrychleného řízení“ nebo automatického zařazení do rozvojových zón.
2. **Zavést princip automatického vyjmutí ze zemědělského půdního fondu (ZPF)** pro brownfieldy – tedy zrušit absurdní požadavek, aby brownfield byl hodnocen jako zelená plocha.
3. **Vytvořit speciální legislativní rámec pro revitalizaci brownfieldů**, včetně daňových pobídek, dotací na sanaci, investičních podpor a záruk za ekologická rizika.
4. **Založit národní databázi brownfieldů s informacemi o vlastnictví, infrastruktuře a územních limitech** – aby mohly být aktivně nabízeny k využití.
5. **Podpořit spolupráci mezi státem, městy a soukromým sektorem** – formou tzv. „brownfieldových partnerství“, kde se koordinuje majetkoprávní a plánovací příprava území.

Zahraniční inspirace

Zkušenosti z Německa, Francie, Nizozemska či Spojeného království ukazují, že **revitalizace brownfieldů není utopie** – ale že je možné vytvořit podmínky, ve kterých tyto projekty přinášejí městům novou energii a investorům návratnost. Klíčem je kombinace **zjednodušení procesů, jasného legislativního rámce a finančních pobídek**.

V. Stavební kapacity jako limitní faktor rozvoje

Protržení první hráze odhalí další: nemáme čím stavět

Zatímco roky debatujeme o tom, proč se nestaví – málokdy se ptáme, **kdo a z čeho by vlastně měl stavět**, až se systém konečně uvolní.

Pokud skutečně dojde ke zrychlení územního plánování, zjednodušení povolovacích procesů a otevření brownfieldů, nevyhnutelně narazíme na další problém: **nedostatek kapacit**. Tedy **nedostatek kvalifikovaných profesí, výrobních kapacit, surovin i lidí ochotných pracovat ve stavebnictví**.

To, co dnes působí jako nedostatek záměrů, se může velmi rychle proměnit v **nedostatek výkonu**. A každé nové zdržení, které nebude způsobeno regulací, ale **chybějícími lidmi a technologiemi**, bude o to frustrující.

Co dnes reálně chybí?

- **Řemeslníci** – zedníci, tesaři, instalatéři, elektrikáři. Chybí desetitisíce lidí.
- **Technici a projektanti** – stárnoucí profese, nedostatek absolventů a silná poptávka z jiných sektorů.
- **Stavební dělníci a pomocné profese** – závislost na zahraniční pracovní síle bez právní jistoty pobytu.
- **Výrobní kapacity** – výrobci betonu, cihel, výztuže, výtahů, rozvodů často pracují na hraně možností.
- **Dopravní logistika** – zpoždění dodávek, nedostatek kapacit pro rozvoz materiálu v aglomeracích.
- **Odborní úředníci** – specializovaní referenti na stavebních úřadech, hasičských záchranných sborech, hygienických stanicích nebo památkové péči.

Dopady? Zpoždění, zdražování, frustrace

Každý projekt, který dnes dostane povolení, se potýká se stejným problémem: **nabídka stavebních firem je omezená, ceny nejisté a termíny nejistější**.

Nárůst poptávky po výstavbě, pokud nebude doprovázen **masivním posílením kapacit**, může vést ke:

- skokovému nárůstu stavebních nákladů,
- nedodržení lhůt výstavby,
- klesající kvalitě provedení,
- riziku odkládání záměrů ze strany investorů.

Co s tím?

1. **Podpora odborného školství** – zjednodušení a zatraktivnění učebních oborů, podpora firemních praxí a duálního vzdělávání.
2. **Legalizace a řízená integrace zahraniční pracovní síly** – namísto šedé zóny vytvořit legální, důstojný rámec pro pracovní migraci v sektoru.
3. **Podpora digitalizace a prefabrikace** – automatizace, 3D tisk, modulární výstavba, off-site technologie – to vše může zmírnit tlak na lidskou práci.
4. **Státní zakázky a veřejné investice jako stabilizátor** – ne konkurovat trhu v době růstu, ale doplňovat ho v době recese.
5. **Investice do výrobních kapacit v ČR** – podpora domácích producentů stavebních hmot, materiálů a komponent, od cihel po výtahy.
6. **Změna pohledu na stavebnictví** – prezentovat ho jako moderní, důstojný a strategický obor, ne jako náročnou manuální práci „na lopatě“.

Dostupnost bydlení není jen o tom, co říká zákon – ale i o tom, co zvládne průmysl

Pokud stát chce navýšit počet dokončených bytů, musí **myslet nejen na právní rámec, ale i na výrobní realitu**. Na školství, migraci, inovace, zaměstnanost a soběstačnost.

Jinak budeme mít připravené plány, schválená povolení, strategii a rozpočet – ale **nebude mít kdo stavět**.

VI. Deregulace a snížení nákladů na výstavbu

Byt není drahý, protože by ho bylo těžké postavit. Je drahý, protože je těžké ho povolit a postavit podle všech pravidel.

Stavebnictví v Česku čelí paradoxní situaci. Na jedné straně **výjimečně vysoké náklady**, na druhé straně **stále více regulací, které zvyšují složitost, prodlužují čas a zvyšují riziko**. Výsledkem je, že každá novostavba stojí více – nikoliv nutně kvůli vyšší kvalitě, ale **kvůli rostoucí vrstvě normativních a administrativních požadavků**.

Přitom řada těchto pravidel není ani efektivní, ani skutečně přínosná. Mnohé vznikly historicky, duplicitně, bez koordinace nebo jako důsledek evropských směrnic, které byly do českého prostředí přeneseny bez úprav.

Deregulace proto **není ústupem od kvality** – je to **návrat k racionalitě**.

Kolik nás stojí nadměrná regulace?

- Od roku 1990 vzrostl počet norem ve stavebnictví z cca **1 000 na více než 10 000**.
- Studie společnosti McKinsey ukazují, že **zjednodušení a modernizace norem** může snížit náklady na výstavbu **až o 15-20 %**.
- Každý dodatečný požadavek (např. na parkovací místa, oslunění, energetický štítek, vybavenost) zvyšuje náklady – a **ty se promítnou do konečné ceny bytu**.

Kde konkrétně regulace zdražuje výstavbu?

- **Normy pro oslunění** – často znemožňují smysluplnou zástavbu městských proluk.
- **Parkovací normy** – vyžadují drahá a zbytečná parkovací místa i v místech s kvalitní MHD.
- **Předimenzovaná akustická nebo tepelná kritéria** – která v reálu přinášejí minimální přínos oproti nákladům.
- **Energetická pravidla (EPBD, PENB, NZEB, ESG)** – s cíli často správnými, ale cestou k nim neúnosně složitou.
- **Nepřehledné požární a bezpečnostní požadavky**, které se liší podle výkladu různých úřadů.
- **Oborové vyhlášky a technické předpisy**, které nejsou sladěny a často si protiřečí.

Co navrhujeme

1. **Kompletní audit všech norem a vyhlášek** – identifikace zastaralých, duplicitních a zbytečných předpisů.
2. **Zavedení principu „cost-benefit“ u každého nového požadavku** – povinnost doložit, zda náklady odpovídají přínosům.
3. **Zřízení meziresortního orgánu pro řízení stavební regulace** – s cílem sjednocovat výklady, rušit zbytečné normy a posuzovat nové.

4. **Přijetí tzv. „antikodexu“** – rámcového zákona, který nastaví limity objemu regulace a princip „one in, two out“ (za každé nové pravidlo dvě zrušit).
5. **Zásadní přezkum transpozice evropských směrnic** – aby nebyly přejímány rigidněji, než požaduje EU.
6. **Převod části odpovědnosti na trh a odbornou obec** – umožnit stavebním firmám, inženýrům a architektům přicházet s inovativními řešeními bez nutnosti rigidního souladu s každou normou.

Deregulace neznamená rezignaci. Znamená důvěru, odpovědnost a efektivitu.

Zjednodušením pravidel:

- **snížíme náklady na výstavbu** o stovky tisíc korun na jeden byt,
- **zkrátíme čas mezi návrhem a realizací,**
- **umožníme vznik více typů bydlení** – včetně dostupnějších a inovativních forem.

Nejde o to, stavět nekvalitně. Jde o to, **nestavět zbytečně draze a složitě.**

VII. Podpora měst a obcí: partnerství, ne přenášení odpovědnosti

Obce nejsou překážkou rozvoje. Ale bez jejich podpory nebude žádná výstavba fungovat.

Český stát dlouhodobě přenáší odpovědnost za bytovou politiku na obce – aniž by jim k tomu dal odpovídající **pravomoci, finance a nástroje**. Města a obce jsou přitom **první na ráně**, když se má výstavba odehrát: lidé se obracejí na radnice, řeší školy, školky, silnice, veřejnou dopravu, zeleň, hluk, dopravu v klidu.

Obce často výstavbu zdržují – ne kvůli odporu, ale kvůli **nedostatku kapacit a obavě, že na nový rozvoj nemají prostředky**. Vzniká tak začarovaný kruh: stát chce více bytů, investoři chtějí stavět, ale obec řekne „ne, protože na to nemáme lidi, kanalizaci ani školku.“

Musíme přestat předstírat, že to obce zvládnou samy

Každý nový byt znamená **náklady na veřejné služby**:

- kapacita škol a školek,
- městská hromadná doprava,
- technická infrastruktura (vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení),
- zdravotnictví, sociální služby, správa a údržba veřejného prostoru.

Bez jasného a předvídatelného systému **finanční podpory obcí** nemůžeme očekávat, že budou nové projekty podporovat. Obec není developer. Obec potřebuje jistotu, že **výstavba jí nezpůsobí problémy, ale přinese přínos** – v podobě sdílených investic, daní a infrastruktury.

Co navrhujeme

1. **Zavedení státní investiční pobídky pro rozvoj území** – státní spolufinancování infrastruktury vázané na počet nových bytů nebo metry čtvereční hrubé podlažní plochy.
2. **Národní fond na spolufinancování kontribucí** – stát doplní podíl investora i obce tam, kde by jinak výstavba nebyla realizovatelná.
3. **Systémové posílení daňových příjmů obcí navázaných na rozvoj** – například formou bonifikace RUD podle růstu počtu obyvatel, nikoliv jen jejich trvalého bydliště.
4. **Metodická a personální podpora pro plánování** – stát by měl nabídnout obcím expertní pomoc v oblastech územního rozvoje, plánovacích smluv, právního zajištění a strategického řízení.
5. **Motivační model spolupráce – ne povinnost** – zapojení obcí nesmí být vynucené, ale postavené na výhodě: obec, která umožní výstavbu, získá investici, službu, nebo příspěvek.

Společné financování = společná odpovědnost = společný přínos

Bez spolupráce se samosprávami **není žádná výstavba dlouhodobě udržitelná**. Ale spolupráce neznamená přenesení rizik. Znamená **nastavení jasného systému podpory**, ve kterém každý ví, co získá, co dá a kdo se za co zaručí.

Města a obce nejsou „brzdou“ rozvoje. Jsou **jeho motorem** – pokud jim stát dodá palivo.

VIII. Bytová politika jako strategický zájem státu

Bydlení není soukromý problém. Je to veřejná otázka – ekonomická, sociální i bezpečnostní.

Přístup českého státu k bydlení je dlouhodobě rozporuplný. Na jedné straně uznává, že nedostatek bytů způsobuje růst cen, brání mobilitě pracovních sil a ohrožuje sociální soudržnost. Na straně druhé ale **nevystupuje jako aktivní hráč**, který by výstavbu bral jako strategickou prioritu.

Veřejný zájem státu se v Česku dlouhodobě soustředí na ochranu – krajiny, přírody, půdy, zdraví, památek. Ale **dostupnost bydlení v tomto seznamu chybí**. A právě to je jeden z hlavních důvodů, proč dnes výstavba **naráží na překážky, které jiné zájmy nemají**: zdlouhavé posuzování, nejednotný výklad zákonů, slabá vymahatelnost práva, nedostatečné kapacity na straně veřejné správy.

Co znamená „veřejný zájem“?

V právním smyslu je **veřejný zájem klíčem k přednostnímu a zrychlenému řešení**, k omezení odporu vůči výstavbě, k možnosti stanovit jasné priority.

Například:

- stavba silnice, školy nebo přivaděče má zvláštní režim právě proto, že je „veřejným zájmu“,
- stavební záměr, který řeší potřebu bydlení pro stovky lidí, ale není veřejným zájmem, **je posuzován stejně jako supermarket nebo administrativní budova**.

Tato disproporce je nejen nelogická – je **neudržitelná**.

Co navrhujeme

- Legislativní zakotvení výstavby bytů jako veřejného zájmu** – přímo ve stavebním zákoně a v navazujících normách, obdobně jako je tomu u infrastruktury.
- Stanovení rozvojových zón s prioritou pro bytovou výstavbu** – s možností urychleného povolování, právní ochrany a státního dohledu.
- Sjednocení a zjednodušení vyjadřování dotčených orgánů** – pokud se jedná o projekt v oblasti veřejného zájmu, musí platit jiná pravidla odpovědnosti.
- Možnost státní intervence při opakovaném blokování výstavby ze strany místní správy** – například přesunutím rozhodování na specializovaný centrální úřad.
- Začlenění výstavby do strategických dokumentů státu** – Národní investiční plán, strategie hospodářského rozvoje, klimatické plány.
- Změna narativu** – výstavba není hrozba. Je to odpověď. A stát musí být její součástí.

Co tím stát získá?

- **Stabilní ekonomiku** – s nižší inflací, vyšší produktivitou a investiční jistotou.
- **Soudržnou společnost** – s nižší mírou frustrace, bezdomovectví a odchodů do exilu za levnějším bydlením.
- **Funkční města a regiony** – kde se dá důstojně žít, pracovat a vychovávat děti.
- **Důvěru občanů**, že stát není jen kontrolor, ale také tvůrce podmínek pro normální život.

Bytová politika nesmí být tématem kampaní – musí být **strategickým jádrem politiky státu**. Bydlení je základní potřeba. A základní potřeby se musí brát vážně.