

Jak vyřešit bytovou krizi?

Odborníci představili ucelenou strategii

Praha 17. června 2025 – **Bydlení patří mezi nejžhavější témata letošní předvolební kampaně. Odborníci však varují, že problém je strukturální a pouhé dílčí nástroje k vyřešení bytové krize nebudou stačit. Zástupci Hospodářské komory, Asociace developerů a Svazu podnikatelů ve stavebnictví proto vypracovali ucelenou strategii Bydlení pro lidi, která by podle nich měla být součástí jakéhokoli seriózního vládního programu na roky 2025–2029.**

„Víme přesně, co je třeba udělat. Stačí přestat házet klacky pod nohy výstavbě. Znamená to ovšem systémové změny na mnoha úrovních, což bude vyžadovat dost politické odvahy,“ shrnul klíčové poselství Jiří Nouza, prezident Svazu podnikatelů ve stavebnictví.

Bytů je málo, regulací moc

Nejpalčivější problém současnosti je, že na trhu zkrátka nejsou nové byty. Zatímco v 80. letech se v tuzemsku stavělo až 100 000 bytů ročně, v posledních letech je to jen 27–35 tisíc. Odborné odhady hovoří o tom, že v České republice aktuálně chybí 100–150 tisíc bytů v místech, kde lidé reálně chtějí žít. Praha by každoročně potřebovala 10 tisíc nových bytů, ovšem tempo výstavby je poloviční.

Rozvoj brzdí jak nejpomalejší povolovací procesy v Evropské unii, tak přeregulovanost. **Od roku 1990 stoupl počet stavebních norem víc než desetinásobně.** Právě tato zátěž způsobuje, že se staví o to pomaleji a zároveň významně draž. Rozumné zjednodušení regulací by podle studií mohlo snížit náklady na výstavbu až o 15–20 %.

„Nejsme proti kvalitě, jsme proti zbytečné zátěži. Normy mají chránit lidi, ne brzdit stavby,“ řekl Tomáš Kadeřábek, ředitel Asociace developerů. Dodal, že mezi největší překážky dnes patří neadekvátní požadavky na přemrštěné parkovací normy, nákladné energetické požadavky nebo chaoticky aplikované požární předpisy.

8 kroků z krize

Představená **Strategie Bydlení pro lidi** identifikuje celkem osm oblastí, které je nutné proměnit, aby se situace zlepšila:

1) Klíčem k dostupnosti bydlení je masivní výstavba

Všichni vystupující se shodli, že nebude možné zastavit růst cen ani zajistit funkční dostupnost bydlení bez masivního uvolnění výstavby. *„Tempo je třeba navýšit alespoň o 50 % oproti*

*dnešnímu stavu. A to nejen jednorázově, ale dlouhodobě. V Praze je třeba stavět místo současných 5 tisíc bytů alespoň 9-10 tisíc bytů ročně,” uvedl **Miroslav Linhart**, partner společnosti Deloitte.*

2) Je třeba uvolnit územní plánování

Masivní výstavby nebude možné dosáhnout bez změn územních plánů. To však v současnosti trvá roky, někdy i celá desetiletí. „Územní plány mají být investičními mapami měst. Měly by obcím napovídat, kam směřovat investice, a pomáhat jim s plánováním infrastruktury i nákladů. Jsou zároveň nezbytnou podmínkou pro efektivní konkurenceschopnost ČR v evropském kontextu. V současnosti ale představují spíš byrokratický labyrint, který jakýkoli posun vpřed často paralyzuje,” upozornila **Hana Landová**, ředitelka sekce rozvoje území Hospodářské komory České republiky.

Strategie proto navrhuje například zavedení zrychleného režimu pro změny územních plánů nebo omezení možností dotčených orgánů blokovat rozvoj.



Zdroj: Svaz podnikatelů ve stavebnictví, Asociace developerů, Hospodářská komora

3) Stavební zákon musí být efektivní a předvídatelný

„Potřebujeme systém, kde se dá legálně, rychle a kvalitně stavět. Místo toho máme nejpomalejší povolovací řízení v EU a systém plný bariér,“ postěžoval si **Jiří Nouza**.

Strategie Bydlení pro lidi proto apeluje na zavedení jednotných a srozumitelných pravidel pro všechny stavební záměry. Ruku v ruce s tím by mělo jít nastavení předvídatelných lhůt a provoz profesionálních stavebních úřadů s dostatečnými kapacitami a odborností. Nezbytná je pochopitelně smyslně zvládnutá digitalizace (s jednotným portálem, přehlednou komunikací a propojeností), eventuálně zřízení specializovaného expertního pracoviště k posuzování velkých projektů.

Dalším krokem ke zlepšení by mělo být odstranění paralelního posuzování nebo zavedení zákonné ochrany proti svévolnému blokování záměrů. *„Nejde o to, zda trh může stavět. Jde o to, zda mu to stát umožní,“* doplnil **Zdeněk Soudný**.

4) Brownfieldy by měly být páteří budoucí výstavby

„Proč zastavovat zemědělské plochy v okolí obcí, když se dají užítkovat nevyužité městské části?“ ptají se odborníci. Obrovskou výhodou brownfieldů je podle nich už existující napojení na technickou a dopravní infrastrukturu i městskou vybavenost. *„Stavět uvnitř měst je ekologičtější, levnější a rychlejší. Přesto se tento potenciál zatím nedaří využívat,“* shrnuli přítomní.

Aby se situace změnila, je podle Strategie nutné zjednodušit povolovací procesy, zavést princip automatického vyjmutí brownfieldů ze zemědělského půdního fondu (kam nyní paradoxně spadají), vytvořit speciální legislativní rámec pro jejich revitalizaci a založit národní databázi s informacemi o vlastnictví, infrastruktuře a územních limitech. Bylo by také vhodné podpořit spolupráci mezi státem, městy, soukromým sektorem.

5) Stavět není možné bez posílení stavebních kapacit

„Když uvolníme územní plány a zefektivníme povolovací procesy, narazíme na to, že nemá kdo a z čeho stavět. Jak dlouhodobě upozorňujeme, na trhu chybí řemeslníci, technici a projektanti, stavební dělníci... ale i materiál a výrobní kapacity. Problém má řadu rovin a všechny je třeba systémově řešit,“ komentuje **prezident Svazu podnikatelů ve stavebnictví**.

Aby se doplnil současný deficit a podařilo se eliminovat nedostatek stavebních kapacit v budoucích letech, je nezbytné začít výrazně podporovat odborné školství, vyřešit legalizaci a řízenou integraci zahraničních pracovníků, podpořit v oboru digitalizaci a prefabrikaci a investovat do tuzemských výrobních kapacit. Nadto by bylo vhodné proměnit pohled

veřejnosti na stavebnictví – už proto, aby více dětí o tomto oboru začalo uvažovat jako o své možné profesní budoucnosti.

6) Náklady na výstavbu podstatně sníží deregulace

Důsledek zatíženosti regulacemi už zazněl výše – **přílišné množství norem prodražuje výstavbu až o pětinu**. Co se dá s problémem dělat? Strategie navrhuje kompletní audit všech norem a vyhlášek. „*Měli bychom ideálně zavést princip ‚cost-benefit‘ posuzování u každého nového požadavku. A kvůli sjednocení a posouzení všech norem by měl vzniknout mezipříslušný orgán pro řízení stavební regulace. Jednoznačně by se vyplatilo přijmout tzv. antikodex, kdy se za každou nově přijatou normu dvě jiné vyřadí,*“ vypočítal **Tomáš Kadeřábek**.

7) Města a obce při výstavbě potřebují podporu

Český stát dlouhodobě přenáší odpovědnost za bytovou politiku na obce – aniž by jim k tomu dal odpovídající pravomoci, finance a nástroje. K zefektivnění stavebních procesů by podle Strategie bylo vhodné zavést státní investiční pobídky pro rozvoj území a zřídit národní fond na spolufinancování kontribucí. Dále je třeba systémově posílit daňové příjmy obcí navázané na rozvoj a zaměřit se na to, aby modely spolupráce s městy byly postavené na pozitivní motivaci, nikoli na udílení povinností.

8) Bytová politika by měla být strategickým zájmem státu

„*Dnes má ochranu veřejného zájmu infrastruktura — například silnice či školy —, ale ne stavby, které mohou poskytnout domov stovkám lidí,*“ upozornila **Hana Landová**. Podle ní je nutné legislativně ukotvit výstavbu bytů jako veřejný zájem. „*Bez nových bytů nemají šanci ani mladí, ani senioři. Výstavba musí mít jasnou prioritu a zákonnou ochranu,*“ dodala. Je to také podmínka pro to, abychom do ČR přilákali (a udrželi) kvalifikovanou pracovní sílu, kterou pro budoucí rozvoj ČR zásadně potřebujeme.

Strategie přibližuje, že vedle legislativního zakotvení výstavby bytů coby veřejného zájmu je třeba také stanovit rozvojové zóny s prioritou pro bytovou výstavbu, sjednotit a zjednodušit vyjadřování dotyčných orgánů a zavést možnost státní intervence při opakovaném blokování ze strany místní správy. Výstavba bytů by měla být začleněna do strategických dokumentů státu, jako je Národní investiční plán nebo Strategie hospodářského rozvoje.

Bytová výstavba jako cesta ke stabilní ekonomice

Přítomní odborníci se jednohlasně shodli, že pokud se podaří bytovou výstavbu výše popsanými změnami nastartovat, stane se klíčem nejen ke snížení cen na realitním trhu. Celý proces odemkne bytovou dynamiku a také významnou měrou přispěje ke stabilizaci ekonomiky a funkčnímu rozvoji měst a regionů.

TISKOVÁ ZPRÁVA

Miroslav Linhart potvrdil, že výstavba má jednoznačný vliv na cenu nových i starších bytů. „*Elasticita trhu je jasná — kde se staví více, tam rostou ceny pomaleji,*“ vysvětlil.

Každý nový byt navíc spouští celý cyklus stěhování. „*Přesunem do novostavby se po předchozí domácnosti uvolní nájemní byt nebo se starší byt dostane do prodeje. Nové byty tak jsou klíčem k pohybu napříč trhem i generacemi. Tam, kde se staví, se bydlí dostupněji. A to i ve starších bytech, které mají coby sekundární trh představovat levnější alternativu. U nás to ale kvůli zablokované výstavbě neplatí. Staré byty se tu cenově téměř rovnají novostavbám,*“ upřesnil **Zdeněk Soudný**.

Současně vyvrátil, že by situaci mohly vyřešit dotace a podobné programy na podporu dostupného bydlení. „*Dotace nebo zvýhodněné nájemní pro vybrané skupiny neumí vyřešit to, že byty na trhu prostě nejsou. Když není z čeho vybírat, rostou ceny a trh zamrzá pro všechny. Výsledkem je zablokovaný řetězec: mladí nemají kde začít, rodiny kde růst a senioři kam se přesunout do menšího.*“

„*Pokud nepostavíme byty, neudržíme střední třídu. Bydlení musí být stejně důležité jako školy, silnice nebo nemocnice,*“ zdůraznil na závěr **Jiří Nouza**.

Věra Kubátová

Tisková mluvčí Svazu podnikatelů ve stavebnictví

Tel.: + 420 775 708 019

e-mail: kubatova@sps.cz

O SPS:

Svaz podnikatelů ve stavebnictví je dobrovolnou zájmovou organizací a zároveň vrcholným představitelem českého stavebnictví. Jako lídr stavebního průmyslu garantuje svým členům zastupování oboru na nejvyšší možné úrovni. Udržuje povědomí státních orgánů o stavebnictví jako důležitém ekonomickém pilíři se širokým multiplikačním dopadem a dále o významu jeho jednotlivých segmentů pro konkurenceschopnost.

Bližší info viz www.sps.cz.

O Asociaci developerů

Asociace developerů je profesní organizace sdružující významné české developerské společnosti, které aktivně působí v oblasti rezidenční, komerční i logistické výstavby. Dlouhodobě usiluje o kultivaci developerského prostředí, podporu kvalitního urbanismu a moderního rozvoje měst. Asociace je klíčovým partnerem státní správy, samospráv a dalších institucí při vytváření udržitelného, transparentního a ekonomicky zdravého prostředí pro stavební rozvoj v České republice.

Bližší info viz www.wedevelop.cz

O Hospodářské komoře

Hospodářská komora ČR je profesní organizace sdružující podnikatele ze všech oborů a regionů České republiky, s výjimkou zemědělství, potravinářství a lesnictví. Komora zastřešuje členy prostřednictvím územních komor a oborových asociací a jejím hlavním cílem je vytvářet podnikatelské příležitosti a podporovat opatření, která posilují rozvoj českého podnikatelského prostředí. Aktivně se zasazuje o snížení administrativní zátěže a omezení byrokratických nařízení, čímž přispívá k ekonomické stabilitě a konkurenceschopnosti České republiky. Činnost Hospodářské komory je stanovena zákonem č. 301/1992 Sb. o Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR.

Bližší info viz www.komora.cz

O Bílé knize residenčního developmentu

Bílá kniha residenčního developmentu představuje klíčový dokument, který podrobně analyzuje stav českého residenčního trhu a dává veřejně publikovaná a známá čísla a údaje do kontextu. Dokument identifikuje zásadní výzvy, jako jsou dlouhé a složité povoloovací procesy, nedostatečná nabídka bydlení a rostoucí náklady na výstavbu, což vede k nedostupnosti bydlení zejména ve velkých městech. Kniha podrobně popisuje celý proces residenčního developmentu od akvizice pozemků přes plánování a projektování až po výstavbu a prodej. Analyzuje ekonomické, demografické a environmentální faktory, které formují trh s bydlením. Cílem této publikace je poskytnout ucelené informace a být cenným zdrojem pro politiky, zástupce veřejné správy i širokou veřejnost, ale také pro samotné developery a investory. Materiál má ambici přispět ke kvalifikované diskusi a hledání společných řešení, jak zlepšit podmínky pro bydlení v České republice.

Bílou knihu residenčního developmentu připravili experti společnosti Deloitte, přední globální poradenské firmy, která dlouhodobě poskytuje odborné služby v oblasti auditu, poradenství, daňových a právních služeb i finančního a realitního poradenství. Deloitte disponuje hlubokými znalostmi českého i mezinárodního trhu residenčního developmentu a přináší do materiálu nejen detailní analytická data, ale také cenné zkušenosti a doporučení, jak efektivně řešit výzvy spojené s bydlením. Díky svému širokému záběru a profesionální odbornosti je Deloitte spolehlivým partnerem při hledání cest ke zlepšení dostupnosti a kvality bydlení v České republice.