BYDLENÍ PRO LIDI NE PRO PAPÍRY

Zdeněk Soudný
Asociace developerů, Svaz podnikatelů ve stavebnicví

Praha, 17. září 2025

SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

asociace developerů

ČESKO MÁ BYTOVOU KRIZI

„KRIZI NEZASTAVÍ KOSMETICKÉ ÚPRAVY.“

🏠 Ceny rostou. Výstavba stojí.

➡️ Bez masivní výstavby nebude dostupnost.

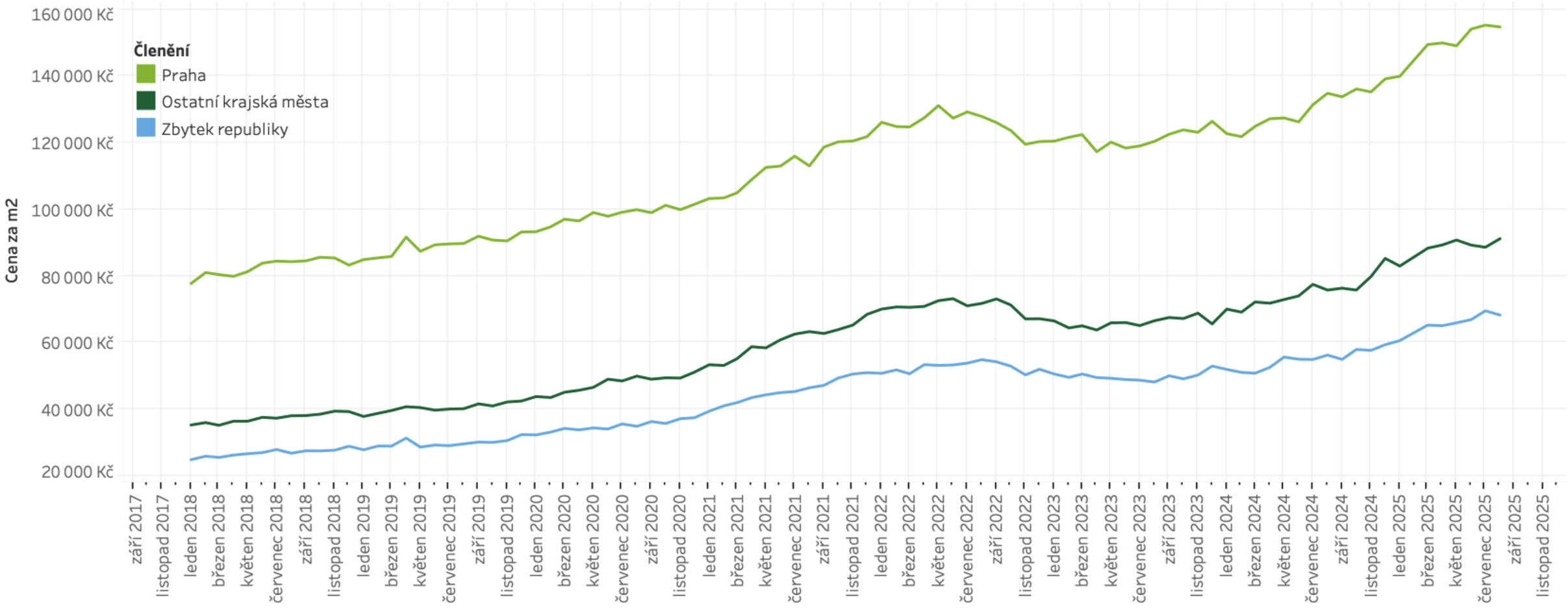
➡️ Potřebujeme systémovou změnu – ne kosmetiku.

SPS SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

AD asociace developerů

VYSOKÉ CENY BYDLENÍ

NÍZKÁ VÝSTAVBA ZDRAŽUJE BYDLENÍ



SPS SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

AD asociace developerů

Zdroj: Deloitte

ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA

„DOSTUPNOST = VÍC BYTŮ. NE VÍC REGULACÍ.“

🔑 **Dostupnost bydlení** = schopnost trhu postavit dostatek bytů.

❤️ **Dostupné bydlení** = cílená pomoc pro zranitelné skupiny.

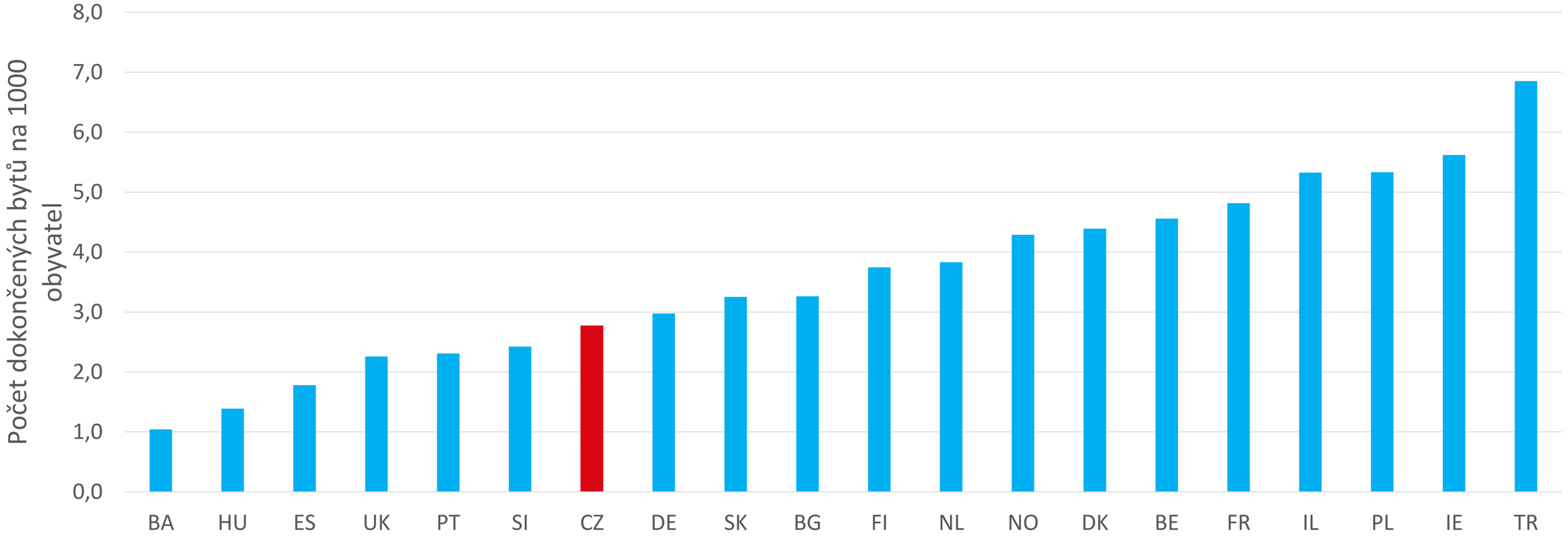
🚀 Řešení? Uvolnit výstavbu. Ne přidávat regulace.

SPS SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

AD asociace developerů

NESTAVÍ SE DOSTATEK NOVÝCH BYTŮ

INDEX INZENZITY VÝSTAVBY V ROCE 2024



SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

asociace developerů

Zdroj: Deloitte Property Index 2025

CO UDĚLAT JAKO PRVNÍ?

ZAČÍT OD ZÁKLADU: POVOLIT STAVĚT.

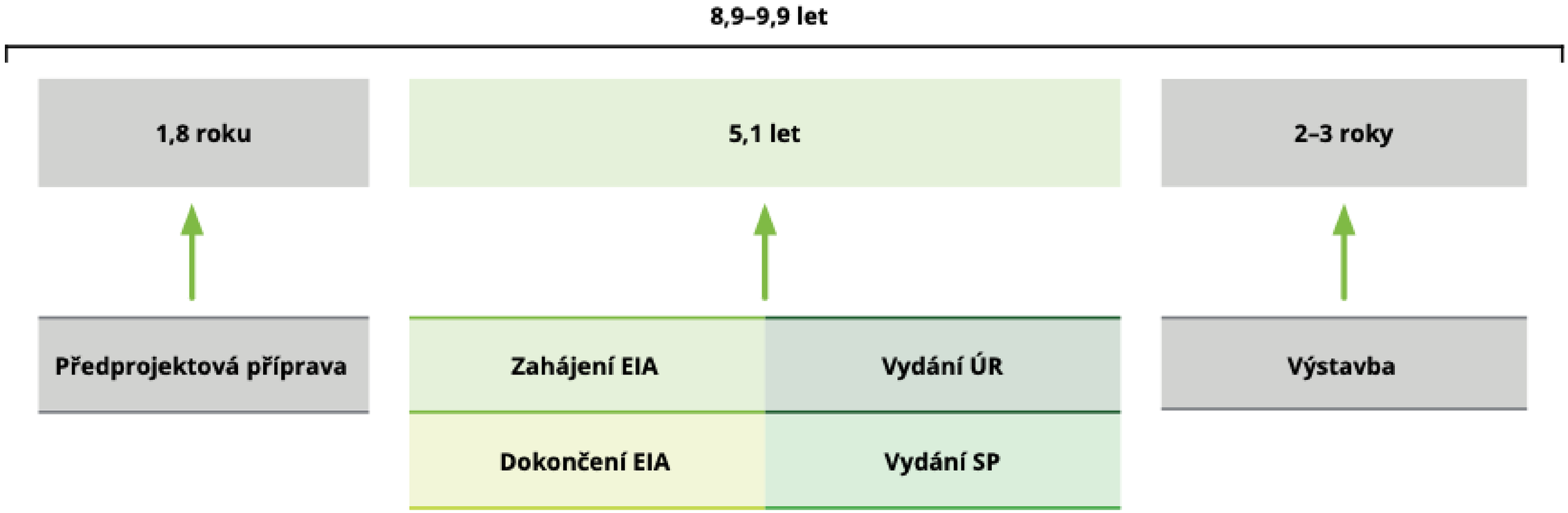
- ✅ Prohlásit výstavbu za veřejný zájem.
- ✅ Uvolnit územní plánování.
- ✅ Opravit stavební právo.
- ✅ Odemknout brownfieldy.
- ✅ Posílit kapacity stavebnictví.

SPS SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

AD asociace developerů

POVOLOVACÍ PROCESY JSOU DLOUHÉ A SLOŽITÉ

DÉLKA STAVEBNÍCH PROCESŮ V ROCE 2019



SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

asociace developerů

Zdroj: Deloitte

PĚT PRIORIT BEZ ODKLADU

PĚT KROKŮ, KTERÉ MUSÍME UDĚLAT HNED.

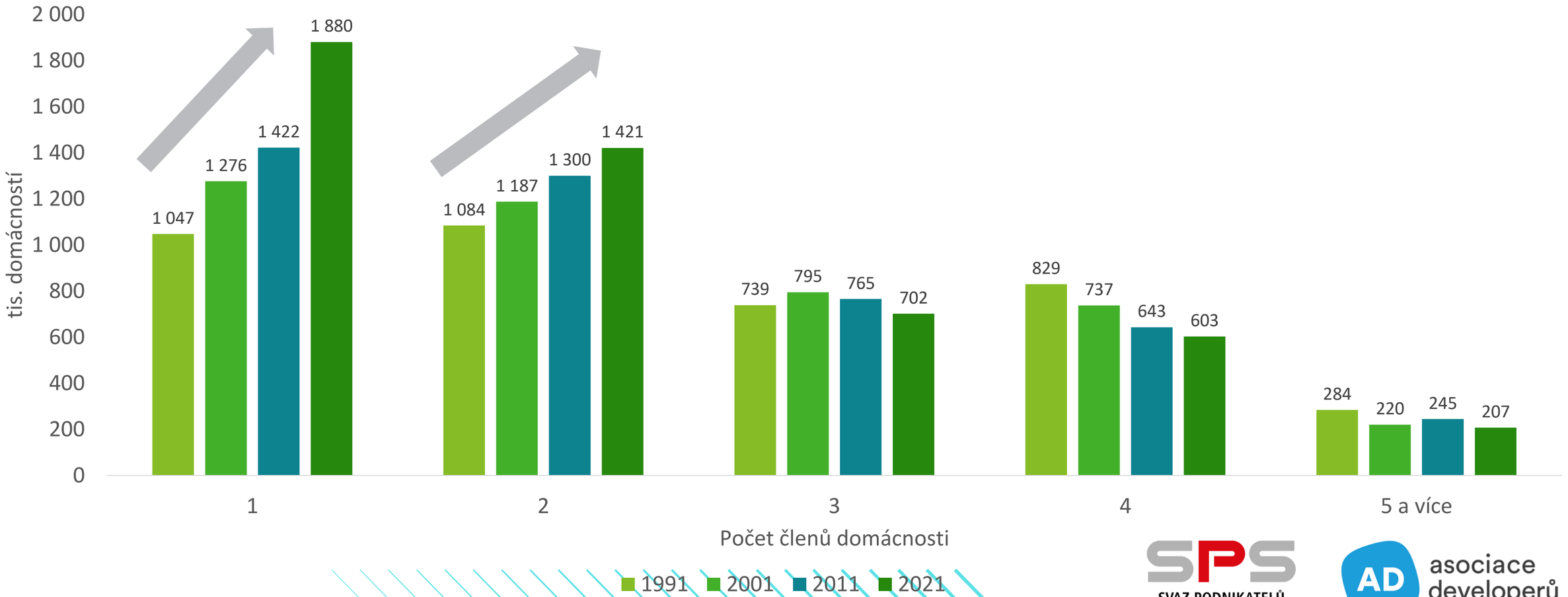
1. Stavět tam, kde lidé chtějí žít.
2. Zrychlit povolování.
3. Posílit stavební kapacity.
4. Zbavit výstavbu zbytečných norem.
5. Dát důvěru obcím a investorům.

SPS SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

AD asociace developerů

TRH REAGUJE NA DEMOGRAFICKÉ ZMĚNY

VÝVOJ POČTU ČLENŮ DOMÁCNOSTI



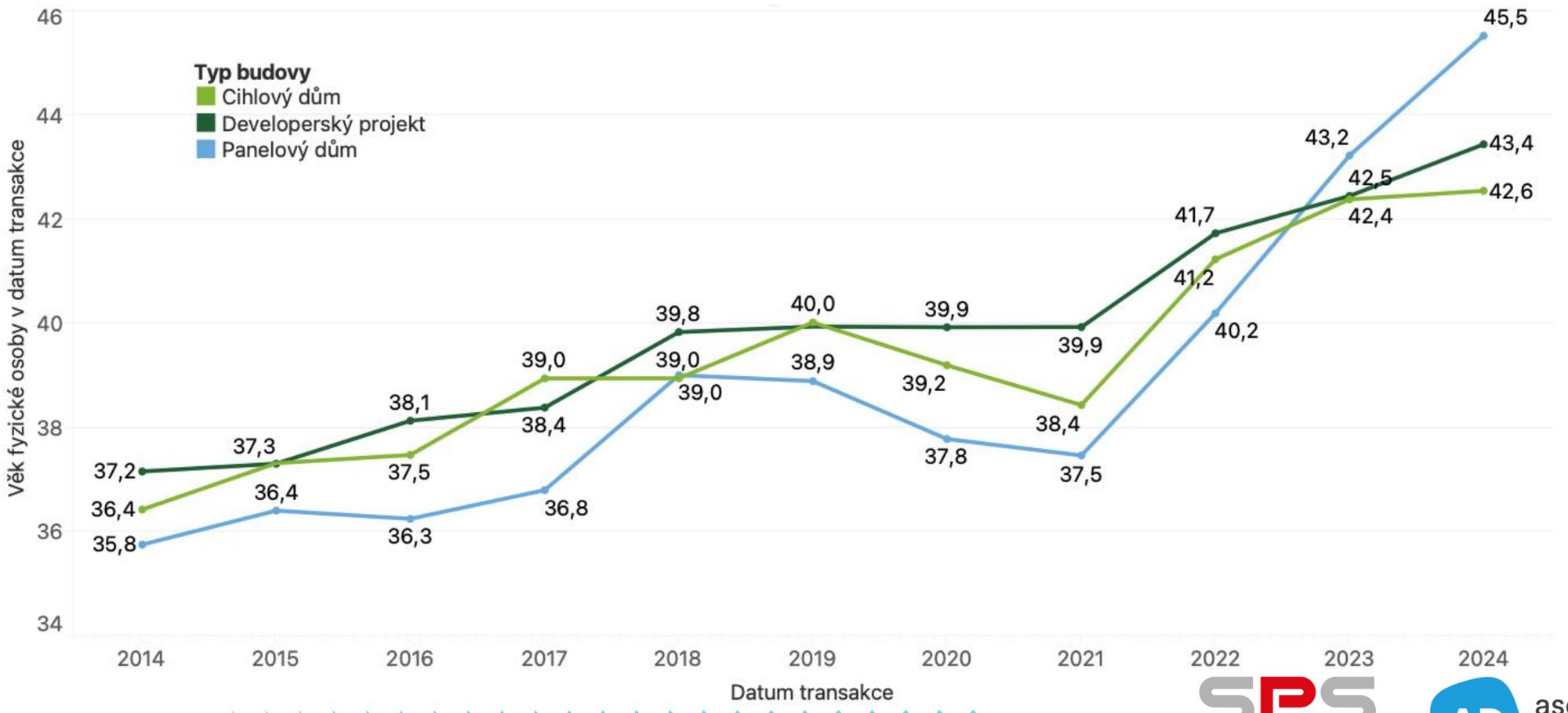
SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

asociace developerů

Zdroj: ČSÚ

TRH REAGUJE NA DEMOGRAFICKÉ ZMĚNY

PRŮMĚRNÝ VĚK KUPUJÍCÍCH SE ZVYŠUJE



SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

asociace developerů

Zdroj: Deloitte

MASIVNÍ VÝSTAVBA = KLÍČ

KAŽDÝ NOVÝ BYT SE POČÍTÁ.

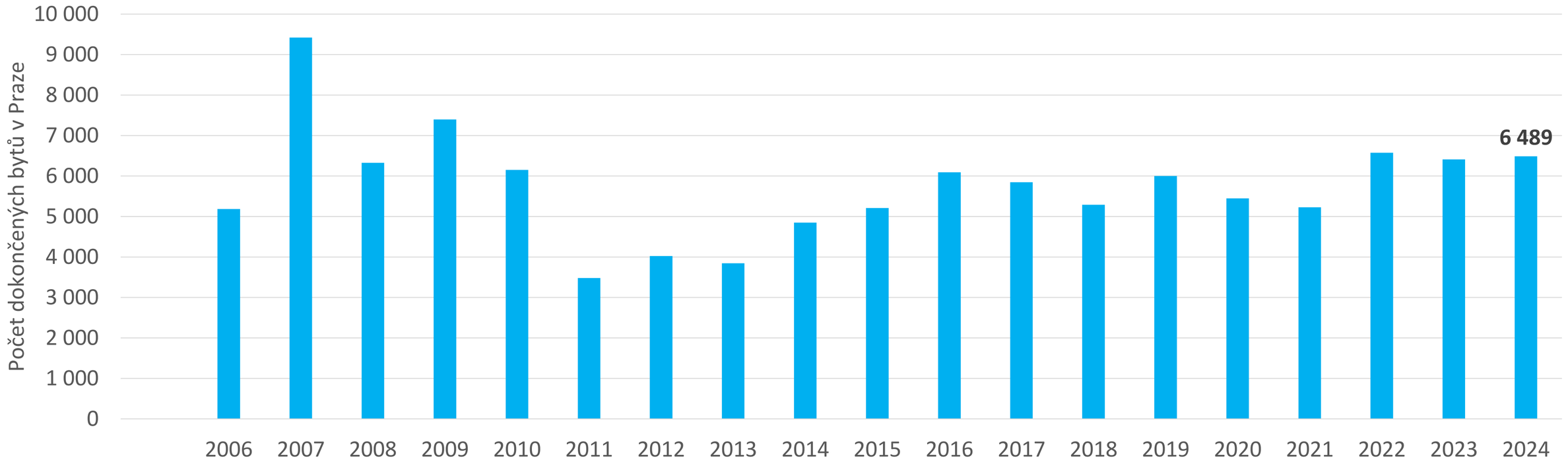
📈 Cíl: navýšit výstavbu o **50 %**.
✅ Každý nový byt se počítá.
➡️ Rozhýbat sekundární trh.
➡️ Snížit ceny.
➡️ Investiční byty nejsou hrozba – jsou součást řešení.

SPS SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

AD asociace developerů

NESTAVÍME DOSTATEK

V PRAZE CHYBÍ ODHADEM 30-40 TISÍC BYTŮ



SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

asociace developerů

Zdroj: ČSÚ

BROWNFIELDY JAKO PRVNÍ VOLBA

STAVĚT NA MÍSTECH, KTERÁ UŽ MÁME.

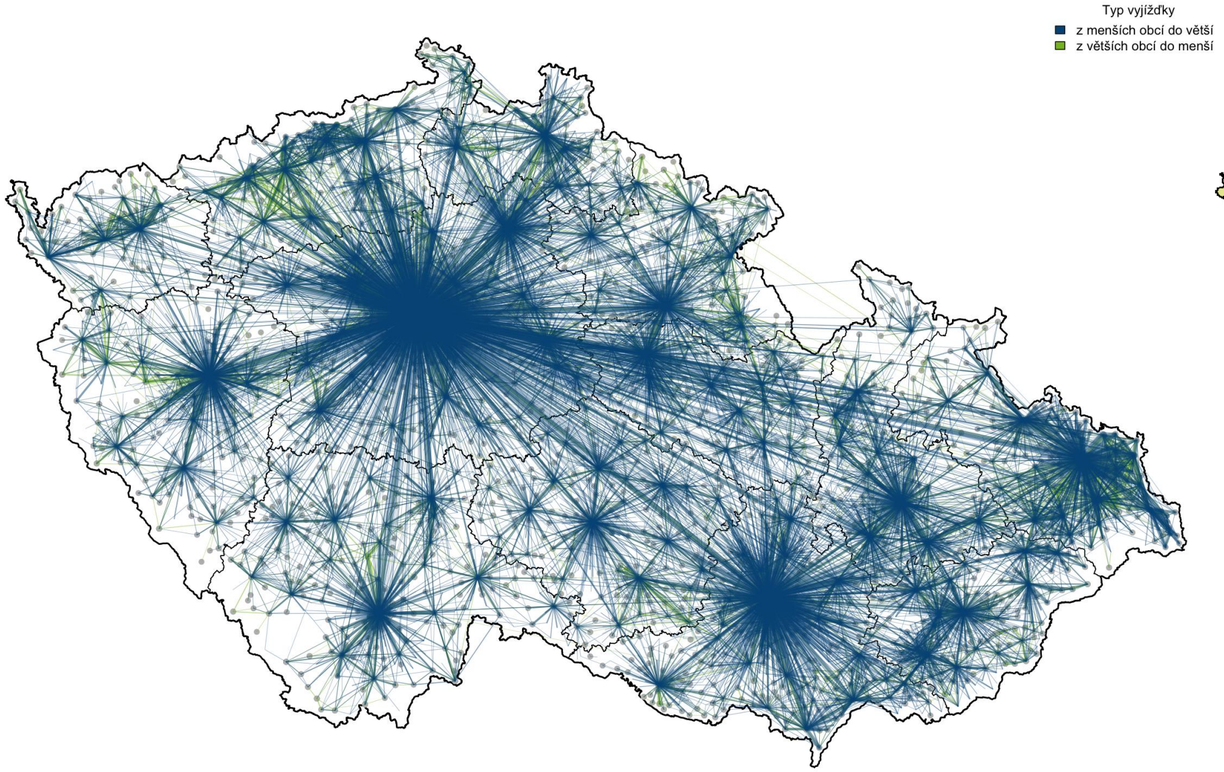
🏭 Největší skrytý potenciál měst.
🌍 Napojeno na infrastrukturu.
🌱 Bez záboru zemědělské půdy.
⚖️ Potřebují legislativní podporu a zrychlení procesů.

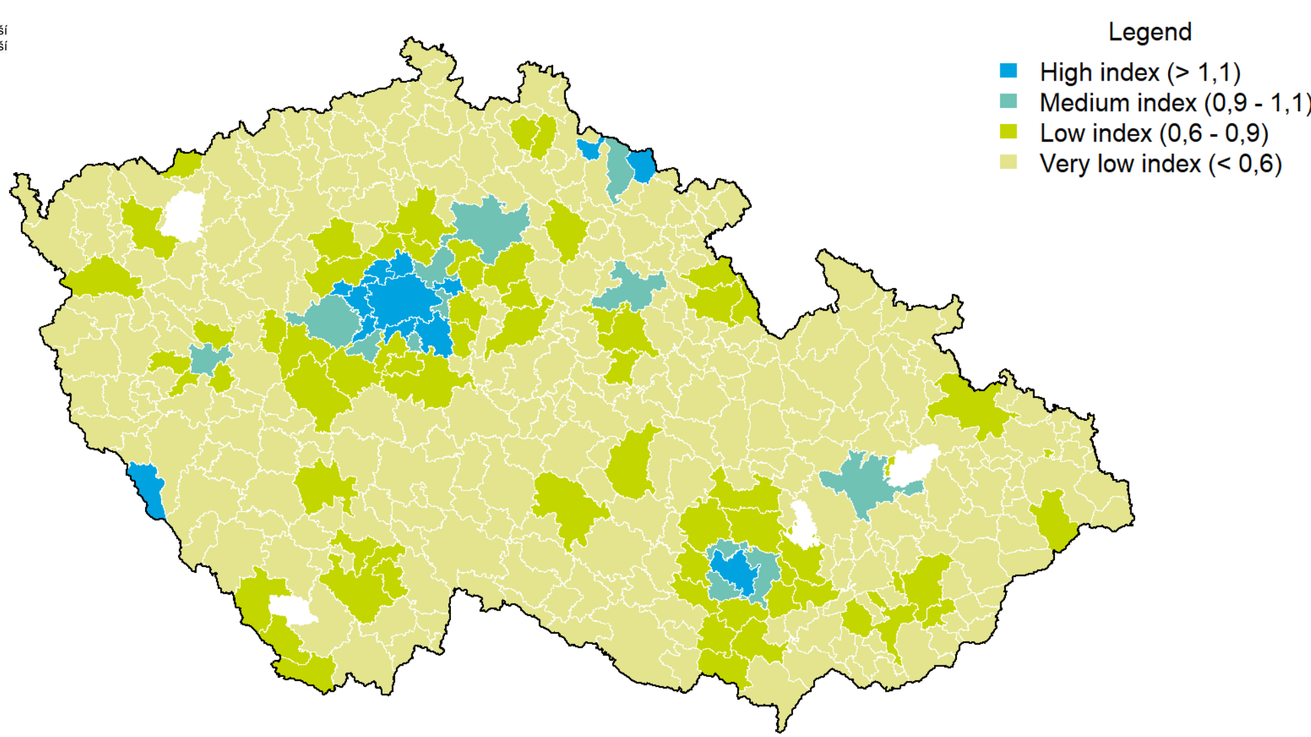
SPS SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

AD asociace developerů

MĚSTA JAKO PŘIROZENÁ MÍSTA VÝSTAVBY

INDEX ATRAKTIVITY BYTOVÉ VÝSTAVBY





Mapovy podklad - RUIAN, 2019 © Cesky urad zememericky a katastralni, www.cuzk.cz.; © 2020 Deloitte Czech Republi

Mapový podklad Soubor hranic, 2023 © Český úřad zeměměřičský a katastrální, www.cuzk.cz.
Data: ČSÚ - SLDB 2021

SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

asociace developerů

Zdroj: Deloitte

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍ ZÁKON

PRÁVO MÁ STAVBU UMOŽNIT, NE ZASTAVIT.

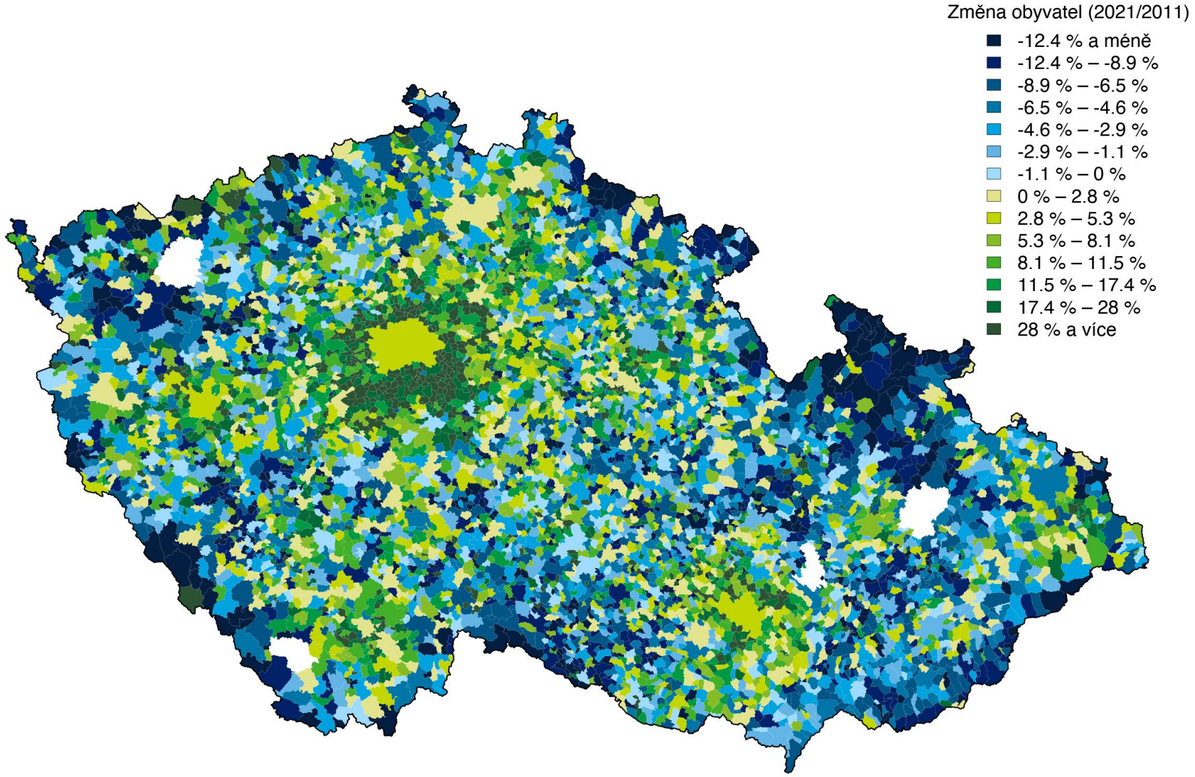
🗺️ Plánování = nástroj rozvoje, ne blokace.
📜 Zákon = nástroj umožnění, ne překážka.
💻 Digitalizace, jednotný proces, pevné lhůty.

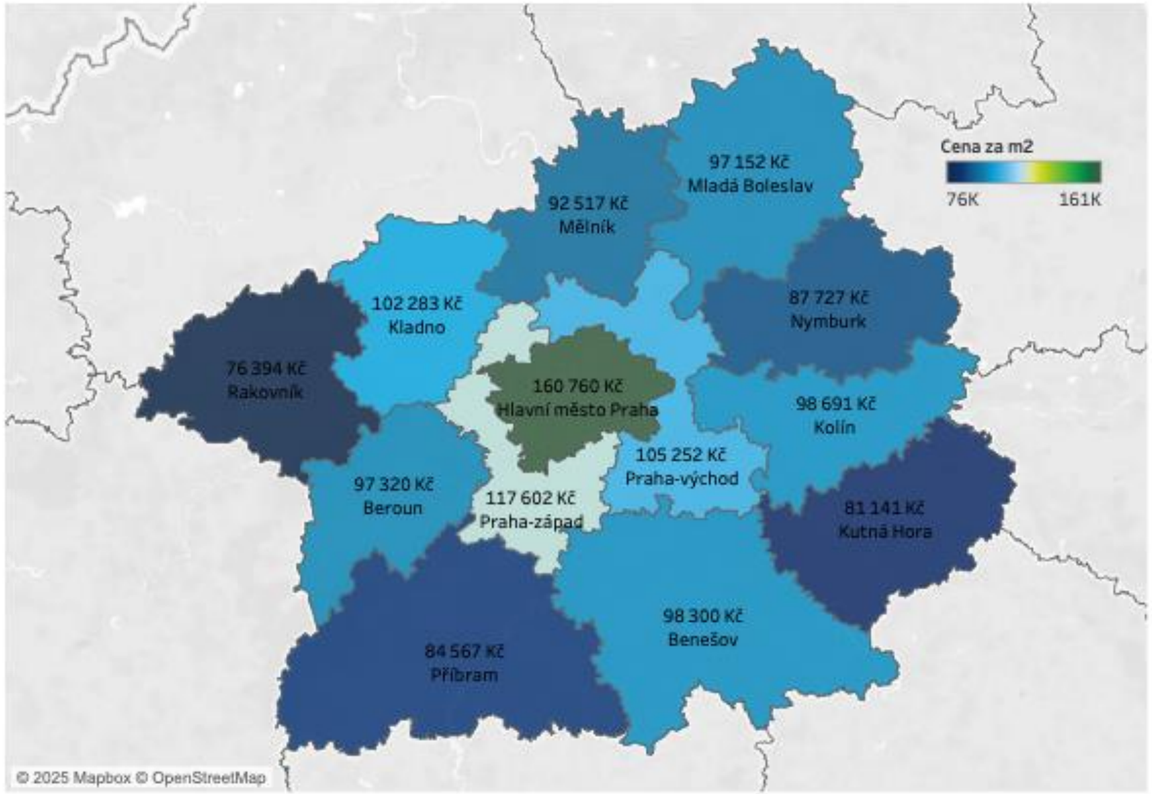
SPS SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

AD asociace developerů

MĚSTA LÁKAJÍ SVÝMI PRACOVNÍMI TRHY

LIDÉ SE STĚHUJÍ ZA PRACÍ DO MĚST





Data: ČSÚ, Obyvatelstvo a domy v obcích podle výsledků sčítání; SLDB 2011, 2021
Mapový podklad Soubor hranic, 2019 © Český úřad zeměměřický a katastrální, www.cuzk.cz.

© 2023 Deloitte

SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

asociace developerů

Zdroj: Deloitte

BEZ KAPACIT TO NEPŮJDE

BEZ LIDÍ A MATERIÁLŮ TO NEPOSTAVÍME.

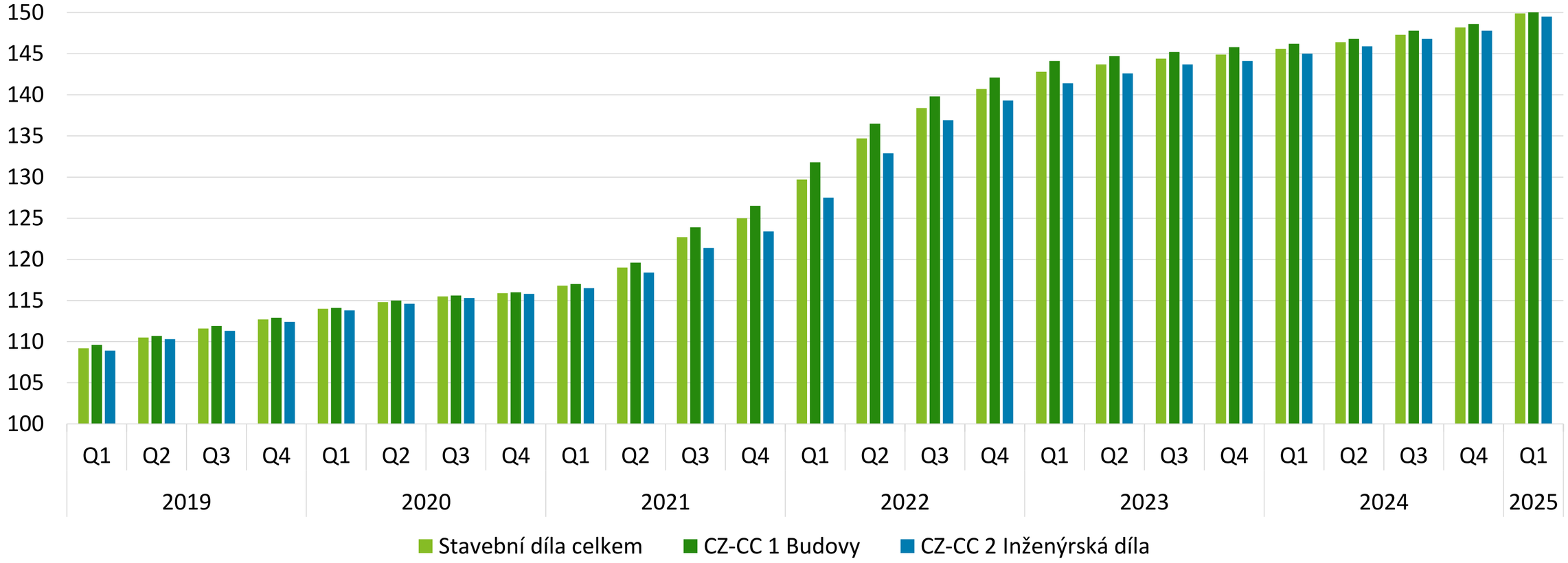
- 👷 Chybí řemeslníci, technici, materiály.
- 🎓 Podpořit školy a firmy.
- 🌍 Otevřít pracovní migraci.
- 🏭 Investovat do výroby a technologií.

SPS SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

AD asociace developerů

RŮST NÁKLADŮ VÝSTAVBY

INDEXY CEN STAVEBNÍCH DĚL



SPS SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

AD asociace developerů

Zdroj: ČSÚ

DEREGULACE = EFEKTIVNÍ VÝSTAVBA

MÉNĚ PAPÍRŮ, VÍCE BYTŮ.

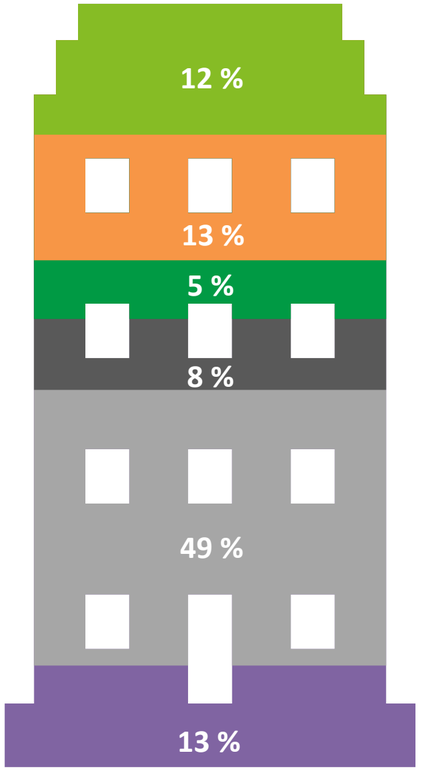
- 📃 Audit stavebních norem.
- ⚖️ Cost–benefit pro nové požadavky.
- ✂️ Zjednodušit procesy – bez ztráty kvality.

SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

asociace developerů

REGULACE ZVYŠUJE NÁKLADNOST VÝSTAVBY

TAKZVANÁ REGULAČNÍ DAŇ TVOŘÍ CCA 15 % Z CENY BYTU



DPH - 19 000 Kč

Zisk - 20 000 Kč

Stát z výstavby získává DPH a k tomu 21 % ze zisku (což představuje přibližně 15 % z celkové ceny za m^2).

Finanční náklady – 8 000 Kč

Vedlejší náklady - 13 000 Kč

Stavební náklady - 77 000 Kč

Cena pozemku - 20 000 Kč

Celková cena za m^2 – 157 000 Kč

SPS SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

AD asociace developerů

Zdroj: Deloitte

ROLE OBCÍ A STÁTU

MÉNĚ PAPÍRŮ, VÍCE BYTŮ.

🏘️ Obce nejsou brzda – potřebují podporu.
🤝 Spolufinancování infrastruktury.
📜 Veřejný zájem zakotvený v zákoně.

SPS SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

AD asociace developerů

OBCE MAJÍ NÍZKOU MOTIVACI K VÝSTAVBĚ

STAVĚT MIMO MĚSTA JE NÁKLADNĚJŠÍ

10 000 bytů

5 km od centra
250 obyvatel na hektar

8,5 mld. Kč na zajištění dopravy a veřejných prostranství

17,7 km od centra
37 obyvatel na hektar

15,3 mld. Kč na zajištění dopravy a veřejných prostranství

+10 000 nových bytů v Praze

+ 9 až 20 mld. Kč do veřejných rozpočtů

- 5,5 až -9 mld. Kč pro rozpočet Prahy

SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

asociace developerů

Zdroj: Vliv výstavby na pražskou ekonomiku, Deloitte 2021

KAŽDÝ NOVÝ BYT SE POČÍTÁ

BYDLENÍ = STRATEGICKÁ PRIORITA STÁTU.

👉 **Stavět rychle, legálně, kvalitně – tam, kde je to potřeba.**

👉 **Výstavba není hrozba. Je to odpověď.**

SPS SVAZ PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

AD asociace developerů