

Kde domov můj?

O nedostupnosti bydlení a problémech při výstavbě



Autorský kolektiv:

- Petr Bartoň
- Aleš Rod
- David Mencl
- Martin Benroth a Vojtěch Brix
- Petr Musil
- Radim Dohnal
- Hana Landová
- Adriana Krnáčová
- Jakub Kuneš

Copyright © Liberální institut

Cover © Jakub Kuneš

Vydal:

Liberální institut
Jungmannova 26/15
110 00 Praha 1
Česko

Liberální institut je nezisková organizace pro rozvoj individuální svobody, soukromého vlastnictví, svobodného trhu a vlády zákona. Institut zahájil činnost v roce 1989 jako Liberální spolek F. A. Hayeka a v únoru následujícího roku byl zaregistrován pod názvem Liberální institut. Respekt k principům klasického liberalismu je společným znakem jeho projektů a programů.

Činnost Liberálního institutu je financována z výsledků vlastní činnosti a z darů jednotlivců a soukromých institucí.

Liberální institut se ve své činnosti soustředí zejména na:

- **Den daňové svobody** – od roku 2000 vyhlašuje Liberální institut den, od kterého občané přestanou pomyslně vydělávat na stát a začnou vydělávat sami pro sebe
- **Výroční cenu Liberálního institutu** – každoročně udělovaná cena významné osobnosti světového liberálního myšlení za přínos a šíření liberálních myšlenek a realizaci idejí svobody, soukromého vlastnictví, konkurence a vlády práva v praxi
- **Letní školu Liberálního institutu** – vzdělávací program pro studenty středních a vysokých škol o liberální teorii
- **Vlastní publikace a vydávání děl** známých představitelů liberálního myšlení

Obsah

PODĚKOVÁNÍ	5
PŘEDMLUVA.....	6
PETR BARTOŇ: SITUACE JE SICE VÁŽNÁ, ALE ZATO SE ZHORŠUJE.....	7
ALEŠ ROD: DOSTUPNOST NEMOVITOSTÍ V ČR V ČASE	23
DAVID MENCL: PROBLÉM BYDLENÍ NENÍ JEN V CENÁCH, ALE V ROZHODNUTÍCH STÁTU	40
MARTIN BENROTH A VOJTĚCH BRIX: PROBLEMATICKÉ OBLASTI POVOLOVÁNÍ STAVEB – PŘÍKLADY Z PRAXE DEVELOPERA	51
PETR MUSIL: BYDLENÍ V ČESKU? MŮJ DŮM, MŮJ HRAD	58
RADIM DOHNAL: BYT ČI NEBYT? TO JE OČ TU BĚŽÍ	67
ADRIANA KRNÁČOVÁ: NIMBY EFEKT V ČESKÉ REPUBLICE – KDYŽ ROZHODOVÁNÍ JE OVLIVNĚNÉ EMOCEMI A STOJÍ NÁS TO MILIARDY	88
HANA LANDOVÁ: O BYDLENÍ, KTERÉ SE NECHCE STAVĚT	102
JAKUB KUNEŠ: NIC JAKO BYT ZDARMA NEEXISTUJE.....	111

*Příspěvky všech autorů jsou výsledkem výhradně jejich tvůrčí práce
a do obsahu jednotlivých textů nebylo jakkoliv zasahováno.*

Poděkování

Tato publikace vznikla díky podpoře společnosti Ekonomické stavby, s. r. o., které patří naše poděkování za umožnění její realizace. Podpora se vztahovala výhradně k organizační a technické stránce vzniku publikace. Obsah jednotlivých příspěvků je zcela v rukou jejich autorů, kteří do něj vložili výsledky své odborné a tvůrčí práce. Žádný subjekt nezasahoval do obsahu, zvolených témat ani do způsobu jejich zpracování.

Publikace je tedy kolektivním dílem, které přináší rozmanité pohledy a zkušenosti k problematice bydlení a odráží pluralitu názorů jednotlivých autorů. Všem autorům patří poděkování za jejich přínos, otevřenost a ochotu podělit se o své poznatky a závěry. Věřím, že tato kombinace odborné rozmanitosti a nezávislosti posílí hodnotu publikace a nabídne čtenářům inspiraci i praktické podněty k další debatě o současných výzvách v oblasti bydlení.

Jakub Kuneš
ředitel Liberálního institutu

Předmluva

David Mencl

ředitel společnosti Ekonomické stavby

Bydlení je velmi aktuální téma. Je to téma aktuální 30 let. Nově převládá obecný pocit, že v bydlení „dobře již bylo“ – že pořídit dnes bydlení pro střední třídu již není možné. Pravda je překvapivě jiná nežli obecný pocit. Například pořídit vlastní dům je dnes snazší nežli před 10 či 20 roky.

Bydlení nejsou jen byty. A Česko není jen Praha. Když se díváme na celou zemi a všechny formy bydlení, vidíme obraz, který je pestřejší. To neznamená, že problémy nemáme. Máme. Stavebnictví zoufale hledá kvalitní řemeslo. Obce ztrácejí chuť růst. Často se ztrácíme ve složitých řešeních s nejistými výsledky. Občané pak mají pocit, že se o bydlení 30 let mluví a nic se nezlepšuje.

Nad touto publikací se sešli zajímaví lidé z různých oborů, s různými pohledy, a spojili své myšlenky ve snaze, aby se v Česku bydlelo snáz. Vedle analýz přinášíme také návrhy, které mohou dostupnost bydlení zlepšit v rádech měsíců.

Přeji inspirativní čtení.

Situace je sice vážná, ale zato se zhoršuje

Petr Bartoň

datový ekonom, Datarun

1. Proč vůbec potřebujeme stavět více?

Snad každá politická strana v letošních volbách slibuje, že vyřeší „bytovou otázku“. Dobrá zpráva je, že si většina stran uvědomuje, že to znamená více stavět. (Jen menšina stran voličům lže, že tu je spousta volných bytů, které stačí vlastníkům vzít a dát k dispozici těm, kteří jim dají hlas.) Špatná zpráva je, že velká část stran tvrdí, že to budou ony ve vládě (tedy stát), kdo bude stavět chybějící byty. Protože trh prý nějak selhává ve vytváření dostatku bytů.

Mladé rodiny křičí „Stavte!“. Ceny bytů úplně řvou „Proboha stavte přeci!“. Dokonce teď i úrokové sazby suše připouští „Tak už teda můžete jako přestat s tím nestavěním..“. Trh stavět chce, jenom nemůže. Jako by po celé zemi platila stavební uzávěra.

Ostatní texty v tomto sborníku ukazují, že primární příčinou uzávěry je zastaralý systém stavebního povolení, které vytváří 156. nejdelší stavební řízení na planetě, a které by i úspěšná digitalizace dokázala jen o trochu přiblížit civilizovaným zemím, ne je dohnat. I ten celosvětový fenomén

NIMBY dostává kvůli českým specifikám stavebního řízení hrůznějších podob než jinde ve světě.

Tato kapitola ukazuje především hloubku toho problému, jehož příčiny zkoumají ostatní kapitoly. Abychom věděli, jak moc velký máme problém, než budeme uvažovat, jak jej vymýtit.

Občas někdo namítá, proč je taková posedlost se stavěním nového. Vždyť máme přeci celkem stabilní společnost, většina domů nepadá, tak proč?

- Protože už nemáme stabilní počet obyvatel. Ze škol máme zafixováno, že je nás 10 milionů. A ono už nás je ve skutečnosti skoro 11 milionů.
- Nějaké byty „volné“ máme, ale nejsou tam, kde by lidé chtěli bydlet. Tam, kde by bydlet chtěli, naopak je bytů nedostatek, neboť si je příchozí nemohli vzít s sebou. (Jsou to přeci „nehnutelnosti“.) A tak se „volné“ byty mění na chalupy, v národě chatařů a chalupářů. Ne, že tam není nikdo přihlášen k trvalému pobytu ještě neznamená, že ten byt je volný. Na rozdíl od představ mnoha politiků.
- Lidé se berou později, více se rozvádějí (než se zase sbydlí s někým jiným), a delší část svého života tak dva dospělí dnes potřebují dva byty namísto jednoho.

Takže stavět potřebujeme. Podle různých odhadů zhruba 4x více než stavíme. A jaký je tedy nejnovější vývoj v našem nestavění? Blýská se aspoň na lepší časy?

Nejprve se podíváme, jestli se zlepšil tok nových bytů na trh. Následuje drobné intermezzo o tom, že radování některých politiků ze zlepšení vývoje bylo, bohužel, předčasné. A následně zjistíme, jestli se aspoň zvyšuje

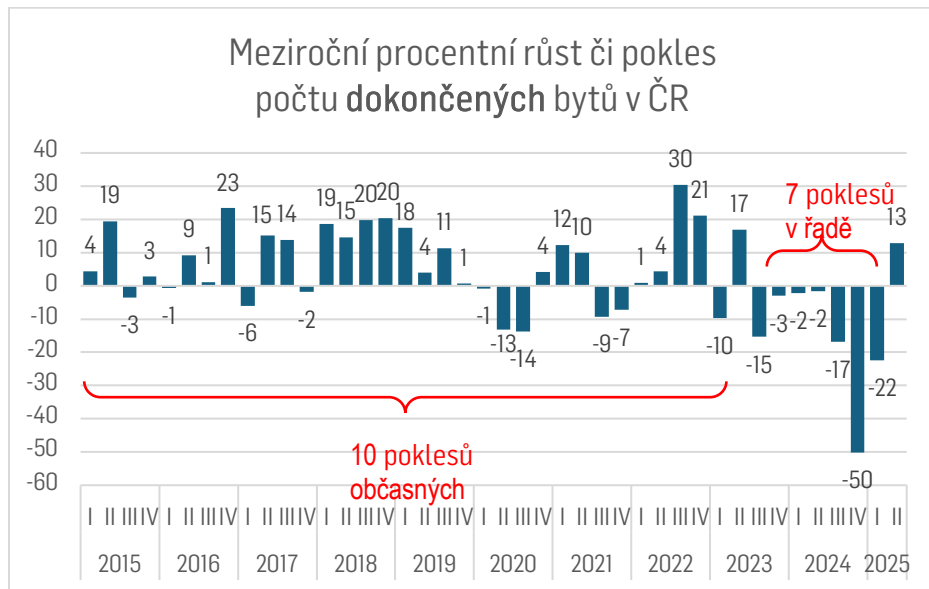
průtočnost stavění: jestli máme více stavění v – jak se rádo říká – v pajplajně.

2. Už se zase staví?

Podle nejnovějších čísel ČSÚ se v 2 čtvrtletí 2025 (duben-červen) dokončilo o 13 % více bytů než ve stejném čtvrtletí předchozího roku. Tedy by se mohlo zdát (těm, co čtou pouze titulky), že už konečně něco začalo fungovat, a ledoborec nestavění se alespoň začal trochu otáčet. Než se podíváme, na jakých základech byl ten 13% růst postaven, zasadíme si jej do kontextu.

2.1. První růst bytové výstavby za 2 roky

I kdyby to skutečně byl meziroční nárůst dokončených bytů, byl by to první nárůst za dva roky. Už dva roky totiž počet dokončených bytů klesal. Takže tak jako jedna vlaštovka jaro nedělá, tak samozřejmě jeden nárůst nemůže vykompenzovat 7 poklesů. Spousta těch poklesů totiž byla o víc, než kolik nyní činí jeden nárůst. Navíc byly kumulativní, takže pozdější poklesy dokončování bytů byly počítány vůči už tak pokleslým předchozím počtům.



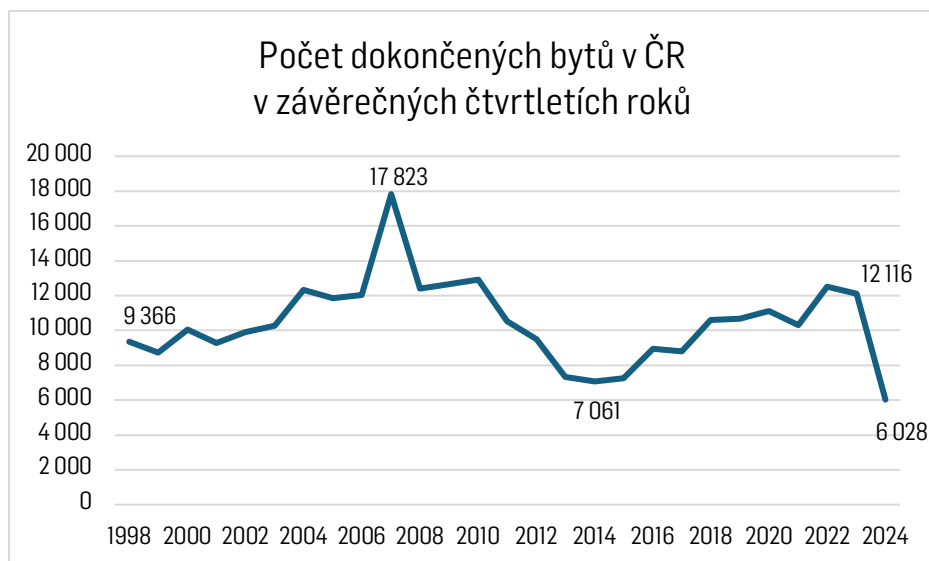
Na grafu je dobře vidět, jak jsou jednotlivé poklesy výstavby koncentrovány až do nejnovějších kvartálů uplynulých 10 let (od začátku roku 2015). Během prvních 8 let se odehrálo pouze 9 poklesů. Desátý byl v 1. kvartále 9. roku. V následujícím kvartále se obnovil (meziroční) růst, ale pak následovalo, za pouhé dva roky, 7 poklesů v řadě, až nyní do posledního kvartálu.

A i v rámci těch posledních dvou let (8 kvartálů) je situace obzvláště kritická v tom druhém, posledním roce. (Čistě shodou okolností to bylo přesně od „zahájení“ „digitalizace“ stavebního řízení, ta samozřejmě na dokončování bytů mohla mít jen minimální vliv. Málokterý byt se podaří skutečně postavit do roka od povolení.) **V uplynulém roce se odehrály všechny tři největší poklesy počtu dokončených bytů za posledních 10 let!**

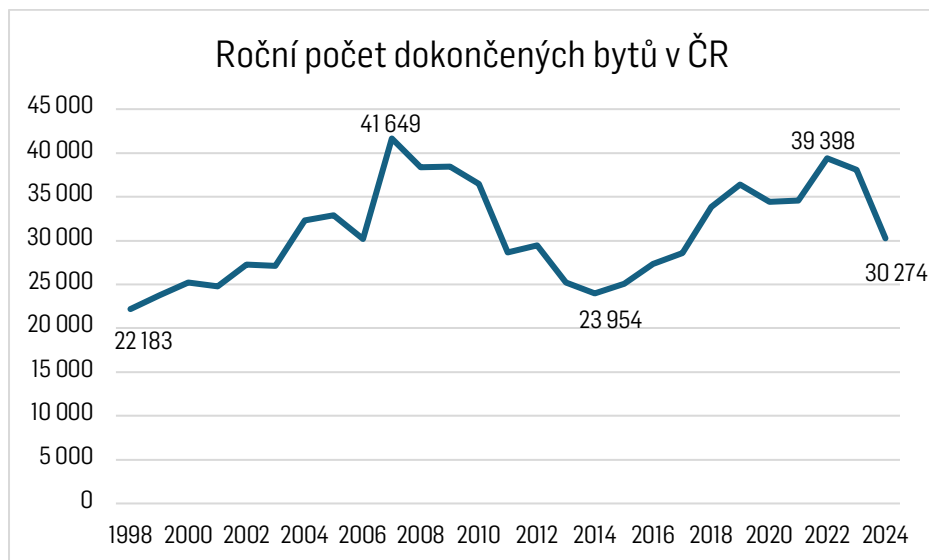
2.2. Kdy bylo nejhůř?

Nejvíce alarmující byla situace v poslední čtvrtině loňského roku. Téměř ve všech ostatních letech (už od začátku moderního měření v roce 1998) je poslední kvartál vždy tím, ve kterém se dokončí nejvíce bytů v daném roce. (To může mj. souviset se „šturmováním“ před koncem roku.) Může to být i o desítky procent více než v ostatních kvartálech. Celkový počet dokončených bytů v roce tak do značné míry „spoléhá“ na závěrečný kvartál, aby co nejvíce „pomohl“ s výstavbou.

Ne tak loni. Loni se v posledním kvartále dokončilo dokonce naopak nejméně bytů za celý rok. (To naznačuje už ten více než 50% pokles v předchozím grafu.) Situace byla natolik dramatická, že když se podíváme na všechna poslední čtvrtletí všech let od začátku měření, tak **v loňském se dokončilo nejméně bytů od začátku měření**, jak ukazuje následující graf.



„Chybějící“ byty z nejsilnějšího 4. kvartálu se tak musely podepsat i na celoročním výsledku za loňský rok. Jak ukazuje následující graf, nepostavilo se sice nejméně bytů od začátku měření, ale za jediný rok jde o více než pětínový pokles.



2.3. Je to drahými penězi?

Za poklesem dokončování v loňském roce (a zejména v jeho závěru) může být samozřejmě spousta příčin. Ještě do letošního jara byla naděje, že je to prostě jen „náhoda“, že se nepodařilo před koncem roku 2024 dokončit některé velké projekty, a ty že tak opožděně „spadnou“ do prvního kvartálu letošního roku. Ale nebylo tomu tak, již jsme na kvartálních datech výše viděli, že i v letošním prvním kvartále se postavilo nikoli více, ale opět významně méně než před rokem (o -22 %).

Částečně k menšímu dokončování přispěla jistě i vysoká úroková sazba. Ale roční PRIBOR vrcholil v létě roku 2022, nikoli v létě roku 2023, kdy byly sazby

naopak na ústupu. Drahými penězi jednoduše ten klíčový loňský propad v závěru roku nevysvětlíme.

Jde však nyní skutečně o růst?

3. „Akorát že vůbec.“ (Chmurné metodické intermezzo.)

Můžeme si tedy alespoň oddychnout, že po popsání „krizového vývoji“ nyní přišel obrat, když za nejčerstvější kvartál tedy máme konečně po dvou letech meziroční růst?

Bohužel, poučení z krizového vývoje zní, že nemůžeme.

3.1. Mínus plus mínus dává plus, plusmínus?

Đábel je, jako vždy, v detailu. Ano, celkový počet dokončených bytů skutečně byl o 12,8 % vyšší než za stejnou dobu před rokem. Ty nové byty se typicky dělí na větší polovinu v rodinných domcích a menší polovinu v bytových domech („činžácích“). (To je samo o sobě problém, stavět byty v domech je levnější než v domcích, takže větší část výstavby nových bytů děláme dražším způsobem.)

Tak by bylo analyticky snad zajímavé, když už tu máme to dramatické obrácení k lepšímu, podívat se, jaká výstavba se tu „obrodila“, zda ta efektivnější výstavba bytových domů, nebo jestli k nárůstu bytového parku dál jdeme tou dražší cestou po rodinných domcích.

Podívejme se tedy na rozklad vývoje dokončených bytů za nejčerstvější kvartál: Rodinné domky meziročně minus 29 %... Coto? Minus? Tak pokud se dokončilo více bytů celkově, ale méně v té o něco větší kategorii bytů, tak to

tedy musel být nárůst postavených bytů v bytových domech možná i o skoro 200 %, aby to celkově vyšlo! A znamenalo by to, že se alespoň rozjelo ekonomičtější stavění!

A co na to data? Dokončené byty v bytových domech: minus 18 %. Počkat, je to meziročně? Ano, je. Co se to děje? Jak může celkový *pokles* o více než 20 % vytvořit *růst* o skoro 13 %? Mimochodem růst, který si již pár minut po ohlášení různé političtvo přisvojilo, že „oni k němu přispěli“?

3.2. Není malých rolí

*„Celý svět je jeviště a všechna data jsou jen herci. Mají své východy a vstupy, a každé dato ve svém čase hraje mnoho rolí.“
(Volně podle Shakespeara, Jak se vám líbí)*

Vysvětlení skýtá kolonka „a další“. Vedle dokončení nových bytů (v domcích a domech) jsou tu vedena také drobná dokončení úprav (se stavebním povolením) ve *stávajících* (domcích, domech); a pak také nově dokončené byty v *nebytových* domech. Tyto kategorie jsou však běžně o dva řády níže a nemohou tak nic zásadního změnit. Pro srovnání, v prvním letošním kvartále bylo z celkového počtu dokončených bytů: 55 % v rodinných domcích, 39 % v „bytovkách“, 2 % ve stávajících domcích, 3 % ve stávajících bytovkách, a 1 % v nebytových domech.

Najednou ale v 2. kvartále narostly počty v těch posledních 3 minikategoriích o 271 % respektive 275 % respektive 557 %. Kdyby to byl nárůst jen v 1 kategorii, dalo by se to přičíst tomu, že někdo někde zrekonstruoval třeba sídliště. Ale ve všech kategoriích? To musí být něco jiného. Takhle zkoordinovaní rekonstruktéři nejsou.

3.3. ČSÚ pátrá, radí, informuje

Dotaz na ČSÚ, zda došlo k (nikde nepublikované ani nekomentované) změně metodiky, vyjevil, že ČSÚ pátrá (tedy nejen radí a informuje), a vydá v září revizi (čti: dementi). Příčiny mohou být prý předběžně dvojí:

- Buď k tomu došlo zapojením nového informačního zdroje – k tomu ale došlo již před 2. kvartálem tak by bylo zvláštní, pokud by se projevilo až nyní.
- Nebo tím, že jednotlivé stavební úřady tam nyní dopočítaly, doohlásily staré věci, které nebyly započítány dříve. No a protože nyní k té změně z „nedokončeno“ na „dokončeno“ dochází striktně řečeno již jen statisticky, na reálně již stojící budově, mohlo se to vykázat jako „úprava stávajících“ – byť oficiálně ještě předtím vykázané nebyly. (Toto poslední vysvětlení kategorizace „doplnění“ je čistě autorovou spekulací. A nevysvětluje nutně nárůst v nebytových domech.)

Ať tak či tak, jednoduše **neplatí závěr**, že v 2. kvartále došlo po 7 letech poprvé k meziročnímu růstu počtu dokončených bytů.

3.4. Odhad skutečných čísel

Vydeme-li z prokazatelných nových bytů v domcích a domech za 2. kvartál 2025, a připočteme-li k nim typické „a další“ kategorie na úrovni loňských čísel (což je ještě optimistické), dojdeme k počtu $3412 + 2949 + 289 + 583 + 157 = 7390$ nových bytů. A ne „dopočítaných“ 10 734 bytů.

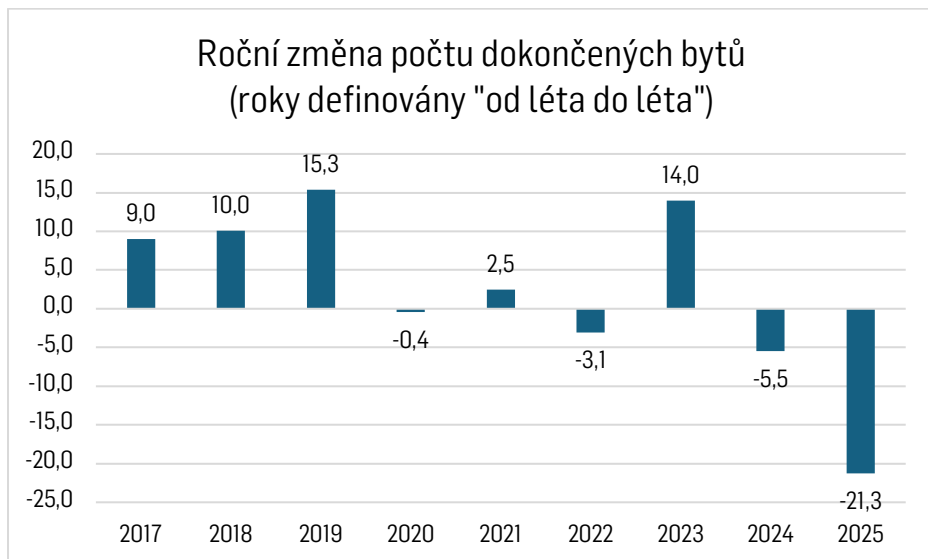
Pokud je tento alternativní výpočet poblíž skutečnosti, pak tu máme nikoli první meziroční růst po sedmi poklesech, nýbrž **osmý pokles v řadě**. Tentokrát s hodnotou minus 22,3 %. Není to tak drastické jako minus 50 %

na konci loňska, ale pořád je to (dělený) **druhý největší pokles počtu dokončených bytů za posledních 10 let.**

Uvidíme, co přinese pátrání ČSÚ v září. Do té doby můžeme však udělat ještě jeden výpočet. Předpokládejme tu druhou možnost, tedy že tam nyní do posledního kvartálu byly připočítány všechny byty, které zatím z nějakých příčin nebyly započítány během celého uplynulého roku. Nabízelo by se to, v uplynulém roce byly největší poklesy dokončených bytů, které by tak bylo možno částečně vysvětlit nezapočítáním některých dokončení. Zda to nějak souvisí s tím, že jde přesně o ten rok se „spuštěním“ „digitalizace“ stavebního řízení (která také vykazuje stav dokončení) nevíme, počkejme na výsledek pátrání.

Nicméně by z toho vyplývalo, že ačkoli rozdělení dokončení nových bytů nesedí podle jejich zařazení do jednotlivých čtvrtletí, celková suma za 4 čtvrtletí by měla „sedět“ (pokud byly již donahlášeny všechny již dokončené byty).

Tedy na úrovni těchto „roků“ (od 3. do 2. kvartálu), jaký je trend počtu dokončovaných bytů? Za poslední 4 kvartály, včetně dopočítaných bytů, se dokončilo o 21,3 % méně bytů než před rokem. Tedy o více než jednu pětinu.



4. Když se byty nedokončují, tak se aspoň začínají, žejo?

Je zlepšení alespoň na obzoru? Vydává se více stavebních povolení? Aby se pak začalo stavět více?

Výstavba samotného bytu je logicky až poslední fází výroby nových bytů. Vzhledem k prostožům před samotnou výstavbou můžeme dokonce říci, že **postavit byt v Česku už je jen taková třešinka na dortu v porovnání s vyběháváním papírů**, pokud se třeba 9 let běhá a potom rok staví.

Pokud by se dnes alespoň vydávalo více stavebních povolení než dříve, mohli bychom doufat, že alespoň po čase bude moci přicházet více bytů na trh, a jejich dostupnost se pak bude zlepšovat.

Stejným okem jako na dokončené byty se můžeme podívat na byty „zahájené“. Podle ČSÚ je byt zahájen vydáním stavebního povolení. A dobrá

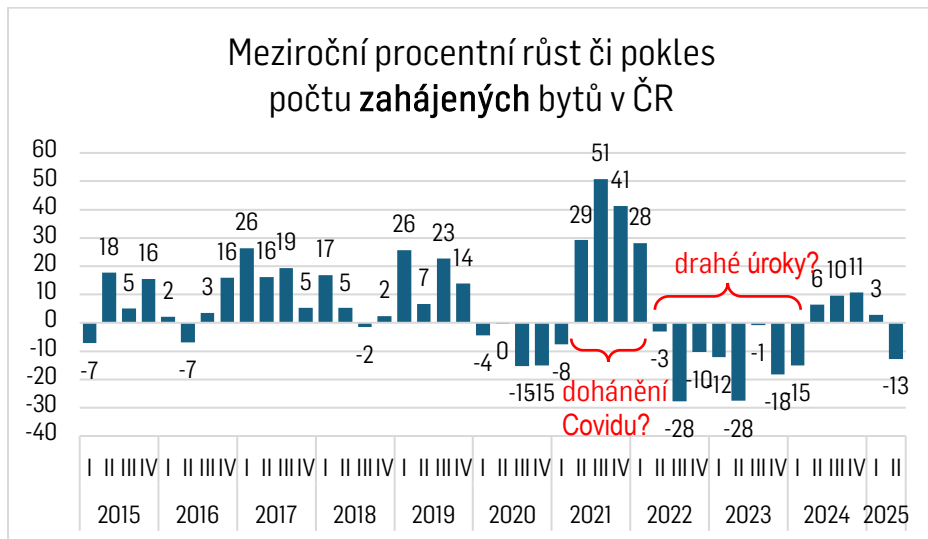
zpráva je, že alespoň v této statistice nás nečekají žádné „šrapnely“ v podobě 500% růstů minoritních kategorií. O to smutnější je však poslední vývoj – ani těmi šrapnely jej neobhájíme.

4.1. Jak stav ekonomiky ovlivňuje zahajování vs. dokončování

Tak jako jsme výše viděli vývoj meziročních změn v dokončených bytech, nyní se můžeme podívat stejným pohledem na růst či pokles počtu zahajovaných bytů. Principiálně jsou ale obojí data vedena trochu jinými faktory.

- Vývoj ekonomické situace bude mít větší vliv na data o zahajovaných bytech než na dokončovaných. Proces žádosti o stavební povolení je snazší přerušit podle vývoje situace. Rozestavěnou stavbu je těžší (a nesrovnatelně dražší) zakonzervovat, pokud se v průběhu stavby změní ekonomické podmínky.
- Zároveň data o dokončovaných bytech do značné části „derivátem“ dat o zahajovaných bytem – jde do značné míry o „fázový posun“ o dobu vlastní výstavby. (Časy výstavby mohou však reagovat na ekonomický vývoj nejen v závislosti na konkrétních ekonomických podmínkách stavitele, ale také skrze vliv na *typ* stavěných bytů. V nejhrubším rozlišení je zde časová závislost na tom, zda se zrovna více staví domky či domy.)

Proto jsou do grafu vnesena i možná „ekonomická“ vysvětlení „na první dobrou“.



Zatímco u dokončovaných bytů chvíli svítila naděje, že dochází k obratu k lepšímu (než jsme vysvětlili, že ve skutečnosti se situace dál zhoršuje), u zahajovaných bytů vidíme zhoršení okamžitě. Zatímco od jara 2024 se počty vydaných stavebních povolení meziročně zvyšovaly, nyní v nejčerstvějším kvartále vidíme (poměrně výrazný) pokles o téměř 13 %.

4.2. Vidíme aspoň tady vliv „zahájení“ „digitalizace“?

Může existovat snaha z tohoto grafu vyvozovat nějaký verdikt nad efektem „zahájení“ „digitalizace“ s 3. loňským kvartálem. Ale ono to není analyticky tak jednoduché. Původně podané žádosti ještě dobíhaly z velké části v původním režimu, a o struktuře (a například náročnosti) nových podání v digitální podobě jsme dostávali od příslušného ministerstva minimální informace, ačkoli by právě digitalizace měla umožňovat jednoduchou tvorbu analytické svodky. Zda absence informací byla záměrem nebo jen nedostatkem nepřísluší autorovi posuzovat.

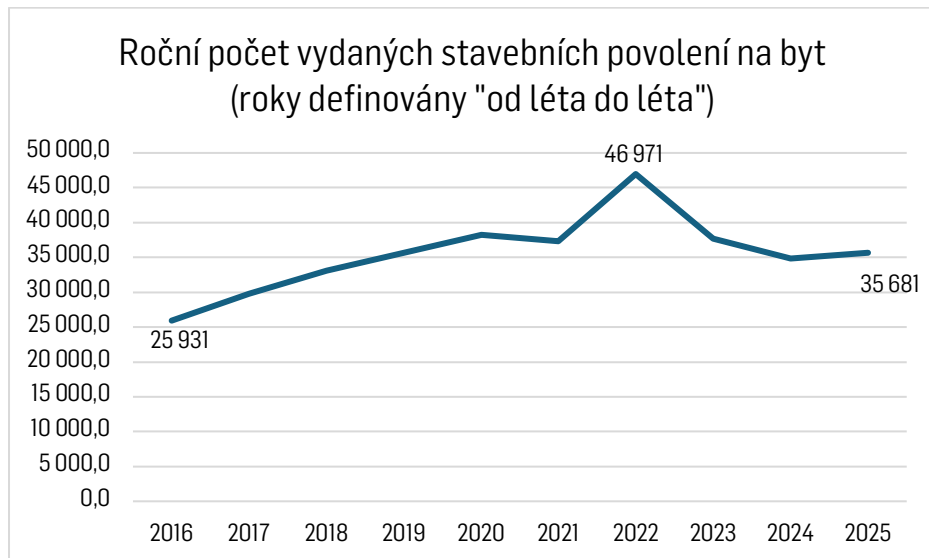
Rozhodně však můžeme odmítnout tvrzení některých politiků, kteří vyvozují údajný úspěch nedokončené digitalizace z toho, že v kvartálech po jejím zavedení nedošlo k poklesu vydaných stavebních povolení, a dokonce k mírnému růstu. Teze o úspěchu by mohla platit v zemi, kde typické stavební povolení je uděleno třeba do týdne od podání do digitálního systému. V takové zemi nežijeme, a tak nám vývoj udělených povolení v měsících po digitalizaci nic zásadního neřekne. Zlí jazykové by totiž mohli tvrdit, že právě až tento pokles vydaných stavebních povolení z nejčerstvějšího kvartálu, „do roka od spuštění“, může indikovat snížení průchodnosti tehdejšího systému.

Ale bez bližší analýzy toho, jak se vyvíjelo zacházení s „typickou“ žádostí před a po, se skutečně žádný soud o loňském létě dělat nedá. Smíme jen naznačovat...

4.3. Kolik tedy stavebních povolení?

Vývoj meziročních změn však může být trochu zavádějící. Mají sice výhodu, že srovnáváme stejná období, a ne třeba léto se zimou, ale mají i nevýhodu. Ony vysoké růsty v počtu stavebních povolení v roce 2021 totiž mohou být částečně jen matematickým následkem poklesů za Covidu, a růsty v roce 2024 zase jen matematickým následkem poklesů v roce 2023. Takzvaný „efekt základny“, jak občas říkají mluvící hlavy v televizi.

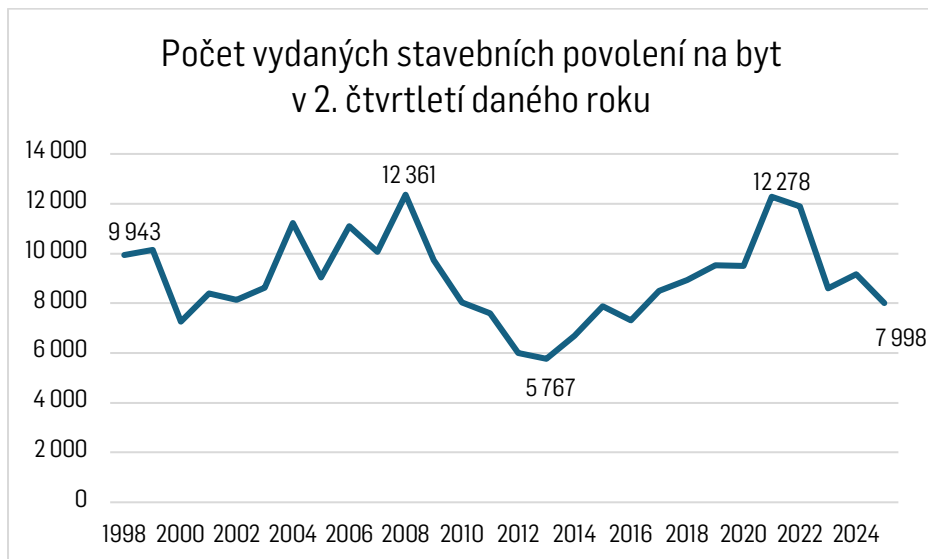
Podívejme se tedy také na vývoj skutečně vydaných stavebních povolení. A abychom využili nejnovější data, opět si zobrazíme jejich počet v rocích definovaných „od léta do léta“, tedy od 3. do 2. kvartálu.



Ano, od roku 2022 vidíme citelný pokles. Připomeňme, že zde by citlivost na růst úrokových sazeb měla být vyšší než u dokončovaných bytů. Zahájené byty se dokončují, ale stavebníci se do nejdražší části (vlastní stavby) nepouštějí v době drahých peněz. A navíc očekávají i slabší poptávku, neboť vysoké úroky zdražují nejen nabídku, ale i poptávku po nových bytech (skrze zvýšené hypoteční splátky).

Ano, je pravda, že za poslední 4 kvartály bylo vydáno více stavebních povolení na byty než v předchozím roce – o 2,5 %. Ale zároveň jsme v předchozím grafu viděli, že ten rok v sobě schovává 3 kvartály růstu, ale pak nejnovější kvartál zaznamenal pokles.

Abychom si uvědomili, jak hluboký pokles to v 2. čtvrtletí 2025 na srovnatelné bázi je, ukažme si počet vydaných povolení ve všech 2. čtvrtletích od začátku měření.



Vidíme, že zatímco v roce 2021 vyšplhal počet zahájených bytů až na vyrovnání historických výšin (z roku 2008), nyní se pohybujeme spíše poblíž historických minim. Pouze v letech 2011-16 po finanční bouři (a v roce 2000) bylo vydáváno méně stavebních povolení než nyní. **Za pouhé čtyři roky se aktuální počet zahajovaných bytů propadl o 35 %.** Ty tehdy povolené byty již budou většinou postaveny a jsou v oběhu. Dnes zaděláváme na o více než třetinu bytů méně.

5. Zachrání nás Cimrman?

Co z nejčerstvějších trendů zahajovaných i dokončovaných staveb plyne?

I kdyby docházelo k zachování stavu, bylo by to zhoršení. Deficit vůči tomu, kolik potřebujeme stavět, by se stáním na místě jen zvětšoval v čase. My ale ani nestojíme na místě. My jdeme směrem opačným. Zhoršování ještě urychlujeme. A ne, cimrmanovské „kdo jde na sever, nakonec půjde na jih“, tu bohužel neplatí. Je třeba s tím aktivně něco udělat.

Dostupnost nemovitostí v ČR v čase

Aleš Rod

ředitel CETA – Centra ekonomických a tržních analýz,
člen NERV

Úvod

Dostupnost bydlení je politicky velmi exponované téma. Jakkoliv se nám dnes může zdát, že po několik dekád to téma vlastně nikdo neřešil, protože bydlení přece bylo pohodlně dostupné a nikoho netrápilo, opak byl pravdou. Snaha vnímat bydlení jako základní lidské právo, chcete-li nárokový statek, se v moderní společnosti objevuje od dob, kdy začalo docházet k budování větších sídel a procesu urbanizace, tedy stěhování venkovského obyvatelstva do měst. Růst osídlení městských struktur byl rychlejší než bytová výstavba, což šlo ruku v ruce s jejich nedostatkem a s růstem cen nemovitostí. Trend urbanizace je, v rozporu s některými předpoklady z přelomu tisíciletí, aktuální i dnes, a tím tlačí na růst cen nemovitostí v hlavní městě a dalších větších sídlech, ale i jejich okolí, kam se v rámci suburbanizace přesunují lidé za nižšími cenami a kvalitativními charakteristikami bydlení. K nízké dostupnosti bydlení se přidává více faktorů – vyjma urbanismu je to i demografie, tedy prodlužování věku dožití kombinovaný s nedostatkem míst v důstojných zařízeních pro seniory, nebo regulace nájemného v 90. letech, která zapříčinila převod desítek tisíc bytů na kanceláře a nebytové prostory.

Je to ale skutečně tak, že se dostupnost bydlení, měřená průměrnými a mediánovými mzdami, snižuje?

Dostupnost vlastního bydlení je možné měřit poměrem cen nemovitostí k příjmům obyvatel. Nejčastěji se používá ukazatel, kolik průměrných (či mediánových) mezd je potřeba ke koupi nemovitosti v tom kterém místě. A přesně tímto analytickým pohledem v tomto článku porovnáme dostupnost v letech 1995, 2005, 2015 a 2025 pro tři typy nemovitostí: byt, stavební parcelu a rodinný dům. Výpočet zohlední rozdíly mezi většími krajskými městy a menšími okresními městy, neboť lokalita výrazně ovlivňuje ceny práce (mzdy), i ceny nemovitostí.

Metodika porovnání a zdroje dat

Dostupnost nemovitostí je pro naše účely definována jako počet ročních hrubých mezd nutných pro nákup dané nemovitosti. Počítáme variantu s průměrnou mzdou (aritmetický průměr) a variantu s mediánovou mzdou (odměna prostředního zaměstnance). Medián bývá cca o 10–20 % nižší než průměr, což znamená, že pracovníci s mediánovým příjmem si mohou dovolit méně – dostupnost bydlení je pro ně horší. V analýze tedy uvedu oba pohledy.

Ceny bytů, domů i pozemků se výrazně liší region od regionu. V tomto srovnání budou zahrnuty průměrné hodnoty v rámci celé ČR a pro ilustraci i rozdíly mezi většími a menšími městy. Data jsou čerpána z oficiálních statistik Českého statistického úřadu, České národní banky a odborných studií. Historická data (90. léta) jsou částečně odhadnuta s využitím umělé inteligence, neboť spolehlivé cenové statistiky nemovitostí začínají až kolem roku 1998¹, proto kombinace dostupných údajů s modelovými příklady. U bytů vycházíme z průměrné užitné plochy kolem 60 m²,

u rodinných domů uvažujeme průměrnou podlahovou plochu cca 120 m² a u stavebních parcel standardní velikost okolo 700 m². Pokud zdroj uvádí ceny v Kč na m², budou přepočteny na celkovou cenu modelové nemovitosti. Pro rok 2025 budou uvedeny údaje dostupné v polovině roku 2025.

Interpretace srovnání je triviální: Čím vyšší počet ročních platů je potřeba na koupi, tím hůře dostupná je nemovitost v daném období. Srovnání je samozřejmě hypotetické: Pokud např. vyjde, že na byt je potřeba 10 průměrných ročních mezd, znamená to, že hypoteticky by průměrný zaměstnanec musel věnovat celý svůj hrubý příjem po dobu 10 let na pořízení bytu – v praxi však z příjmu hradí i jiné výdaje, zato obvykle kupuje na úvěr, takže berme v potaz spíše srovnání mezi jednotlivými roky než disputaci o způsobu financování toho kterého bytu tou kterou domácností. Trend rostoucího počtu potřebných platů indikuje zhoršování dostupnosti bydlení, zatímco pokles znamená relativní zlepšení (nemovitosti se stávají relativně levnější ve vztahu k mzdám). Nyní se podívejme na jednotlivé segmenty – byty, pozemky a domy.

Byty: vývoj cen bytů vs mzdy

V případě bytů srovnáváme cenu standardní bytové jednotky o ploše ~60 m², která splňuje formální požadavky pro bydlení. Pracujeme s průměrnými cenami bytů v ČR (včetně nových i starších bytů). V Praze jsou ceny výrazně vyšší dlouhodobě – např. v roce 2023 průměrná cena bytu přesáhla 103 000 Kč/m², zatímco celorepublikový průměr byl kolem 58 600 Kč/m². V menších městech (okresních) byly ceny ještě nižší (Ústecký kraj např. ~15 000 Kč/m² v roce 2014. Pro celorepublikové srovnání použijeme průměr.²

Byty srovnáváme po desetiletých odstupech, začínáme v roce 1995.

1995 – start transformačního trhu: Polovina 90. let byla období krátce po zahájení privatizace bytů a liberalizaci cen. Trh s bydlením se teprve rozvíjel³. Průměrná hrubá mzda v roce 1995 činila cca 8 172 Kč měsíčně⁴, tedy ~98 000 Kč ročně. Naproti tomu ceny bytů byly v dnešním pohledu velmi nízké. Podle odhadu ČNB stál srovnatelný byt v roce 1995 zhruba 1 000 000 Kč⁵. Poměr ceny bytu k průměrné mzdě tak vycházel kolem 10 ročních průměrných platů. Mediánová mzda byla tehdy o něco nižší (přesný údaj není k dispozici), takže pro polovinu populace byla dostupnost ještě horší – odhadem 12–13 mediánových platů. V krajských městech (zejména v Praze) byly byty dražší; ČNB uvádí⁶, že v Praze odpovídala cenová úroveň kolem roku 1995 asi 22 000 Kč/m². Mimo Prahu byla zhruba poloviční. V menších okresních městech nebyl problém sehnat byt i za několik set tisíc Kč, zejména pokud šlo o družstevní či privatizovaný byt.

2005 – boom před krizí: Do roku 2005 došlo k značnému růstu mezd (průměrná mzda ~18 344 Kč měsíčně, ~220 000 Kč ročně) i cen bytů. Ceny nemovitostí prudce vzrostly zejména v období vstupu do EU kolem roku 2003–2004⁷. Podle statistik ČSÚ se průměrné ceny bytů od roku 1998 do 2003 více než zdvojnásobily. Po krátkém zklidnění opět následoval růst; mezi roky 2003 a 2008 vzrostly ceny bytů o dalších ~60 %.⁸ Pro rok 2005 lze průměrnou cenu bytu 60 m² odhadnout okolo 2 000 000 Kč (skutečná čísla se liší dle regionu – např. v roce 2005 byla průměrná cena bytu v ČR cca 13 500 Kč/m², což pro 60 m² činí ~810 000 Kč; to ale zahrnuje i levnější regiony)⁹. Ve větších městech to bylo výrazně více – v Praze nad 30 000 Kč/m², tedy ~1,8 mil. Kč za 60 m². Za průměrnou mzdu tak bylo potřeba zhruba 9 průměrných ročních platů na koupi průměrného bytu. To představuje mírné zlepšení oproti roku 1995 (poměr klesl z 10 na 9), protože mzdy rostly tehdy o něco rychleji než ceny bytů.¹⁰ Přesto polovina populace

s nižší než mediánovou mzdou musela na byt vydělávat stále déle (cca 10–11 let mediánového platu). Dostupnost se lišila regionálně: v Praze byt vyšel třeba i na 12–15 ročních platů, zatímco v menších městech jen kolem 6–8 platů díky výrazně nižším cenám.

2015 – po finanční krizi: Rok 2015 zastihl trh bydlení po turbulentním desetiletí. Vrchol cen nastal před světovou finanční krizí v roce 2008; poté ceny bytů klesly (do konce 2009 o ~18 %) a několik let stagnovaly. Od roku 2014 ale opět začaly růst. Průměrná mzda 2015 byla ~26 600 Kč měsíčně (cca 320 000 Kč ročně)¹¹. Ceny bytů se vrátily na úroveň před krizí a mírně ji překročily. Podle Českého statistického úřadu vzrostly ceny starších bytů od roku 2000 do 2015 o 136 %¹². Průměrný byt 60 m² tak stál kolem 2,5–3,0 mil. Kč (celorepublikově; v Praze více, v okrajových regionech méně). Poměr k průměrnému platu zůstal podobný jako v roce 2005 – kolem 9–10 ročních průměrných mezd. V důsledku poklesu úrokových sazeb hypoték byla vnímána dostupnost spíše pozitivně – měsíční splátky byly nízké. Nicméně z pohledu celkové ceny se dostupnost nezlepšila: byty zdražovaly víceméně stejnou rychlostí, jako rostly průměrné mzdy. Mediánový příjem nestačil tempu – středová domácnost by potřeboval odhadem 11–12 let mediánových mezd na byt. Je však nutné zmínit, že kolem roku 2015 byl velký rozdíl mezi centrem a periferií: v Ústeckém kraji bylo možné starší byt pořídit za méně než 10 000 Kč/m², takže tam by stačilo třeba 4 až 5 ročních platů, zatímco v Praze či Brně přesahovaly ceny 40 000 Kč/m² a dostupnost byla výrazně horší.¹³

2025 – rekordně drahé byty: V letech 2016–2022 došlo k masivnímu růstu cen rezidenčních nemovitostí. Jen od roku 2015 do konce 2019 stoupaly ceny bytů tempem přes 10 % ročně. Pandemie covid-19 a levné hypotéky pak vyhnaly ceny ještě výše. Česká republika se stala jednou z nejméně dostupných zemí v Evropě z hlediska bydlení – na průměrný 70m² byt je

třeba zhruba 13 násobek ročního platu, vůbec nejvíce v EU.¹⁴ V Praze dokonce kolem 15 ročních platů. Koncem roku 2024 přesáhla průměrná hrubá mzda 46 000 Kč, tj. ~550 000 Kč ročně. Ceny bytů po mírném poklesu v roce 2023 zůstávají enormně vysoké – průměr v 1. čtvrtletí 2025 byl kolem 93 600 Kč/m² (transakční cena)¹⁵. To znamená byt 60 m² za ~5,6 mil. Kč. Poměr k průměrné mzdě vychází na ~10 ročních průměrných mezd. Pokud však vezmeme v úvahu mediánovou mzdu (nižší než průměr) a fakt, že mnoho prodávaných bytů je novostaveb ve městech s nadprůměrnými cenami, reálně dostupnost odpovídá spíše zmíněným 13 násobkům příjmu. Tato situace je horší než v roce 1995 i 2005 – tehdy se pohybovala kolem 9–10 platů. Za posledních ~15 let ceny bytů předstihly růst mezd. Česká televize v roce 2019 uvedla, že od roku 2005 vzrostly ceny bytů mimo Prahu na dvojnásobek, v Praze na 2,5násobek, zatímco průměrná mzda se zdaleka tak nezvýšila¹⁶.

Shrme-li segment bytů: V 90. letech stál byt kolem 10 ročních platů, v první dekádě 21. století se dostupnost mírně zlepšila (díky růstu mezd), ale po roce 2015 se výrazně zhoršila a v roce 2025 dosahuje historicky nejhorších hodnot (~12–15 platů podle metriky). Bydlení je tedy relativně méně dostupné než dříve, zejména ve velkých městech.

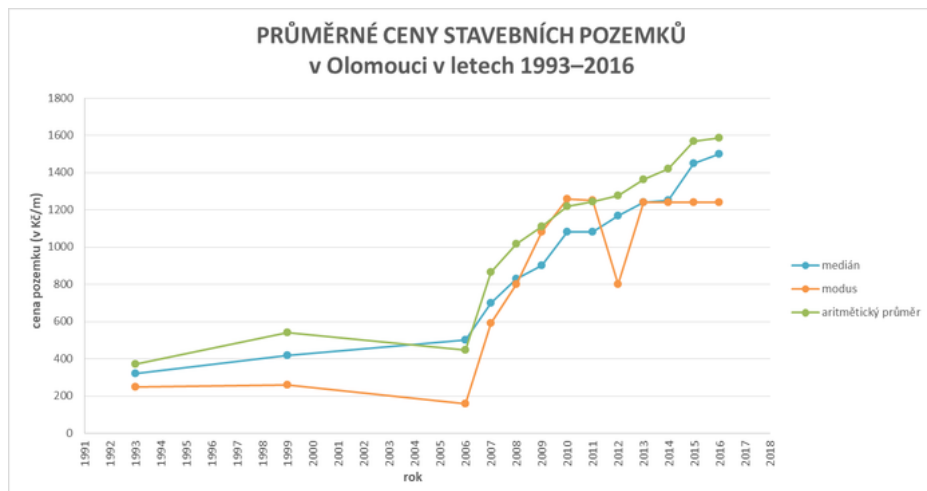
Stavební parcely: ceny pozemků a mzdy

U stavebních pozemků sledujeme cenu typické parcely určené k výstavbě rodinného domu o rozloze cca 700 m². Historická data o tržních cenách pozemků jsou útržkovitá – v 90. letech existovaly tzv. cenové mapy, ale trh nebyl plně rozvinutý¹⁷. V analýze vycházíme ze studií vývoje cen ve vybraných městech (např. Olomouc) a trendů uváděných ČSÚ. Cenu pozemku budeme uvádět jako celkovou částku za modelových 700 m² a zároveň pro lepší srovnání i cenu za 1 m².

1995 – levná půda: V polovině 90. let byly stavební pozemky velmi levné v porovnání s dneškem. Trh s pozemky se teprve formoval a poptávka byla malá. Podle cenové mapy Olomouce z roku 1993 byla průměrná cena stavebního pozemku 320 Kč/m². V Praze a Brně mohly být ceny o něco vyšší, v menších městech i nižší, nicméně řádově stovky korun za m².¹⁸ V roce 1995 tedy 700 m² parcela vyšla zhruba na 0,2–0,3 mil. Kč. Průměrná mzda byla ~98 000 Kč ročně, takže stačily pouhé 2–3 roční platy na koupi pozemku (mediánově ~3–4 platy). V některých obcích se dokonce pozemky převáděly za administrativní ceny nebo v rámci restitucí zdarma. Dá se říct, že pro zaměstnance s průměrným příjmem nebyla finanční nedostupnost pozemku v roce 1995 zásadní překážkou – problémem spíše byly drahé úvěry a náklady na výstavbu domu.

2005 – mírný růst cen pozemků: Do poloviny 2000 zůstávaly ceny pozemků relativně stabilní. Ve většině míst ČR nedošlo k výraznému zdražení od 90. let až do cca 2006. Opět využijme příklad Olomouce: tam od roku 1993 do 2006 stoupla průměrná cena pozemků jen o ~200 Kč/m² (z 320 na ~520 Kč/m²)¹⁹. Podobný trend byl i jinde; cenová mapa Prahy z počátku 2000 uváděla ceny na okraji města v řádu vyšších stokorun až nižších tisíců v lukrativních místech Kč/m², ve vnitřní Praze vyšší, ale tyto lokality nejsou pro rodinné domy typické. Pro rok 2005 můžeme odhadnout průměrnou cenu stavební parcely v ČR kolem 500–700 Kč/m², což za 700 m² činí ~0,35 mil. Kč. Průměrná mzda 2005 byla ~220 000 Kč ročně, takže pozemek vycházel na cca 1,5násobek ročního platu. To je velmi příznivá dostupnost (mediánově do 2 platů). Samozřejmě platí, že v Praze či Brně byly atraktivní parcely mnohonásobně dražší – v satelitních obcích kolem Prahy se již tehdy cena za m² mohla pohybovat v několika tisících Kč. Obecně ale pozemky stále nepředstavovaly v roce 2005 hlavní finanční zátěž při realizaci bydlení; výraznější zdražení přišlo až později.

Graf – Vývoj průměrných cen stavebních pozemků v Olomouci 1993–2016 (Kč/m²). Zpočátku stagnace, výrazný nárůst po roce 2006 a další skok po roce 2014.²⁰



2015 – dramatické zdražení půdy: Po roce 2006 se začala projevovat zvýšená poptávka po bydlení a s tím spojený růst cen stavebních pozemků. Do roku 2008 pozemky zdražily, poté během krize stagnovaly či mírně klesly, ale kolem roku 2014–2015 opět nastartoval prudký růst. Z grafu výše (Olomouc) je vidět, že mezi roky 2005 a 2015 vzrostla průměrná cena pozemků z ~500 na ~1400 Kč/m². V jiných městech to bylo podobné. Pro náš model 700 m² parcely v roce 2015 budeme uvažovat cenu okolo 1 000–1 500 Kč/m², tedy zhruba 0,9 mil. Kč za pozemek. To už je více než trojnásobek stavu v roce 2005. Průměrná roční mzda 2015 (~320 000 Kč) pokryla jen třetinu až polovinu ceny takového pozemku – bylo třeba cca 3 až 4 ročních platů. Dostupnost pozemků se tedy v průběhu jednoho desetiletí citelně zhoršila. V okresních městech a obcích byly samozřejmě i levnější možnosti (některé pozemky na venkově šlo pořídit pod 500 Kč/m², zejména bez inženýrských sítí). Naproti tomu v okolí velkých měst nebo

v atraktivních lokalitách už ceny dosahovaly čtyřmístných, někdy i pětímístných částek. Celkově však rok 2015 znamenal, že cena pozemku se stala významnou položkou v rozpočtu na bydlení a pro mladé rodiny začala být půda nedostupná podobně jako byty.

2025 – pozemky jako luxusní komodita: V posledních letech se dostupnost stavebních pozemků dále zhoršovala. Trend nedostatku volných ploch a pomalé výstavby a developmentu vede k explozi cen půdy. V Praze dnes není výjimkou cena 10–20 tisíc Kč/m² za stavební pozemek v obytné zóně, což znamená, že 700 m² parcela může stát i přes 10 mil. Kč. Celorepublikový průměr je sice nižší, ale i tak výrazně převyšuje dřívější hodnoty – odhadem 3 000–5 000 Kč/m² v roce 2025 dle typu obce. To by pro náš model znamenalo cenu 2,1–3,5 mil. Kč za pozemek. Průměrná roční mzda 2025 (~540 000 Kč) by pokryla jen zlomek této částky – potřeba by bylo 5 až 7 průměrných platů (a při mediánu spíše 7–9). Je tedy zřejmé, že pro jednotlivce je koupě pozemku téměř tak finančně náročná jako koupě samotného bytu. U parcel sledujeme ještě větší regionální rozdíly než u bytů: v některých krajích (Ústecko, Moravskoslezsko) lze stále stavební pozemek pořídit za několik set tisíc korun, zatímco v Praze, Brně či jejich okolí se ceny šplhají do milionů za pozemek menší než 1 000 m². Celkově se z pozemků stalo do značné míry zboží pro movitou klientelu a nedostupnost pozemků je jedním z faktorů, který nadále zdražuje výstavbu nových rodinných domů.

Rodinné domy: cenový vývoj a porovnání s příjmy

Metodika pro rodinné domy: U rodinných domů zohledňujeme, že jejich cena se skládá z ceny pozemku a stavby domu. Pro srovnání v čase použijeme průměrné tržní ceny rodinných domů, jak je sleduje ČSÚ – tyto statistiky vyjadřují cenu za 1 m² podlahové plochy domu (včetně pozemku).

Dům má obvykle větší podlahovou plochu než byt (uvažujeme $\sim 120 \text{ m}^2$). Tato metodika umožňuje srovnat tempo růstu cen domů s byty. Je však nutné dodat, že v 90. letech byla kvalita a velikost rodinných domů jiná než dnes (menší plocha, horší stav); i to ovlivňuje vnímání cen.

1995 – vlastní dům jako dosažitelný sen: V polovině 90. let byl rodinný dům pro průměrnou rodinu relativně dostupnější než dnes. Často šlo o starší stavby na venkově, které bylo možné koupit v řádu statisíců korun. Novostavby se teprve začínaly více rozjíždět s příchodem hypoték od roku 1995.²¹ Přesto úroky kolem 11 % činily financování obtížným. Cenu průměrného domu v roce 1995 lze odhadnout na 1,5–2 mil. Kč (mimo Prahu; v hlavním městě i více). Například pokud byt stál 1 milion, pak dům mohl vyjít na dvojnásobek kvůli pozemku a větší ploše. S průměrným platem $\sim 98\,000 \text{ Kč}$ ročně to představovalo asi 15–20 ročních platů. Mediánově možná až ke 20+. Je to sice hodně, ale je třeba podotknout, že mnoho lidí získalo dům dědictvím či privatizací (venkovské domy) a nešlo tedy vždy o tržní koupi. Navíc statistiky v 90. letech evidují i tzv. pořizovací náklady – například skutečné stavební náklady na nový rodinný dům kolem roku 1997 byly cca $17\,500 \text{ Kč/m}^2$,²² což u domu 120 m^2 činí $\sim 2,1 \text{ mil. Kč}$. Dům v roce 1995 tak stál kolem $1,5\times$ toho, co byt, v poměru k mzdám cca $1,5\times$ více let práce než byt.

2005 – cenový růst i u domů: Do roku 2005 zdražily rodinné domy podobně jako byty. Podle odhadů ČSÚ dosáhla kolem roku 2005 průměrná cena rodinného domu cca $13\,500 \text{ Kč/m}^2$,²³ tedy pro 120 m^2 dům asi 1,62 mil. Kč (to však může být podhodnoceno, neboť v té době se prodávaly i velmi staré domy na venkově levně; novější domy mohly stát 3–4 mil.). Česká bankovní asociace uvádí, že průměrná transakční cena rodinných domů v ČR (bez rozlišení plochy) byla v 1. čtvrtletí 2025 5,7 mil. Kč²⁴ – což naznačuje, že v roce 2005 mohla být průměrná cena domu výrazně nižší, řekněme kolem

2–3 mil. Kč. Vycházíme z čísel: ~2,5 mil. Kč za dům v roce 2005. Průměrný roční plat 220 000 Kč znamenal ~11 průměrných mezd na pořízení domu. Oproti bytu (9 platů) je to více, protože dům obsahuje i pozemek. Mediánově to vycházelo ke 13 platům. Všimněme si však rozdílu mezi regiony – v Praze v té době stál menší rodinný dům často přes 5 mil. Kč, zatímco na venkově šlo starší dům pořídit i pod 1 mil. Kč. Dostupnost domu tak byla velmi různorodá. Obecně se ale dalo říct, že kolem roku 2005 se rodinné domy stávaly pro střední třídu dosažitelné zejména díky hypotékám, které začaly být nabízeny s delší splatností a klesající sazbou.²⁵ Například prodloužení hypotéky z 10 na 25 let a pokles sazby z 10 % na 5 % zvýšil dostupnou výši úvěru z 750 tis. na 1,7 mil. Kč při stejné splátce. To výrazně pomohlo financovat koupi domu i při rostoucích cenách.

2015 – rozmach výstavby a růst hodnoty: V roce 2015 byly ceny rodinných domů mírně nad úrovní předkrizového maxima. Podle ČSÚ stály rodinné domy v roce 2016 průměrně kolem 30 000 Kč/m², což by u 120 m² odpovídalo ~3,6 mil. Kč. Transakční ceny však často zahrnují i zahradu, garáž apod., takže průměrná kupní cena domu byla o něco vyšší. Odhadujeme ~4 mil. Kč na dům v roce 2015 (celorepublikově). Roční průměrný plat 320 000 Kč naznačuje ~12,5 ročních platů. To je podobné jako v roce 2005 nebo mírně více. Data České spořitelny ukazovala, že dostupnost bydlení (počty platů na nemovitost) byla v letech 2017–2019 nejhorší v historii, což implikuje, že kolem 2015 byla jen o málo lepší. Zároveň je nutné zmínit, že do této kategorie se promítá i výstavba moderních a větších domů – průměrná obytná plocha nových rodinných domů v ČR se dlouhodobě pohybuje kolem 100–150 m², což se zvětšuje. Každopádně, v roce 2015 platilo, že rodinný dům byl zhruba stejně (ne)dostupný jako před deseti lety – ceny domů i příjmy se totiž za dekádu zvýšily podobným tempem. Individuálně si mnohé rodiny pomáhaly tak, že stavěly svépomocí a na levnějších pozemcích v satelitech, čímž ušetřily.

2025 – dům jako vrchol nedostupnosti: V aktuálním roce 2025 je pořízení rodinného domu pro mladou rodinu finančně náročné. Kombinuje se zde drahý pozemek i vysoké stavební náklady. Jak už bylo zmíněno, průměrná transakční cena rodinného domu v ČR Q1 2025 je cca 5,7 mil. Kč²⁶. To zahrnuje malé i velké domy napříč regiony. Pokud bychom uvažovali spíše standardní nový dům v okolí města, často se pohybujeme v rozmezí 8–10 mil. Kč včetně pozemku. Pro zůstání u průměru vezmeme ~6 mil. Kč. S průměrnou roční mzdou 540 000 Kč to činí ~11 ročních mezd. Nicméně mediánově (a pro mladé rodiny, které často nedosahují celostátního průměru mezd) se bavíme spíše o 15–18 letech práce. Regionální rozdíly jsou i zde extrémní – zatímco v některých obcích v pohraničí lze starší dům koupit za 2–3 miliony, v metropolitních oblastech nové domy vyjdou i přes 15 milionů Kč. Rodinný dům se stal pro značnou část populace luxusem, což potvrzují i demografické statistiky – roste počet mladých rodin, které na vlastní dům nedosáhnou a zůstávají v bytech nebo nájmu.

Závěr

Porovnání dostupnosti bydlení na základě průměrných a mediánových mezd v letech 1995, 2005, 2015 a 2025 ukazuje, že dostupnost bydlení se nezlepšila. Pohybujeme se ale v pásmech, v nichž je možné najít určité překryvy – leckdo možná předpokládal horší poměrové výsledky.

Zatímco v 90. letech stála vlastní nemovitost (byt či dům) typicky 10–15 ročních platů, na začátku tisíciletí se situace mírně zlepšila vlivem růstu mezd. Avšak od roku 2015 do 2025 ceny nemovitostí v ČR rostly rychleji než příjmy obyvatel, což vedlo k historicky nejhorší dostupnosti bydlení. Průměrný byt vyžaduje kolem 12 násobku ročního příjmu (mediánově ještě více), rodinný dům přes 15 násobků. Stavební pozemky, které byly dříve relativně levné, se staly samostatnou překážkou – v některých lokalitách

převyšuje cena prázdné parcely násobky roční mzdy kupujícího. Regionálně je situace variabilní: v bohatých a urbanizovaných oblastech je dostupnost nejhorší, v méně rozvinutých regionech o něco lepší (ale často za cenu odchodu z ekonomicky silných center).

Rok	Průměrná hrubá mzda (ročně)	Byt 60 m ² (≈ cena)	... násobek mzdy (A / M)
1995	~98 000 Kč (průměr)	1 000 000 Kč (běžný byt)	~10x průměr
	~85 000 Kč (medián)		~12-13x medián
2005	~220 000 Kč (průměr)	2 000 000 Kč (průměrný byt)	~9x průměr
	~200 000 Kč (medián)		~10-11x medián
2015	~320 000 Kč (průměr)	2,5-3,0 mil. Kč (průměr ČR)	~9-10x průměr
	~270 000 Kč (medián)		~11-12x medián
2025	~550 000 Kč (průměr)	5,6 mil. Kč (60m ² byt, 2025)	~10x průměr
	~450 000 Kč (medián)		~13x medián

Zdroj: Vlastní zpracování.

Z pohledu průměrné vs. mediánové mzdy analýza potvrzuje, že domácnosti s mediánovými příjmy mají na koupi bydlení ještě obtížnější situaci, než by naznačoval průměr – musí vynaložit zhruba o 10–20 % více „pracovních let“ kvůli nižším příjmům.

Rok	Průměrná hrubá mzda (ročně)	Pozemek 700 m ² (≈cena)	... násobek mzdy (A / M)
1995	~98 000 Kč (průměr)	250 000 Kč (běžná parcela)	~2,5x průměr
	~85 000 Kč (medián)		~3-4x medián
2005	~220 000 Kč (průměr)	350 000 Kč (průměr ČR)	~1,5x průměr
	~200 000 Kč (medián)		~2x medián
2015	~320 000 Kč (průměr)	900 000 Kč (průměr ČR)	~3-4x průměr
	~270 000 Kč (medián)		~4-5x medián
2025	~550 000 Kč (průměr)	2 800 000 Kč (model 2025)	~6x průměr
	~450 000 Kč (medián)		~8x medián

Zdroj: Vlastní zpracování.

Z dostupných dat a srovnání lze vyvodit, že dostupnost vlastnického bydlení v ČR se mezi lety 1995 a 2025 zhoršila. Zhoršení je markantní zejména v období 2015–2025. Výsledkem je klesající finanční dostupnost bydlení, na kterou domácnosti reagují adaptačně – volí takové bydlení, s takovou rozlohou a v takové vzdálenosti od města, kterou si mohou dovolit. To je ale charakteristické pro všechny vyspělé ekonomiky a zejména pro intenzivně urbanizovaná velká města. Pro řešení této situace odborníci doporučují zvyšovat tempo výstavby, podporovat nájemní a sociální bydlení či usnadnit mladým rodinám financování – to už je však nad rámec tohoto srovnávacího článku.

Rok	Průměrná hrubá mzda (ročně)	Rodinný dům 120 m ² (≈cena)	... násobek mzdy (A / M)
1995	~98 000 Kč (průměr)	~1,5-2 mil. Kč (dům mimo Prahu)	~15-20x průměr
	~85 000 Kč (medián)		~20x medián
2005	~220 000 Kč (průměr)	~2,5 mil. Kč (odhad průměr)	~11x průměr
	~200 000 Kč (medián)		~13x medián
2015	~320 000 Kč (průměr)	~4 mil. Kč (průměrný dům)	~12,5x průměr
	~270 000 Kč (medián)		~15x medián
2025	~550 000 Kč (průměr)	~6 mil. Kč (odhad průměr)	~11x průměr
	~450 000 Kč (medián)		~16x medián

Zdroj: Vlastní zpracování.

Poznámky a zdroje

1. <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/ceny-bytu-od-konce-devadesatych-let-stouply-vice-nez-ctyrikrat-1380922>
2. https://dspace.cuni.cz/bitstream/handle/20.500.11956/77191/BPTX_2015_1_11310_0_412217_0_160339.pdf?sequence=1&isAllowed=y
3. dtto
4. <https://www.kurzy.cz/hodnoty/mzda/1995/#:~:text=Průměrná%20m>
5. <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/autorske-clanky-rozhovory-s-predstaviteli-cnb/Mame-se-bat-bubliny-na-trhu-s-byty-00001>
6. dtto
7. <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/ceny-bytu-od-konce-devadesatych-let-stouply-vice-nez-ctyrikrat-1380922>
8. dtto
9. https://theses.cz/id/mtqr9t/Diplomova_prace_Monika_Fojtlova.pdf
10. <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/autorske-clanky-rozhovory-s-predstaviteli-cnb/Mame-se-bat-bubliny-na-trhu-s-byty-00001>
11. https://www.kurzy.cz/hodnoty/prumerna_mzda_CSU/
12. https://theses.cz/id/dnhxds/zaverecna_prace.pdf
13. https://dspace.cuni.cz/bitstream/handle/20.500.11956/77191/BPTX_2015_1_11310_0_412217_0_160339.pdf?sequence=1&isAllowed=y
14. <https://praha.camp/magazin/detail/za-byt-dame-13-rocnich-platu-nejvic-v-evrope-absolutne-nejdrazsi-je-ale-pariz>
15. <https://www.cbamonitor.cz/statistika/ceny-rodinnych-domu-pocet-transakci>
16. <https://ct24.ceskatelive.cz/clanek/ekonomika/zdrazovani-bydleni-v-poslednich-patnacti-letech-predstihlo-rust-prumerne-mzdy-66493>
17. <https://www.geoinformatics.upol.cz/dprace/bakalarske/kocvarova18/vysledky.html>
18. dtto
19. dtto
20. dtto

21. https://dspace.cuni.cz/bitstream/handle/20.500.11956/77191/BPTX_2015_1_11310_0_412217_0_160339.pdf?sequence=1&isAllowed=y
22. <https://www.remspace.cz/clanek/byty-stavebni-naklady-versus-mzdy/>
23. https://theses.cz/id/mtqr9t/Diplomova_prace_Monika_Fojtlova.pdf
24. dtto
25. <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/autorske-clanky-rozhovory-s-predstaviteli-cnb/Mame-se-bat-bubliny-na-trhu-s-byty-00001>
26. <https://www.cbamonitor.cz/statistika/ceny-rodinnych-domu-pocet-transakci>

Problém bydlení není jen v cenách, ale v rozhodnutích státu

David Mencl

ředitel společnosti Ekonomické stavby

Jak jsem zmínil v úvodním slově, současný obraz českého bydlení není v reálu jen příběhem o rostoucích cenách. Dovolím si proto do diskuze detailněji přinést čtyři teze, které podle mě stojí za úvahu a mohou pomoci vést debatu o bydlení směrem k účinným řešením:

- 1) Situace dostupnosti bydlení je zatím lepší, nežli je obecně přijímaný názor. Protože bydlení nejsou jen byty. A Česko není jen Praha.
- 2) Hledání nápravy se zatím soustředí na řešení dlouhá s nejistým výsledkem a zcela opomíjí řešení rychlá a účinná. Dostupnost bydlení dokážeme významně zlepšit s účinností krátkých měsíců. Nájemní výstavba obcí řešení nepřinese.
- 3) Pokud nevrátíme obcím chuť se rozvíjet, jsou vyhlídky Česka chmurné.
- 4) I malé zvýšení výstavby roztočí inflaci ceny práce ve stavebnictví. Obor má zásadní nedostatek kvalitního řemesla. I malý růst poptávky povede k velkému nárůstu cen práce. Usilujeme o stavění více bytových jednotek. Toto úsilí však povede k výraznému nárůstu cen.

Bydlení je zatím dostupnější, nežli většina tvrdí

Ve střednědobém a dlouhodobém horizontu potřebujeme zahuštěnou bytovou výstavbu měst. Ta z mnoha důvodů selhává. Pro budoucí prosperitu země je nevyhnutelné bytovou výstavbu odemknout. Nejsnazší cesta vede přes malá a středně velká města.

Zároveň není pravdivý současný obecný narativ, že bydlení se stalo naprosto nedostupným. Že „dobře už bylo“. V Ekonomických stavbách stavíme domy 30 let. Součástí naší práce je pravidelné porovnání dostupnosti rodinného domu oproti průměrné mzdě. Ve své analýze nejsme odkázáni na obecná data statistického úřadu. Ve svých výpočtech pracujeme s přesnými daty stavěných domů.

- V roce 2003 stálo postavit rodinný dům 4+1 s pozemkem v okresním městě 2 686 000 Kč a potřebovali jste k tomu 170 průměrných mezd.
- V roce 2013 stejný set domu a pozemku stál 4 083 000 Kč a 153 průměrných mezd.
- V roce 2025 pořízení stejného domu a stejného pozemku přijde na 8 300 000 Kč a 177 průměrných mezd.

Pro pořízení domu a pozemku dnes potřebujete o 7 průměrných platů více nežli před 22 roky. A o 24 platů více nežli před 12 lety. Rychlým pohledem se tedy zdá, že pořízení domu a pozemku je mírně hůře dostupné nežli před 22 roky.

Mnohem úspornější domy zvyšují dostupnost bydlení

Obraz se změní, pokud se podíváme na energetickou efektivitu domů stavěných dnes a v průběhu času. Dostupnost bydlení nám vytváří vzorec
splátka hypotéky + náklady na údržbu + náklady na energie.

Energetická efektivita domu postaveného v roce 2025 je naprosto nesrovnatelná s domem stavěným před 20 i 10 roky.

- V roce 2003 Vás vytápění, svícení a ohřev teplé vody vyšlo u uvažovaného domu 4+1 na 7 439 Kč měsíčně.
- V roce 2013 zvýšenou schopností tepelné izolace to již bylo 4 772 Kč měsíčně.
- A v roce 2025, kdy si dům část energie sám vyrobí a plynový kotel nahradila tepelná čerpadla, je náklad 981 Kč měsíčně.

Pokud přičteme náklady na energie (50 let užívání domu) k ceně pozemku a ceně domu; nebudeme uvažovat o pozdějších úpravách domů; a vezmeme střední cenu energií po celou dobu užívání, pak nám vyjde tento výsledek:

- Dům postavený v roce 2003 – pořízení a energie 7 149 000 Kč a 454 tehdejších průměrných mezd.
- Dům postavený v roce 2013 – pořízení a energie 6 946 000 Kč a 261 průměrných mezd v době pořízení domu.
- Dům postavený v roce 2025 – pořízení a energie 8 888 000 Kč a 189 průměrných mezd.

Tvrzení, že bydlení je mnohem méně dostupné nežli dříve, nemá oporu v reálných datech. Pořízení rodinného domu i s velmi drahým pozemkem je dnes méně náročné nežli před 12 a 22 roky. Přidat musíme dovětek zatím.

V horizontu jedné dekády se také dostupnost bydlení v rodinných domech může rychle zhoršit. To pokud:

- Obce nezačnou znovu usilovat o svůj rozvoj.
- Pokud nezačneme systémově řešit dopravní infrastrukturu.
- A pokud nevyřešíme dostatek řemesla, které budoucí domy postaví.

Detailní rozklad cen

Rok	Dům Ekonomik N7	Pozemek (Beroun, 900 m ²)	Energie (ročně)	Průměrná měsíční mzda
2003	1 900 000 Kč	786 000 Kč	27,1 MWh plyn + 3,32 MWh elektřina	15 761 Kč
2013	2 450 000 Kč	1 633 000 Kč	14,6 MWh plyn + 3,32 MWh elektřina	26 637 Kč
2025	4 300 000 Kč	4 000 000 Kč	Tepelné čerpadlo + 2,25 MWh elektřina	46 924 Kč

Více na davidmencl.cz.

Bydlení můžeme učinit podstatně dostupnějším do čtyř měsíců

Při řešení složité úlohy je rozumné na počátku hledat kroky snadné – rychlé s velkým potenciálem změny. Od těchto postupuji ke krokům náročnějším s menším dopadem. Trhám nejprve ovoce, na které dosáhnu, nežli vezmu

dlouhý žebřík, který mi musí držet dva další lidé. Rychlé, snadné výsledky motivují k dalšímu úsilí.

Pokud sleduji počínání státu, vidím postup přesně opačný. Ignorujeme snadné rychlé kroky. A soustředíme se na velmi náročné agendy s velmi nejistým výsledkem. Stát tak podstupuje riziko, že o řešení bydlení budeme hodně mluvit, reálný výsledek nedoručíme a opět tím ztratíme důvěru části obyvatel ve fungování země.

Náročná agenda s velmi nejistým výsledkem – taková je snaha státu za utracené miliardy naučit obce stát se developerem a stavět nájemní obecní byty. Velmi náročným úkolem se nakonec ukázala i digitalizace stavebního řízení či zkvalitnění územního plánování. To vše jsou myšlenky na dlouhý běh, s výsledkem velmi nejistým.

Narovnání hypoték skokem zlepší dostupnost bydlení

Stát si však neuvědomuje možnost učinit bydlení významně dostupnější velmi snadno a s výsledkem hned. Tímto snadným a efektivním krokem je zpětné narovnání podmínek hypoték.

Změny podmínek hypoték, které v roce 2020 vynutila ČNB způsobují jejich nedostupnost pro střední třídu. A právě změny podmínek hypoték vedou obecný společenský názor, že bydlení je již nedostupné. Nárůst tohoto pocitu beznaděje je přímo spojený s dobou, kdy ČNB začala regulovat hypotéky.

Od roku 2017 Česká národní banka usilovala o změnu zákona, který jí umožní diktovat bankám parametry hypotéky. Dvakrát poslanecká sněmovna tuto žádost ČNB odmítla s tím, že jde o pravomoc nepotřebnou. Česká národní banka má svoji pozornost soustředit na banky potenciálně nezdravé. Nikoliv

na detaily produktů bank zdravých. Tento názor poslanecké sněmovny byl osvětlený a odpovídal situaci velmi zdravého bankovního trhu v Česku.

Bohužel v době covidové pandemie ČNB svůj požadavek propašovala znovu do balíku covidových opatření. V té době se balík zákonů projednával ve zrychleném režimu v prvním čtení. Poslanci si neuvědomili, že jim centrální banka předkládá stejný, již dvakrát odmítnutý zákon. Poslance uklidnila slova viceguvernéra: „Nebojte se nám dát tuto pravomoc. Nechystáme se jí použít. Jde jen o pojistku v případě nouze.“ Dva měsíce po přidělení nové pravomoci ČNB slib porušila a nadiktovala bankám nové velmi restriktivní podmínky hypoték. Toto je bod největšího zhoršení dostupnosti bydlení za poslední tři dekády. A také podvodu na poslancích, a tím celé zemi, v přímém přenosu.

Z pestrého konkurenčního prostředí, kde si banky konkurují, soutěží, a přinášejí různé produkty, se stalo prostředí centrálního plánování, kde je produkt hypotéky v každé bance stejný. Takový, jaký rozhodl guvernér. Od stejné doby většinová populace považuje bydlení za nedostupné, protože hypotéky jsou pro ně nedostupné. Část populace pocit nedostupného bydlení radikalizuje a vede do náruče extremismu.

Vliv České národní banky na hypotéky přinesl ve všech ohledech zásadně se zhoršující dostupnost bydlení.

- Snížila se splatnost hypoték ze 40 na 30 let.
- Zrušilo se 100% LTV hypotéky a nahradilo ji 80% LTV.
- Nutnost vysokého vlastního kapitálu se stala největší překážkou pro střední třídu v Česku.
- Posuzování rizika na úrovni bank ČNB nahradila jednotným pohledem DTI a DSTI, který zavádí, ruší, zavádí, ruší.

Nastavená míra opět z možnosti hypotéky vystrčila mladé rodiny a středně příjmové skupiny. Jen vrácení situace před červem 2020 – vrácení produktu hypoték zpět do rukou poskytujících bank – výrazně zvýší dostupnost bydlení v Česku.

Pokud bychom chtěli na úrovni financování činit dostupnost ještě vyšší, stojí za úvahu podpořit:

- Vícegenerační hypotéky.
- Převzít část garance za mladé rodiny. A tím jim významně otevřít možnost bydlení.
- A možností bydlení si nastartovat vyšší míru porodnosti, která bude velkým bohlavem země.

Část garance pro mě není forma dotace. Spíše forma likvidity nemovitosti, kterou je oproti hypotéce ručeno. Podobnou garanci mohou přinášet sami stavitelé bankám. Viz i program Vrácení domu ES.

Pokud nechceme o dostupnosti bydlení roky mluvit. Pokud hledáme rychlé a účinné řešení, pak změna zákona o ČNB a vrácení pravomoci tam, kam patří, je nejrychlejší možný výsledek.

Výstavba nájemních bytů obcemi nebude fungovat

Ministerstvo pro místní rozvoj věnuje mimořádnou energii tomu naučit obce být developerem. Vyřešení bytové otázky ministerstvo spojuje s myšlenkou, že obce budou stavět byty, které následně pronajmou za 90 % běžného tržního nájmu.

Starostové, se kterými mluvím, takovou myšlenku naprosto odmítají. Stát se developerem v podstatě znamená vytvořit velmi náročnou strukturu

firmy. Na tu nemají starostové lidi, zkušenosti, a rozhodně ne chuť. Dobře si uvědomují, jak velké korupční prostředí by vzniklo, pokud by obec stavěla byty, a ty pak podle uvážení úředníka přidělovala za zvýhodněné nájemné.

Přesto Ministerstvo pro místní rozvoj utrácí miliardy, aby obce i přes jejich nechuť stavět byty naučilo. Potkal jsem se s lidmi tento program prosazujícími, abych se zeptal, proč za ty miliardy raději obce už nějaké byty od místních developerů nekoupily? Proč se musí na obci desítky lidí učit být stavebním podnikatelem, když jednoduše mohou byty pro obec již hotové koupit? Ve velkém jistě výhodně. Nejspíše výhodněji, nežli si je pro sebe postaví. Odpověď na otázku, proč raději nekoupíte hotové byty, proč raději budete stovky lidí učit být developerem, jsem nedostal. Myslím, že jednoduchou odpověď na jednoduchou otázku na ministerstvu neměli.

I pokud bych nápad ministerstva přijal s nejvyšší měrou optimismu. I když budu předpokládat, že přesvědčí obce, které stavět nechtějí, aby stavěly. Že ze špatně zaplacených úředníků bez zkušenosti učiní skvělé stavební podnikatele. Že ty obce postaví bytové domy stejně dobře, či snad i lépe nežli developerské firmy, které to dělají desítky let. Že nikdo nespadne do pasti úplatků. Úředník nebude uplácen od dodavatelů staveb. Úředník nebude uplácen při rozdělování bytů. I když vše pojmu až pohádkově optimisticky a vše bude fungovat skvěle – pak dopad na bytovou situaci v Česku bude nepatrný.

Ministerstvo uvažuje, že takto postavené domy sníží tržní nájemné o 10 %. Možnosti takového programu jsou maximálně na úrovni vyšších stovek postavených bytů za rok. Podle sčítání lidu, domů a bytů z roku 2021 se v Česku nachází zhruba 900 000 pronajatých bytů. 10% sleva u desetiny procenta bytového fondu ovlivní trh na úrovni promile. Tedy vůbec. Jinými slovy utratíme miliardy, abychom obce naučili, co nechtějí a co není jejich

role. Abychom celkový trh ovlivnili váhou tak malou, že tuto nikdo nepozná. Pokud někdo, tak těch pár šťastlivých úředníků, kteří zbohatnou na úplatcích a nebudou chyceni. A nepatrně ti, co za přiměřený úplatek dostanou možnost obecního bytu s nájem 90% oproti nájmu běžnému. Myšlenka tak nevýznamná, že nestála ani za ten čas, co jsem o ní psal a vy četli.

I malé zvýšení výstavby přehřeje trh = cena práce rychle poroste. Všichni celkem jasně chápeme, že z nedostatku nabídky dobrého bydlení se musíme prostavět. Že jen velké množství postavených bytů a rodinných domů vyrovná poptávku s nabídkou. Ze situace se nejde vyklábosit, ale prostavět.

My, co jsme u řemesla každý den, pak vidíme ještě druhou, temnou vrstvu. V Česku i nejbližší Evropě zoufale schází kvalitní řemeslo. I malý nárůst stavěných domů a bytů povede k velkému zvyšování ceny práce. S cenou práce přirozeně rychle poroste i cena stavěných domů a bytů.

Chceme-li téma bydlení opravdu řešit a vyřešit, musíme nutně řešit výrobní kapacity, které byty a domy postaví. Ve střednědobém horizontu musíme vrátit břink učňovskému školství. O tom někdy příště samostatnou úvahou. Chceme-li udělat z řemesla sexy alternativu pro mladé lidi, budeme muset změnit úplně všechno. Nejsem si jistý, že nový přístup ve výuce půjde dělat s lidmi, kteří desítky let razili přístup starý.

Rychlé a nutné opatření je otevření se mimoevropské pracovní síle. Pokud do Česka nenalákáme nové pracovníky, každá snaha o vyřešení bydlení nakonec zkolabuje na ruku, které by dům postavily.

Obce ztratily chuť se rozvíjet

Naše pozornost leží u velkých měst. Klíč k rychlému zlepšení situace bydlení jsou malá a střední města. U těchto bohužel vidím největší ztrátu zájmu se rozvíjet.

Poslední dekáda přinesla zběsilou myšlenku kriminalizovat hlasování zastupitelů. Státní zástupci hnali před soud starosty a zastupitele pro hlasování, která realizovali. Výsledkem je naprostý propad zájmu být společensky aktivní – stát se zastupitelem. Ti, co zastupiteli jsou, pak nemají zájem pouštět se do jakékoliv „zbytečného“ rizika, do větších rozvojových plánů.

Úvaha státních zástupců si neviděla na špičku nosu. Pro osobní slávu podkopali systém, na kterém stojí demokracie státu a fungování obcí. Nápravou této chyby je přijetí zákona, kdy samo rozhodování zastupitelů nemůže být kriminalizováno, není-li spojeno s prokázanou korupcí.

Druhým problémem umrtvení rozvoje obcí je rozpočtové určení daní. Obec, ve které mám firmu, nemá žádný profit z daní, které tam platím. Má z provozu mé firmy jen náklady. Při současném rozdělení daní logicky žádná obec neusiluje o to, získat do svého katastru jakoukoliv firmu, jakýkoliv provoz. Vůbec si neumím představit myšlenku, že bych přišel za starostou a řekl mu, „Hele, otevřu si v katastru obce lom.“

Chceme-li nastartovat Česko a také rozvoj bydlení, musíme změnit rozpočtové určení daní. Obce musejí dostat část daní z příjmu firem působících na jejich územní. Obce, které se rozvíjejí, kde se zvyšuje počet obyvatel, musejí získávat zvýhodnění v rozdělení daní. Už také proto, že rozvoj je nákladný, společensky mimořádně užitečný. A tedy větší podíl na daních si zaslouží.

Závěr

Dostupnost bydlení v Česku není tak špatná, jak každý den čteme v médiích a jak většina společnosti předjímá. Pořídit si moderní dům s drahým pozemkem a zaplacení 50 let energií dnes vyjde na současných 189 průměrných mezd. Když před 22 roky to bylo 454 tehdejších průměrných mezd.

Situace se může rychle zhoršit, pokud rychle neotevřeme možnost přivést do Česka kvalitní řemeslo. A pokud neobnovíme chuť obcí znovu se rozvíjet. Tu obnovíme tím, že odstraníme obavu zastupitelů o čemkoliv hlasovat ze strachu z kriminalizace. A také tím, že chytřeji rozdělíme daně. Více dostanou obce aktivní a rozvíjející se. Méně ty, které žádný rozvoj nepřinášejí.

Existuje mnoho skvělých myšlenek, které mohou v dlouhém horizontu zlepšit dostupnost bydlení. A jedna velmi rychlá. Napravme chybu hypoték, kterou jsme dopustili. Vezměme rozhodování z rukou ČNB a vraťme tam, kde vždy byla – do jednotlivých bank. Jedním krokem učiníme bydlení za 4 měsíce významně více dostupné, nežli je dnes.

Problematické oblasti povolování staveb – příklady z praxe developera

Martin Benroth a Vojtěch Brix

spoluzakladatelé Silverline Real Estate

Úvod

Povolování nové výstavby v České republice je klíčovým krokem každého developerského projektu, typicky však také představuje jednu z nejproblematictějších a nejméně transparentních částí celého investičního procesu. Přestože existuje formální právní rámec, který má ambici ukázat povolování jako nekomplikovaný a poměrně rychlý proces, reálná praxe se zásadně liší. Kvůli složitosti zákonů, nejednotnému či zbytečně komplikovanému postupu jednotlivých správních orgánů a minimální vymahatelnosti se developer často ocitá v kolotoči nepatřičných požadavků, zdánlivě nekonečného čekání na vyjádření úřadů a doběhnutí lhůt, či opakovaných doplňování dokumentace. A s odvoláním začíná vše znovu.

V tomto příspěvku se věnujeme vybraným problémovým oblastem, v nichž úřední aparát svým jednáním vytváří nadbytečné komplikace, překračuje rámec svých pravomocí, snižuje předvídatelnost a transparentnost povolovacího procesu, což vede k neefektivnímu využívání zdrojů jak na straně veřejné správy, tak na straně investorů. Naopak se záměrně nezabýváme jinými zásadními tématy, která se rovněž významně podílejí

na složitosti výstavby v České republice – zejména dlouhodobými problémy územního plánování, jako jsou neaktuální nebo blokové změny územních plánů, a dále společenskými faktory, jako je fenomén NIMBY ("Not In My Backyard"), který bývá často diskutován v médiích i odborných kruzích.

1. Zasahování do návrhu projektu nad rámec platných regulací území

Jedním z nejčastějších problémů, se kterým se developeři v praxi setkávají, je překračování kompetencí úředníků při posuzování projektů. Místo toho, aby se úřady držely formálního rámce územně plánovacích dokumentací (tj. zejména územního plánu a případně regulačních plánů, územních studií a transparentně definovaných stavebních předpisů), dochází často k situacím, kdy jsou po developerovi vyžadovány úpravy návrhu, které nejsou podloženy žádným právně závazným dokumentem.

V některých případech může jít i o účelové obstrukce, kdy úředníci fakticky suplují roli urbanistů a architektů, ačkoli k tomu nemají ani odborné, ani právní oprávnění. To vytváří nerovnováhu v systému a odrazuje investory, především v menších obcích či regionech s konzervativnějším přístupem k rozvoji území, kde takové požadavky často přichází od místních zastupitelstev.

Pro developera neexistuje efektivní mechanismus, jak se proti takovým zásahům bránit, a často tak raději přistoupí na kompromis, než aby se vystavil několikaleté při v rámci stavebního řízení. V každém případě prohrál a nezbývá mu než zvolit menší zlo.

Role státního aparátu v rámci povolování by měla být jednoznačně vymezená. Na straně obcí spočívá v transparentním a konzistentním

nastavení pravidel pro novou výstavbu, na straně dotčených a stavebních úřadů spočívá v kontrole, zda projekt odpovídá platné legislativě a závazným územním regulacím. Role státního aparátu naopak není v tvůrčím či hodnotícím zasahování do architektonického řešení nebo investičního záměru jako takového.

Jedinou místně-specifickou regulací, vůči níž se vhodnost zástavby posuzuje, má být územně-plánovací dokumentace. Pokud nestačí prostý územní plán, může obec vydat transparentní stavební předpisy, nebo pro komplikovanější území zadat zpracování územní studie či regulačního plánu. Obec tak nastavuje jasná pravidla, jak mají návrhy výstavby vypadat – a ty poté vyžadovat. Jakékoliv zásahy nad rámec těchto pravidel, byť můžou znít legitimně, musí být pouze dobrou vůlí investora, nikoliv standardem, ke kterému je pod nátlakem nucen.

Typické příklady z praxe:

- Požadavky na snížení výšky budovy, či zmenšení hmoty, přestože je návrh v souladu s limity územního plánu a neporušuje limity dané normami: *„To se mi zdá masivní...“* ne *„Zde jsme byli zvyklí na jedno podlaží...“*
- Požadavky na architektonické řešení, jako např. změna tvaru střechy z ploché na sedlovou, změna barevnosti, či úprava materiálového řešení, ačkoli taková řešení regulace území umožňuje: *„U nás stavíme domy takto...“*
- Zasahování do účelu budoucího využití (části) objektu, ačkoliv územní plán nechává rozhodnutí ohledně účelu na investorovi: *„Tady byl vždy obchod a my ho zde prostě chceme...“*
- Specifická přání ohledně urbanistického návrhu lokality: *„Mezi těmito domy chceme průchod...“*, *„Tento pozemek nemůže být*

soukromý, chceme zeleň pro všechny...” nebo „Zde jsme si představovali jen jeden dům...”

2. Protahování schvalovacího procesu připomínkami či nečinností orgánů

Druhou klíčovou oblastí, která komplikuje výstavbu, je zbytečně zdouhavý schvalovací proces, často způsobený opakovanými připomínkami jednotlivých orgánů státní správy nebo jejich faktickou nečinností.

Průtahy mají zásadní dopady na ekonomiku projektů, zvyšují nejistotu investorů, komplikují plánování pracovních kapacit a dodavatelských vztahů a v konečném důsledku zdražují výsledný produkt pro koncového zákazníka.

V rámci procesu schvalování dochází k paradoxní situaci, kdy formálně jsou dané zákonné lhůty, ale reálně nejsou dodržovány. Úřad může reagovat s velkým zpožděním, a i když neposkytne zamítavé stanovisko a vůči projektu nemá výhrady, svým postupem celý proces efektivně zastaví nebo zpomalí. Kromě nekonání jsou časté i formální či procesní chyby, které způsobují několikanásobné prodlužování lhůt či opakování procesních úkonů. A vzhledem k tomu, že je každý úkon spojen s patřičnou lhůtou, i drobná chyba může znamenat prodloužení procesu o měsíce, ačkoliv nemá de facto žádný praktický dopad.

V systému povolování dnes chybí jasný mechanismus odpovědnosti za nečinnost a zdržení. Přestože existuje možnost obrátit se na nadřízený orgán nebo využít institutu opatření proti nečinnosti, v praxi se jedná o zdouhavé a právně náročné procesy. Většina investorů se proto raději

snaží úředníky „přesvědčit“ neformální cestou, což zvyšuje riziko netransparentního jednání a subjektivního rozhodování.

Úřední aparát má fungovat transparentně, vyžadovat dodržování norem a stejně tak je dodržovat sám. Pokud v projektu v neshledá významné rozpory, které by měly bránit jeho realizaci, má jej automaticky schválit. Zákonná lhůta pro vydání rozhodnutí je dle složitosti záměru 30-60 dnů – a tato lhůta by měla být pro úřad závazná. Buď během ní odmítne stavební záměr povolit a svůj postoj zdůvodní, nebo jeho realizaci umožní.

Typické příklady z praxe:

- Řízení není zahájeno po podání žádosti s odkazem na jiná řízení či nedostatek personálu: *„Vyřizujeme teď žádosti z minulého roku, na vás se dostane tak za 5-6 měsíců...“*
- Nerespektování zákonných lhůt a procesů pro vyjádření dotčených orgánů: *„Řekněte na stavebním úřadě, že je to za nás ok, ale vyjadřovat se jim nebudeme...“*
- Nerespektování fikce vyjádření, ačkoliv je v daném případě umožněna: *„Řekněte jim, že to budu chtít písemně, fikci tady nechci...“*
- Opakované připomínky či žádosti o doplnění v dokumentaci, které mohly být žádány najednou a pokaždé proces prodlouží o několik měsíců: *„Teď mě ještě napadlo...“*
- Procesní chyby v zahrnutí účastníků, zosílkách či nedodržení lhůt, způsobující opakování dílčích procesů: *„Nikdo se neodvolal, ale zapomněl jsem rozhodnutí poslat ještě panu Novákovi, takže rozhodnutí může nabýt právní moci až za 2 měsíce...“*
- Vrácení dokumentace k doplnění, ačkoliv veškeré požadované údaje jsou již obsaženy, a to se slovy: *„To jsem přehlídl...“*

3. Vyjednávání o kontribucích bez transparentních pravidel

Častým problémem při rezidenčním developmentu menšího a středního rozsahu, zejména ve městech mimo Prahu, je neexistující systém dobrovolných kontribucí využitelných municipalitou pro budování veřejné, technické a dopravní infrastruktury v lokalitě. Výsledkem je netransparentní proces vyjednávání individuálních kontribucí, který tvoří právní nejistotu jak na straně municipality, tak na straně developera. Typicky se jedná o řešení kapacit parkování, vody, kanalizace, resp. čistíren odpadních vod apod. Přičemž developer pro řešení potřebuje funkční protistranu, které je alespoň schopná se dohodnout a předložit návrh(y) řešení.

Tento stav má za následek zvýšené riziko pro developera, které musí zacenit do business plánu každého projektu. Pokud by existoval transparentní fond městské či obecní infrastruktury, kam by za jasně stanovených podmínek a transparentních smluv developer odváděl kontribuce, nejistota by byla mitigována. Prakticky by tedy zastupitelstvo stanovilo „ceník“ pro developery např. za zajištění připojení bytové jednotky na obecní vodovod a kanalizaci, nebo za zajištění parkovacích míst mimo vlastní pozemek záměru, který by také pro transparentnost a předvídatelnost zveřejnilo.

Zároveň by veřejnost mohla transparentně sledovat využívání prostředků z městského či obecního fondu na projekty v dané lokalitě. Prostředky je také možné alokovat participativním způsobem a začlenit veřejnost do rozhodování o jejich využití. Tím pádem by mohlo dojít i ke zlepšení veřejného mínění o developerech a potlačení NIMBY fenoménu.

V České republice již existují dobré příklady, kde tyto spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem dobře fungují. V Praze jsou kontribuce transparentní a vybrané městské části (např. Praha 7) dokonce vykazují na co byly peníze developera využity.

Typické příklady z praxe:

- Neexistující manuál kontribucí schválený radou města: *„Nene, nic standardního nemáme, pošlete žádost a pak se začneme bavit...”*
- Netransparentní jednání ohledně výše kontribuce: *„Kontribuce si s náměstkem dohodnete individuálně...”*
- Netransparentnost ve využívání prostředků získaných do fondu: *„Na co peníze využijeme je naše věc, do toho vám nic není...”*

Zkušenosti z praxe ukazují, že současný systém povolování staveb je pro developery nadměrně složitý, nepředvídatelný a často postrádá základní principy právní jistoty a transparentnosti. Místo jasně definovaných pravidel a efektivního postupu se investoři potýkají s nejednotným výkladem předpisů, překračováním pravomocí úředníků, zbytečnými průtahy a netransparentním vyjednáváním o kontribucích. Pokud má být výstavba dostupného a kvalitního bydlení či občanské vybavenosti v Česku realizovatelná v přiměřené době, je nezbytné posílit vymahatelnost lhůt, vymežit hranice pravomoci úřadů a zavést předvídatelný a férový systém spolupráce mezi veřejnou správou a investory.

Bydlení v Česku? Můj dům, můj hrad

Petr Musil

člen Národní rozpočtové rady

Nejen v médiích na nás v posledních letech doslova útočí informace o zhoršující se dostupnosti bydlení v Česku. Neustále jsme masírováni zprávami, jak už ani středostavovské domácnosti nemají šanci dosáhnout na hypotéku, pomocí níž by ufinancovaly pořízení přiměřeně velkého bytu. A ruku v ruce s tímto nemovitostním armageddonem se objevují „zaručené“ recepty na to, jak nastalou situaci řešit. Nikoho neudiví, že frekvence návrhů účinných řešení se zvyšuje před volbami. Politici nás totiž rádi přesvědčují, že jsou to právě oni, kdo znají příčiny a vědí, co s tím.

Problematika bydlení a jeho dostupnosti (nejen) v Česku není jednoduchá, nýbrž velmi komplexní oblast. Zjednodušeně řečeno, realita je mnohem složitější, než se může z novinových článků jevit. Přestože jde o konstatování nanejvýš banální, je nutné jej zmínit právě na začátku tohoto textu. Už jen proto, abychom si uvědomili, že na složité problémy neexistují jednoduchá řešení.

Pojďme si na úvod uvést několik faktů, které by nám mohly pomoci udělat si obrázek o stavu bydlení v Česku. Předdesílám, že je velmi pravděpodobné, že i já se dopustím některých zjednodušení. Není tedy mou ambicí do posledního detailu vysvětlit zmapovat realitu realitního trhu v Česku, stejně jako není mou ambicí předložit návod, jak situaci na trhu s bydlením

výrazně zlepšit. Jde mi spíše o poukázání na okolnosti, které jsou podle mého názoru ve veřejné debatě na toto téma přehlíženy.

Ústí není Praha

První věc, která mě v diskusi o dostupnosti bydlení v Česku zaráží, je, s jakými daty se pracuje. Když na mě někde vyskočí titulek ve stylu „Češi mají nejdražší bydlení v Evropě“, zpravidla při pozorném čtení zjistím, že se jako měřítko berou náklady na bydlení v Praze. Takovouto práci s daty považuji za donebevolající manipulaci, byť tím nijak nezpochybňuji, že bydlení zdražuje v celé České republice.

Jenže pro jeho dostupnost není důležité tempo, jakým se ceny bytů, domů či nájmu zvyšují, nýbrž jaká je jejich skutečná aktuální hladina ve vztahu k příjmům domácností. A zde už vidíme značné rozdíly napříč republikou.

Je logické, že nejdražší bydlení je v Praze a krajských městech. Ale i mezi krajskými městy najdeme rozdíly, zejména v závislosti na tom, jak snadno lze v daném regionu najít práci, respektive dobře placenou práci. Je tedy jasné, že Ústí nad Labem není Praha, ale stejně tak Karlovy Vary nejsou Liberec.

Není tedy překvapivé, že relativně nejdražší bydlení je právě v našem hlavním městě, které je následováno Jihomoravským krajem (efekt Brna) a krajem Středočeským. Na opačném konci žebříčku najdeme kraje Karlovarský a Ústecký. Jen pro srovnání, tržní cena bytů v Praze je zhruba dvojnásobná oproti dosažitelné ceně pro pražské domácnosti s mediánovým příjmem při financování hypotečním úvěrem, zatímco v Ústeckém kraji je dosažitelná cena na úrovni 20. příjmového percentilu, uvádí analytici České národní banky¹ v jedné z čerstvých publikací. Znamená

to, že by lidé při pořizování bydlení měli častěji uvažovat o životu dále od Prahy? No ano, ale o tom si více řekneme dále v textu.

Můj dům, můj hrad

V souvislosti s bydlením v Česku se také často opomíjí jiná důležitá skutečnost. A sice, že Češi jsou v jakémsi zajetí představy, že bydlet znamená své obydlí vlastnit. Jen pro představu, v Česku v roce 2023 bydlelo ve vlastním bytě či domě 76 procent domácností, tedy tři ze čtyř. Průměr Evropské unie činí 69 procent, ovšem v západní části sedmadvacítky je poměr vlastnického bydlení ještě nižší. Nejnižší z celé EU je u našich dvou německy hovořících sousedů, v Německu (47,6 procenta) a Rakousku (54,3 procenta), jak ukazují data Eurostatu².

Jakkoli tomuto charakteristickému rysu Středo- a Východoevropanů rozumím (sám jsem si splnil sen bydlení ve vlastním rodinném domě), je třeba si uvědomit, že lpění na vlastnickém bydlení přispívá k tomu, že bydlení jako takové je hůře dostupné. Jistě budou mít pravdu kritikové, kteří namítnou “ale nájem se od ceny domů a bytů odvíjí”, problém ale spočívá v tom, že trh s realitami, kde zcela dominuje bydlení vlastnické, je méně pružný. Ostatně kdo se někdy svého domu či bytu zbavoval, moc dobře ví, jak dlouho trvá nejen samotný prodej, ale i vyřízení financování ze strany kupce, o převodu na nového majitele ani nemluvě. Dominance vlastnického bydlení rovněž snižuje ochotu stěhovat se za prací, ale to už je jiný příběh.

Nové, stávající, nabídkové, realizované

V zástupu faktů, které komplikují obrázek trhu s bydlením, nelze opomenout různé přístupy, které se k vyčíslování cen bydlení používají, což jen přispívá k všeobecnému kvasu našťvanosti, jež v řadě českých

domácností v této oblasti panuje. Média nás totiž ráda šokují, trh s bydlením není výjimkou. Proto když vás nějaký server chce přesvědčit ke kliknutí na článek zvěstující překonání dalšího cenového rekordu za metr čtvereční bytu, je třeba se pečlivě dívat, o jaké nemovitosti je vlastně řeč.

Jde o novostavbu? O starší (tedy stávající) nemovitost? Jde o nabídkové ceny nějaké konkrétní realitní nebo developerské společnosti? Je to průměrná cena realizovaných nákupů, respektive prodejů? Seriózní média vám tyto informace v článku s clickbaitovým titulkem podají, ta senzacechtivá se bližším detailem vůbec neobtěžují. I zde vás proto opět odkážu na zmiňovaný text Miroslava Plašila ze sekce finanční stability ČNB, který na další statistické nuance nemovitostního trhu trefně upozorňuje.

Bydlení má být drahé

Než přejdu k možnostem, které ve vztahu ke zlepšení dostupnosti bydlení vidím, chtěl bych dodat ještě jednu důležitou věc: Bydlení má být drahé. Z éry reálného socialismu si dosud neseme, řekl bych, zlozvyk. Jsme totiž přesvědčení, že bydlení je jako běžné spotřební zboží, třeba jako ponožky, a tak má naše rodinné rozpočty zatěžovat jen minimálně. Ve skutečnosti je to jen iluze. Bydlení je jedna z celoživotních investic, a je proto logické, že jde o vzácný statek. Z principu by tedy bydlení mělo být na výdajové straně rodinných financí naprosto dominantní.

Podíváme-li se na Západ, ke kterému se od listopadu 1989 chceme přiblížit a dosáhnout jeho životní úrovně, tam je bydlení skutečně relativně nejnákladnější položkou. Zatímco u nás podle nejnovějších údajů Českého statistického úřadu³ činí podíl výdajů na bydlení (včetně vody, elektřiny a vytápění) přibližně 26 procent z celkových výdajů domácností, v Německu

tento podíl dosahuje (podle Spolkového statistického úřadu⁴) přes 36 procent (ve spolkových zemích bývalé NDR mírně přes 34 procent).

Nabídka nestíhá poptávku

Naprosto zásadním faktorem, proč bydlení zdražuje (někde výrazně více než jinde), je nesoulad dynamiky poptávky a nabídky na trhu. Navíc je nutné nechávat trh s bydlením v ČR jako jednoditou hmotu. Už jen proto, že ochota Čechů se stěhovat, je miniaturní, čímž sami přispívají k fragmentaci trhu s bydlením na trhy v Praze, krajských městech, venkově a, řekněme, ve strukturálně postižených regionech.

I když se ale podíváme na tempo výstavby nových bytů v celé ČR, jsme svědky prakticky nezměněného počtu ročně dokončených bytů, porovnáme-li počátek roku 2024 s počátkem roku 2010, jak ukazuje další zdařilý text z dílny České národní banky⁵. Od roku 2022 dokonce vidíme mírný pokles tohoto ukazatele, což jde ruku v ruce s mírně klesajícím počtem vydaných stavebních povolení. Situace v Praze je ještě o něco horší.

Na straně poptávky ale pozorujeme spíše faktory, které ji minimálně od doby zotavení z finanční krize stimulují. Tedy zejména zvyšující se kupní síla tuzemských domácností a příznivé podmínky pro poskytování úvěrů na bydlení. Určitou krátkodobou brzdou sice byla inflační epizoda včetně výrazného zvýšení úrokových sazeb, ale i z té, zdá se, se realitní a hypoteční trh dokázal otrěpat. Pokud tedy v Česku zásadně nevzroste tempo růstu výstavby bytů, můžeme na dostupnější bydlení zapomenout. Nezmohou s tím nic ani politici, pokud tedy dramaticky neodobourají regulace týkající se povolování staveb.

Rozlijme se do krajiny

Jednou z možností, jak se dobrat relativně dostupného bydlení, je hledat mimo velká města či jejich bezprostřední okolí. S notnou dávkou nadsázky svým kamarádům z Prahy, kteří si stěžují na místní nemovitostní drahotu, říkám „to máte z toho, že všichni musíte bydlet v Praze“. Jenže ono to tak do jisté míry skutečně je. Koncentrace poptávky v kombinaci s nízkým tempem výstavby bytů vede ke stále nedostupnějšímu bydlení v Praze. Hledat mimo ni je tak poměrně přirozená volba.

Jistěže jedním z důsledků bude (a v mnoha případech už je) rozlévání nemovitostní bubliny takzvaně do krajiny. Například v Ústí nad Labem stouply ceny bytů od roku 2015 téměř na čtyřnásobek, ale i tak jsou zde nesrovnatelně dostupnější než v Praze či Středočeském kraji (o dosažitelných cenách již byla řeč dříve v tomto textu).

Mobilita lidí i práce

Jenže i hledání dobrého místa k životu mimo Prahu a velká města má své limity. Lidé těžko půjdou zapouštět kořeny na místo, které sníží jejich šance na slušný výdělek. Praha (a další velká města) tak zůstane přirozeným magnetem pro pracovní sílu. Proto je klíčové, aby se zvyšovala její mobilita. Proto potřebujeme kvalitní dopravní infrastrukturu, aby lidé mohli za prací dojíždět a na cestě nestrávili půl dne.

Ale pozor, není to jen o kilometrech dálnic, milionech kubických metrů betonu nebo stovkách kilometrů položených kolejnic a elektrického vedení. Když hovořím o mobilitě, mám tím na mysli nejen mobilitu lidí, ale i samotné práce. Vždyť u profesí, jež lze vykonávat odkudkoli, není nutné, aby lidé

dojížděli za prací, nýbrž aby práce byla schopna „dojet“ za nimi. A těchto profesí bude spíše přibývat než ubývat.

Proto bychom měli chtít po byznysu (a možná i státu), aby zlepšoval internetovou konektivitu, abychom mohli pracovat na dálku a nebyli do takové míry odkázáni na kapacitu silnic, dálnic nebo železnic. Pak lidé budou mít mnohem menší motivaci „ňahňat“ se v Praze, Brně nebo Hradci Králové. Do krajiny se tak bude rozlévat nejen poptávka po bydlení, ale i po dalších produktech a službách, což prospěje lokálním ekonomikám.

Tady bydlím já

Právě vykreslená vize Česka zalitého sluncem ovšem může narazit na problém, který známe rovněž všichni: NIMBY, tedy not in my backyard. Nesmíme při tom všem sluníčkovém uvažování nad řešením “bytové krize” zapomenout na lokální politiky. Ačkoli se na první pohled může zdát, že jejich zájmem je rozkvět obcí a měst jim svěřených do správy, pravý opak bývá často pravdou.

Inu, kdo z nás by byl šťastný, kdyby mu výhled třeba na Milešovku z jeho právě dostavěného domku měl pokazit právě třeba takový poučený Pražák, jemuž došlo, že je lepší zakotvit v Teplicích, odkud se do pražské kanceláře dostane za 50 minut? Starostu jsme si přece zvolili proto, aby hájil zájmy naše, a ne zájmy nějakých náplav, které si chtějí postavit taky na tom pěkném místě jako my. To by tak hrálo! Takzvaná „denimbyzace“ vyžaduje nesmírnou odvahu od místních politiků, což může znamenat, že na konci dne stejně budeme číst články o tom, jak Češi musí na pořízení bytu dříť nejvíce z celé Evropské unie.

Dovětek

Přestože jsem to většinu života o sobě nevěděl, jsem optimistou. A tak věřím, že každý nakonec svůj sen o bydlení zrealizuje. To je ta lepší zpráva. Ta horší je, že úspěch či neúspěch nejvíc záleží na každém z nás. Dostupné bydlení nikdo nezařídí za nás a politici už vůbec ne. Věřte ve své síly a své schopnosti a všechno dobře dopadne.

Poznámky a zdroje

1. https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Ceny-nemovitosti-aneb-jak-se-vyzna-t-vnbbspzaplave-dostupnych-cisel/
2. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024>
3. <https://csu.gov.cz/household-budget-survey?pocet=10&start=0&podskupiny=162&razeni=-datumVydani>
4. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Konsumausgaben-Lebenshaltungskosten/Tabellen/liste-gebietsstaende.html#115402>
5. <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/boxy-a-clanky/Rezidencni-trh-a-ceny-nemovitosti-v-Ceske-republice/>

Byt či nebyt? To je oč tu běží

Radim Dohnal

ředitel Capitalinked

Můžeme si za to sami

Otázka bydlení je tak stará jako civilizace sama. Lidé musí a chtějí nějak bydlet. S bohatnutím společnosti, zvyšováním nároků a společenským tlakem rostou nároky na velikost a vybavení, jen ty nejlepší lokality jsou už pryč. Lidé tráví méně času v práci a více volným časem, a ten tráví i doma. Jistě znáte dobové fotografie či filmy z doby první republiky, a tam obydli pro chudinu ale i pro nejbohatší. U prvních nás jistě zaujme, kolik lidí bydlelo v jednom obydlí a u obou, jak technicky jednoduchá obydlí bývala. Problém s cenou bydlení nastává zejména v oblastech s lepším ekonomickým výhledem, protože peníze nehledají bydlení, ale bydlení hledá peníze. Takže bydlení je typicky dražší v atraktivních místech s horším parkováním. Nadto si dovolím předložit hypotézu, že v průzkumech názorů obyvatel za posledních 100 let by vždy převážil názor, že bydlení je nedostatek či je (cenově) nedostupné.

Ceny nemovitostí v ČR se podle všech měřítek vzdálily ekonomickému fundamentu, a to i v segmentu průmyslových nemovitostí. Ve své poradenské práci při prodeji firem vidím, že velmi často je hodnota dospělých firem silně koncentrována do provozní i neprovozní komerční nemovitosti. Kdy vlastní podnikání přispívá do celkové hodnoty minoritně. To jistě není stav zobrazující zdravý ekonomický výhled.

Nedostupnost bydlení se v ČR zhoršila také v důsledku daňových změn v roce 2020, kdy se zrušilo zdanění superhrubé mzdy a těchto 80 až 140 mld Kč výpadku příjmů rozpočtu ročně se uvolnilo zejména pro vysokopříjmové¹, kteří toto nevrhli do spotřeby (jak se ve Sněmovně prezentovalo), ale do koupě druhé či další nemovitosti a současně byla zrušena daň z nabytí. Podobně nyní vyšší úrokové sazby a ceny nemovitostí na trhu vlastnického bydlení drží jen nejvyšší příjmovou kohortu, ke které se dále koncentruje vlastnictví bydlení.

Těmto a mnoha dalším fenoménům, a tak i přičinám se ve svém příspěvku budu věnovat. Pokud popisuji poptávku bez další specifikace, pak tím myslím zájem o pořízení bydlení i zájem o nájem.

1. Příčiny rostoucí poptávky po objemu bydlení

1.1. Demografie

Lidé v ČR a celém vyspělém světě se postupně dožívají déle. K tomu jistě netřeba dodávat žádná data. Člověk v každém věku potřebuje životní prostor a pokud žije déle, tak prostor uvolní dalším až později. Lidem se prodlužuje délka života v nemoci. V takové situaci s tímto seniorem málokdo chce sdílet obydlí, pokoj či snad postel.

Počet dětí na jednu matku či jedno manželství silně klesalo a dále klesá. Nižší počet dětí nevede všude k adekvátnímu poklesu velikosti bytů jedné rodiny, a tak jedna osoba obývá větší prostor než dříve. Počet osob na jeden byt (tedy jedna přípojka elektřiny, vodu, plynu, jedna koupelna, kuchyně) klesl z 2,76 v roce 1991 na 2,26 v roce 2021.²

obývá dva podobné byty. Děti, které jsou předmětem střídavé péče mají často k dispozici jeden pokoj u své biologické matky a druhý u biologického otce, a to běžně do věku 25 let. Jak odlišné proti situaci jejich prarodičů, kteří do 18 let věku jediný pokoj sdíleli se sourozencem či sourozenci, a krátce poté založili rodinu a světu přinesli děti.

Vyšší nároky mají i turisté, kteří do ČR a zejména Prahy nyní míří už v lehce vyšších počtech než v posledním roce před Covidem, a to i přes velký pokles počtu turistů z Číny a Ruska. Právě turisté ze Západní Evropy masivně využívají portály jako airbnb pro ubytování v bytech, které jsou kolektivně využívány jako byty nikoliv jako ubytovací jednotky.

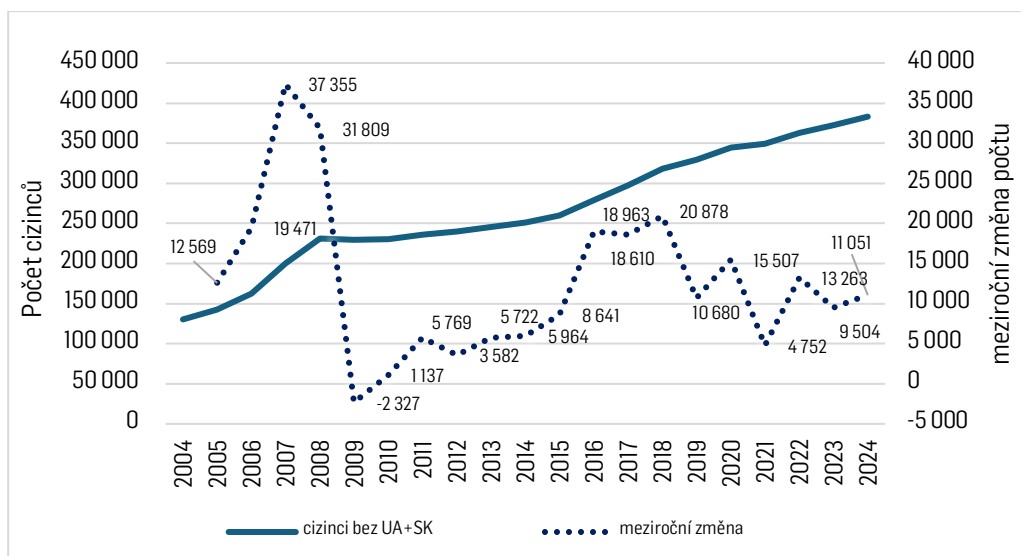
Změny v sociologickém nastavení rodin má velký díl příčiny v bohatnutí společnosti, kdy si jednoduše tyto výstřelky (pohledem předminulého století) můžeme dovolit. Díl příčiny je možno hledat také ve velmi malé úloze katolické víry, která by jinak podporovala život širších rodin a nižší rozvodovost. Myslím, že toto je hlavní příčina naší současné údajné krize bydlení.

1.3. Migrace

Přes všechny problémy v ČR a přes velmi přísnou migrační politiku, je ČR jednou mála zemí bývalého východní Evropy, která má dlouhodobě pozitivní migrační saldo. Možná překvapivě má ČR každoroční pozitivní migrační saldo (s malou výjimkou velké krize 2009), i pokud odečteme migraci ze Slovenska a Ukrajiny. Dynamika migrace z těchto zemí slábne, jak postupně přichází deglobalizace a mimořádných ekonomických příležitostí ubývá, ale migrace ze Slovenska, Ukrajiny a dalších zemí bývalého SSSR pokračuje. Lidé přicházející do ČR zejména zpočátku bydlí spíše v horších podmínkách a lokalitách, a požadují menší výměry, ale i tak nepochybně přispívají k růstu poptávky. Jako u všeho, pozitivní přínos migrace k chlazení

přehřátého trhu práce, tvorbě domácího ekonomického výkonu a inkasa daní pro veřejné rozpočty má i své opačné stránky. Původnímu obyvatelstvu bez vlastního bydlení komplikují situaci, a obyvatelstvu s větším objemem vlastního bydlení přináší ekonomickou výhodu.

Graf – Cizinci v Česku bez Ukrajinců a Slováků



Graf 1 – Migrace do ČR (bez Ukrajiny a Slovenska), celkové saldo, roční přírůstky, ČSÚ 2025

Fenoménem je migrace uvnitř ČR, kdy nadále pokračuje ekonomická migrace ze strukturálně postižených regionů a tzv vnitřní periferie do Prahy a některých krajských měst.⁴ Toto vytváří poptávku po bydlení v Praze a některých krajských městech a klade nároky na vznik nového bydlení pro tyto příchozí. Logicky se stěhují ekonomicky aktivní a mladí a starší zůstávají.

Pokud bude pokračovat trend poklesu narozených dětí a současně stěhování do Prahy a velkých měst, a ekonomika ČR se začne více orientovat na služby, i v ČR za 20 let budou existovat regiony v pohraničí či vnitřních periferiích s prázdnými nemovitostmi, o které nikdo nemá zájem. Takové situace známe z Japonska⁵, Francie, Itálie⁶ i Švýcarska⁷. Tedy nedostupnost bydlení se bude koncentrovat zejména do velkých měst, kde ovšem bude žít více lidí, v menších bytech, tedy celkově efektivněji pokud jde o energetiku, dopravu a sítě. Voliči z Prahy budou nadále dominantní voličskou skupinou, ale částečně zasažení nedostupným bydlením.

2. Příčiny rostoucí poptávky po kvalitě bydlení

Každý, kdo rekonstruoval byt, dům či chalupu se jistě zamyslel nad tím, jak skromné příbytky stavěli naši předci, a i přes takovou skromnost v nich vedli spokojený a kvalitní život. Nejde jen o vybavení bytu, které je typicky předmětem mezinárodního srovnání (jako mikrovlnka, pračka, internet), ale o stavební součásti bytu jako počet koupelen, počet a velikost garáží, tam nabíjení elektroaut, tepelné čerpadlo, klimatizace, pracovna či posilovna jako oddělená místnost, solární panely pro elektřinu či ohřev vody, střídače, zásobníky na teplou vodu, baterie pro akumulaci elektrické energie, rekuperace, domácí ČOV, vsaky dešťové vody, bazény, pergoly, zahradní domky, předokenní žaluzie, sauny, vestavěné vysavače, výtahy, všemožná dálková ovládání, datové kabely, servery, zabezpečení, atd. Toto všechno nebylo součástí bydlení před 30 lety či nedávno, a nepochybně to má vliv na stavební náklady, proces stavebního řízení, na náklady na údržbu a obnovu. Typicky to přináší pokles nákladů na vytápění a chlazení. Investiční náklady, které jsou častěji sledované, to ovšem jedinečně zvyšuje, a to vč nákladů a požadavků na různé posudky přírodních podmínek.

Velkou příčinou posledních let je i přesun místa výkonu práce z kanceláře domů. To zvyšuje poptávku po bydlení a snižuje poptávku po kancelářích.

V obcích pod 3 tis obyvatel je častý jev, kdy na návsi či blízko náměstí se nechá zpuštěnout či pomalu spadnout dům starší 100 let a stejní majitelé či jejich potomci postaví za humny stejné obce (typicky za hřbitovem) na kvalitní zemědělské půdě energeticky perfektní novostavbu, např 50 m od posledního současného obydlí. Zdá se to ekonomicky opodstatněné, efektivní. Pro celkové zhodnocení si dovolím ovšem přidat hledisko nákladů na infrastrukturu, a to nákladů soukromých i veřejných. Nová přípojka elektřiny se musí vést výkopem, podobně plyn, optický kabel, případně voda a kanalizace. Mění se či spíše zvyšují nároky na dopravní obslužnost, svoz odpadu, údržba (nových) obecních cest vč úklidu sněhu. To všechno stojí investičně i provozně vyšší jednotky procent z ceny nového domu, ale investor do domu tyto náklady nese zcela nepatrně.

3. Porovnání s Evropou

Podle dostupných informací je ČR a téměř celá východní Evropa v dostupnosti bydlení (nájem i pořízení vlastního) na tom znatelně hůře než zbytek EU, pokud nepočítáme metropole celosvětového významu jako Londýn, Paříž a turistické regiony ve Španělsku. Města Praha a Brno jsou v kontextu Střední Evropy velmi nedostupná, pokud jde o koupi nemovitostí, a nedostupná podobně jako Krakow a Wroclaw pokud jde o nájem.⁸

Rent affordability spending 40% of monthly income (m²)

DISCLAIMER

This map is a first proof of concept that shows the extent of what will be produced in the framework of the HOUSE4ALL project.

It is work in progress and there are a number of steps that need to be taken towards a final version of the map, namely:

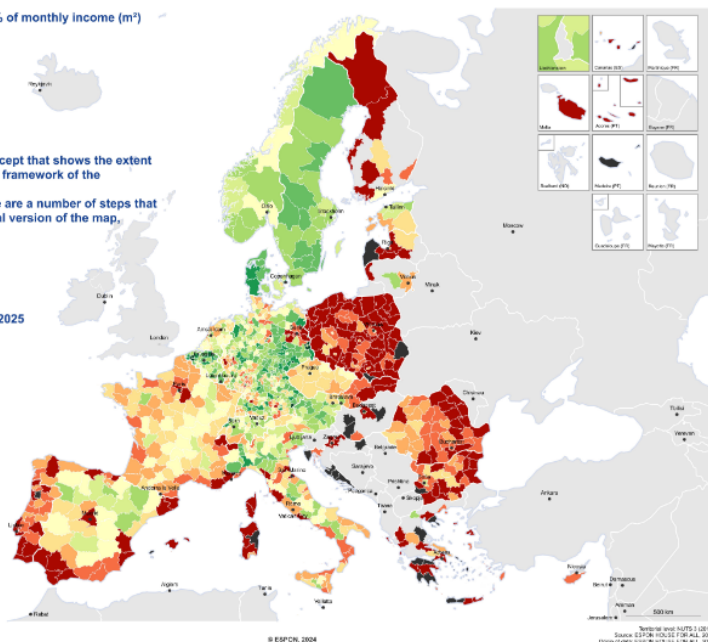
- data cleaning
- data harmonisation
- gap completion

Final maps will be available in 2025

Legend

- Less than 30 m²
- Between 30 and 50 m²
- Between 50 and 60 m²
- Between 60 and 70 m²
- Between 70 and 80 m²
- Between 80 and 90 m²
- Between 90 and 100 m²
- Between 100 and 120 m²
- Between 120 and 150 m²
- Between 150 and 200 m²
- More than 200 m²

ESPON



ESPON 2024

Graf 2 – Kolik m² bytu si lze pronajmout za 40 % průměrného platu v 2024, ESPON 2024, House for All: Access to Affordable and Quality Housing for All People

O příčinách se jistě vede a povede diskuse a bohužel bude hodnotově a politicky zabarvená. Budou existovat ti, kteří se chtějí spolehnout zcela na zjednodušení povolování, jiní budou věřit ve zrušení Green Dealu či zamezení migrace, ale čím dál silnější budou i zastánci zestátnování či cenové regulace.

Affordable m² with 40 percent of 10 years income

DISCLAIMER

This map is a first proof of concept that shows the extent of what will be produced in the framework of the HOUSE4ALL project. It is work in progress and there are a number of steps that need to be taken towards a final version of the map, namely:

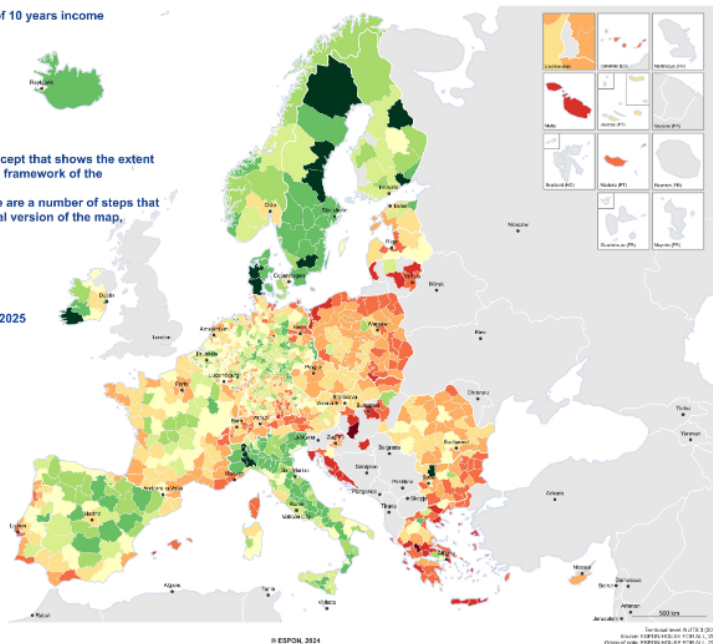
- data cleaning
- data harmonisation
- gap completion

Final maps will be available in 2025

Legend

- Less than 25 m²
- 25 to 50 m²
- 50 to 75 m²
- 75 to 100 m²
- 100 to 125 m²
- 125 to 150 m²
- 150 to 175 m²
- 175 to 200 m²
- 200 to 300 m²
- More than 300 m²

ESPON



Graf 3 – Kolik m² bytu si lze koupit za 40 % průměrného platu placeno 10 let v roce 2024, ESPON 2024, House for All: Access to Affordable and Quality Housing for All People

4. Zvýšení nabídky bydlení

Populista (výdajový) řešení vidí v pomoci slabým na straně poptávky, tedy keynesiánsky. Typicky tak, že jim poskytne dotaci z veřejných prostředků (nebo zvýhodnil prostřednictvím úrokové sazby), aby slabé posílil a přiblížil jejich postavení zbytku poptávky. Tímto ovšem disproporcí mezi celkovou poptávkou a celkovou nabídkou spíše prohloubí a problém přesune v čase či prostoru. Nevzniká tak motivace či tlak pro takto podporované. Naposledy jsme viděli v době energokrizy v 2022 nebo jarní mrazíky pro ovocnáře. Nadto nyní diskutované vládní programy v oblasti bydlení v objemu

jednotek miliard korun mohou (za ceny distorzí výše) pomoc postavit maximálně 1500 bytů, a to na trhu nebude vůbec poznat.

Mimo popisu sociologických příčin, které ekonom neumí ovlivnit, budu hledat opatření na nabídkové straně, zvláště se snažit aktivovat nevyužitá aktiva.

4.1. Aktivizace majetku státu

Stát vlastní desítky až stovky budov, které nevyužívá vůbec či velmi neefektivně.

Mám na mysli železniční nádraží, a tam nejenom hlavní budovy původně koncipované jako byt pro přednostu stanice, jeho služku a další uživatele, ale i vedlejší budovy koncipované pro výrazně vyšší objem železniční nákladní přepravy. Stát by měl všechny nepotřebné budovy prodat, a to najednou, aby příspěvek do výsledovky České Dráhy s.o. nepomáhal zkreslovat výsledky ČD každý rok, a tak být nefér a skrytou dotací pro ČD.

Stát prostřednictvím Česká pošta n.p. vlastní desítky pošt, které byly koncipovány pro větší a méně automatizovaný poštovní provoz, pro již neexistující provoz spojů, a také pro byt vedoucího pošty. Stát by měl privatizovat ČP, dokud má nějakou hodnotu, a během tohoto procesu se zbavit všech nemovitostí v obcích menších než krajská města. Nyní má o budovy pošty zájem armáda.⁹ Té dejme určitě přednost, hned poté všechny neefektivní budovy zcela nebo zčásti prodat na bydlení obcím nebo soukromým vlastníkům.

Podobně stát vlastní či si najímá desítky tisíc m² podlahové plochy FÚ, ČSSZ či ÚP. Nejen v místech zrušených úřadů ale mnohdy neefektivně či v jednom městě na více lokalitách. Proč by nemohl finanční úřad či ÚP sídlit

v budově nádraží v okresním městě? Určitě přijdou námitky, že nádražní nemovitosti mají specifické požadavky na technický stav a bezpečnost. Pak je otázka, zdali takové předpisy mají smysl a zrušením bychom ekonomiku zefektivnili a využili tisíce kubíků obestavěné plochy. Podobně lze přestěhovat i mnohé další složky státu např. vč. výzkumných ústavů.

Zefektivnění nejenže zlevní provoz státu, ale pomůže na trh dostat značné objemy obestavěné plochy v místech s existující infrastrukturou. Takto jistě vzniknou stovky bytů, a to bez velkých veřejných výdajů. Naopak stát při prodeji získá prostředky do státního rozpočtu.

4.2. Aktivizace majetku samospráv

Poslední roky vidíme opět rekordně nízké počty narozených dětí. Brzy tedy uvidíme rekordně nízké počty dětí nastupujících do školek a později základních škol. Nevypadá to, že by z Ukrajiny přišla nová uprchlická vlna s vysokým počtem dětí do škol. Mnohé obce tedy budou znovu (podobně jako v 90. letech) řešit otázku poloprázdných školek. Myslím, že by měly uvažovat o zefektivnění, tedy zmenšené školky sestěhovat do škol, a tak ušetřit na energiích, údržbě a školní jídelně. Uvolněné nemovitosti nemusí prodávat, ale konvertovat na obecní bydlení, nejspíše na sociální bydlení pro matky s dětmi.

Věřím, že digitalizace a umělá inteligence a slučování obcí umožní zmenšit počet zaměstnanců na městských úřadech, a ty tak uvolní prostory, které si mnohdy města či magistrátní města musí pronajímat ve vedlejších budovách mimo hlavní budovu v jejich vlastnictví. Podobně slučování obcí uvolní prostory obecních úřadů, které lze jistě využít pro bydlení.

Obce by nově měly být oprávněny žádat o dotace (ze státního rozpočtu či rozpočtu EU), které ve výsledku znamenají větší obestavěný prostor

pro bydlení či kanceláře, jen pokud prokáží, že v obci vyčerpali možnosti konverze stávajících obecních nemovitostí a podobnou stavební úpravu nejde realizovat po odkupu soukromé nemovitosti.

4.3. Změna zdanění nemovitostí s cílem aktivace

Protože státní rozpočet či spíše jeho výdaje okamžitě zvyknou na nový příjem, je třeba změnu daní koncipovat jako příjmově (z pohledu státu) jako neutrální.

Navrhuji zdanit všechny trvale neobývané nemovitosti (vč. chalup), a to nejen v majetku cizinců, jako se to chystá v nyní socialistickém Španělsku, ale všem majitelům. V těchto případech daň z nemovitých věcí zvýšit až na pětinasobek stávajícího stavu. Politicky velmi nepopulární, zvláště u národa chalupářů, ale takto se na trh dostanou nevyužívané chalupy dříve, než k tomu rodinu donutí úmrtí hlavního správce. Někdo to může považovat za levicové řešení, protože zdanění majetku chápeme jako zdanění něčeho za jednou již zdaněné příjmy, ale jistě lepší než zestátnňování bytů či regulace nájmu. Politik může nepopularitu u chalupářů přebít pravděpodobnou popularitou u lidí ohrožených bytovou chudobou.

Dále bych zvýšil daň z nemovitých věcí u všech obývaných nemovitostí na dvojnásobek současného stavu a dodatečný příjem stanovit jako příjem státního rozpočtu.

Na grafu 4 vidíme, jak jsou na dani z nemovitých věcí závislé obce v tzv. vnitřních periferiích a malé obce, kde lidé odcházejí ale nemovitosti zůstávají. Velmi pravděpodobně všude tam jsou nemovitosti cenově velmi dostupné. Navýšení sazby daně z nemovitých věcí v těchto oblastech obci přinese dodatečné příjmy, které může využít k rozvoji veřejného prostoru či

často potřebné dodatečné dotaci na veřejnou dopravu, a tak udržení rodin s dětmi.

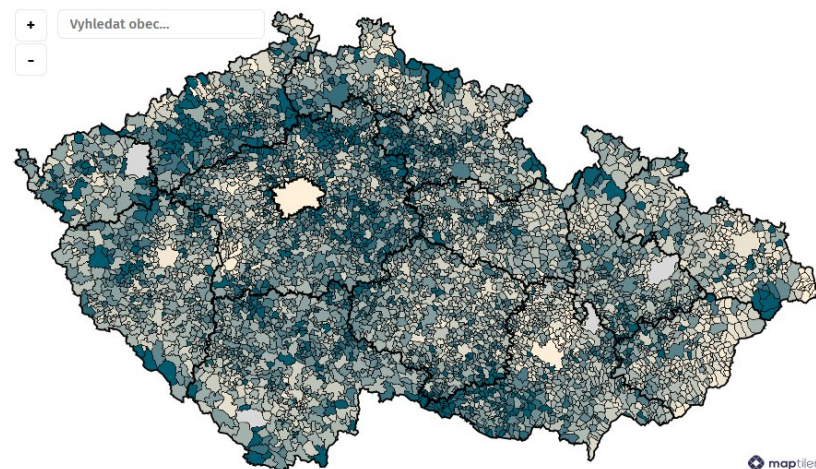
Navrhuji navýšit daň z nemovitých věcí u pozemků s platným územním plánem, ale bez podané žádosti o stavební povolení na pětinasobek. I takto budou majitelé pozemků pod tlakem stavby urychlit nebo prodat někomu, kdo bydlení opravdu postaví.

Příjem obcí z daně z nemovitých věcí (podíl na daňových příjmech obce, 2024) po obcích

Příjem obcí z daně z nemovitých věcí (podíl na daňových příjmech obce, 2024)

<3 % 6 9 12 15 >18 %

Průměr ČR: 7,4 %



Zdroj dat: Finanční správa

Graf 4 – Podíl daně z nemovitých věcí na daňových příjmech obce, data z Finanční správy zpracoval PAQ

O objem těchto daní snížit inkaso daně z příjmu fyzických osob přes zvýšení slevy na poplatníka (nyní 30 840 Kč ročně). A nově daň z nemovitých věcí i slevu na poplatníka indexovat podle inflace, mj pro zamezení tzv. studené

daňové progrese. Cílem není navýšit příjmy státního rozpočtu, ale dostat na trh málo využívané budovy a pozemky.

4.4. Změna územního plánování

Měla by skončit praxe parazitující na veřejných nákladech, kdy na návsí chátrá nemovitost v územním plánu pro bydlení a zastupitelstvo obce žádá, a platí za to projekční náklady pro změnu územního plánu, a kdy se původně zemědělská půda přeměňuje na plochy pro bydlení. Obci takto nyní vznikají náklady se změnou ÚP, výstavbou a údržbou nových obecních cest a utilitám na nové přípojky. Investor do nové nemovitosti tyto náklady nenese, a tak je černým pasažérem.

Navrhuji, aby obce měly právo žádat o uznání nových ploch pro bydlení, až prokáží, že v obci nevyužívané nemovitosti mají vydáno stavební povolení pro celkovou adaptaci, jsou ohlášeny rekonstrukční práce či je vydán demoliční výměr. Toto by mělo pokrýt také tzv. brownfieldy, kde je typicky zcela funkční infrastruktura snad s výjimkou optických kabelů a výborná dopravní obslužnost. Podobně poplatek za vynětí ze ZPF by se měl zvýšit na pětinasobek a stát se nově příjmem SFŽP a obce. Hledám cesty, jak učinit stavby v intravilánu obce atraktivnější.

Situaci s bydlením zhoršují i obce, které si do územního plánu zapsaly minimální velikost pozemku pro bydlení např. 1500 m². Takto se veřejné zdroje komunikací a dopravní obslužnosti a společné zdroje ve formě přípojek sítí využívají méně efektivně. Aby tyto málo viditelné náklady nesli vlastníci těchto pozemků, je vhodné platit daň z pozemku okolo domu na vyšší úrovni, tedy způsob stanovit využití např. jiná plocha, nikoliv jako zeleň.

Již vydané plochy pro bydlení mají nové platnost v územním plánu jen 5 let. Poté se mění na soukromou zahradu či veřejný park a poslední majitel je povinen obci uhradit jeho podíl na nákladech na změnu územního plánu. Problém s pomalým povolováním není jen ve fázi územního rozhodnutí a stavebního povolení, ale i spekulativním chování majitelů pozemků ve fázi územního plánu.

Projednání územního plánu či jeho změn je třeba činit více transparentně. Znakem zhoršené transparentnosti je kompletní odchod zahraničních developerů z Prahy či ČR v posledních letech. Potřebujeme je tu pro vyšší konkurenci mezi developery i mezi novými stavbami.

Všechno v tomto bodě má za cíl zahušťovat města a obce, protože hustá výstavba je efektivní, tedy cenově dostupná. Při započtení i veřejných nákladů.

4.5. Snadnější konverze nebytů na byty

Covid přinesl tři značné a trvalé změny ve službách – i) úpadek kamenných obchodů a růst ecomerce; ii) lidé se méně setkávají, a tak rostou bistra, ale upadají tradiční restaurace a hospody pro sezení; iii) lidé více pracují z domova. První dvě jsou příležitostí pro navýšení bytového fondu.

Stavební úřady by neměly klást žádné překážky pro konverzi nebytové jednotky na bytovou, tyto konverze by měly mít přednost ve frontě na stavební povolení. Pravidla pro osvit, počty dveří v těchto i jiných případech je třeba zmírnit. Pokud je taková nebytová jednotka součástí SVJ, pak by pro konverzi na bytovou nemělo být třeba 100% souhlasu vlastníků jednotek v SVJ ale prostá většina, možná ani to ne.

4.6. Spravedlivější platby za dodávku vs kapacitu

Zejména u elektřiny se vedla diskuse, zdali platba za distribuované množství elektřiny má být dominantní či se má větší pozornost zaměřit na zavedení nové přípojky, nastavení příkonu. Nejen z důvodu přechodu na OZE, ale i z důvodu férovějšího sdílení nákladů na údržbu sítí, je třeba silně navýšit platby za příkon či jističe, u elektřiny a snížit platby za distribuované množství. A stanovit podstatné kapacitní platby u plynu a vody. I takto se na trh dostanou málo využívané nemovitosti, které mají mizivý odběr ale funkční přípojku. Pro distributory elektřiny, plynu a vody jsou tito odběratelé ztrátoví a pro ostatní odběratele jsou v postavení černého pasažéra.

4.7. Podpora dřevostaveb a modulárních staveb

V důsledku existence a cen emisních povolenek cena cementu a tak betonu, a dále cihel, pálených tašek a obkladů nadále roste. Toto jistě prodražuje nové stavby vč bydlení. Pokud nechceme slevit z klimatické politiky nebo nesystémově emisní povolenky pro bydlení vyjímát, pak je vhodné podpořit dřevostavby. Nemyslím na žádné dotace, nesystémovou podporu jedné konstrukční technologie, ale umožnit využít dřevo jako základní materiál pro stavby až do výšky 22,5 m, jak se delší dobu děje ve Skandinávii a regionu DACH. 24. 7. 2025 ministr Vlček předložil takovou normu pro obytné stavby v ČR.¹⁰ Připomínám, že ty nejlépe cenově dostupné nemovitosti v USA jsou ze dřeva; v Británii a Kanadě to jsou stavby modulární.

Dřevostavby či modulární stavby mají také výhodu ve výrazně vyšší rychlosti stavby a přípravy, tedy výrazně nižší náklady financování během stavby. Skoro bych poradil zástupcům těchto firem, aby s několika typickými projekty objeli stavební úřady a prezentovali jednoduchost a parametry,

vyvrátili mýty a získali si jejich podporu pro snadné schvalování v rámci územního rozhodnutí a stavebního povolení.

4.8. Konec NIMBY a změny v povolování

V ČR máme velmi roztržštěné vlastnictví všeho, zejména pozemků. To velmi komplikuje jakýkoliv rozvoj. Měli bychom zrychlit žaloby na vypořádání spoluvlastnictví, ukončit církevní a jiné restituce a komplexní pozemkové reformy provádět také v intravilánech obcí. Dávám ke zvážení se vrátit k předkupnímu právu spoluvlastníků. V zákoně o obchodních korporacích existuje § 375 a násl.¹¹ o vytěsnění menšinových akcionářů, pokud hlavní akcionář má 90 %. Dávám tedy k úvaze zavést podobnou možnost zejména u pozemků a tam podílových spoluvlastníků. Dávám k úvaze možnost zavést věcné břemeno vedení vody, plynu a elektřiny jako veřejný zájem, tedy možnost zřízení práva rychle vyžalovat.

Zřejmě bude pokračovat trend rozpadu rodin, a tak zmenšování bytů. Při dělení větších bytů na menší by nemělo docházet ke zvyšování požadavků na parkování či nutnost plnit aktuální požadavky na požární ochranu. Dávám k úvaze zmírnit požadavek na vybudování výtahu pro páté a další podlaží, např. výměnou za příspěvek obci pro bydlení zdravotně postižených v téže obci, a tak usnadnit a zlevnit půdní vestavby. Dávám k úvaze zákonem zrušit nutnost 100% souhlasu členů SVJ pro nástavby nad paneláky a netrvat na nutnosti prodloužit výtah do nového patra. Postačil by 80% souhlas. Dávám k úvaze obecní referendum v Praze k otázce výstavby mrakodrapů i za cenu rizika ztráty UNESCO památkové rezervace v Praze. Dávám k úvaze větší benevolenci NPÚ v otázce solárních panelů na dvorní střechy a zvyšování výšky střešního krovu při střešních nástavbách, to vše v památkových zónách.

Územní rozhodnutí a stavební souhlas vydávat rychleji než nyní. To je výhoda pro investora. Na druhou stranu stavební povolení nemá být jen právem či opcí ale také povinností. Tedy stavební povolení lze prodloužit jen jednou. Okolí vlastníci musí získat jistotu o délce trvání stavby a s tím souvisejícím poklesem komfortu. I to by mělo okolní vlastníky přimět se stavbou souhlasit.

Dávám ke zvážení praxi v Holandsku, kdy stát nebo kraj může přechýlit místní námitky,¹² pokud vybuduje v dané lokalitě podstatnou dopravní infrastrukturu.

4.9. Podpora větších rodin, tedy větších obydlí

Čím větší počet méně početných domácností, tím nutnost mít k dispozici vyšší počet bytů, a tak vyšší nedostupnost. Pomohlo by zpomalit indexaci všech důchodů zejména starobních, upustit od výchovného, marginalizovat vdovské, vdovecké a sirotčí důchody. Ušetřené rozpočtové náklady neutrácet za vládou či obci financované dostupné bydlení ale jen zčásti za slevy na daních pro poplatníka či vyživované děti. I v tomto bodě by neuškodilo masívní zvýšení plateb za připojené odběrné místo elektřiny.

Závěr

V Číně a USA, tedy zemích, které nás ekonomicky dohánějí či dávno předstihly, jsou vynucované standardy bydlení výrazně horší a současně urbanizace silně roste. Tamější vesnické či odlehlé bydlení nemá k dispozici veškerou infrastrukturu za prostředky ostatních. V Číně a USA se bydlení ani zdaleka nepovažuje za takovou investiční modlu, a tak investice směřují do aktiv s potenciálem vyšší škálovatelnosti, životní flexibility investora a zahraničního obchodu a zahraničního vlivu. Menší koncentrace

do vlastního bydlení nadto umožňuje vyšší pracovní mobilitu, ve které jsme v EU i ČR slabí.

Pokud jde o nemovitosti jsme velmi bohatá země, a když připočteme chaty a chalupy¹³, pak obestavěný prostor na jednoho obyvatele, bude v rámci Evropy ohromující. Drtivá většina nemovitostí by v mezinárodním srovnání kvality obstála velmi dobře. **Můžeme chtít nemovitosti nejvíce energeticky efektivní, s velkým pozemkem, velkými odstupy, na skvělých místech, památkově chráněné, ale pak se nemůžeme divit se, že v době rozpadlých rodin je bydlení drahé. Někde musíme slevit nebo to umět zaplatit.**

Věc komplikuje i panický postoj většinové české veřejnosti, že bez vlastního bydlení, člověk není člověkem, a to vytváří iracionální postup k investicím české veřejnosti. Lidé v ČR extrémně investují do bydlení na území ČR a opomíjejí další třídy aktiv – dluhopisy akcie v ČR i zahraničí, fondy, zemědělská půda, lesy, startupy, private equity, komerční nemovitosti v zahraničí. K tomu investice do nemovitostí je nyní daňově velmi výhodná – nicotná daň z nemovitých věcí, výhodné výdajové paušály pro příjmy z nájmu, v mezinárodním srovnání relativně příznivé časové testy pro zdaňování příjmů z prodeje nemovitostí a od září 2020 zrušená daň z nabytí. Vedle toho investice do dluhopisů, akcií či do kapitálu obchodních společností v ČR jsou zdaňovány významně přísněji. Není divu, že v ČR jsou investice do nemovitostí volbou číslo 1, 2 a 3. Doporučuji obsáhlou studii PAQ Research z 3. 4. 2025 o chytrějším zdanění nemovitostí.¹⁴

Nehledám nějaké jediné řešení, tedy často skloňované rychlé či snadné povolování nových staveb, ale komplexní opatření směrem k efektivnějšímu využití stávajících staveb a pozemků, kterých je v ČR značné množství. Protože si myslím, že určitá či domnělá nedostupnost bydlení je spíše

příznakem mnoha společenských změn a bez poznání či řešení příčin, bychom jen donekonečna a nákladně léčili příznaky.

Jako ekonomický problém vnímám nedostupnost bydlení, jen pokud jde o alokaci zdrojů. Větším společenským problémem se to může stát, pokud nějaká destruktivní politická síla komunistická nebo národně sociální aktivizuje nespokojené (mladé) voliče mimo bohaté rodiny, a ti budou požadovat cenovou regulaci či zestátňování bydlení.

Každopádně se domnívám, že cenové nůžky mezi perspektivní a turistickou Prahou a méně perspektivními regiony zůstanou rozevřené. Je to nutná daň za relativní ekonomickou stabilitu v celé ČR, bezpečí v zemi, a značného a rostoucího významu hlavního města v rámci ČR, podobně jako na Slovensku, v Maďarsku, Slovinsku, ve Velké Británii, ale odlišně od Německa či Polska. Čekám, že nedostupnost v Praze bude trvalým jevem a bude to problém hlavně pro zaměstnance ve veřejné sféře. Magistrát a městské části budou pod tlakem pro tyto kupovat městské byty nebo nájmy dotovat. Nedostupnost byla, je a snad už nebude podporována také vysokým náhradovým poměrem, který umožňuje, aby důchodci tak snadno žili osaměle. Stárnutí populace a příliš pomalu rostoucí věk odchodu do důchodu tak povede k rostoucí poptávce pro malé byty pro seniory, tedy prohlubování nedostatku bytů. Uvidíme, zdali se v dalších letech budeme diskutovat také příčiny a řešení nedostupnosti lékařské péče jako důsledek rostoucí poptávky po léčbě z důvodu více volného času, fenoménu internetu, AI, agilnější diagnostiky a i zde menších rodin.

Prostřednictvím nadměrné či rostoucí investiční pozornosti na bydlení jsme na nejlepší cestě stát se Hobitínem či si žít v Pelíškách. Takto se ovšem mezinárodní vliv či perspektiva nedá získat.

Poznámky a zdroje

1. <https://www.ukforum.cz/rubriky/veda/7738-zruseni-superhrube-mzdy-co-rikaji-modely-think-tanku-idea-pri-cerge-ei> - IDEA CERGE-EI, 2. prosinec 2020
2. <https://scitani.gov.cz/pocet-osob-v-byte> - Sčítání lidu 1991, 2001, 2011, 2021
3. <https://scitani.gov.cz/pocet-osob-v-byte> - Sčítání lidu 1991, 2001, 2011, 2021
4. MMR, SOCIODEMOGRAFICKÉ PODMÍNKY A BYDLENÍ, grafický list 4.2 - <https://www.uur.cz/media/uicnmhcq/04-sociodemograficke-podminky-a-bydleni-aktualizace-2023.pdf>
5. <https://akiyahopper.com/japan>
6. <https://metro.co.uk/2025/07/08/1-european-house-scheme-actually-works-23612473/>
7. <https://housenix.com/blog/how-to-buy-house-in-switzerland-for-1-euro/>
8. MDPI 2025, <https://www.mdpi.com/2075-5309/15/10/1729>
9. <https://medium.seznam.cz/clanek/lukas-hrdlicka-armada-chce-posadky-po-cele-cr-usiluje-o-nevyuzivane-budovy-posty-169163>
10. <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/vlcek-moznost-stavet-vyssi-drevostavby-zvysi-v-cr-pocet-bytovych-domu-ze-dreva/2698414>
11. <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-90?text=%C2%A7375>
12. https://openresearch.amsterdam/image/2020/4/30/the_governance_of_l_and_use_amsterdam_2017.pdf
13. <https://geodata.csu.gov.cz/as/dp-gis/?sort=name&sortType=asc&tab=dj&col=dataSet&locale=cs&idDset=d7c40f70-b321-45b3-bfc2-99d7fc3424e6>
14. https://www.paqresearch.cz/content/files/2025/04/PAQ_Nemovitosti_Studie.pdf

NIMBY efekt v České republice – když rozhodování je ovlivněné emocemi a stojí nás to miliardy

Adriana Krnáčová

vedoucí projektu DeNIMBYzace

Co je NIMBY a jak vzniká

Když jsme před několika lety na jedné z přednášek zahraničních architektů v Primátorské rezidenci slyšela poprvé pojem NINBY („Not In My Backyard“) nevěnovala jsem mu až tak velikou pozornost. Považovala jsem jej jako jeden z dalších, pro mě málo pochopitelných, jevů, kterými jsou konfrontováni především ti, co mají o něčem rozhodovat. Psal se rok 2017 a byla jsem tehdy ještě ve funkci primátorky hlavního města. Prošlo několik let a to, čemu jsem věnovala tehdy pouze letmou pozornost se plíživě udomácnilo i u nás. Možná „to“ zde vždy tady bylo, nicméně, když jsme se začal zabývat příčiny, zjistila jsem, že v českém kontextu na NIMBY výrazné sociologické, psychologické ale i politologické aspekty. Z hlediska sociologického představuje tento fenomén odpor proti nové výstavbě či infrastruktúře často obranu komunitní identity a soudržnosti. Obyvatelé vnímají zásah do svého prostředí jako ohrožení dlouhodobého charakteru obce či čtvrti, poškozování svých investic (celý život jsem si strádal na byt a nyní mi někdo chce znehodnotit můj majetek), přičemž tento postoj je umocněn tradičně vysokou mírou nedůvěry k veřejným institucím

a investorům, které plynou především z „bezbřehé a nekoordinované“ výstavby v 90. letech. Ačkoli se tzv. kultura participativního plánování udomácnila snad už v každém větším městě, veřejnost se aktivizuje i proti projektům, které jsou veřejně prospěšné, zda už to jsou domovy důchodců, školy, nebo i potřebné infrastrukturní stavby. Příkladem tohoto protestu „proti všemu, neboť mohu“ je nedávná „sabotáž“ výstavby školky na Praze 9, kdy se nelíbilo, že školka má jedno patro navíc. Nakonec protest neuspěl, nicméně se ze stěžování stal komunální sport, který hypertrofoval i pomocí nástrojů, které jsme si ve své bezbřehé naivitě schválili a legislativně upravili, jako je například Zákon o svobodném přístupu k informacím, tzv. 106-ka.

Z psychologického pohledu se uplatňuje zejména tzv. „status quo bias“ — přirozená lidská tendence preferovat stávající stav před změnami, jež jsou vnímány spíše jako hrozba než příležitost. Emoce jako strach a hněv a obyčejná závist (proč by tu měl stát další barák, já už bydlím, pokazí nám výhled na...), jsou posilovány pocitem ztráty kontroly nad vlastním životním prostorem. Kognitivní zkreslení, například zvýšené vybavování si spíše negativních příkladů (availability bias), dále přispívají k iracionálnímu odmítání i kvalitních projektů. Tato zkreslená obava je často posilována sociálními sítěmi, na nichž se odehrává někdy naprostý neuvěřitelný „džihád“ vůči projektům, které jsou popisované jako to největší „zlo a neštěstí“, které může město postihnout. Místo faktických argumentů nastupuje negativní emocionálně vypjatý popis, který zkresluje celou podstatu projektu a přispívá kodmítnutí nikoli na základě reálných argumentů a faktů, ale strachu a nejistoty, emocí, které parazitují na sociálních sítích a přispívají k sociální atrofii společnosti.

A nakonec tu je politická rovina fenoménu, který poukazuje na to, že NIMBY postoj je často využíván nejenom jako nástroj v komunální politice — politici

v menších obcích a městských částech na něm snadno získávají podporu voličů, aby pak posléze zjistili, že je to dvousečná zbraň, ale i odpor obyvatel vůči důležitým infrastrukturním stavbám, jako například Gigafactory v Dolní Lutyni. Jedna skupina, hlasitě protestuje proti projektu a druhá skupina tiše doufá v rozvoj obce a města. Nakonec jsou obě skupiny zklamané, neboť v soudobé politice už nerozhoduje „zdravý rozum“ a potřebnost projektu, ale permanentní referendum na sociálních sítích. Vítězem je pak hlasitá menšina a poraženým je město a jeho rozvoj. Ani tvorba legislativy není uchráněna před agresivními aktivistickými spolky, které se pod heslem „zvyšování transparentnosti“ prosazují záměrné a cílené zvyšování regulatorní zátěže, která je pak používána proti všem, kteří chtějí něco v zemi postavit, a je jedno, zda je to stát, obec nebo soukromý subjekt. Ke zpomalení nebo někdy i úplnému zastavení projektů přispívá i značně rozdrobené kompetence mezi obcemi, kraji a státem a nejasná legislativa v oblasti územního plánování, hbitý výklad přístupu k informacím, bezbřehé zneužívání správního práva, zákonu o přístupu k informacím, zejména účelově zakládaným spolkům, nebo různým neziskovým podnikatelům, velmi účinně blokovat prospěšné stavby. Tento trend podporuje i transpozice směrnice EP a Rady 2011/92/EU (EIA) a Aarhuská úmluva., kdy smutným zvykem české legislativy a zákonodárců je, že z neznámých příčin mají potřebu směrnice při transpozici zpříšňovat takovým způsobem, že jejich aplikace pak v praxi je časově, personálně a finančně mimořádně náročná. Česká právní úprava totiž i v současnosti poskytuje veřejnosti a organizacím široká procesní práva, která v některých ohledech přesahují minimální standardy požadované právem EU. Výsledkem je časté zablokování nebo dlouholeté zdržení projektů, které mají význam pro celé společenství nebo stát. Veřejnost o tom často ani neví, že se organizace zaštiťují tzv. veřejným zájmem a bohužel si ani neuvědomuje, že tyto organizace si založili svoji především finanční

existenci na tom, že čerpají veřejné prostředky v zájmu blokování veřejně prospěšných projektů.

Zde je několik příkladů z České republiky

Bytová výstavba (Pankrác, Smíchov City)	Praha	Petice, právní spory, UNESCO	Stínění, doprava, ochrana charakteru čtvrťi
Bytová výstavba (Sadová, Kraví hora)	Brno	Petice, odpor obyvatel	Narušení charakteru čtvrťi, příroda
Domov seniorů (Patočkova)	Praha 6	Petice, odpor obyvatel	Doprava, parkování, hluk
Chráněné bydlení (Vinohrady, Žabovřesky)	Brno	Odpor obyvatel, petice	Obavy z „problémových“ nájemníků
Dálnice D35 (Litomyšl)	Pardubický kraj	Soudní spory, ekologické žaloby	Ekologie, hluk, zábory půdy
Silniční okruh Prahy (D0)	Praha	Petice, právní spory, politický tlak	Doprava, hluk, ekologie
Větrné elektrárny (Vysočina)	Vysočina	Petice, odpor obcí	Estetika krajiny, zdraví
Solární parky (Polabí)	Středočeský kraj	Odpor obcí, petice	Krajina, zemědělská půda
Amazon v Dobrovízi	Středočeský kraj	Petice, odpor obce	Doprava, hluk, znečištění
CTPark Hradec Králové	Královéhrad ecký kraj	Petice, právní spory	Zábor půdy, doprava

A co nás to stojí?

Jistě, fenomén NIMBY není jediný zpoždovač nebo destruktor projektů. Hojnou mírou je tato společenská sabotáž projektů zapříčiněna byrokratickými průtahy, komplikovanou legislativou, nerespektováním lhůt při odvolacích řízeních odporů místních obyvatel, nekompetentností politiků a neochotou, tedy ne-odvahou rozhodnout. Tento toxický koktejl, který je předmětem snad každé konference o stavení a developmentu, způsobuje národnímu hospodářství ztráty, které lze *kvalifikovaně odhadnout*, samozřejmě v určitém intervalu — protože přesná data o "nepostavených stavbách kvůli NIMBY" nejsou veřejně evidována.

K našemu odhadu můžeme použít:

- statistiky o zpoždění / poklesu realizace projektů oproti schváleným plánům
- rozdíl mezi potřebou a realizací (bydlení, infrastruktura)
- odhady ekonomických přínosů z neuskutečněných nebo odložených projektů
- vlivy na HDP, ceny nemovitostí a mobilitu

Tak si zkusme společně vypočítat hrubý negativní finanční dopad. Rozdělíme naši rozvahu na dvě části: rezidenční a infrastrukturní.

1. Rezidenční výstavba (byty)

Česko má dlouhodobě *poddimezovanou výstavbu* oproti potřebám (zejména v Praze, Brně, krajských městech) a podle analýz CEEC Research, Deloitte, ČSÚ a ČNB v letech 2013–2023 *ročně chybělo cca 10–12 tis. nových bytů*, které nebyly realizovány. Důvody jsme uvedli výše.

Pokud **1 průměrný nový byt** má hrubou hodnotu (pro HDP) cca **6 mil. Kč** (stavební produkce + multiplikační efekty)

Potenciálně nepostaveno za 10 let: **10 000 bytů ročně × 10 let = 100 000 bytů.**

100 000 × 6 mil. = 600 miliard Kč nevyužitého ekonomického potenciálu
(včetně multiplikačního efektu: cca +1,4 na HDP)
→ *reálně čistá ztráta pro HDP za 10 let: odhadem 350–450 mld. Kč*

2. Infrastrukturní stavby

2.1. Doprava (obchvaty, dálnice, okruhy):

Zpožděné/neudělané: např. Praha D0 (20 let), D35, D49, obchvaty Litomyšl, Chrudim, aj.

ŘSD odhaduje ztráty z neexistence klíčových dálničních spojek na **30–50 mld. Kč ročně** (vyšší náklady na dopravu, čas, emise).

Za 10 let odhadem ztráta cca **300–500 mld. Kč.**

2.2. Energetika (OZE, přenosová síť):

Zablokované projekty FVE, VTE (v kraji Vysočina, jižní Morava).

Podle Komory obnovitelných zdrojů nebylo realizováno min. **2–3 GW** plánovaného výkonu (vliv NIMBY + legislativa).

Ztracená produkce elektřiny v hodnotě cca **4–5 mld. Kč ročně** → za 10 let cca **40–50 mld. Kč.**

Celkový odhad (rezidenční + infrastruktura) za posledních 10 let:

Segment	Hrubý odhad škod (Kč)
Rezidenční výstavba	350–450 mld. Kč
Dopravní infrastruktura	300–500 mld. Kč
Energetika (OZE)	40–50 mld. Kč
Celkem	690–1000 mld. Kč

Celková odhadovaná hrubá ztráta za posledních 10 let činí cca 700–1000 miliard Kč což je ročně cca 1,5–2 % českého HDP. A to je odhad do roku 2023.

K celkovým zmařeným šancím přidejme ještě naprosto neovládnutou **digitalizaci stavebního řízení**, která měla být zpuštěna k 1.7. 2024. Že to nakonec nedopadlo je smutná skutečnost, nicméně celkové náklady a zmařenou šanci, která spočívala v urychlení a stavebního řízení, lze rovněž vyčíslit a rozdělit mezi přímé náklady a nerealizovaný potenciál, v tomto případě ztrátu. Podle NKÚ, MMR a Hospodářských novin z r. 2024 činily přímé výdaje na IT systémy, konzultace a na správu v letech 2020 až 2024 celkově 1,3 mld. Kč. Tyto náklady byly vynaloženy bez odpovídajícího výstupu. Portál je zatím nefunkční a prakticky nepoužitelný pro reálné řízení, což nakonec potvrdil i audit právní kanceláře Portos z dubna 2025.

Potencionální ztráta z nenasazení projektu je ale podstatně vyšší. Zase si to celkem jednoduše můžeme vypočítat. Ročně se v ČR povoluje cca 25-30 tis. stavebních projektů, které by teoreticky spadly pod digitalizované procesy. Celkové *administrativní transakční náklady* spojené s těmito procesy (čas úředníků, developerů, právníků) se odhadují na cca **15–20 mld. Kč ročně** dle studie Hospodářská komora ČR. Digitalizace mohla ušetřit cca 20–30 %

těchto nákladů což je roční přínos cca **4–6 mld. Kč/rok**. Za 3 roky zpoždění (2022–2025), kdy měl být systém původně nasazen je tedy potenciální ztráta cca **12–18 mld. Kč**.

Zahraniční příklady a způsoby řešení

Nemysleme si ale, že jsme s NIMBY fenoménem osamoceni. Žije v celé Evropě, všude tam, kdy je veřejný prostor přeregulován a neustále utahován, kdy politická reprezentace již nerozhoduje a delimituje tuto odpovědnost na občana v naději, že mu ten opět, v nejbližších volbách, poskytne další čtyři nebo více let levitování v úřadě. Níže jsou některé nejvýraznější příklady NIMBY v Evropě:

Projekt	Země	Typ odporu	Hlavní důvody
Větrné elektrárny (pravidlo 10H)	Německo (Bavorsko)	Právní omezení + odpor komunit	Estetika, hluk, ochrana krajiny
Větrné elektrárny	Francie	Místní petice, právní spory	Krajinný ráz, vliv na turismus
TAV Lyon-Turín	Itálie	Masové protesty, násilné střety	Ekologie, nedůvěra k projektu, místní identita
HS2 (High Speed 2)	Velká Británie	Petice, soudní spory, fyzické blokády	Ochrana přírody, pozemky, kompenzace
Letiště Notre-Dame-des-Landes	Francie	Občanská okupace (ZAD), právní spory	Ekologie, politický symbol odporu

Datová centra	Irsko	Lokální protesty, komunální odmítání	Spotřeba energie a vody, uhlíková stopa
Datová centra	Švédsko	Petice, tlak na samosprávy	Energetická spotřeba, ekologická zátěž
Spalovna odpadů (Řím)	Itálie	Petice, odpor politiků, protesty	Znečištění ovzduší, zdraví obyvatel
Jaderné úložiště Onkalo	Finsko	Dlouhodobý odpor, diskuse v komunitách	Obavy z budoucí bezpečnosti
Jaderné úložiště Gorleben	Německo	Masové protesty, právní spory	Nedůvěra v bezpečnost, dlouhodobá rizika

Řada zemí si uvědomuje negativní ekonomické dopady, které způsobuje NIMBY, na hospodaření obcí a státu. Na vyčíslení finančních dopadů v EU, které jsou způsobené tímto efektem nebylo cílem této studie, nicméně budou nejspíš stejně značná, jako v ČR. Proto se omezíme na výčet některých efektivních strategií, jak se s tímto devastujícím fenoménem vypořádávají některé evropské státy. Každá země má svoji strategii, které vycházejí z místních zvyklostí, možností legislativy a také politické odvahy.

V **Německu** se aplikuje tzv. "early participation", kdy před formálním řízením plánované stavbě větrných elektráren, dálnic nebo železnic musí proběhnout informační kampaně, veřejná setkání a workshopy. Obce, kde stojí větrníky, dostávají *podíl z výnosu (tzv. Wind Euro)*, čím se zmírňuje odpor obyvatel. Pro strategické dopravní a energetické stavby se od r. 2020 zkrátila povolovací řízení pomocí Zákonem o urychlení plánování (Planungsbeschleunigungsgesetz), kdy některé námitky mají časové nebo věcné omezení.

V **Nizozemsku** platí "Right to build" jako princip národního zájmu. Pokud je bytová výstavba součástí vládního plánu který řeší nedostatek bydlení, NIMBY odpor obcí je omezen a stát může výstavbu prosadit. Centrální územní plán je závazný a komunální rozhodování nesmí jít proti němu. Zapojení obyvatel do diskuse o návrhu nových čtvrtí ovšem zlepšuje akceptaci.

Ve **Francii** každý větší projekt má povinnost nabídnout ekologickou kompenzace (např. založení nových parků, zelených pásů) a tzv. "pact territorial", dohodu mezi investorem a obcí, něco jako plánovací smlouvy. O větších projektech (dálnice, letiště, OZE) se vedou veřejné diskuse, které organizuje CNDP (Commission nationale du débat public), což je nezávislý orgán, který organizuje veřejné diskuse v zájmu zajištění transparentnosti a vyvažování.

A jak je to v **USA**? Tam jsou o kousek dál v uvědomení si, že nekonečné bezbřehé protestování škodí obcím, městům a celému státu. Prošli si podobným vývojem jako v Evropě a některé jejich přístupy jsou opravdu podnětné.

Města jako San Francisco nebo Seattle přijaly *YIMBY (Yes In My Backyard)* politiky, tj. podporu výstavby prostřednictvím zjednodušených povolení a minimálních povinných veřejných slyšení. Pro určité typy projektů např. affordable housing (dostupné bydlení) existuje automatické právo na výstavbu, pokud projekt odpovídá platnému územnímu plánu. Obce, které schválí projekty sociálního nebo dostupného bydlení, získávají větší podíl z daňových výnosů. Soudy často ruší NIMBY obstrukce, pokud nejsou opřeny o relevantní zákonné argumenty. Velmi aktivní je v tom např. stát Kalifornie.

A jak z toho ven?

K prolomení NIMBY efektu je nezbytné cíleně kombinovat několik přístupů, které je potřebné aplikovat současně. Opravdová participace občanů již v raných fázích plánování a skutečné zapojení do koncepce a podoby projektů je důležitá pro zdárnou realizaci projektu. Komunikace a dlouhodobé budování důvěry a snaha propojit nové stavby s místní identitou mohou zásadně snížit odpor komunity. Z hlediska psychologického je nutné pracovat s přirozeným strachem ze změny – status quo bias- a se zkreslenými představami některých obyvatel, že postavením nové budovy se jim sníží hodnota jejich nemovitosti. Pomáhá vysvětlovat smysl projektů, umožnit občanům pocit kontroly (například participací na konkrétních prvcích) a aktivně předcházet šíření dezinformací — například ukazováním pozitivních referenčních příkladů. To ale zdaleka není všechno. Zásadní a důležitou část zmírnění nebo eliminaci NIMBY efektu je nutné zásadně zlepšit legislativní rámec a institucionální procesy.

To znamená jednak zpřehlednit a zrychlit povolovací řízení a zároveň **omezit možnosti účelových obstrukcí**. Pro projekty ve veřejném zájmu je třeba posílit roli státu jako koordinátora a garantovat spravedlivé kompenzace a pozitivní motivace pro obce. Pro každého politika, která se chce vzevrubněji zabývat urbánním rozvojem a stavebnictvím je potřebné, aby si uvědomil, že se lidi budou stěhovat do ekonomicky výkonných měst za prací nikoli do míst, kde práce nebude. Dle odhadů (Habitat, UNESCO) bude do roku 2050 žít v urbánních aglomeracích více než 70% obyvatel planety. Proto je potřebné při plánování zohlednit tento trend a nikoli populisticky zapírat vývoj. Je snadné, ale i zbytečné stavět tam, kde lidi žít nechtějí. Hospodářská komora České republiky vydala pět priorit, která jsou nutné prosadit, aby se u nás "znormalizovalo" stavební řízení a územní plánování a které nesnesou odklad:

- 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.

V podstatě to je jednoduché. Pomineme-li nesmyslně komplikovaný povolovací proces, který nás posouvá na konec světového řebříčku, pomohlo by, kdyby byla výstavba definovaná jako veřejný zájem obdobně jako v Nizozemsku. Ale to není jediná bolest českého stavebnictví. Dalším problémem je územní plánování, které nelze jenom tak jednoduše unifikovat. Velká města – zejména Praha – má jiné požadavky a východiska jako například Zlín nebo České Budějovice.

Územní plánování nelze dirigovat z centrální pozice ministerstva, to je holý nesmysl. Dalším důležitým krokem je reformovat stavební právo – ano již po několikrát – aby bylo předvídatelné a funkční včetně centralizace komplexních řízení, revidovat a zjednodušit normy, které výstavbu jenom zbytečně prodražují a ve srovnání jenom s evropskými zeměmi jsou z nevystvetlitelných důvodů závazné, nikoli doporučující. V neposledním řadě je nutné nastavit jasný a předvídatelný rámec spolupráce veřejného a soukromého sektoru, aby každý věděl, co může očekávat. Pak by fenomén NIMBY sice nezmizel, ale otupily by se hrany, ústavní soudci by snad pochopili, že nesmyslné stěžování a blokování staveb zneužíváním správního práva je možné zamezit jenom tehdy, když se stížnosti zpoplatní.

V případě, že je stížnost nedůvodná, finanční prostředky propadají státu, v případě důvodné stížnosti se prostředky/záloha vrací stěžovateli. Tím se neomezuje rovnost přístupu k rovnému zacházení, omezí se jenom

zdlouhavá a často obstrukční blokace i veřejných staveb, jak jsou školy, školky nebo domovy důchodců.

Podobné přístupy a reformy lze najít v mezinárodním kontextu, kde různé státy i regiony experimentují se způsoby, jak efektivně zmírnit NIMBY efekt, podpořit rozumný rozvoj a zároveň nezanedbat participaci obyvatel. Inspiraci lze čerpat jak z ekonomických studií o dopadech NIMBYismu, tak z praktických případů v oblasti energetické infrastruktury, obnovitelných zdrojů či veřejných staveb v Evropě i USA. Právě sdílení zkušeností napříč státy a sektorovou spoluprací může zásadně přispět k nalezení rovnováhy mezi ochranou veřejného zájmu, efektivitou povolovacích procesů a důvěrou veřejnosti v rozhodovací mechanismy.

Poznámky a zdroje

1. Flavin, T. (2021). The Economics of NIMBYism. *Journal of Economic Perspectives*, 35(4), 163–188.
 2. Reiner, D. (2020). Public acceptance of energy infrastructure. *Energy Policy*, 138.
 3. ZEW Mannheim. (2022). Bavaria's 10H Rule and Its Effect on Wind Power Deployment.
 4. European Commission. (2021). In-depth analysis of NIMBY effect on trans-European transport projects.
 5. Wuppertal Institut. (2021). Conflict and Consensus in nuclear waste repository siting.
 6. WindEurope. (2023). *Wind Energy in Europe: Annual Statistics 2023*.
 7. EURELECTRIC. (2023). *Power Barometer*.
 8. Eurostat. (2023). *Energy infrastructure and capacity database*.
 9. OECD. (2023). Addressing NIMBY for Energy Transition.
 10. Český statistický úřad (ČSÚ). (2024). Výstavba a infrastruktura v ČR.
 11. iRozhlas.cz. (2023). Odpor proti okruhu D0 v Praze.
 12. iDNES.cz. (2023). Odpor proti domovu důchodců v Praze 6.
- Hospodářská komora České republiky
 - Česká národní banka

O bydlení, které se nechce stavět

Hana Landová

předsedkyně Sekce územního a regionálního rozvoje,
Hospodářská komora ČR

1. Úvodem

Kdysi jsem slyšela, že každý člověk potřebuje tři věci: střechu nad hlavou, práci a klid. A že když se zadrhne jedno z toho, začne se zadržávat všechno ostatní. Řekla bych, že lidé potřebují bydlet tam, kde mají práci. To podstatně přispěje ke klidu.

V Česku letí téma bytové krize už roky, v historii se v různých podobách neustále vrací. Prakticky nedostatek bytů byl téma vždy, snad jen s výjimkou období po rozsáhlých morových ranách, jak mi kdysi řekl prof. Švácha (Rostislav Švácha (* 16. ledna 1952, Praha) je *historik a teoretik umění a architektury*, vysokoškolský pedagog).

Pojem bytová krize není tak děsivý jako třeba válka, nezní jako siréna, ale je to takové tiché, neodbytné skřípání ve stroji společnosti. Někde mladí zůstávají u rodičů, protože na vlastní bydlení nedosáhnou. Sdílejí bydlení s kamarády, což ovšem nemotivuje k zakládání rodin. Jinde senioři žijí v bytech, které už dávno nestačí udržovat. Stovky tisíc lidí dennodenně dojíždějí desítky či dokonce stovky kilometrů za prací. O nedostupnosti bydlení se stále hovoří. Byty se nicméně tam, kde jsou zapotřebí, „prostě nestaví“. A problém bobtná. Ale proč?

Když se chcete pustit do výstavby, zjistíte, že v cestě nestojí jen cena cihel nebo úroky z hypotéky. Není to dlouho, co si mi jedna drobná investorka postěžovala, že už má za sebou několik menších investic, ale teprve teď, když si troufla na malý bytový dům v Praze zjistila, že dosud neměla ani potuchy o tom co vše to obnáší (ještě více překážek zatím ale neodhalila a stále na ni čekají, pozn. autorky).

V cestě k novému bydlení stojí tam územní plán. A za plánem úřad. A za úřadem další úřad. A ještě rada, výklad, výjimka, stanovisko, řízení a zákon, vyhlášky, nařízení, normy, výklady, stanovisky, rozhodnutí, soudy, přezkumy, spolky, sousedi, politické zájmy, nároky finančních institucí, a to vše dynamicky se proměňující. A mezi tím vším sedí člověk a chce „jen“ bydlet.

2. Každý nový byt by měl být malý zázrak. Ale u nás je to spíš malý úřední horor

Máme tu zákony a máme normy – tolik, že by se z nich dalo postavit dům. Před pár lety mi skupinka studentů práv aktualizovala přehled povinností, které čekají na stavebníky. Výsledkem byla monstrózní tabulka a jednoznačné rozhodnutí většin z nich – nic nestavět a vyhnout se tomuto oboru práva v životě.

Samotná výstavba je vlastně tím nejrychlejším procesem. Jeho projektová příprava je velice složitá a drahá, založená na koordinaci činností celé řady vysoce specializovaných expertů, vygenerování obrovského množství výkresů, posudků, stanovisek, vyjádření, studií, analýz, rozhodnutí, smluv. Projektová příprava zabere mnohonásobně více času než výstavba jako taková, a tak dnes domy, které se staví odpovídají tomu, že jejich příprava byla zahájena nikoliv výjimečně před více než 10 lety. Stát má na stavby

mnoho požadavků a sám rezignoval na to, že výsledkem by měly být projekty ekonomicky efektivní a uživatelsky přívětivé. Chrlí dílčí požadavky (vlastní a přenáší požadavky vzniklé v EU) a na jejich soulad není ochoten odpovědně dohlížet.

Máme pravidla o šířce výtahové šachty, o počtu parkovacích míst i o tom, akustické požadavky, řešíme tepelnou stabilitu požadavky, na světlo, na umístění poštovních schránek, domovních zvonků, na dveře, na schody, na ploty, na střechy, na vodu, na obklady a dlažby..... nové požadavky přibývají a přežití a již nepotřebné či technologicky překonané zůstávají. Kdyby to všechno mělo sloužit dobrému bydlení, budiž. Ale ono to slouží hlavně k tomu, aby se nebydlelo vůbec. Nebo velmi draze.

A přitom je to tak prosté: čím víc bytů, tím nižší ceny. Existuje řada míst, která se vylidňují, kde lidé nemají pracovní příležitosti a pak řada míst, kde práce je, ale lidé tam nemají šanci získat byt. To se projevuje v cenách tržních, ale aby trh en mohl fungovat předpokladem je, vyvážená nabídka a poptávka na relevantním trhu. Ví se to. Platí to. I děti to pochopí. Ale stát se chová, jako by to byl nějaký podezřelý vtíp.

3. Územní plán není mapa pokladu

Územní plán by měl být mapou, která říká, co a kde je možné v obcích stavět, měl by umožnit v obcích rozvoj podnikání, řemesel, vytvářet podmínky pro bydlení, vzdělanost, sport a rekreaci – prostě pro život moderního člověka. A to v reálném čase dle potřeb společnosti pro její rozvoj.

Ve skutečnosti se potýkáme v Cimrmanovském syndromem typu „... a tak si postavil hospodu u silnice na Písek, ale chodili mu tam lidi....“. Územní plány definují místa pro bytovou výstavbu, avšak, jakmile se objeví investor, který by na takovém pozemku chtěl stavět bytový dům, aby v něm ve městě mohli

bydlet lidi, vyrojí se připomínky různých zájmových spolků, skupin či individuálních osob, vyjádření a stanoviska dotčených orgánů (razítka úřadů).

Zjistí se, že překážkou může být náletové křoví (jako dřevina rostoucí mimo les) nebo i to, že na vedlejším pozemku už dům je a někdo tam bydlí a třeba si na toto pozemku zvykl venčit pejska nebo by byl raději, aby tam bylo fotbalové hřiště. Překážkou je i skutečnost, že okolo vede tramvajová trať a na ní skutečně jezdí tramvaj, nebo vedle stojí například radnice s vysokou frekvencí dopravy. Někde je moc úzký chodník, jinde nevyhovuje profil zatáčky, chybí kapacity vodovodu nebo v okolí je naplněná kapacita zubního lékaře nebo nedostatečná kapacita místní pobočky pošty.

4. Brownfieldy a greenfieldy?

Máme tu spoustu míst, kde dřív hučely stroje, dnes tam rostou náletové dřeviny, vznikají černé skládky nebo prospávají lidé bez domova. Jsou to místa, která už město zná, kde jsou koleje, voda, silnice. Ideální místa pro bydlení. Ale ne. Z právního hlediska to je stále plocha pro výrobu. Bytový dům zde ostavit nelze a je potřeba projít procesem změny územního lánu – to je v praxi celou řadu let trvající náročný proces obsahující desítky posouzení, prověření posudků, výkresů, hodnocení a jednání. A to vše jsou časově i ekonomicky velmi náročné procesy bez předvídatelných termínů a výsledků. Tedy s velmi vysokou mírou rizika, která následně akceleruje růst nákladových cen nové výstavby, aniž by reálně tyto náklady byly někde skutečně vidět. Obce navíc nemají v rámci současného uspořádání rozpočtového určení daní žádnou pozitivní motivaci proto, aby se o tento náročný proces pokoušely, a tak vznikl nový institut plánovacích smluv, které by měly tuto skutečnost bypassovat, avšak opět bez dalšího opatření

v rámci daňového systému jsou v tuto chvíli ekonomickou přítěží pro ceny výsledných produktů.

Greenfieldy jsou místa dosud nevyužívaná, určená k výstavbě, která často čekají na uskutečnění podmíněčných investic – jako jsou dopravní či další infrastrukturní investice a mnohdy jsou místy s výskytem chráněných druh rostlin či živočichů nebo v místech s více či méně kvalitní zemědělskou půdou. Tedy jejich použití k bytové výstavbě sice nevyžaduje změnu územního plánu, avšak reálně fakticky zastavitelné nejsou nebo s velkými obtížemi, jejichž řešení trvá mnohdy opět řadu let. A tak místo toho rostou domy na polích. Tam, kde není škola, není lékař, není obchod. Ale je tam klid – až na tu dopravu a další vybavenost, kterou pak všichni řeší, když se lidé do těch satelitů opravdu nastěhují.

5. A kdyby se přece jen něco povedlo povolit, chybí ti, kdo by to postavili

Kdybyste dnes sehnali projektanta, zedníka nebo instalatéra, možná byste je museli naložit do auta a vozit po celé republice jako vzácné zboží. Řemeslníci ubývají, technici stárnou a mladí lidé raději programují aplikace, než tahají kabely.

Údržbáře, který si poradí se softwarovými i hardwarovými problémy třeba jen automatických žaluzií neřku-li dalších nově požadovaných regulatorně technologií de facto na trhu nenajdete.

A přesto – namísto podpory učilišť a propagace stavebnictví jako moderního oboru stát mlčí. Možná doufá, že to vyřeší samo. Ale stavby se samy nepostaví. Ani ty veřejné, natož soukromé.

O nedostatku materiálů a zdrojů, o nedostatku domácí produkce stavebních hmot a výrobků pro stavebnictví a dopadech cen energií na tento aspekt by bylo možné napsat hned několik dalších článků

a tedy spoléhám na čtenářovu fantazii a věřím, že si důsledky umí sám živě představit a mnohý měl již příležitost je okusit na vlastní peněženku.

6. Obce nejsou brzda. Brzdu jim někdo nainstaloval

Často se říká: „Obec to nechce.“ Jenže zeptejte se těch starostů. Často vám řeknou: „Rádi bychom. Ale nemáme školku. Nemáme kanalizaci. Lidé se budou zlobit.“ A já jim rozumím. Bez spoluúčasti státu na infrastruktuře se každá nová čtvrť stává problémem. A když se z rozvoje stane problém, logicky se mu vyhýbáme.

Obcím bychom měli říct: „Pomůžeme vám. Když u vás vzniknou nové byty, dostanete příspěvek. Budeme spolu plánovat.“ Ne je nutit, ale přesvědčit. A hlavně – dát jim důvod, proč říci ano. Procesy obcím i stavebníkům nekomplikovat, ale usnadnit. Požadovat nezbytné a dát dostatek volnosti pro hledání řešení, která obcím a lidem vyhovují, chtějí a přejí si je.

7. Bydlení není luxus. Bydlení je základ. A stát má povinnost mu přestat překážet

Nevím, jak lépe to říct. Bydlení je veřejný zájem. Tečka. A měl by to říct i zákon. Stejně jako říká, že veřejným zájmem je dálnice, škola, nemocnice nebo železnice. Myslím, že veřejným zájmem mohou být právě proto, protože slouží lidem. Proč je tedy stavba pro bydlení lidí méně důležitá? Copak je méně důležité pro lidi bydlet než jet vlakem? Když někdo postaví dům pro 200 lidí, pomáhá méně nebo více než ten, kdo postaví 1 kilometr

asfaltu? A přesto to zákon vidí odlišně a bydlení vidí jako potenciální problém.

A tak by bylo hezké, kdybychom si jako společnost vzpomněli, co je opravdu důležité. Třeba to, že děti potřebují mít kde spát. Že mladí lidé chtějí žít sami. Že k vytvoření zázemí pro rodinu potřebujete mít zejména kde bydlet (pozn. autorky i ptáci společně snášejí větvičky n hnízdečko, mravenci jehličky na mravenišťě a tato místa my jako lidé zákonem důsledně chráníme). A že staří lidé by měli mít šanci přestěhovat se do něčeho menšího, bezpečnějšího.

Není to revoluce. Je to jen návrat ke zdravému rozumu a k bazálním ekonomickým pravidlům. Bydlení není problém, před kterým by nás měl stát ochraňovat. Bydlení je potřeba. Problém je v tom, že mu zatím pořád říkáme: ne. Je potřeba namísto debat učinit reálná opatření.

Ale co kdybychom konečně řekli: ano?

8. Co se musí stát po volbách – ať vyhraje kdokoli?

Dovolím si teď říct něco, co možná nebude znít moc poeticky. Ale myslím, že je čas přestat tančit kolem horké kaše a začít mluvit jasně: ať po volbách usedne do Strakovy akademie kdokoli, bude muset udělat úplně stejné věci. Ne proto, že by to chtěla Hospodářská komora, developeři nebo stavební firmy. Ale proto, že jinak budou lidé dál bydlet u rodičů, v předražených bytech nebo vůbec, bude se snižovat jejich ochota k zakládání rodin a již dnes vidíme stárnutí populace jako zásadní riziko.

Co tedy musí udělat příští vláda, pokud to s bydlením myslí vážně?

Zrovnoprávnit bytovou výstavbu v obcích jako veřejný zájem – nejen na billboardech, ale v zákonech. Stejně jako je veřejným zájmem postavit školu nebo silnici, musí se stát veřejným zájmem i výstavba bytů. Jen tak se odstraní zbytečná posuzování, absurdní blokace.

Uvolnit územní plánování – bez toho se nelze postavit ani dům na papíře. Musí se zavést zrychlené režimy pro změny plánů tam, kde už města jsou, omezit možnost blokad bez věcného důvodu a umožnit obcím i krajům plánovat nejen do šuplíku, ale pro život.

Opravit stavební právo, aby nebylo děravé jako síto a těžké jako kotva. Potřebujeme jedno řízení, jasné lhůty, odborné stavební úřady a funkční digitalizaci. Ne další přívěsky, odklady a novelizační triky. Stavět musí být legální, rychlé a bezpečné.

Odblokovat školství a průmysl – jinak nebude mít kdo a z čeho stavět. Není to sexy, ale je to klíčové. Podpora řemesel, zjednodušení pracovních víz, investice do výroby stavebních materiálů. Bez lidí žádný zákon stavět nebude.

Deregulace – ne anarchie, ale racionalizace. Za každé nové nařízení dvě zrušit. Zavést „cost-benefit“ test pro každou normu. Ulevit, ne ublížit. Zbavit výstavbu povinnosti naplnit stovky stran technických požadavků, které nezvyšují kvalitu, ale jen cenu.

Podpora obcí – ne „buď to zvládněte, nebo nechte být“. Města a obce potřebují plánovací partnery, spolufinancování infrastruktury a předvídatelný model příjmů. Jinak budou dál říkat: „Nemůžeme.“ A to nebude jejich vina.

Takže až budete po volbách číst nový vládní program, zkuste si projít, zda tam někde najdete slovo „stavět“. Ne „podpoříme“, „prozkoumáme“, „zvážíme“, ale prostě a lidsky – postavíme víc bytů. A možná to raději udělejte už při výběru toho, koho budete volit.

Nic jako byt zdarma neexistuje

Jakub Kuneš

ředitel Liberálního institutu

Bydlení je statek, ne nárok

Česká společnost prodělala v nastavení svého uvažování za poslední roky velké změny. Roli v tom samozřejmě hrály zahraniční události, jako byla ruská agrese na Ukrajině, ale také krize na Blízkém východě. Dnes už možná mírně opomíjeným obdobím byla pandemie COVID-19, která se mimo jiné vyznačovala bezprecedentním nárůstem objemu státních transferů domácnostem a podnikatelům.

Podle mého se jednalo o dobu, ve které se naplno začala objevovat (nebo se spíše začala nahlas a veřejně projevovat) myšlenka, podle které má každý na něco nárok. Na cenově dostupné potraviny, na vysoce kvalitní a bezplatné vzdělání a zdravotnictví, na dostupné bydlení. Samozřejmě však, že definice pojmu „dostupné“ se bude lišit člověk od člověka, ale vždy platí, že pokud je tato „dostupná“ cena nižší než tržní, vždy musí někdo nést náklady tohoto rozdílu.

Nezřídka se však ve veřejné debatě objevuje názor, podle kterého je bydlení přeci základní lidské právo, a proto není možné, aby stát pouze nečinně pozoroval „utrpení vlastních občanů“, ale naopak se aktivně zapojil v řešení dostupnosti bydlení.

Pokud přistoupíme na tuto tezi, nabízí se otázka, co ještě můžeme, kromě bydlení, zahrnout právě mezi tyto základní lidská práva.

- Jídlo a pití? Rozhodně, vždyť bez jídla a pití bychom zemřeli
- Ošacení? Bezpochyby, bez oblečení bychom umrzli
- Domácí spotřebiče? Snad každý by měl přeci doma ledničku, sporák nebo pračku – bez těchto spotřebičů dnes v zásadě fungovat nelze
- Právo na práci? Jistě – tak, jako v ústavě z roku 1948

Asi chápete, kam tato argumentační linie vede. Tímto stylem můžeme prohlásit za základní lidské právo v zásadě cokoliv a následně požadovat od státu příspěvek na pokrytí nákladů těchto lidských práv.

I když má bydlení nepochybně vysoký společenský význam, neznamená to, že nefunguje jako obyčejný statek, kdy cenu určuje nabídka a poptávka. Pokud po bydlení touží více lidí, než kolik je bytů k dispozici, cena zkrátka poroste.

V situaci, kdy se bavíme právě o převisu poptávky nad nabídkou, má tento jev ještě další implikace. Například to otvírá pronajímatelům více možností, jak mohou diskriminovat potenciální nájemce bez ohledu na to, že diskriminaci zpravidla český právní řád nepřipouští. I v Listině základních práv Evropské unie je poměrně podrobně zákaz diskriminace popsán. Nicméně v situaci, kdy existují v Česku lokality, kdy není neobvyklý zájem desítek zájemců o nájemní bydlení na jeden byt, dává to velký prostor pronajímateli k tomu, aby se vůči nájemníkům choval třeba i v rozporu se zákonem – pokud se to nájemníkovi nebude líbit, má smůlu, jelikož za ním čeká zástup lidí, kteří chování pronajímatele snesou.

„Mám předsudky vůči ženám? V pořádku, vyškrtnu ze seznamu zájemců všechny ženy. Nemám rád Slováky? Stejně je to jejich chyba, škrťám. Včera mi nějaký Asiat nedal přednost na přechodu... škrťám všechny Asiaty...“

Stáте, nech nás být

Asi každý z vás již někde zaslechl, že za situace, kdy máme v Česku „krizi bydlení“, je zapotřebí, aby stát podnikal stále více aktivních kroků k tomu, aby problém vyřešil, protože „samotný trh dostupné bydlení nevyřeší“. Co naplat, že v otázkách bydlení je trh všechno, jenom ne pružná integrace nabídky a poptávky, ale spíše regulační a byrokratické peklo. Proto prosím, nenazývejme současný stav v otázkách bydlení trhem.

Regulace nájemních vztahů

Jedním z často skloňovaných nástrojů státu má být regulace nájemného. Samozřejmě to na první pohled zní jako jednoduché efektivní řešení, které omezí růst cen nájmu a ochrání nájemníky před chamtivostí pronajímatelů.

Ve skutečnosti se však jedná o státní administrativní nástroj, který problém neřeší, ale spíše ho uměle zakrývá. V okamžiku, kdy cena přestává plnit jednu ze svých základních funkcí – tedy ukazatele vzácnosti – přestávají být byty na trhu alokovány podle „ochoty nájemců platit“, ale upřednostňují se více jiná kritéria, jako je například ochota nájemců přistoupit na neformální, a někdy i nelegální, dohody.

Tam, kde se zavádí regulace nájemného, a tedy výše nájemného na smlouvách mezi pronajímatelem a nájemcem je nižší než tržní, vzniká motivace pronajímatelů si rozdíl mezi tržní cenou a oficiální smluvní cenou kompenzovat. Tím nejčastějším způsobem mohou být neformální příplatky nad rámec oficiálně sjednaného nájemného. Pomocí těchto příplatků,

zpravidla v hotovosti, které z logiky věci nejsou uvedeny ve smlouvě, dochází nejen k obcházení nájemních dohod, ale i daňových povinností. Obdobné problémy nastávají u dalších způsobů regulace nájemních vztahů, jako je například zákaz řetězení jednoročních smluv.

Zajímavým příkladem pro sledování vlivu regulace může být Argentina, kde došlo ke zrušení cenových stropů a další deregulaci nájemních vztahů, což ke konci roku 2024 v Buenos Aires vyústilo ve snížení cen nájemního bydlení o 40 % a v nárůst nabídky o více než 170 %.

Státní a obecní výstavba

Dalším často navrhovaným krokem státu, který se ve veřejném prostoru objevuje, je státní, případně obecní výstavba bytů. Cílem je „vyvážit“ trh a nabídnout určitým skupinám obyvatel (například senioři, mladí lidé, nízkopříjmoví lidé) bydlení za regulované ceny.

Každá veřejná investice do bytové výstavby je však financována z prostředků daňových poplatníků. To znamená, že na výstavbu těchto bytů se skládají všichni daňoví poplatníci, což není nic podivného, takto v zásadě redistribuce funguje. Problém spočívá jednak v tom, že není v silách státu a obcí kapacitně postavit tolik bytů, aby došlo k uspokojení poptávky celého trhu. Výsledkem tak bude vznik relativně malého počtu obecních bytů, které budou administrativním rozhodnutím přidělovány.

Zatímco tržní systém alokuje byty podle ochoty a schopnosti platit, tento státní alokační mechanismus je založený na úředním uvážení, což je už ze své podstaty neefektivní, ale také v zásadě nespravedlivé, jelikož ve výsledku dochází k paradoxu, kdy občané (i ti, kteří mají problémy s vlastními náklady na bydlení) financují ze svých daní výstavbu bydlení pro relativně malou skupinu vybraných jednotlivců, kteří se

k státnímu/obecnímu bydlení dostanou. Nemluvě pak o tom, že se tento systém stává živnou půdou pro klientelismus (byty jsou přidělovány spřízněným osobám) nebo korupci (obchod s pořadníky a přístupem k bydlení).

Další problém spočívá v nákladovosti celého projektu. Pokud se pro ilustraci podíváme pouze na situaci v Praze, tak v roce 2021 byl vydána strategie, podle které je zapotřebí v Praze stavět **alespoň** okolo 10 tisíc bytů ročně. Mezi roky 2006 a 2024 to tak znamená minimálně 190 tisíc bytů, nicméně bylo zahájeno jen něco přes 101 tisíc a pouze v Praze byl tak v důsledku nedostatečné výstavby vytvořen „bytový dluh“, který čítá necelých 89 tisíc bytů. Pokud uvažujeme, že cena výstavby 1 m² se v širším centru Prahy u bytu s rozlohou 55 m² pohybuje na úrovni 150 tisíc korun, pokud odečteme cenu pozemku (který může být ve vlastnictví obce), tak přibližně 115 tisíc korun. V konečném důsledku to tak znamená při snaze zahlázení tohoto bytového dluhu požadavek na veřejné zdroje ve výši odhadem 562 miliard korun. Pro představu – pokud bychom chtěli tuto částku kompenzovat na příjmové straně, muselo by třeba dojít ke zvýšení základní sazby DPH z 21 % na 60 % (Jedná se o ilustrativní příklad, který nezohledňuje dynamické reakce ekonomických subjektů, které by mohly ovlivnit velikost daňových základů).

Obecně mi moc není jasný způsob, kterým by zejména obce mohly výrazněji přispět k vyřešení současné situace. Zvláště mě zaujalo, s jakou pompou bylo oznámeno, že obce díky programu Dostupné nájemní bydlení, získaly celkem 1,9 miliardy korun jako dotaci pro výstavbu obecních nájemních bytů, a tedy mohou konečně začít stavět. Zaujalo mě to proto, že na konci června 2025 měly obce a kraje na běžných účtech celkem 500 miliard korun.

Příspěvek na bydlení

Je tu ještě jeden „elegantní“ způsob, jak vyřešit problémy s příliš velkými výdaji na bydlení. Tím je příspěvek na bydlení. Logika je jednoduchá – osoba dává za bydlení 20 000 korun měsíčně, což je pro dotyčného příliš mnoho, tak si podá žádost a od státu každý měsíc dostane 10 000 korun, což sníží náklady na bydlení na polovinu a problém se zdá vyřešen.

Vyplácením příspěvku na bydlení však neroste počet bytů, ale jediné, co příspěvek dělá, je zvýšení platební schopnosti strany poptávky (zájemců o nájemní bydlení) – a tím i ochoty nájemníků akceptovat vyšší nájemné. Stát tímto přístupem de facto dotuje trh a dochází k oddělení skutečných tržních signálů, jelikož dochází k situaci, kdy nájemníci platí za bydlení více, než kolik by byli ochotni platit bez příspěvku. Opět se také jedná o případ, kdy stát vybírá od občanů peníze, které pak občanům vrací. Z pohledu účetnictví se v zásadě jedná o hru s nulovým součtem, nicméně z pohledu efektivity se jedná o přelévání veřejných prostředků do soukromých kapes bez systémového řešení problému, navíc se sníženou efektivitou.

Dalším důsledkem je tedy zvyšování cen nájmu, čímž se dále zvyšuje počet lidí, kteří budou žádat o příspěvek a namísto koncepčního řešení, které by zlepšilo soběstačnost, spíše vzniká dlouhodobá závislost na sociálním transferu. O dopadech na veřejné rozpočty už se nemusíme dlouze zmiňovat – občané jsou povinni odvést státu prostředky (daně), které se některým z nich posléze „vrátí“ společně s pokřivením trhu.

Takto pokřivený trh s bydlením pak znamená, že byty jsou neefektivně alokovány mezi nájemníky. V drahém nájemním bytě v centru města bydlí nájemník, pro kterého je nájemné samo o sobě příliš vysoké, nicméně díky příspěvku na bydlení si bydlení může dovolit, zatímco v širším centru města

bydlí vysokopříjmový nájemník, který by byl ochoten platit vyšší nájemné onoho bytu v centru, ale nemá tu možnost, protože byt je obsazen.

Důsledky selhávání bytové politiky

Pokud bude i v budoucnu stát přehlížet problémy na nabídkové straně trhu s bydlením a místo toho volit cestu regulací a přímých transferů (stimulace strany poptávky), nezmizí krize dostupnosti, ale pouze změní svou podobu. Dlouhodobě tak hrozí celá řada negativních důsledků – ekonomických, sociálních i politických – které mohou situaci dále zhoršovat.

Logicky, vysoká cena je to, co každého napadne (a kolem čeho se neustále točíme). Při situaci, kdy je regulacemi a obecně nesprávně nastavenými právními předpisy omezená nabídka a veřejnými výdaji stimulována poptávka, nemůže být ani jiné vyústění. Můžete si to představit jako situaci, kdy stánek na jarmarku začne prodávat víno z Francie, o které má zájem v podstatě každý návštěvník. Lahví je pouze 100, ale zájemců je 1 000. Co se asi stane s cenou tohoto vína...

Snaha státu o „vyřešení“ vysokých nájmu pomocí různých transferů (příspěvek na bydlení), je sice velmi pohodlná a nenáročná, jelikož se jedná o snahu řešit problém v zásadě pouhou účetní operací – vezmu hromádku peněz a rozpošlu ji. Problematickostí tohoto přístupu je však zřejmá i z dlouhodobého hlediska, kdy se tyto transfery stanou strukturální součástí příjmů domácností, což snižuje těmito domácnostem motivaci k soběstačnosti, což jen dále posiluje zátěž na veřejné rozpočty.

Pokud se navíc podíváme na strukturu a dynamiku výdajové stránky veřejných rozpočtů, tak největší nárůst zaznamenala od roku 2019 (poslední předcovidový rok) právě položka sociálních dávek. Je však nutno zmínit, že trh s bydlením není jedinou oblastí, ve kterém se objevuje ono řešení

problémů ve stylu „zasypme to penězi“. Jako první mě dále napadá třeba oblast školství.

Snaha o nadměrnou regulaci nájemních vztahů pak zvyšuje motivaci pro odchod drobných pronajímatelů z trhu. V situaci, kdy by docházelo ke stále větší regulaci nájemních vztahů, některým vlastníkům nemovitostí už by se nevyplatilo byt pronajímat a raději by jej nechali prázdný, což by znamenalo snížení nabízeného množství bytů a tím i další prohloubení převisu poptávky nad nabídkou.

Tato regulace navíc může paradoxně uškodit těm, které má „chránit“ – ať už jsou to například studenti, mladí lidé, cizinci, singles apod. Stojí za tím podobná logika, jako například u pracovního trhu – pokud budou určité skupiny nadměru chráněny a ze strany zaměstnavatele bude zapotřebí vynaložit zvláštní úsilí (při propuštění nebo administrativním vedení), začnou se těmito skupinám raději vyhýbat už při náboru.

Podobně i pronajímatelé začnou „předvídat problém“ – pokud bude náročné se nájemníka zbavit, pokud nebude možné flexibilně nastavit délku smlouvy nebo reagovat na změny situace, začnou tito pronajímatelé selektovat zájemce preventivně a diskriminačně. Výsledkem bude, že právě ty skupiny, které měly být ochráněny, budou vylučovány z trhu ještě dříve, než se do něj vůbec dostanou.



Autorský kolektiv:

Petr Bartoň

Aleš Rod

David Mencl

Martin Benroth a Vojtěch Brix

Petr Musil

Radim Dohnal

Hana Landová

Adriana Krnáčová

Jakub Kuneš