



Komentář ke strategickým dokumentům  
Národní ekonomické rady vlády\*  
a Asociace nájemního bydlení\*\*

Teze:

**„STAVÍME NA SHODĚ“**

Témata, v nichž HIAH motivuje k zahájení diskuze nad konkrétními kroky,  
jež na úrovni státu, krajů a obcí mohou vést ke zvýšení kvality  
a objemu investic do bydlení.

Tento výstup je syntetickou analýzou dokumentů NERV, ANB a komentářů členů HIAH.  
Publikováno dne 1. dubna 2025 v Praze.

# STÁTNÍ FOND PODPORY INVESTIC

## Představení HIAH

Housing Investment Advisory Hub (HIAH) je expertní platformou čítající přes 20 expertů, kteří se profesně dotýkají rozvoje bydlení v České republice. Tito lidé mají co říct k důvodům, jež vedou k nízké nabídce bydlení v naší zemi a všichni souhlasí s potřebou zvýšit investice do bydlení. Snaha nalézt témata, na nichž je shoda, a motivovat k zahájení praktických kroků, k nimž mohou všichni zapojení přispět, je účelem tohoto dokumentu. Mezi členy HIAH jsou zástupci ministerstev i samospráv, jejichž účast zajišťuje přenos názorů HIAH přímo k tvůrcům legislativy.

Iniciační jednotkou HIAH bylo v roce 2022 Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), které tak chtělo vytvořit nezávislou jednotku, která by poskytovala expertní podporu při tvorbě legislativy a modelování podpory. SFPI spadá pod MMR a v posledních letech na základě zadaného úkolu systematicky vybudoval poradenství v oblasti investic do bydlení pro samosprávy a nyní také stát. SFPI je v každodenním kontaktu se všemi úrovněmi politiky bydlení od obcí po Brusel a má 25 roků dlouhou zkušenost s investicemi do bydlení, což je kvalitní základ, na němž lze stavět.

Dvacet opatření, doporučených v tomto dokumentu resortům, vychází z diskusí mezi Národní ekonomickou radou vlády, Asociací nájemního bydlení a experty HIAH. Mnohá témata, po nichž zástupci z praxe volají, jsou na resortech již částečně připravována, jen se o tom dostatečně neví. Proto je třeba témata zdvihat a skrze moderaci diskuse zástupců z praxe a dalších resortů vstoupit do legislativních příprav spojených s rozvojem bydlení v roli moderátora. HIAH tuto roli přijal.

Cíl poskytovat podporu při tvorbě nástrojů pro rozvoj investic do bydlení naplňuje HIAH vedle moderace také vlastní analytickou činností. Ta spočívá v detailním zaměření na dílčí témata **Land development a Územní plánování, Finanční nástroje rozvoje bydlení a Spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem**. Pro tyto oblasti jsou vytvořeny pracovní skupiny řízené českými a zahraničními experty. Výstupy HIAH budou směřovány resortům ve formě návrhů na legislativní opatření, ale také obcím ve formě metodik a praktických nástrojů pro rozvoj dostupného bydlení.

## Obsah

Představení HIAH .....	ii
Obsah .....	iii
Úvod .....	1
ČÁST I: Hledání shody .....	2
1) Témata, v nichž se potkávají NERV a ANB .....	2
2) Témata, v nichž se rozcházejí NERV a ANB .....	2
3) Doplnující názory HIAH .....	3
ČÁST II: Témata HIAH doplňující výstup NERV a ANB .....	4
1) Land Development a Územní plánování .....	4
2) Finanční nástroje .....	5
3) Spolupráce soukromého a veřejného sektoru .....	6
ČÁST III: Doporučení resortům – syntéza .....	7
Kontakt .....	9

\*NERV: Dvanáct klíčových opatření pro posílení dostupnosti bydlení v České republice; 19. 11. 2024; dostupné (online) z: [https://vlada.gov.cz/assets/ppov/NERV/aktuality/NERV\\_12\\_kroku\\_pro\\_dostupne\\_bydleni\\_FIN1.pdf](https://vlada.gov.cz/assets/ppov/NERV/aktuality/NERV_12_kroku_pro_dostupne_bydleni_FIN1.pdf)

\*\*Asociace nájemního bydlení: Strategie rozvoje nájemního bydlení 2025+; 5. 12. 2024; dostupné (online) z: <https://www.asociacenajemnihobydleni.cz/aktuality/strategie-rozvoje-najemniho-bydleni-2025/>

## Úvod

Na základě analýzy materiálů Národní ekonomické rady vlády (NERV, Dvanáct klíčových opatření pro posílení dostupnosti bydlení v České republice; 19. 11. 2024) a Asociace nájemního bydlení (ANB, Strategie rozvoje nájemního bydlení 2025+; 5. 12. 2024) bylo zjištěno, kde se autoři obou dokumentů shodují a na jakých tématech lze dále stavět. HIAH doplňuje další důležitá témata a navrhuje časový sled v jakém lze klíčové kroky řešit na dílčích resortech. Očekáváme, že tento dokument posune diskusi o krok dál – do institucí zapojených v HIAH, mezi něž patří obce, kraje, vládní resorty i soukromý sektor.

V obcích SFPI eviduje zájem o soukromé či veřejné investice do bydlení v hodnotě přesahující 70 mld CZK v následujících pěti letech. HIAH identifikoval státní finanční prostředky ve výši minimálně 60 miliard CZK, které se v sektoru „pohybují“, a které lze využít jako počáteční investici pro rozsáhlé investice do bydlení<sup>1</sup>. Tyto prostředky lze nalézt v dávkách na podporu bydlení či podporu hypoték (20 mld CZK), daňovém zisku státu z nově postavených prodaných bytů (zhruba 40 mld CZK dle dat CSU). Další „spící“ finanční prostředky jsou v penzijních fondech (desítky mld CZK), o nichž se (ve dnech vydání tohoto dokumentu) začíná více hovořit. Realokací 60 mld CZK z těchto prostředků by bylo možné financovat výstavbu 10.000 veřejných bytů a podpořit vznik dalších 30.000 dostupných bytů v soukromém vlastnictví. Takto realizovaná výstavba v krátkém časovém horizontu by mohla nastartovat revolvingové financování a další dlouhodobě udržitelné modely provozu a rozvoje bytového fondu.

Jako členové HIAH vyzýváme, aby se stát tématy uvedenými v tomto dokumentu začal aktivně zabývat. Těšíme se na spolupráci se všemi aktéry zapojenými do komplexní diskuse o rozvoji dostupného bydlení v České republice.

---

<sup>1</sup> Výpočet: finanční podpora státu ve výši 25% na výstavbu 30.000 bytů \* (25% z 3.500.000 hodnota jednoho bytu v CZK) + kompletní uhrazení 10.000 bytů \* 3.500.000 (hodnota 1 bytu v CZK) = 61,25 mld CZK; pro účel snadné komunikace zaokrouhloeno na 60 mld CZK.

## ČÁST I: Hledání shody

HIAH si stanovil pravidlo “stavět na shodě”. Následující sekce tedy vyjasňuje, v čem se NERV a ANB potkávají, a tedy na čem lze následně budovat konsensus.

### 1) Témata, v nichž se potkávají NERV a ANB

- **Podpora výstavby nájemního bydlení:** Obě organizace se shodují na nutnosti zvýšit nabídku nájemního bydlení jako klíčového řešení nedostupnosti bydlení.
- **Zlepšení územního plánování:** Oba materiály poukazují na potřebu efektivnějších procesů v územním plánování, které by vedly ke zrychlení povolování a realizace kvalitní a udržitelné bytové výstavby.
- **Spolupráce veřejného a soukromého sektoru:** NERV i ANB zdůrazňují význam partnerství mezi státem, obcemi a soukromými investory pro rozvoj nájemního bydlení.
- **Legislativní změny:** Podpora právní jistoty v nájemních vztazích je zásadní pro všechny zúčastněné strany.
- **Datová podpora a monitoring trhu:** Obě organizace kladou důraz na zlepšení dostupnosti a kvality dat o bytovém fondu a trhu s bydlením.

### 2) Témata, v nichž se rozchází NERV a ANB

- **Cenová regulace vs. volný trh:** ANB preferuje volnější tržní přístup k nájemnému, zatímco NERV vidí prostor pro regulaci dostupného bydlení, zejména u soc. segmentu.
- **Podpora vlastnického bydlení:** NERV považuje podporu také vlastnického bydlení za klíčovou součást řešení s jasnou potřebou efektivního cílení podpory, zatímco ANB se ze své podstaty zajímá o rozvoj nájemního segmentu.
- **Role municipalit:** ANB vidí obce jako facilitátory a podporovatele developerských projektů, zatímco NERV navrhuje aktivnější roli municipalit ve výstavbě.
- **Finanční nástroje:** NERV podporuje daňové úlevy a investiční stimuly, zatímco ANB navrhuje jednodušší přístup k financování ze soukromých a veřejných zdrojů.

### 3) Doplnující názory HIAH

- **Nastavení komplexního přístupu k územnímu plánování** dle ekonomického kontextu místa umožní kvalitněji plánovat rozvoj obcí a měst a zvýší zájem investorů podílet se na rozvoji sídel, která by měla být ekonomicky udržitelná, a tudíž pro život příjemnější.
- **Problematika suburbanizace** a její negativní dopady na města by měla být systematicky řešena skrze nástroje podpory státu, které současně nabídnou alternativní řešení.
- **Nalezení dlouhodobých stabilních zdrojů financování** rozvoje dostupného bydlení musí být zájmem státu, krajů a obcí, protože bez stabilizace financí nelze plánovat, ale ani se do procesu nezapojí dlouhodobě soukromý sektor, bez kterého nelze potřeby bydlení naplnit.
- **Posílení předvídatelné spolupráce mezi úrovněmi správy (obec, kraj, stát)** a lokálními aktéry ze soukromého sektoru na rozvoji dlouhodobých rámců podpory rozvoje bydlení, resp. obcí je jedině možné skrze jasné nastavení pravidel spolupráce, která bude reflektovat potřeby, rizika a možnosti všech zapojených stran.

## ČÁST II: Témata HIAH doplňující výstup NERV a ANB

HIAH upozorňuje na klíčová témata, která nejsou přímo řešena v dokumentech NERV a ANB, nebo je považuje za nutné více zdůraznit a detailněji rozpracovat. Podle našeho názoru představují tyto oblasti zásadní faktory pro úspěšnou implementaci doporučení k dostupnému bydlení. Témata jsou sdružena do tří skupin zaměřených na práci s územím, finanční nástroje a spolupráci PP.

### 1) Land Development a Územní plánování

**Změna uvažování o potenciálu rozvoje území a nastavení komplexního přístupu k územnímu plánování dle ekonomického kontextu místa.**

#### Hlavní myšlenka:

Současné územní plánování je příliš rigidní a často neodráží reálné potřeby obyvatel ani dynamiku trhu. Je proto nezbytné zavést flexibilnější a komplexnější přístup, který umožní rychlou reakci na demografické a ekonomické změny. Vzhledem k tomu, že územní plánování spadá do gesce veřejné správy (státní i samosprávné), je pro efektivní změnu klíčová jejich spolupráce.

#### Navrhovaná řešení:

- **Identifikace bariér efektivního využívání dvoustupňového plánování**, inspirovaného modelem Německa a Polska, kde je plánování flexibilnější a umožňuje reagovat na změny.
- **Zohlednění ekonomických a sociálních dopadů územně plánovací dokumentace** na všech úrovních, zapojení ekonomických nástrojů při její tvorbě s cílem dlouhodobé udržitelnosti.
- **Motivace k rozvoji bydlení v oblastech, kde nezvyšuje ekonomickou zátěž sídla**, zejména v případech, kdy nejsou vyjasněny zdroje obce na pokrytí těchto nákladů.
- **Podpora efektivního využívání dat** při strategickém plánování rozvoje území na úrovni metropolit, metropolitních oblastí, regionálních center a periferií.

## Problematika suburbanizace a její negativní dopady na města

### Hlavní myšlenka:

Roztahování zastavěného území do krajiny (suburbanizace) přináší značné náklady na infrastrukturu a snižuje efektivitu městského rozvoje.

### Navrhovaná řešení:

- **Preferenční podpora revitalizace městských center a brownfieldů** před extenzivní výstavbou v okrajových částech měst, s důrazem na ekonomickou únosnost a dopad na **provoz a rozvoj obce**.
- **Podpora rozvoje regionálních center**, odkud dochází k odlivu obyvatel do největších měst. Cílem je **zamezit tlaku na přetížená městská centra** a současně **omezit vylidňování sídel**, která mají potenciál růstu. **Zásady územního rozvoje (ZÚR)** jsou v tomto ohledu klíčové pro rozhodování, což vede k **roli krajské úrovně státní správy a potenciálně samosprávy**.
- **Navýšení dopravní kapacity v okolí regionálních center** a podpora rozvoje bydlení a infrastruktury podél dopravních tras (např. vysokorychlostní tratě – VRT). Cílem je **snížit zatížení statickou i dynamickou dopravou** v regionálních centrech i metropolích.
- **Podpora sociální udržitelnosti** prostřednictvím různorodých forem bydlení a sociálního mixu v centrálních lokalitách.

## 2) Finanční nástroje

### Nalezení dlouhodobých stabilních zdrojů financování rozvoje dostupného bydlení

#### Hlavní myšlenka:

Dlouhodobé a stabilní finanční nástroje jsou klíčovým předpokladem pro kvalitní plánování rozvoje bydlení v obcích. Aktuální legislativní nastavení však obcím výrazně ztěžuje přístup k těmto nástrojům, přičemž v jejich okolí často chybí partneři s dostatečným kapitálem pro založení dlouhodobého finančního systému. Kraje dosud nemají jasně definovanou roli v této oblasti a finanční instituce postrádají přímou motivaci k aktivnímu zapojení do rozvoje bydlení.

#### Navrhovaná řešení:

- **Rozšíření úvěrových programů na podporu dostupného bydlení** (nájemního, vlastnického i jiných forem), zejména pro malé obce a NNO, které chtějí investovat do rozvoje bydlení.
- **Vyhodnocení efektivity současných výdajů státu na podporu bydlení** na straně poptávky (tyto výdaje státu činily 19,7 mld CZK v roce 2023, ČSÚ) a posouzení, zda by část těchto prostředků mohla být efektivněji využita k podpoře nabídky, například výstavbou 5.600 dostupných bytů<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Výpočet: kompletní uhrazení 5.628 bytů \* 3.500.000 (hodnota 1 bytu v CZK) = 19,698 mld CZK; pro účel snadné komunikace zaokrouhleno na 5.600 bytů.



- Zhodnocení předpokladů pro **vytvoření garančního fondu**, který by snižoval rizika pro soukromé investory vstupující do segmentu dostupného bydlení.
- Prozkoumání možnosti **založení specializovaného revolvingového fondu**, do kterého by mohli přispívat stát, kraje, obce i soukromí investoři.
- Identifikace **vhodných nositelů těchto fondů** a jejich optimální správy.
- Vyhodnocení potenciálu **zapojení penzijních fondů nebo pojišťoven do sektoru dostupného bydlení** a posouzení, zda mohou stabilizovat trh a nabídnout kapitál.
- Vyhodnocení možnosti **vynětí investic do dostupného bydlení z rozvah rozpočtů obcí**.
- Analýza nástrojů pro **motivaci obcí k efektivnějšímu hospodaření s nemovitým majetkem** a jeho lepšímu využití pro rozvoj dostupného bydlení.

### 3) Spolupráce soukromého a veřejného sektoru

**Posílení předvídatelné spolupráce mezi úrovněmi správy (obec, kraj, stát) a lokálními aktéry ze soukromého sektoru na rozvoji dlouhodobých rámců podpory rozvoje bydlení, resp. obcí.**

#### Hlavní myšlenka:

Při tvorbě dlouhodobých finančních rámců, strategických rozhodnutí o rozvoji lokalit či konkrétních projektů na úrovni jednotlivých parcel musí být tyto procesy předvídatelné.

Zároveň je nezbytné, aby v nich měli jasně vymezený prostor k ovlivnění ti aktéři, kteří mají klíčový reálný vliv na rozvoj daného území – obyvatelé, zaměstnavatelé, investoři, kraj a obec.

#### Navrhovaná řešení:

- **Podpora koordinovaného postupu** vedoucího k dlouhodobé shodě relevantních aktérů v otázkách rozvoje klíčových lokalit.
- Zapojení tématu bydlení do **integrováných strategií rozvoje regionů**
- Stanovení **dlouhodobých rámců podpory rozvoje regionu**, do nichž budou mít dlouhodobý přístup veřejní i soukromí aktéři za jasně definovaných podmínek a které budou mít dlouhodobý konzistentní finanční rámec.
- **Vyjasnění role krajů a její právní definice v realizaci strategií a podpůrných nástrojů**, včetně komplexní právní podpory, například v oblasti veřejné podpory.
- Posílení koordinovaného komplexního **poradenství ve formě One-stop-shop v regionech**, které by usnadňovalo spolupráci mezi veřejným a soukromým sektorem, nabízelo příklady dobré praxe a vzorové dokumenty a zajišťovalo facilitaci diskusí mezi klíčovými aktéry (například na aktuální platformě RC SFPI).

## ČÁST III: Doporučení resortům – syntéza

V této kapitole konkretizujeme návrh **20 klíčových opatření** pro dílčí resorty a uvádíme je v řazení, jakým bychom k řešení časově přistupovali. HIAH nabízí pomoc s moderací mezirezortní diskuse.

### Ministerstvo financí (MF)

- 1) Nalezení dlouhodobých **stabilních zdrojů státu** pro financování rozvoje dostupného bydlení **ve výši minimálně 10 mld CZK ročně (s úpravami dle inflace)**.
- 2) **Zajištění dlouhodobého financování dostupného bydlení** prostřednictvím dnes úspěšných finančních nástrojů na úrovni krajů či státu, aby byla zachována kontinuita při přípravě projektů dle jasně stanovených pravidel, s nimiž trh již počítá. **Lze využít nástroje SFPI.**
- 3) Znovuzapojení splátek zvýhodněných úvěrů státu **do revolvingového modelu** financování.
- 4) **Podpora nových finančních nástrojů**, jako jsou úvěry zajištěné formou záruky státem nebo investiční fondy na rozvoj dostupného bydlení, včetně hledání jejich optimální formy ve spolupráci s kraji a investory. Tyto nástroje je třeba koordinovat s již existujícími. Zapojení **penzijních fondů na rozvoj investic do dostupného bydlení** v České republice.
- 5) **Revize DPH z developmentu a rozpočtového určení daní (RUD)** s cílem motivovat kraje a obce k aktivní výstavbě bydlení. Ceníme si započatých aktivit v tomto směru a nabízíme podporu.
- 6) **Hledání optimálního poměru podpory bydlení** z poptávky (dávky, daňové úlevy aj.) k nabídce (výstavba) pro efektivnější podporu dostupnosti bydlení a zamezení obchodu s chudobou.
- 7) **Koordinace finančních a nefinančních nástrojů bytové politiky v rámci jedné organizace** s přímým vztahem na rozpočet MF. Dnes se bydlením zabývá resortů hned několik bez povinnosti se vzájemně koordinovat mezi sebou či se samosprávami, ovšem všechny jsou závislé na krátkodobých finančních rámcích podpory uvolněných MF, které má navíc vlastní sekci bydlení.

Ministerstvo životního prostředí (MŽP)

- 8) Umožnění bytové výstavby v jednoznačně ekonomicky, urbanisticky a sociálně přínosných případech i na I. a II. třídě bonity půdy.
- 9) **Zjednodušení procesů EIA** pro klíčové projekty dostupného bydlení na zrychlení výstavby.

Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO)

- 10) **Silnější podpora revitalizace brownfieldů** pro bydlení jako alternativy k rozšiřování měst do krajiny ve spolupráci s orgány, které se rozvojem bydlení zabývají (např. SFPI).
- 11) **Koordinace nároků na realizaci výstavby bydlení s reálným kontextem stavebního trhu** dle reálné kapacity společností, zaměstnanců, odborných profesí a technické informovanosti.
- 12) Podpora **kvalitního zapojení Zákona o správě informací o stavbě a vystavěném prostředí do praxe** pro efektivní užívání těchto dat veřejnou správou při rozhodování o práci s územím.

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR)

- 13) **Tvorba vize pro rozvoj kvalitního bydlení**, o niž se lze prakticky opřít při tvorbě lokálních politik.
- 14) **Podpora vzniku bytových společností** s omezeným ziskem ve spolupráci s budoucími nositeli.
- 15) **Zapojení použití dat urbánní ekonomie** a ekonomických nástrojů do plánovacích procesů.
- 16) Vyšší flexibilita **nástrojů územního plánování a tvorby dohody v území** (např. regulačních plánů).
- 17) **Zlepšení monitorování bytového trhu**, aby bylo možné efektivněji řídit bytovou politiku.
- 18) **Vyhodnocení a revize stavebního zákona** pro zjednodušení a zrychlení stavebních procesů. Vytvoření **rámce pro zrychlené povolovací řízení dostupného bydlení** s časovým stropem.

Asociace krajů (AK)

- 19) **Vyjasnění potenciálu role krajů v systému podpory rozvoje dostupného bydlení.**
- 20) **Koordinace a synchronizace dnes realizované podpory napříč kraji** s obcemi a státem.

## Kontakt

### Poděkování:

Děkujeme zástupcům HIAH za zapojení do četných diskuzí o uvedených tématech.

### Poznámka:

Materiál vychází z diskuze HIAH a zmíněných dokumentů NERV a ANB a na jeho tvorbě se měli možnost podílet všichni aktéři zapojení či pozvaní do HIAH či jeho pracovních skupin. Dokument je zveřejněn na webu HIAH ([www.obecon.cz/hiah](http://www.obecon.cz/hiah)) v českém i anglickém jazyce, kde je rovněž uveden seznam členů Housing Investment Advisory Hub.

### S podněty a reakcemi prosíme o kontakt přímo na Sekretariát HIAH:

Barbora Raková  
vedoucí Sekretariátu HIAH  
mobil: 734 545 149  
e-mail: [rakova.barbora@sfpi.cz](mailto:rakova.barbora@sfpi.cz)