



Dostupné bydlení

ve volebních programech stran a hnutí

JAKUB KOMÁREK¹

Toto shrnutí systémových problémů v dostupnosti bydlení navazuje na video–spot **IDEA Talks pro volby '25**². Přehled shrnuje problematiku dostupného bydlení, jak se odrazila ve volebních programech českých stran a hnutí.

Klíčové problémy a doporučení³

- **Veřejná podpora bydlení je dnes neefektivně nastavena především na straně poptávky.** Vlastní i nájemní bydlení patří v Česku k těm nejméně dostupným v Evropě (v poměru k průměrným příjmům domácností). Finanční podpora dostupného bydlení má dnes podobu převážně podpory poptávky skrze málo efektivní daňové výjimky či neoptimálně nastavené dávky na bydlení. Naopak jen velmi málo veřejných zdrojů plyne do přímé podpory nabídky dostupného bydlení. **Celkem až 40–50 mld. Kč veřejných zdrojů plyne do podpory poptávky** – odpočet hypotečních úroků (až 10 mld. Kč ročně); časový test pro investiční nemovitosti (okolo 9 mld. Kč ročně); příspěvek na bydlení (přes 20 mld. Kč ročně); podpora stavebního spoření (přes 4 mld. Kč ročně); doplatek na bydlení (1–2 mld. Kč ročně). **Do podpory nabídky naopak míří pouze jednotky mld. Kč** (například v programu dostupného bydlení na 3 roky 2024–2026 má stát aktuálně připraveno 10 mld. Kč, z toho 8 mld. Kč z Národního plánu obnovy a jen 2 mld. Kč ze státního rozpočtu).
- **Zdanění nemovitostí je nastaveno neefektivně:**
 - Odpočet hypotečních úroků není omezen na prvovlastníky či mladé domácnosti, dnes z něj tak profituje převážně horní příjmová pětina domácností, kterým pomáhá stěhovat se „do většího“;
 - časový test pro (realizovaný) kapitálový zisk z prodeje investičních nemovitostí daňově podporuje financizaci bydlení (upřednostňování investic do nemovitostí před jinými způsoby investic);
 - daň z nemovitých věcí zatěžuje výrazně chudší vlastníky, je však obecně nízká, daní víc budovy než pozemky a nevytváří dostatečnou motivaci pro zastavování prázdných pozemků na území velkých měst;
 - zdanění krátkodobých ubytování (Airbnb apod.) je zvýhodněné oproti dlouhodobým pronájmům v podobě dvojnásobných paušálních výdajů;
 - samotné zdanění dlouhodobých pronájmů navíc zvýhodňuje optimalizace na úkor běžných pronajímatelů.

1 Jakub Komárek působí jako externí spolupracovník PAQ Research [🔗](#). Přehled reprezentuje pouze názor autora a nepředstavuje oficiální stanovisko Ekonomického ústavu AV ČR, v. v. i. či Centra pro ekonomický výzkum a doktorské studium UK v Praze (CERGE). Materiál vznikl ve spolupráci IDEA při CERGE-EI a PAQ Research.

2 Video–spoty IDEA pro volby '25 [🔗](#) „Jak lépe danit nemovitosti“.

3 Podrobnosti k problematice dostupného bydlení v Česku lze dohledat ve studii PAQ Research „Chytřejší zdanění nemovitostí“ [🔗](#) a také v doporučení Národní ekonomické rady vlády NERV [🔗](#).



- **Státní podpora stavebního spoření je neefektivní.** Podpora není vázána na bydlení a disproportčně více pomáhá vysokopříjmovým domácnostem, které jsou typicky méně ohroženy krizí bydlení.
- **Povolování výstavby je zdlouhavé a nepředvídatelné.** Účastníci stavebního řízení dnes naráží na nejednotnou praxi stovek stavebních úřadů a nekoordinovaná, často protichůdná stanoviska dotčených orgánů státní správy (DOSS) bez efektivního přezkumu. Výsledkem je delší a méně předvídatelné řízení a vyšší náklady projektů. Možným řešením pro zrychlení a zpřehlednění povolovacích procesů může být centralizace stavebních úřadů na úroveň obcí s rozšířenou působností (ORP), jedno koordinované stanovisko DOSS, případně redukce počtu DOSS na základě veřejných priorit a mimosoudní přezkum závazných stanovisek.
- **Územní plány (ÚP) jsou příliš detailní a fixní.** Nepracují s dostupností bydlení jako veřejným zájmem a komplikují konverze a zahušťování. NERV  doporučuje udělat z ÚP strategický rámec s menší mírou detailu v závislosti na velikosti obce, posílit zastavovací plány s garancí povolení, zjednodušit a zrychlit změny a sjednotit stanoviska DOSS.
- **Obce nejsou fiskálně motivované k povolování výstavby.** V současném rozpočtovém určení není zohledněna nová výstavba a náklady na občanskou vybavenost s ní související. Pro samosprávy je tak často racionální novou výstavbu nepovolovat.
- **Družstevní bydlení dostatečně neslouží k podpoře dostupného bydlení.** Dnešní právní rámec bytových družstev umožňuje daňové optimalizace developerům a nedostatečně podporuje dostupné bydlení například ve formě nákladového nájemného. Veřejný a privátní sektor nemají legislativní podporu pro kombinované dlouhodobé investice do dostupného bydlení. NERV  po vzoru Rakouska, Dánska, Finska a dalších zemí doporučuje přijmout zákonnou úpravu „bytových společností s omezeným ziskem“ pro rozvoj stabilního segmentu nájemního bydlení mimo čistě komerční trh.

Podpora dostupného bydlení v programech politických stran a hnutí

	Úprava zdanění nemovitostí	Usnadnění výstavby	Přímá podpora výstavby a dostupného bydlení
ANO	Program nic neobsahuje	„Bytové komplexy zařadíme pod strategické stavby státu, což umožní rychlejší schvalování staveb a jednodušší přístup k pozemkům.“ „Zákonem stanovíme bydlení jako veřejný zájem.“ „Odblokujeme výstavbu bytů na zanedbaných a opuštěných pozemcích (brownfieldech).“ „Zrušíme tisíce nesmyslných předpisů a norem...“	„Státní garance pro družstva“; „investiční pobídky a daňové úlevy pro dlouhodobé investory do nájemního bydlení“; „podpora výstavby studentských kolejí“. „Obce získají mimořádnou dotaci na zainvestování pozemků pro bytovou výstavbu.“
MOTORISTÉ sobě	Program nic neobsahuje	„Prosadíme zřízení celostátního specializovaného stavebního úřadu pro koordinaci projektů nad 100 bytových jednotek nebo nad 5 000 m² podlažní plochy...“ „Zavedeme povinnou pravidelnou aktualizaci územních plánů v cyklu maximálně 5 let...“ „Prosadíme legislativní výjimky pro brownfieldey – přednostní povolování a snížené požadavky na technickou infrastrukturu.“ „Zredukujeme požadavky na parkovací stání, oslunění, výměru místností či hlukové limity v městské zástavbě.“ „Zavedeme investiční příspěvek na obecní infrastrukturu ve výši 5 000 až 10 000 Kč za každý nově zkolaudovaný metr čtvereční obytné plochy...“	Program nic neobsahuje
PIRÁTSKÁ STRANA	„Zóny určené k bydlení, kde se málo staví, ačkoliv v místě chybí byty, budou zatíženy zvýšenou daní, dokud se stavět nezačne.“ „Zavedeme vyšší zdanění majetků občanů nepřátelských zemí a jejich firem, aktuálně jde o Rusko.“	„Otevřeme v žádaných lokalitách akcelerační zóny pro výstavbu bydlení s automatickým právem stavět byty s jednoduchým a rychlým povolením. Zvýšíme daňový výnos obcí z nových bytů na DPH, aby měly motivaci stavět a podporovat nové domovy.“ „Jednoduše vypneme zbytečnou byrokracii a zbytné povinnosti pro výstavbu a zlevníme postupně výstavbu až o 1 milion na byt.“	„200 000 nových bytů za 4 roky... Příjemné bydlení – vlastnické, družstevní, nájemní i obecní s rozšířenou státní podporou.“

Podpora dostupného bydlení v programech politických stran a hnutí

	Úprava zdanění nemovitostí	Usnadnění výstavby	Přímá podpora výstavby a dostupného bydlení
	Program nic neobsahuje	„Významně zkrátíme stavební řízení.“	„Systémová podpora bytové výstavby, družstevního bydlení a bezplatných převodů pozemků ve vlastnictví státu pro účely bytové výstavby.“
	Program nic neobsahuje	„Podpoříme využití brownfieldů pro bydlení... Usnadníme jejich převody v územních plánech a zjednodušíme povolovací procesy pro novou výstavbu.“ „Vytvoříme katalog projektů s předpřipravenou dokumentací pro povolení stavby (projekty na klíč).“ „Napravíme ...digitalizaci stavebního řízení.“	„Podpora družstevního bydlení: ...Odstraníme problémovou byrokracii pro její rozvoj.“ „Využijeme státní pozemky k výstavbě dostupného bydlení s nižšími nájem.“ „Podpoříme obce a města ve výstavbě dostupných nájemních a družstevních bytů.“
	„Družstva a obce nebudou po dobu 5 let platit daň z nemovitosti, pokud budou své byty pronajímat za dostupný nájem.“ „Zdaníme spekulanty, kteří hromadí velké množství prázdných bytů. Spekulanti tak budou muset buď tyto nemovitosti uvolnit zpátky na trh, anebo je pronajímat.“	„Protože se ztenčují kapacity nutné pro rychlou a levnou výstavbu, navrhujeme vytvoření státního stavebního holdingu, který bude zajišťovat celý proces od dodávek základních surovin až po realizaci. Díky modulárnímu systému podpoříme zlevnění a urychlení výstavby.“	„Podpoříme družstva zakládající města a obce a odstraníme překážky, které brání jejich fungování.“ „Prostřednictvím Státního stavebního holdingu zajistíme výstavbu minimálně 40 tisíc bytů ročně, které se budou pronajímat za pevně dané nájem jako prevence spekulace s nemovitostmi...“
	„Daňové zvýhodnění hypoték ponecháme pouze na pořízení prvního vlastnického bydlení...“ „Snížíme daň z příjmu z pronájmu nemovitostí pro pronajímatele z řad FO, kteří nabízejí nájemní smlouvy na dobu neurčitou nebo delší než tři roky.“ „Zajistíme zdanění (Airbnb), přičemž výnosy budou směřovat na podporu obecního bydlení.“ „Tam, kde nikdo nemá trvalý pobyt a zároveň není přiznána daň z pronájmu, bude muset majitel důvod neobydlenosti prokázat – minimálně každoročním čestným prohlášením.“	„Podpoříme vznik typizované architektonické a projektové dokumentace pro nájemní domy.“ „Zkrácení doby získání stavebního povolení.“	„Posílíme dotace a nízkoúročené půjčky, primárně pro obce, na budování podporovaného nájemního bydlení.“ „Oživíme družstevní bydlení vytvořením funkčních modelů financování a typizovaných postupů pro vznik družstev.“ „Zavedeme formu bytových společností s omezeným ziskem pro finančně dostupné nájemní bydlení s dlouholetým úročením.“

Stručné postřehy k programům

- V rámci **úpravy daňového systému** má nejdetailnější návrhy **STAN**, který navrhuje omezení daňového zvýhodnění hypoték, daňové zvýhodnění dlouhodobých pronájmů, vyšší zdanění Airbnb i blíže nespecifikovanou kontrolu obydlí nemovitostí. **Piráti** naopak navrhuje vyšší zdanění (pravděpodobně) pozemků tam, „kde se málo staví“. **Stačilo!** na jedné straně chce zdanit spekulanty a na druhé osvobodit po dobu 5 let obecní a družstevní dostupné bydlení od daně z nemovitých věcí. **ANO, SPOLU, SPD ani Motoristé sobě** žádné daňové úpravy v oblasti bydlení nenavrhují.
- **Usnadnění výstavby** se věnují všechny programy. Většina se zavazuje ke snadnější výstavbě v brown-fieldech a „omezení regulace“ pro výstavbu. Koalice **SPOLU** navíc slibuje „projekty na klíč“ a napravení digitalizace stavebního řízení. **STAN** obdobně slibuje typizované architektonické a projektové dokumentace pro nájemní domy. **Motoristé sobě** přicházejí s nápadem zřízení celostátního stavebního úřadu pro projekty se 100+ byty či 5 000 m² podlažní plochy a povinnými kontribucemi ve výši 5 000 až 10 000 Kč za m² zkolaudované obytné plochy. **Piráti** mluví o „akceleračních zónách“ pro výstavbu bydlení s automatickým právem stavět byty s jednoduchým povolením. **Stačilo!** chce řešit nízké kapacity ve stavebnictví pomocí státního stavebního holkingu.
- **Družstevnímu bydlení** se nejdetailněji věnuje **STAN**, který konkrétně mluví o nové právní formě „bytových společností s omezeným ziskem“. V menším detailu podporu družstevnímu bydlení slibují také **Piráti**, kteří slibují 200 000 bytů za 4 roky, **Stačilo!**, které slibuje 40 000 bytů ročně pro dostupné bydlení, a **SPOLU** či **SPD**, kteří přichází s využitím státních pozemků k výstavbě (nájemního) bydlení. **ANO** se přímé podpoře výstavby též věnuje skrze „státní garance pro družstva“, „pobídky (...) pro dlouhodobé investory do nájemního bydlení“, dotace pro obce a výstavbu kolejí pro studentstvo, své návrhy však dále nekonkretizuje. **Motoristé sobě** ve svém programu žádnou přímou podporu výstavby ani družstevního bydlení nemají.