



Jak na dostupné bydlení: Shrnutí doporučení odborných organizací pro ČR

31. března 2026





Executive summary

ČR v letech 2024–2026 obdržela řadu odborných doporučení opatření pro zvýšení dostupnosti bydlení od respektovaných tuzemských i mezinárodních organizací. Doporučení se týkají všech oblastí veřejné politiky s dopadem na dostupnost bydlení – od územního plánování a povolování staveb, přes daňový systém, legislativní a institucionální prostředí po přes systém podpory a financování sociálního a cenově dostupného bydlení. Všechny relevantní návrhy, které ČR obdržela, lze shrnout a zobecnit do 9 klíčových doporučení:

- 1) Reformovat a zkvalitnit systém územního plánování:** Zefektivnit a zkvalitnit systém územního plánování a zavést ekonomické nástroje podporující bytovou výstavbu, cenově dostupné bydlení a kompaktní stavební rozvoj.
- 2) Zrychlit a digitalizovat stavební řízení:** Zjednodušit, urychlit a digitalizovat stavební povolování, a posílit personální kapacity stavební správy.
- 3) Zajistit stabilní a předvídatelný systém financování:** Vytvořit stabilní a dlouhodobý rámec financování pro cenově dostupného bydlení kombinující veřejné a soukromé zdroje, vč. vymezení rolí všech zapojených aktérů (MMR, MF, SFPI a NRB).
- 4) Navýšit investice do dostupného bydlení:** Navýšit investice do výstavby a rekonstrukcí sociálního a cenově dostupného bydlení.
- 5) Ukotvit a podporovat neziskové poskytovatele bydlení:** Legislativně ukotvit systémové poskytovatele dostupného bydlení s maximálně omezeným ziskem a zavést systém jejich podpory.
- 6) Reformovat zdanění nemovitostí:** Reformovat systém danění nemovitostí a redukovat daňové úlevy, které nezvyšují nabídku bydlení a zvýhodňují vyšší příjmové skupiny domácností.
- 7) Zmapovat a aktivovat neobydlené byty:** Zmapovat počet dlouhodobě neobydlených bytů a motivovat vlastníky k jejich uvedení na trh.
- 8) Posílit stabilitu nájemního bydlení:** Zlepšit fungování nájemního trhu podporou dlouhodobých nájmu a nastavením pravidel pro férový a předvídatelný vývoj nájemného.
- 9) Zohledňovat regionální rozdíly a kapacity:** Zlepšit horizontální i vertikální koordinaci plánování a implementace bytové politiky mezi různými úrovněmi státní správy, sektory veřejné politiky, kraji a obcemi. Bytovou politiku realizovat s ohledem na regionální rozdíly, zejména velikost obcí a jejich administrativní kapacity.



1. Úvod

Česká vláda a Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) obdržely v posledních letech řadu odborných doporučení pro zvýšení dostupnosti bydlení. Většina návrhů přišla z respektovaných mezinárodních institucí, jako jsou Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD), Evropská investiční banka (EIB) nebo Mezinárodní měnový fond (MMF). Svá doporučení ale formulovaly také některé tuzemské organizace – Národní ekonomická rada vlády (NERV) a think-tank při Státním fondu podpory investic Housing Investment Advisory Hub (HIAH). Pro snazší orientaci mezi všemi doporučeními a návrhy opatření, které česká vláda či sektorová ministerstva v poslední letech obdržela, vytvořil Odbor bydlení MMR ucelený přehled a shrnutí odborných doporučení od 5 nejrelevantnějších organizací vydaných mezi lety 2024–2026. Konkrétně se jedná o návrhy zveřejněné v následujících materiálech:

- **Národní ekonomická rada vlády (2024): Dvanáct klíčových opatření pro posílení dostupnosti bydlení v České republice**
- **Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (2025): Reforma bytové politiky v Česku a Polsku**
- **Evropská investiční banka (2025): Market Assessment Report: Advisory support for developing the affordable housing sector in the Czech Republic**
- **Housing Investment Advisory Hub (2025): Finanční nástroje pro dostupné bydlení v Česku**
- **Housing Investment Advisory Hub (2025): 5+5 návrhů HIAH pro jednodušší a smysluplnější územní plánování v ČR**
- **Mezinárodní měnový fond (2026): Housing Affordability in the Czech Republic**

Dokumenty hodnotí situaci na českém trhu s bydlením a dostupnost bydlení, analyzují problematické oblasti a formulují doporučení zaměřená na zvýšení dostupnosti bydlení, posílení role veřejného sektoru, úpravu regulatorního rámce a zefektivnění finančních nástrojů.

Tento dokument všechna doporučení a návrhy opatření od zmíněných organizací strukturuje do kategorií podle svého významu a četnosti, s jakou se vyskytují ve sledovaných dokumentech. Ve druhé části dokumentu jsou pak přehledně popsána všechna doporučení od jednotlivých organizací.



2. Přehled doporučení pro dostupné bydlení

Přehled doporučení je rozdělen do tří kategorií: **(1) hlavní doporučení**, tj. návrhy, které se opakují v dokumentech alespoň od dvou různých organizací, a **(2) specifická doporučení**, která navrhla pouze jedna z relevantních organizací. Hlavní doporučení jsou dále seskupena podle témat.

A. Hlavní doporučení

1) Reformovat a zkvalitnit systém územního plánování

- Převést odpovědnost v oblasti územního plánování z jednotlivých obcí na společenství obcí nebo na obce s rozšířenou působností (OECD, EIB, HIAH).
- Podpořit kompaktní rozvoj měst a zahušťování lokalit s vysokou poptávkou (NERV, OECD, HIAH).
- Současně zvážit využití nástrojů založených na zhodnocení pozemků (tj. ekonomické nástroje územního plánování) jako doplňkového zdroje financování (OECD, EIB, HIAH).
- Zavést efektivní nástroj inkluzivního plánování – umožnit obcím požadovat v rámci soukromé bytové výstavby určité procento bytů v režimu sociálního nebo dostupného bydlení (NERV, OECD, HIAH).

2) Zrychlit a digitalizovat stavební řízení

- Zjednodušit, urychlit a digitalizovat stavební řízení prostřednictvím dokončení reformy stavebního zákona (NERV, OECD, EIB, MMF).
- Posílit odborné a administrativní kapacity obcí a stavebních úřadů prostřednictvím lepšího odměňování, vzdělávání, systematického školení zaměstnanců a sdílení personálních i finančních zdrojů mezi obcemi (OECD, EIB, NERV).

3) Zajistit stabilní a předvídatelný systém financování

- Nastavit dlouhodobý finanční rámec pro financování sociálního a cenově dostupného bydlení kombinující zdroje státu a kapitál národních finančních institucí (NRB, SFPI), multilaterálních rozvojových bank a komerčních bank.
- Stát podporuje obce tím, že vytváří reprezentativní modely projektů dostupného bydlení a také parametry bytových jednotek postavených pro účely dostupného bydlení (OECD, EIB, HIAH).
- Upravit nastavení mezivládních transferů a spolufinancování tak, aby obce nesly vyšší odpovědnost za dopady své bytové politiky (např. podílem na výdajích na příspěvky na bydlení směřující do soukromých bytů) a aby byly finančně motivovány k investicím do vlastní bytové výstavby a zlepšování dostupnosti bydlení (NERV, MMF).
- Vytvořit metodologickou podporu a nástroje pro budování kapacit pro PPP projekty v oblasti cenově dostupného bydlení (NERV, EIB, HIAH).
- Povzbuzovat soukromý sektor k zapojení se do rozvoje cenově dostupného bydlení prostřednictvím dlouhodobého dluhového financování (EIB, HIAH).



- Vymezení a posílení rolí a odpovědností Národní rozvojové banky (NRB) a Státního fondu podpory investic (SFPI) s cílem zamezit překryvu jejich aktivit a poskytovaných služeb (EIB, HIAH).
- Poskytovat záruky pro SPV, bytové společnosti s omezeným ziskem, městské bytové společnosti (MHC) a složité projekty města a obcí (EIB, HIAH).

4) Navýšit investice do dostupného bydlení

- Navýšit státní investice do finanční podpory rozšiřování fondu sociálního a cenově dostupného bydlení prostřednictvím nové výstavby, rekonstrukce i akvizic stávajících bytů (OECD, EIB, NERV, HIAH).
- Objem finančních prostředků by měl odpovídat podobě nastaveného systému financování a stanoveným cílům rozšiřování nabídky sociálního a cenově dostupného bydlení (EIB, HIAH).
- Obce by měly výrazně navýšit počet vlastních obecních bytů a to prostřednictvím: a) rekonstrukcí a údržby, b) investováním reziduálního zisku z nájmu do nové výstavby a c) přeměny některých nebytových prostor obcí na bytové nebo přeměnu větších bytů na několik jednotek nebo bytové jednotky pro více domácností (OECD, EIB, HIAH).

5) Ukotvit a podporovat neziskové poskytovatele bydlení

- Přijmout legislativní rámec vymezující roli a odpovědnost neziskových či omezeně ziskových bytových společností poskytujících bydlení za nákladové nájemné (výstavba, pořízení, správa a údržba bytového fondu) (OECD, NERV, HIAH)
- Zajistit neziskovým poskytovatelům bydlení finanční a odbornou technickou podporu (dlouhodobé financování, garance, dotační programy), včetně podpory zakládání městských nemovitostních společností, které mohou rozvíjet a spravovat obecní bytový fond (NERV, OECD, EIB, HIAH).
- Zavést a rozvíjet městské bytové společnosti (MHC) jako profesionální nástroj pro správu a rozvoj obecních bytových fondů (EIB, HIAH).

6) Reformovat zdanění nemovitostí

- Reformovat daň z nemovitých věcí – zavést výpočet daně dle tržní hodnoty nemovitosti namísto výpočtu dle výměry a lokality (NERV, OECD, MMF).
- Redukovat daňové úlevy, které nezvyšují nabídku bydlení a zvýhodňují vyšší příjmové skupiny, jako jsou daňové odpočty úroků z hypoték na vlastní bydlení a podpora stavebního spoření (NERV, OECD, EIB).
- Diverzifikovat investiční strategie pro zajištění na stáří – snížit tlak na investice do nemovitostí pomocí reformy důchodového systému a daňového systému jako je komplexnější reforma 3. pilíře důchodů (NERV, EIB).



7) Zmapovat a aktivovat neobydlené byty

- Zmapovat počet neobydlených bytů prostřednictvím kvalitního datového zdroje či kombinace různých zdrojů (např. data o odběru energií a evidence). Data o neobydlených bytech pravidelně aktualizovat (OECD, MMF, EIB).
- Zavést efektivní nástroje motivující vlastníky k uvedení jejich dlouhodobě neobydlených bytů v lokalitách s vysokou poptávkou po bydlení zpět na trh s bydlením – formou jejich pronájmu, prodeje či provedení nutné rekonstrukce (OECD, MMF, EIB).

8) Posílit stabilitu nájemního bydlení

- Výpočet nájemného v cenově dostupném bydlení nastavit na základě nákladového principu a výše příjmů cílových domácností. Současně nastavit pravidla pro předvídatelný růst nájemného (např. jeho navázání na inflaci) (OECD, EIB).
- Podporovat dlouhodobé nájemní smlouvy prostřednictvím (I) odstranění daňového a legislativního znevýhodnění krátkodobých smluv a (II) lepšího vyvážení nájemních práv a povinností nájemců a pronajímatelů (NERV, EIB).
- Omezit obchod s chudobou navázáním příspěvku na bydlení na reálné ceny v dané lokalitě a provést analýzu jeho dopadu na nájemní trh (NERV, EIB).
- Systematicky rozšířit a zpřesnit sběr dat o využití, cenách a vlastnické struktuře bytového a pozemkového fondu. Současně zavést soubor výkonnostních ukazatelů umožňujících pravidelné hodnocení a úpravy politik v oblasti dostupnosti a udržitelnosti bydlení (NERV, EIB, HIAH).

9) Zohledňovat regionální rozdíly a kapacity

- Při návrhu a implementaci bytové politiky brát ohled na regionální rozdíly, zejména velikost obcí a jejich administrativní kapacity (OECD, EIB).
- Zlepšit horizontální i vertikální koordinaci plánování a implementace bytové politiky mezi různými úrovněmi státní správy, sektory veřejné politiky, kraji a obcemi (OECD, EIB, HIAH).

B. Specifická doporučení

Národní ekonomická rada vlády (NERV)

- Ukotvit dostatečnou nabídku bydlení jako veřejný zájem a tím zaručit jeho ochranu a zohlednění v územním plánování.
- Zvýšit energetickou účinnost stávajícího bytového fondu – posílit nástroje podpory renovací bytových domů, včetně využití fondů EU.
- Upravit financování obcí (rozpočtové určení daní, tj. RUD) – motivovat obce k povolování nové bytové výstavby skrz navýšení příjmů za nové obyvatele a snížení zátěže na infrastrukturu a služby.



- Snížit sazbu DPH u staveb, které obsahují cenově dostupné byty.
- Podpora a rozšíření konceptu obecních nájemních agentur, kdy soukromí pronajímatelé poskytnou své byty potřebné skupině domácností výměnou za finanční pobídku či garance poskytnuté nájemní agenturou (či jinou složkou veřejného sektoru).

Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD)

- Zavést jednotné a univerzální definice cenově dostupného a sociálního bydlení tak, aby je bylo možné využít v rámci všech programů poskytovaných veřejnými institucemi.

Mezinárodní měnový fond (MMF)

- Česká národní banka (ČNB) by měla při zrychlení růstu úvěrů monitorovat dodržování doporučených nižších limitů poměru úroku k hodnotě (70 %) a poměru dluhu k příjmu (7) u investičních hypoték.

Evropská investiční banka (EIB)

- Vláda by měla definovat jasné, kvantifikovatelné a měřitelné cíle výstavby a rekonstrukce cenově dostupných nájemních bytů na 5–10 let. Na základě cílů by měla stanovit výši státní finanční podpory a vytvořit právní a institucionální rámec potřebný pro dosažení stanovených cílů.
- Zavést výkonové ukazatele pro průběžné hodnocení efektivity politiky dostupného bydlení a její implementace a pro kvalifikovaný návrh úprav této politiky.
- Umožnit kvalifikovaným zaměstnancům účast v rozhodovacím procesu o stavebním povolení.
- Zvážit spolufinancování národními podpůrnými bankami (NPBI), a také využít spolufinancování od multilaterálních rozvojových bank v kombinaci se zvýšenou úrovní komerčního dluhového financování (dlouhodobé úvěry se splatností 30 až 40 let).
- Snížit dopady na státní rozpočet zapojením soukromého a bankovního sektoru při zachování ekonomické dostupnosti.
- Veřejné prostředky by měly být poskytovány a vypláceny koordinovaným způsobem na základě jednotných podmínek, nejlépe institucí s jedním kontaktním místem (tj. Implementační agentury), alespoň pro formální kontroly a vydávání souhlasu s vyplácením plateb (půjčky, granty).
- Vzhledem k tomu, že rozpočtová pravidla vyžadují, aby státní výdaje byly rozpočtovány rok předem, je nutné, aby vláda a příslušná ministerstva zahájily proces přidělování rozpočtu bezprostředně nebo v blízké střednědobé perspektivě.
- Vláda a NRB by mohly zvážit využití financování ze stávající úvěrové linky NRB-EIB na financování dostupného nájemního bydlení.
- Vláda by měla vyčlenit jednu instituci pro poskytování technické pomoci konečným příjemcům (jak pro projektové, tak pro finanční/ekonomické poradenství).



Housing Investment Advisory Hub (HIAH)

- Vypracovat sadu standardizovaných modelových dokumentů a šablon založených na ověřených osvědčených postupech pro zefektivnění přípravy a administrace projektů.
- Integrovat a rozšířit poradenské služby pro obce i neziskové bytové společnosti do jednotné a koordinované platformy, která zajistí přehlednou, profesionální a konzistentní podporu v oblasti místní infrastruktury a rozvoje bydlení.
- Umožnit větším obcím vydávat vlastní stavební předpisy.
- Zavést roli městského architekta a institut „dohody v území“, tedy profesionální podporu pro obce a mechanismus lokální dohody.
- Zvýšit flexibilitu územního plánování umožněním dílčích změn územních plánů bez nutnosti úpravy nadřazené dokumentace, aby bylo možné provádět rychlé a cílené úpravy na úrovni obce.
- Vymezit roli státu v územním plánování jako koordinační a metodickou, nikoli rozhodovací.
- Zavést systém kompenzací při řešení sporů v územním plánování, který umožní vyvážené řešení konfliktů mezi veřejnými zájmy a konkrétními projekty a tím urychlí rozhodovací proces.
- Zavést akcelerační zóny, v nichž by byl vyhlášen stav „transformace území“ a dočasně by se uvolnily vybrané plánovací a rozpočtové regulace, aby se zkrátila doba schvalování a usnadnila komplexní výstavba zaměřená na udržitelný rozvoj a dostupné bydlení.
- Upravit program Nová zelená úsporám tak, aby včetně energetických renovací podporoval i stavební přestavby starších objektů a jejich adaptaci, včetně rozdělení větších rodinných domů na více bytových jednotek.
- Zlepšit efektivitu a stabilitu alokace evropských dotací snížením fragmentace a zaměřením se na předvídatelná, dlouhodobá pravidla, která umožní kontinuitu a plánování investic.
- Obnovit finanční podporu na přípravu projektů, zejména ve fázi zpracování studií, navázáním na úspěšné programy Systémová podpora veřejných investic NPO z roku 2024.



3. Seznam všech doporučení

Národní ekonomická rada vlády (NERV)

NERV coby odborný konzultační orgán Vlády ČR vydal v listopadu 2024 dokument **Dvanáct klíčových opatření pro posílení dostupnosti bydlení v České republice**¹. Ten obsahuje sadu dvanácti konkrétních opatření pro zvýšení nabídky bytů, zlepšení fungování bytové politiky a zvýšení dostupnosti bydlení.

Doporučení NERV:

- 1) **Zrychlit stavební řízení** – Sjednotit postupy stavebních úřadů, posílit jejich kapacity a lépe koordinovat dotčené orgány.
- 2) **Zjednodušit územní plánování** – Omezit rigiditu plánů, zakotvit dostatečnou nabídku bydlení jako veřejný zájem, umožnit bytovou výstavbu i na brownfieldech a posílit výstavbu v zastavěných územích.
- 3) **Legislativně ukotvit a podporovat neziskové bytové společnosti.**
- 4) **Upravit financování obcí (RUD)** – Motivovat obce k povolování nové bytové výstavby skrz navýšení příjmů za nové obyvatele a snížení zátěže na infrastrukturu a služby.
- 5) **Omezit neefektivní podpory poptávky** – Redukovat daňové úlevy, které nezvyšují nabídku bydlení a zvýhodňují vyšší příjmové skupiny jako je odpočet úroků z hypoték na vlastní bydlení z daně z příjmů a podpora stavebního spoření.
- 6) **Posílit podporu dostupného a obecního bydlení** – Navýšit investice do výstavby a rekonstrukcí, zejména obecních bytů. Podpora a rozšíření konceptu obecních nájemních agentur.
- 7) **Omezit přenos nákladů obcí na stát** – Zvýšit odpovědnost obcí za využívání obecního a sociálního bydlení pomocí podílení se na výdajích na příspěvky na bydlení směřující do soukromých bytů.
- 8) **Omezit obchod s chudobou** – Navázat příspěvek na bydlení na reálné tržní ceny v dané lokalitě.
- 9) **Reformovat daň z nemovitých věcí** – Podpořit efektivní využití pozemků, snížit zdanění práce a upravit DPH u dostupných bytů. Navázat daň z nemovitých věcí na hodnotu pozemků.
- 10) **Podporovat dlouhodobé pronájmy** – Odstranit daňové a legislativní znevýhodnění vůči krátkodobým pronájmům.
- 11) **Rozšířit alternativy investic na stáří** – Snížit tlak na investice do nemovitostí reformou důchodových a daňových pravidel.
- 12) **Zvýšit energetickou úspornost bytových domů** – Posílit nástroje podpory renovací, včetně využití fondů EU.
- 13) **Zlepšit datový monitoring bydlení** – Lépe sledovat využití, ceny a vlastnictví bytového a pozemkového fondu.

¹ Dokument dostupný online:

https://vlada.gov.cz/assets/ppov/NERV/aktuality/NERV_12_kroku_pro_dostupne_bydleni_FIN1.pdf



Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD)

Doporučení OECD jsou shrnuta v materiálu **Reforma bytové politiky v Česku a Polsku**². Zprávu v letech 2023–2025 vypracovala OECD ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, Úřadem vlády Polské republiky a Generálním ředitelstvem Evropské komise pro podporu strukturálních reforem (DG REFORM) v rámci projektu financovaného z Nástroje pro technickou podporu Evropské unie (TSI). Zpráva analyzuje trendy na trhu s bydlením, popisuje strukturální problémy a formuluje doporučení pro nastavení politik pro jednotlivé země s cílem zvýšit nabídku cenově dostupného bydlení a řešit bytové potřeby zranitelných skupin.

Doporučení OECD:

1) Zavést jednotnou právní definici cenově dostupného a sociálního bydlení, která bude navazovat na stávající definice obsažené v programu IROP (Integrated Regional Operational Programme) a v zákoně o Státním fondu podpory investic.

- Stanovit definici cenově dostupného a sociálního bydlení provázanou s podmínkami způsobilosti (např. příjmové limity) a s pravidly pro výpočet výše nájemného, která bude použitelná napříč všemi podpůrnými programy v této oblasti. Používat jednotnou definici cenově dostupného a sociálního bydlení ve všech veřejných programech podpory napříč institucemi.
- Přístup k těmto bytům by mohl být domácnostem přiznán podle jejich příjmů, složení a míry ohrožení bytovou nouzí.
- Výši cenově dostupného a sociálního nájemného by bylo možné stanovit pomocí kalkulace založené na nákladech s možností snížení nájemného podle finančních možností domácnosti.
- Rozvíjet cílené finanční nástroje a pobídky na podporu cenově dostupného a sociálního bydlení, a to s využitím stávajících programů. I Podpořit realizaci programů cenově dostupného a sociálního bydlení prostřednictvím pilotních projektů ve vybraných obcích a aktivního zapojení státní správy.
- Konsolidovat finanční nástroje určené na podporu cenově dostupného a sociálního bydlení.

2) Vytvořit legislativní rámec pro vymezení role a odpovědnosti poskytovatelů cenově dostupného a sociálního bydlení.

- Přijmout legislativní úpravu, která vymezení rolí a povinností neziskových a omezeně ziskových poskytovatelů cenově dostupného a sociálního bydlení. Mandát těchto poskytovatelů by měl být zaměřen na výstavbu, pořízování a údržbu cenově dostupných a sociálních bytů.
- Kromě bytového fondu ve vlastnictví a správě neziskových a omezeně ziskových poskytovatelů bydlení by bylo možné rozšířit nabídku cenově dostupného a sociálního bydlení prostřednictvím mechanismu nájemního zprostředkování, který by využíval stávající byty v soukromém vlastnictví. Tento mechanismus by mohl soukromým pronajímatelům poskytnout pobídky, jako jsou garance nájemného, správa nájemních vztahů nebo zajištění údržby a drobných oprav apod.

² Dokument dostupný online: https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/topics/policy-sub-issues/structural-reforms/country-policy-support/CZE_POL_Housing_Reforms_ExeSum_CZE.pdf



- Poskytnout zdroje nově vznikajícím neziskovým a omezeně ziskovým poskytovatelům cenově dostupného a sociálního bydlení k rozvoji jejich kapacit.
- 3) Využít nástroje územního plánování k podpoře nabídky cenově dostupného bydlení v oblastech s vysokou poptávkou a k podpoře kompaktního rozvoje měst.**
- Upřednostnit hustou rezidenční zástavbu v městských oblastech se zvýšenými cenami bydlení a podpořit zahušťování v lokalitách s vysokou poptávkou pomocí stanovení minimálních požadavků na hustotu pro novou výstavbu v územních plánech a zavedení zahušťovacích bonusů pro investory při zahrnutí cenově dostupného a sociálního bydlení do developerských projektů.
 - Dokončit probíhající digitalizaci stavebního řízení.
 - Zavést diferencované požadavky na plánování pro obce na základě jejich velikosti a administrativních kapacit.
 - Umožnit obcím provádět menší úpravy územně plánovací dokumentace, i když se odchylují od výše postavených plánů krajské a státní úrovně, pokud se mezi všemi zúčastněnými stranami podaří dosáhnout konsenzu.
- 4) Zlepšit koordinaci mezi různými úrovněmi státní správy, sektory veřejné politiky, kraji a obcemi s cílem zvýšit nabídku cenově dostupného bydlení.**
- Zřídit specializovaný vnitrostátní diskusní orgán k projednávání, hodnocení a koordinaci politiky územního plánování na třech úrovních státní správy a napříč sektory veřejné politikami.
 - Podporovat převod odpovědnosti za územní plánování z jednotlivých obcí na společenství obcí nebo na obce s rozšířenou působností – v závislosti na místních podmínkách.
- 5) Rozsáhleji využívat ekonomické nástroje založené na zhodnocení pozemků pro podporu výstavby cenově dostupného bydlení.**
- Zanést do státní legislativy pravomoc obcí požadovat po investorech výstavbu cenově dostupného bydlení výměnou za povolení nové výstavby nebo souhlas se změnou územně plánovací dokumentace.
 - Zvážit implementaci dalších nástrojů financování založených na zhodnocení pozemků – zejména poplatky za právo zvýšit koeficient podlažní plochy, za právo na výstavbu nad úroveň limitů stanovených územně plánovací dokumentací („poplatky za práva na výstavbu“ často označované jako „bonus za vyšší hustotu zástavby“), poplatky za úpravy pozemků a či za zajištění infrastruktury.
 - Přijmout zákony, které by umožnily vykoupit nebo vyvlastnit pozemky za cenu platnou před oznámením veřejné investice nebo změny územního plánu. Cílem je, aby z růstu hodnoty pozemků souvisejícím s veřejnými investicemi či změnou územně plánovací dokumentace, benefitovaly samy obce, které tyto investice či změny provádějí.
- 6) Posílit technické a personální kapacity místních samospráv v zájmu zrychlení, zefektivnění a zkvalitnění procesů územního plánování.**



- Poskytovat vzdělávání a školení pro pracovníky obcí zodpovědné za územní plánování, implementaci ekonomických nástrojů založených na zhodnocení pozemků a politiku rozvoje bydlení.
 - Mobilizovat regiony, obce a společenství obcí, aby menším obcím poskytovaly technickou pomoc související s územním plánováním a bydlením.
- 7) Přejít z výpočtu daně z nemovitých věcí podle výměry na výpočet na základě tržní hodnoty.**
- Navrhnout nový systém daně z nemovitých věcí, který by byl založen na tržní hodnotě rezidenčních nemovitostí a pozemků, a postupně zvyšovat tyto opakované daně z pozemků a nemovitostí tak, aby se zvýšily příjmy a zabránilo se nadměrným kapitálovým investicím do bydlení.
 - V rámci reformy daně z nemovitých věcí zvážit zavedení diferencovaných daňových sazeb nebo odkladů daňové povinnosti pro domácnosti s nízkými příjmy nebo omezenou likviditou a nižších daňových sazeb pro hlavní bydliště ve srovnání se sekundárními domácnostmi nebo neobydlenými byty, aby se zabránilo problémům majitelů domů s likviditou.
- 8) V rámci reformy daně z nemovitých věcí zvážit cílené daně z neobydlených bytů v oblastech s vysokou poptávkou po bydlení společně s vhodnými vymáhacími a monitorovacími mechanismy.**
- Zavést pracovní definici neobydlených bytů (např. byty nevyužívané po určitou dobu apod.).
 - Identifikovat oblasti s vysokou poptávkou po bydlení a vysokou mírou neobydlenosti, kde by mohla být zavedena daň z neobydlených bytů, která by zvýšila nabídku bydlení.
 - Přidělit prostředky a technickou podporu obcím na sledování a vymáhání daní z neobydlených bytů, včetně sběru dat z různých zdrojů (např. od poskytovatelů vody a elektřiny) za účelem identifikace neobydlených bytů.
- 9) Reformovat u bydlení daně z kapitálového zisku a postupně rušit u primárního bydliště možnost odečíst si úroky z hypotéky z daní.**
- Zvážit zastropování osvobození od daně z kapitálového zisku u primárních rezidenčních nemovitostí, úpravu zdanitelných zisků o inflaci a odstranění osvobození od daně z kapitálového zisku u sekundárních rezidenčních nemovitostí.
 - Nadále postupně rušit daňové úlevy u úroků z hypoték u vlastnický obývaných nemovitostí.



Mezinárodní měnový fond (MMF)

Doporučení MMF pro zvýšení dostupnosti bydlení jsou popsána v materiálu ***Housing Affordability in the Czech Republic***³ vydaném na začátku roku 2026. Cílem dokumentu bylo identifikovat systémová rizika na trhu s bydlením a navrhnout makro obezřetnostní a daňovo-finanční opatření (LTV/DTI, reforma daní, přenastavení transferů). Doporučení jsou určena tvůrcům politik a institucím zodpovědným za finanční stabilitu a bydlení (ČNB, relevantní ministerstva a vláda).

Doporučení MMF:

1) Makro obezřetnostní opatření:

- ČNB by měla při zrychlování růstu úvěrů monitorovat dodržování doporučených nižších limitů poměrů úroků k hodnotě (70 %) a poměrů dluhu k příjmu (7) u investičních hypoték.
- Brát v potaz regionální diferenciaci.

2) Zmírnění omezení nabídky:

- Digitalizovat a zjednodušit proces povolování (stavebního řízení).
- Využít stávající finanční zdroje k rozšíření rozvoje dostupného bydlení.

3) Reforma daně z nemovitostí:

- Zavést systém daně z nemovitostí založený na hodnotě.
- Přijmout doplňkové daňové reformy k posílení motivace uvádět neobydlené jednotky na trh a odstranit podmínky zvýhodňující vlastnické bydlení.
- Restrukturovat mezivládní převody tak, aby motivovaly obce k větší účasti v poskytování bydlení.

³ Dokument dostupný online: <https://www.imf.org/en/news/articles/2026/02/03/pr26031-czech-republic-2026-article-iv-concluding-statement>



Evropská investiční banka (EIB)

Evropská investiční banka zpracovala odborná doporučení pro ČR v rámci poradenského mandátu realizovaného v letech 2024–2025. Cílem projektu bylo navrhnout strategický legislativní a finanční rámec pro rozvoj sektoru dostupného nájemního bydlení v ČR. Hlavním výstupem je neveřejný dokument **Market Assessment Report: Advisory support for developing the affordable housing sector in the Czech Republic**. Materiál obsahuje komplexní analýzu a vyhodnocení trhu s bydlením v ČR a navazující doporučení pro realizaci státní politiky dostupného bydlení a pro nastavení souvisejícího právního, institucionálního a finančního rámce.

Doporučení EIB:

- 1) Vláda by měla stanovit dostupné nájemní bydlení (DNB) jako prioritu, definovat konkrétní cíle rozvoje DNB v horizontu 5–10 let a zajistit potřebné finanční prostředky.**
 - Definovat kvantifikovatelné a měřitelné cíle výstavby a rekonstrukce cenově dostupných nájemních bytů, souvisejícího financování a potřebných legislativních změn na 5–10 let.
 - Na základě cílů stanovit výši státní finanční podpory a vytvořit právní a institucionální rámec potřebný pro dosažení stanovených cílů.
 - Stanovit střednědobé až dlouhodobé cíle pro alokaci veřejných prostředků pro rozvoj dostupného bydlení, aby signalizovala dlouhodobou stabilitu podpory.
- 2) Upřednostnit nákladové nájemné místo ekvivalentu tržního nájemného (např. 90 %), zajistit cílenou podporu pro domácnosti, pro které je nákladové nájemné příliš zatěžující.**
 - Pro dostupné nájemní bydlení zavést povinnost vybírat nákladové nájemné pokrývající náklady na financování projektu, údržbu, opravy i přiměřený zisk na reinvestice.
 - V případě obecního bydlení postupně upravit historicky nízké nájemné tak, aby pokrývaly náklady a umožňovaly obnovu stávajícího obecního bytového fondu.
 - Tam, kde je nájemné pro domácnosti nedostupné, doplnit systém cílenými dávkami pro domácnosti nebo dotacemi na výstavbu bydlení.
- 3) Zlepšit stabilitu nájemního bydlení.**
 - Podporovat dlouhodobé nájemní smlouvy či smlouvy na neurčito, které zvýší jistotu nájemníků, při zachování (či posílení) ochrany pronajímatelův před problémovými nájemci.
 - Zavést transparentní mechanismy růstu nájmů (např. navázání na inflaci) s jasně stanovenými limity.
- 4) Omezit inflační efekt sociálních dávek na ceny nájmů. Finanční podporu více cílit na potřebné skupiny domácností.**
 - Provést detailní analýzu dopadů příspěvku a doplatků na bydlení na růst nájmů a lokální tržní dynamiku.
 - Omezit plošnost podpory a lépe ji cílit na skutečně potřebné skupiny obyvatel.
 - Kombinovat poptávkové nástroje s nabídkovými opatřeními, aby nedocházelo k tlaku na růst nájemného.



- 5) Zjednodušit a zrychlit povolovací procesy, posílit kapacity úřadů, koordinaci plánování a roli obcí i metropolitní spolupráce.**
- Posílit personální kapacity stavebních úřadů, zlepšit jejich odměňování a urychlit digitalizaci procesů.
 - Zlepšit koordinaci mezi státní, regionální a místní úrovní a jasně vymezit kompetence v územním plánování. Podporovat metropolitní a meziobecní spolupráci při plánování nového bydlení a dopravní a technické infrastruktury.
- 6) Zkvalitnit sběr dat o bydlení. Dostupná data využívat pro cílení a vyhodnocování bytové politiky.**
- Sbírat detailnější a lokalizovaná data o příjmech a reálných nákladech na bydlení domácností, typech bydlení a dostupnosti bydlení na úrovni jednotlivých obcí.
 - Systematicky analyzovat specifické oblasti (např. počet neobydlených bytů) pro lepší cílení veřejných intervencí.
 - Zajistit pravidelnou aktualizaci a vyhodnocování dat pro průběžné sledování dopadů politik.
- 7) Výrazně posílit fond obecního bydlení a využívat ho pro potřeby dostupného bydlení.**
- Systematicky rekonstruovat a udržovat obecní byty a nastavit nájemné na úrovni pokrývající náklady a obnovu fondu.
 - Obce by měly reinvestovat výnosy ze stávajícího bytového fondu do nové výstavby, akvizic či konverze nebytových prostor na obecní byty.
 - Profesionalizovat správu bytového fondu a posilovat vlastní odborné kapacity obcí.
 - Pro financování investic do obecního bydlení více využívat úvěrové a kombinované financování.
- 8) Rozvíjet model městských bytových společností (*municipal housing companies, MHC*) jako nástroje pro profesionální správu a rozvoj obecního bydlení.**
- Zakládat autonomní a profesionálně řízené MHC s jasnými cíli a výkonnostními ukazateli. Svěřit jim kompletní cyklus developmentu obecního bydlení (zajištění a příprava pozemků, výstavba, správa bytů i řešení nájemních vztahů).
 - Paralelně podporovat i jiné modely rozvoje cenově dostupného bydlení pro širší zapojení aktérů (neziskové, omezeně ziskové či družstevní organizace).
- 9) Jasně vymezit role institucí aktivních v implementaci bytové politiky a posílit kapacity pro financování dostupného bydlení.**
- Oddělit oblasti činnosti a kompetence zapojených institucí (např. SFPI, NRB) a zabránit překryvům v jejich činnostech.
 - V případě instituce poskytující úvěrové finanční nástroje pro dostupné nájemné posílit kapacity pro hodnocení projektů, řízení rizik a práci s problematickými úvěry.
 - Nastavit efektivní systém financování a podpory (úvěry, granty, EIB/CEB/EBRD).



Housing investment advisory hub (HIAH)

Housing Investment Advisory Hub (HIAH), nebo-li Centrum poradenství pro investice do bydlení, je think-tank při Státním fondu podpory investic, který vznikl v roce 2024 díky finanční podpoře z Národního plánu obnovy. Členy think-tanku jsou respektovaní odborníci na výstavbu a financování bydlení z ČR i zahraničí. HIAH v roce 2025 vydal dvojici dokumentů obsahující doporučení týkající se bytové výstavby a dostupného bydlení. Jedná se o materiál *Financial Instruments for Affordable Housing in Czechia (Finanční nástroje pro dostupné bydlení v Česku)*⁴ a dokument *5+5 návrhů HIAH pro jednodušší a smysluplnější územní plánování v České republice*⁵. Níže je uveden výčet doporučení HIAH dle zdrojového dokumentu.

Doporučení HIAH – Finanční nástroje pro dostupné bydlení v Česku:

- 1) Definovat jasný rámec pro dostupné bydlení, včetně aktérů, jednotných principů, dlouhodobé vize, cílových skupin a transparentních pravidel.**
- 2) Zavést víceleté programy (s desetiletým horizontem) namísto krátkodobých grantových iniciativ. Rozvíjet sektor postupně – podle příkladu Finska a Rakouska.**
- 3) Zavést model revolvingového financování**
 - Zajistit dlouhodobé, nízkonákladové financování (30+ let).
 - Reinvestovat finanční přebytky, aby se sektor postupně stal samofinancovatelným.
 - Model založit na rakouských a dánských zkušenostech a zároveň jej přizpůsobit současným předpisům EU.
- 4) Vytvořit neziskové bytové společnosti a bytové společnosti s omezeným ziskem**
 - Právně ukotvit bytové společnosti s omezeným ziskem a SPV společnosti a zavést reinvestice zisku, nájemné založené na nákladech a silné mechanismy dohledu.
- 5) Poskytovat záruky pro SPV, bytové společnosti s omezeným ziskem nebo obce se složitými projekty.**
- 6) Posílit kapacity obcí**
 - Poskytovat metodickou pomoc, standardizované šablony a procesní rámce.
 - Podporovat profesionální správu bydlení a dlouhodobé plánování.
 - Usnadňovat výměnu znalostí mezi městy a regiony.
- 7) Sladit územní a bytovou politiku**
 - Prosazovat aktivní pozemkovou politiku s transparentními pravidly a preferenčními převody.
 - Upřednostňovat rozvoj zástavby, rekonstrukce budov, přestavby brownfieldů a rekonstrukce domů.
- 8) Posílit státní programy podpory investic do dostupného nájemního bydlení**

⁴ Dokument dostupný online: https://www.hiah.cz/wp-content/uploads/2025/11/20251113_HIAH_FinanceOutput_FINAL.pdf

⁵ Dokument dostupný online: <https://www.hiah.cz/wp-content/uploads/2025/06/REKODIFIKACE-UZEMNIHO-PLANOVANI.pdf>



- Potřeba založit dlouhodobý program podpory – trvalý finanční nástroj na investice do dostupného bydlení na úrovni státu, který by zabezpečil jistotu pro dlouhodobé koncepční plánování projektů.
- Potřeba sladit nároky legislativy, vyjasnit charakter podpory dostupného bydlení a dle toho dlouhodobě nastavit program podpory, aby mohlo být plánováno a projektováno v předstihu i v období, kdy se čeká na doplnění zdrojů.
- Potřeba mít dlouhodobé zdroje národní, ne jenom zdroje vázané na finance z EU.
- Finanční prostředky by měly být vícezdrojové, víceleté a revolvingové.
- Potřeba větší variability podpory pro lepší sociální mix sídel (nájemní, družstevní, vlastnické bydlení), nikoliv pouze jednoho typu bydlení.

9) Efektivněji využít evropské prostředky

- Zlepšit efektivitu a stabilitu alokace snížením fragmentace a zaměřením se na předvídatelná, dlouhodobá pravidla, která umožní kontinuitu a plánování investic.

10) Dluhové financování ze soukromého sektoru

- Povzbuzovat soukromý sektor k zapojení se do rozvoje cenově dostupného bydlení prostřednictvím dlouhodobého dluhového financování. Kritéria ESG by měla zahrnovat sociální a správní aspekty (např. projekty s ověřitelným sociálním dopadem nebo transparentním řízením). To by rozšířilo dostupnou nabídku cenově dostupného bydlení financovaného prostřednictvím partnerství veřejného a soukromého sektoru.

11) Opět zavést finanční podporu na přípravu projektů

- V roce 2024 existovaly úspěšné tituly Systémová podpora veřejných investic NPO k finanční podpoře na přípravu projektů dostupného vč. Sociálního a udržitelného bydlení.
- Obnovit tyto programy zejména ve fázi zpracování studií pro usnadnění přípravy projektů.
- Úprava programů Dostupné nájemní bydlení SFPI a NRB
- Definovat jasnější strategické cíle podpory – např. upřednostnění maximální podpory na projekt oproti maximálnímu počtu podporovaných projektů; nejvyšší energetické standardy oproti vyššímu objemu dokončených bytů.
- Finanční podpora projektů v souladu s nastavením cílů - tj. optimální podpora projektů, co je do výše uznatelných nákladů i složky dotační (u některých projektů lze snížit podporu a přeměřovat ji jinam).
- Větším zapojením komerčního financování se umožní realizace více projektů.
- Zachovat robustnější nástroj, který nebude dále fragmentován do podprogramů s malými alokacemi, protože taková řešení jsou nákladná nejen pro administrátory programu, ale i banky.

12) Úprava programu Nová zelená úsporám MŽP

- Nyní program podporuje a cílí energetickou renovaci, ale neřeší potřebu faktické přestavby a úprav starých objektů a potřeby rozdělení větších rodinných domů na více bytových jednotek.



13) Preferovat a zvýhodnit výstavbu v rámci stávající zástavby

- Kromě rozsáhlých projektů na zelené louce (které jsou obvykle jednodušší a ziskovější) by měla být větší podpora směřována do menších projektů v rámci stávající zastavěné oblasti – doplňování, rozšiřování a přestavby měst – s cílem podpořit kompaktní růst měst.
- Tento přístup umožňuje efektivní využití stávající infrastruktury a městských pozemkových zdrojů.
- Poskytovat preferované podmínky pro takové projekty (např. uvolněnější požadavky na parkovací místa).

14) Sdílení dobré praxe a vytvoření vzorových dokumentů

- Zavést komunikační kanály umožňující obcím sdílet příklady úspěšných postupů v celé České republice.
- Vypracovat sadu standardizovaných modelových dokumentů a šablon založených na ověřených osvědčených postupech pro zefektivnění přípravy a administrace projektů.

15) Integrace a rozšíření poradenství pro obce

- V současné době je poradenská podpora roztržena mezi ministerstva a agentury – např. Regionální centra pro investice do bydlení SFPI, NRB, regionální kanceláře SFŽP, Energetická informační centra (MPO), CzechInvest atd.
- Ideálním přístupem by bylo integrovat nebo koordinovat poradenské služby podle potřeb obcí – vytvoření jednotné, koncentrované platformy podpory pro místní infrastrukturu a rozvoj bydlení.
- S nástupem neziskových bytových společností (NBS) by měly být poradenské služby rozšířeny i na tuto novou cílovou skupinu, aby byla zajištěna profesionální a konzistentní implementace v celém sektoru.

Doporučení HIAH – 5+5 návrhů HIAH pro jednodušší a smysluplnější územní plánování v ČR:

1. Revize a zpřesnění veřejných zájmů

- Legislativní zakotvení pořizování územních plánů jako kompetence samosprávy, nikoliv jako výkon státní správy. Cílem je posílit odpovědnost obcí za rozvoj vlastního území. Role státu se v tomto modelu omezuje na metodickou podporu a dohled nad zákonností a koordinací nadmístních vazeb.

2. Propojování územního a strategického plánování

- Motivovat obce k integrovanému propojení územního a strategického plánování, přičemž proces by měl být datově podložený, ekonomicky udržitelný a mít přímý přínos ke zvyšování kvality života obyvatel.

3. Revize dat územně-analytických podkladů (ÚAP)



- Vyjasnit cíle sběru, typy a způsob využití územně-analytických dat, zajistit kapacitní a metodickou podporu obcím, krajům i odborníkům, aby data mohla být efektivně využita v plánovacím procesu.

4. Zavedení akceleračních zón

- Definovat vybraná území, v nichž bude vyhlášen stav „transformace území“ a dočasně uvolněna vybraná plánovací a regulační pravidla, aby se urychlila a zjednodušila výstavba zaměřená na udržitelný rozvoj a dostupné bydlení.

5. Aktualizace postupů pro zpracování územně-plánovací dokumentace

- Sjednotit metodiku a zajistit finanční podporu (např. prostřednictvím České komory architektů) pro zajištění kvality a systematické kontroly připravované územní dokumentace.

6. Přenést územní plánování do samostatné působnosti obcí

- Obce by měly mít plnou kompetenci k územnímu plánování na svém území.
- Stát by plnil pouze koordinační a metodickou roli, nikoli rozhodovací.

7. Zvýšit flexibilitu plánování

- Legislativně umožnit menší úpravy územních plánů, pokud nejsou v rozporu s nadřazeným rámcem, čímž se zkrátí doba schvalování a sníží administrativní zátěž.

8. Plánování na datech, udržitelnosti a kvalitě života

- Zakotvit povinnost plánovat na základě dat, zohledňovat ekonomickou udržitelnost a přímý dopad na kvalitu života obyvatel.
- Obce by měly být motivovány rozpočtovými, daňovými a finančními nástroji.

9. Možnost vydávat vlastní stavební předpisy pro větší obce

- Umožnit větším obcím (a jejich částem) přijímat vlastní stavební předpisy s jednotným formátem, přičemž je zachována celostátní koherence a předcházení chaotické tvorby předpisů.

10. Promítnutí revize veřejných zájmů do legislativy

- Úprava procesu přezkumu stanovisek dotčených orgánů tak, aby byl rychlejší a profesionálnější. Zavádí se systém hledání konsenzu, například formou kompenzačních opatření mezi stranami, což umožní efektivní ochranu veřejných zájmů bez neúměrných průtahů v rozvoji území.