



NEDOSTUPNÉ BYDLENÍ V ZEMÍCH V4

ILUSTROVANA PŘÍRUČKA

NEDOSTUPNÉ BYDLENÍ V ZEMÍCH V4

ILUSTROVANÁ PŘÍRUČKA

Editoři: Václav Orcígr, Lýdia Grešáková

Autoři: Václav Orcígr, Lýdia Grešáková, Kristina Roman and Spolka collective, Csaba Jelinek, Maja Zabirzewska, Maja Wróblewska, Maciej Saja, Zofia Nowicka, Flóra Cieger

Korektury & jazyková editace: Eliška Lipková

Vydali: Arnika – Centrum pro podporu občanů, Spolka, Szövetség a Közösségi Ingatlanfejlesztésért, Miasto Jest Nasze

Grafická úprava, sazba, tisk: Kristina Roman (Spolka) a Risko Print Partia (instagram: @risiko.print)

ISBN 978-80-88508-98-4 (online) / 978-80-88508-99-1 (print)

Creative Commons 4.0 BY SA

2026



Spolka



MIASTO
JEST
NASZE

Projekt je kofinancován vládami Česka, Maďarska, Polska a Slovenska prostřednictvím Visegradských grantů z Mezinárodního visegradského fondu. Úkolem fondu je podporovat iniciativy pro udržitelnou regionální spolupráci ve střední Evropě.

-
- Visegrad Fund
-

Publikace byla podpořena
Nadací české architektury.



Arnika je česká environmentální nevládní organizace založená v roce 2001. Její program Centrum pro podporu občanů se zaměřuje na zapojování veřejnosti do rozhodovacích procesů. Tým Praha – město pro život je součástí tohoto programu a věnuje se monitorování rozvoje Prahy, včetně tématu dostupnosti bydlení. Aktivity Arniky zahrnují poskytování odborného poradenství veřejnosti i stakeholderům, realizaci mediálních a advokačních kampaní, spolupráci na výzkumu, organizaci veřejných akcí, vydávání analýz a dalších publikací.

ACRED (Alliance for Collaborative Real Estate Development) je nevládní organizace se sídlem v Budapešti, která společně rozvíjí a spravuje dostupné, nesppekulativní a kolektivně vlastněné prostory pro demokratické komunity a jednotlivce pracující pro společensky prospěšné cíle. Hlavní pilotní projekty ACRED jsou Zugló Collective House (rezidenční projekt fungující na principu nájemního družstevního bydlení) a Kazán Community House (komunitní prostor využívaný devíti organizacemi solidární ekonomiky).

Spolka je neziskové studio architektury a sociologie se sídlem na Slovensku. Ve své práci vychází z principů péče a udržitelnosti a již více než deset let se věnuje prostorové praxi se silným důrazem na bydlení, klimatickou odpovědnost a prostorovou spravedlnost. Její činnost zahrnuje výzkum, publikace, workshopy a vzdělávací formáty, včetně knihy Housing in Times of Crisis a mezinárodních spoluprací, jako jsou LINA a New European Bauhaus.

Miasto Jest Nasze je varšavská občanská organizace a městské hnutí založené v roce 2013. Usiluje o zlepšení kvality života v polských městech prostřednictvím transparentní správy, odpovědného územního plánování, dostupného bydlení a ochrany životního prostředí. Kombinuje watchdogové aktivity, výzkum, veřejné kampaně a zapojování občanů. Hnutí je také přímo zastoupeno v místní samosprávě – má 15 zastupitelů v Radě města Varšavy a v městských částech, což posiluje jeho institucionální dopad.

1. ÚVOD

V posledních letech patří města střední Evropy k těm nejvíce zasaženým rostoucí nedostupností bydlení. Vlastní bydlení se stává nedostupným pro stále větší část obyvatel regionu. Nejde přitom pouze o téma nízkopříjmových skupin – tento proces zasahuje čím dál širší vrstvy střední třídy. Nedostupnost vlastnického bydlení se postupně promítá i do nájemního sektoru. S klesající kupní silou domácností je stále zřetelnější vliv korporátních vlastníků, kteří skupují byty a následně je pronajímají.¹

Tento text vychází ze situovaného pohledu. Publikace vznikala v Česku, Maďarsku, Polsku a na Slovensku a odráží perspektivy čtyř organizací, které se ve svých zemích dlouhodobě věnují tématu bydlení. Nenabízíme jen povrchní ani čistě statistický přehled. Vycházíme z dlouhodobého zapojení, místní znalosti a přímé zkušenosti s problémy v oblasti bydlení. Tuto pozici nevnímáme jako omezení, ale jako přidanou hodnotu, která posiluje důvěryhodnost, umožňuje citlivější práci s kontextem a doplňuje kvantitativní data o zkušenost z praxe.

Hlavní výzvy v oblasti bydlení v jednotlivých zemích nejsou izolované. Naším cílem bylo porovnat poznatky napříč regionem Visegrádské čtyřky (V4). Spoluprací v rámci Visegrádu chceme poukázat na sdílené strukturální problémy i na specifické reakce jednotlivých zemí. Zároveň chceme posilovat

¹ Orcígr, V. (ed.). (2024). *Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti*. Praha: Arnika. 76 – 77. Dostupné z: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>

obce a občanskou společnost prostřednictvím výměny zkušeností, srovnávání a společného učení, aby bylo možné účinněji reagovat na bytovou krizi.

Politici představitelé jednotlivých zemí a měst V4 dosud nedokázali na situaci přinést odpovídající řešení. Současný stav bydlení má své kořeny v porevolučních letech a dále se prohloubil politickým vývojem posledních let ve střední Evropě. V některých zemích přinesl poloautoritářské režimy, jež (v návaznosti na většinu svých politických předchůdců) systematicky opouštějí principy funkční a efektivní bytové politiky. Situaci zhoršuje také geopolitické napětí v regionu, zejména v souvislosti s válkou na Ukrajině, i proměnou globálního politického prostředí.

Ani tam, kde v posledních letech vznikly aktivní bytové politiky na úrovni měst, se dosud nepodařilo zvrátit dominanci soukromého trhu ani přerušit závislost na širších globálních tržních dynamikách v oblasti bydlení. Skutečnost, že bydlení v současném politickém a ekonomickém systému vnímáme spíše jako komoditu vhodnou ke spekulaci, než jako základní infrastrukturu pro důstojný život, představuje jednu z hlavních překážek při zajišťování dostupného a udržitelného bydlení pro všechny.²

Visegrádská čtyřka na špičce nedostupnosti bydlení v Evropě

Řada statistik dlouhodobě řadí země V4 na přední pozice žebříčků, které porovnávají průměrné mzdy a ceny bydlení. Zejména hlavní města těchto zemí ve srovnáních dominují, přičemž Praha a Bratislava se pravidelně střídají na prvním místě.³

Na celostátní úrovni patří země V4 většinou mezi nejhorší (alespoň pokud jde o počet hrubých ročních mezd potřebných na pořízení bydlení), s částečnou výjimkou Polska.⁴ V jiných ukazatelích, například v podílu domácností, které vnímají bydlení jako velkou finanční zátěž, však Polsko naopak zaujímá první místo.⁵ Nejnovější statistiky navíc upozorňují na vysoké náklady na hypotéky v Maďarsku a Polsku a na nejvyšší meziroční nárůst cen bydlení

²Více viz Madden, D., Marcuse, P. (2016). In *Defense of Housing*. New York, Londýn: Verso
³Více viz např. Coi, G. (2023). “Gimme shelter: Cost-of-living crisis squeezes Europe’s housing” in *Politico*, 7. prosinec Dostupné z: <https://www.politico.eu/article/gimme-shelter-cost-of-living-crisis-squeeze-europe-housing/> nebo Linhart, M., Hába, P., Machula, L., Marek, D. (2025). *Deloitte Property Index. Overview of European Residential Markets*, 14. edice, srpen 2025. Dostupné z: <https://www.deloitte.com/cz-sk/en/Industries/real-estate/research/property-index.html>

⁴ Vejchodská, E. (2025). “Měření dostupnosti bydlení - tvrdý oříšek,” in *Urbanismus a územní rozvoj* 1/2025: 13 – 21. Dostupné z: <https://www.uur.cz/media/hkmb2t45/7-me-reni-dostupnosti.pdf>

⁵ Ibid.: 17

v roce 2025 v Krakově.⁶

V Praze je přibližně 160 000 lidí (více než 10 % obyvatel města) ohroženo ztrátou bydlení.⁷ V Polsku se 35 % domácností nachází v tzv. „rental gap“, tedy jejich příjmy jsou příliš vysoké na to, aby měly nárok na obecní byt, ale zároveň příliš nízké na získání hypotéky či zaplacení tržního nájemného.⁸ Mezi lety 2015 a 2023 zaznamenalo Maďarsko nejvyšší nárůst indexu cen bydlení i indexu nákladů na rezidenční výstavbu v rámci EU.⁹ V důsledku toho zažívá přibližně třetina populace, tedy zhruba tři miliony lidí, nějakou formu bytové chudoby v kontextu sociálně necitlivé bytové politiky.¹⁰ Na Slovensku se zhoršující dostupnost bydlení stále více promítá do extrémních forem bytového vyloučení: podle Slovenského statistického úřadu se počet lidí bez přístřeší za poslední desetiletí ztrojnásobil a sčítání lidu v roce 2021 identifikovalo více než 70 000 osob bez domova. Na úrovni EU vyjadřuje více než 60 % obyvatel obavy z nemožnosti uhradit náklady na bydlení, což ukazuje na masivní nárůst bytové nejistoty i v širším měřítku.¹¹

Příčiny jsou komplexní. Jejich rozsah sahá od politik navázaných na období po pádu socialistických režimů a masivní privatizaci (alespoň v našem regionálním kontextu) až po širší propojení místní situace s globálními realitními trhy, růst investičního skupování bytů či neschopnost diverzifikovat nabídku bydlení a tím zmírnit tlak na trhu.

6 Linhart, M., Hába, P., Machula, L., Marek, D. (2025). Deloitte Property Index. Overview of European Residential Markets, 14. edice, srpen 2025. Dostupné z: <https://www.deloitte.com/cz-sk/en/Industries/real-estate/research/property-index.html>

7 Hlavní město Praha. (2022). Strategie prevence, snižování negativních dopadů a ukončování bezdomovectví v Praze do roku 2030 schválená RHMP v roce 2022. Dostupné z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/f16181230bc33f2576c572895a8a0e82.pdf>

8 OECD. (2025), Housing Reforms in Czechia and Poland. Paříž: OECD Publishing. Dostupné z: <https://doi.org/10.1787/4988c473-en>

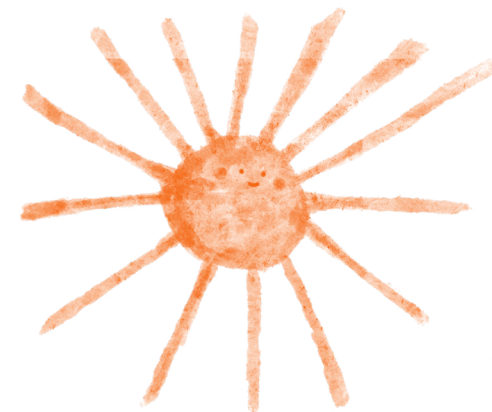
9 Eurostat. (2025). Construction producer prices or costs, new residential buildings - annual data. Dostupné z: https://doi.org/10.2908/STS_COPI_A

10 Lukács, Gy. (ed.). (2024). Annual Report on Housing Poverty. Budapešť: Habitat for Humanity Hungary. Dostupné z: https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2024/wp-content/uploads/sites/15/2024/12/Habitat_Annual-report-2024_en.pdf

11 Bírová, B. (2025). “Úvod” in Šrámková, K., Opletal, M. (2025). Nájmy, energie, daně, dávky, veřejná výstavba: řešení krize bydlení existují. Praha: Platforma pro sociální bydlení. Dostupné z: https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2025/12/Reseni-krize-bydeni-existuji_ONLINE-web.pdf

V této ilustrované příručce se věnujeme příčinám i možným řešením. Vycházíme z workshopů, které jsme uspořádali v roce 2025 v rámci společného projektu financovaného Mezinárodním visehradským fondem (IVF), jenž mj. podpořil také vznik této publikace. Zaměřujeme se na podobnosti i specifické rozdíly mezi zeměmi V4 a na tomto základě hledáme cesty, které mohou být využitelné napříč celým regionem. Věříme, že tím přispějeme nejen k debatě o řešení nedostupnosti bydlení v regionu, ale také k posunu směrem k opravdu účinným opatřením, která pomohou znovu chápat bydlení jako základní infrastrukturu pro život, nikoli jako tržní komoditu. Brožura je dostupná v pěti jazykových verzích. Kromě společného textu zaměřeného především na regionální srovnání přispěla každá partnerská organizace samostatnou kapitolou věnovanou místnímu kontextu.

V českém případě představujeme pozitivní příklady iniciativ zdola, na Slovensku se zaměřujeme především na zkušenosti samospráv. Polská kapitola shrnuje některá praktická řešení a maďarská perspektiva dále ukazuje potenciál kolaborativních a neziskových modelů rozvoje a správy bydlení na konkrétních příkladech.



2. PŘEHLED SITUACE

Vývoj politik

Města Visegrádské čtyřky prošla v nedávné historii podobným vývojem, alespoň pokud jde o jejich charakter post-socialistických měst. Samotná definice post-socialismu může být nejednoznačná; v některých případech se dokonce setkáváme s tím, že je nepřesná a zjednodušující, protože zahrnuje široký region východoevropských zemí včetně Balkánu a postsovětských států, které se výrazně liší místním kontextem i historickým vývojem.¹² Obecně je však post-socialismus chápán jako označení pro země či města, která prošla přechodem od socialistického řízení a ekonomiky ke kapitalistickému systému. Tento proces mimo jiné znamenal proměnu politické kultury, vznik nových politických, ekonomických a kulturních elit, přesun veřejného majetku do soukromých rukou, decentralizaci řízení a plánování, a v našem regionálním kontextu také vznik nových specifických prostorových procesů, jako jsou suburbanizace či gentrifikace.¹³

¹² Hirt, S., Ferencuhová, S., & Tuvikene, T. (2016). "Conceptual Forum: The "Post-Socialist" City" in *Eurasian Geography and Economics*, 57 (4 – 5), 497 – 520. Dostupné z: <https://doi.org/10.1080/15387216.2016.1271345>

¹³ Orcígr, V. A Hegemonic City: Discursive approach to ideology and dominance in development and planning of post-socialist Prague. Praha, 2024. Disertační práce (PhD.). Univerzita Karlova, Fakulta Sociálních věd. Institut sociologických studií, katedra sociologie. Školitel PhDr. Mgr. Jan Balon, PhD.

Proces transformace od centralizovaných, státem řízených ekonomik k tržnímu kapitalismu však probíhal v jednotlivých zemích a regionech s určitými rozdíly. V mnoha případech sahá jádro této proměny do 90. let, kdy nástup neoliberalismu způsobil bezprecedentní posun směrem k tržnímu myšlení, který se postupně výrazně projevil i v oblasti bydlení.

Obecně lze říci, že během posledních 35 let došlo ve všech zemích V4 k postupné změně politického klimatu. Tradiční koncept post-socialistické transformace či tranzice,¹⁴ charakterizovaný rychlým přechodem k tržnímu kapitalismu, byl spojen také s radikální změnou hodnotových a psychologických vzorců. Ty vedly k upřednostňování soukromého vlastnictví v oblasti bydlení, masivní privatizaci a radikálnímu odmítání sociálních bytových politik.¹⁵ Postupně se však přidaly další specifické projevy politické transformace, které přinesly vzestup pravicového populismu a autoritářských tendencí. Tržně orientovaný a individualistický přístup k bydlení, jenž v regionu převládal prakticky po celé období, postupně prohloubil nedostupnost bydlení do bezprecedentní míry.

Privatizace je jedním z klíčových doprovodných jevů transformace, který měl významný dopad na situaci v oblasti bydlení. Například od 90. let 20. století bylo privatizováno více než 80 % veřejného bytového fondu v Praze, což vedlo k tomu, že město v současné době vlastní přibližně 5 % bytů ve městě.¹⁶ V Polsku byl tento pokles rovněž drastický. V roce 1990 tvořily obecní byty 16,7 % národního bytového fondu, zatímco v roce 2016 tento podíl klesl na pouhých 6,1 %. To znamená pokles z necelých 2 milionů

¹⁴ Viz např. Sýkora, L. (2009). "Post-Socialist Cities" in Kitchin, R., Thrift, N. (eds.). *International Encyclopedia of Human Geography*. Vol. 8. 387 – 395. Dostupné z: <https://doi.org/10.1016/B978-008044910-4.01072-5>; Sýkora, L., Bouzarovski, S. (2012). "Multiple Transformations: Conceptualising the Post-communist Urban Transition" in *Urban Studies*, 49 (1), 43 – 60. Dostupné z: <https://doi.org/10.1177/0042098010397402> nebo Temelová, J. (2009). "Urban Revitalization in Central and Inner Parts of (Post)socialist Cities: Conditions and Consequences" in Ilmavirta, T. (ed.). *Regenerating Urban Core*. Helsinki: Helsinki University of Technology. 12 – 25.

¹⁵ V teorii tento proces někdy označujeme jako zombie socialismus, který zahrnuje všechny mentální vzorce, projevy a praktiky, které odmítají různé sociální politiky a sociální myšlení s odkazem na negativní historické zkušenosti se socialismem. Více viz např. Chelcea, L., Druţ, O. (2016). "The Specter of Zombie Socialism and the Rise of Neoliberalism in Post-Socialist Central and Eastern Europe" in *Eurasian Geography and Economics*, 57 (4), 1 – 24. Dostupné z: <https://doi.org/10.1080/15387216.2016.1266273>
¹⁶ Orcígr, V. (ed.). (2024). *Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti*. Praha: Arnika. 57. Dostupné z: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>

obecních bytů na 868,5 tisíce, tedy přibližně o 56 %.¹⁷ V Maďarsku se podíl bytů ve veřejném vlastnictví v letech 1990 až 2024 snížil z 20 % na 2 % v důsledku privatizace více než 620 000 bytů.¹⁸ A konečně Slovensko v letech 1992 až 2006 rovněž prošlo mimořádně rozsáhlou privatizací. V Bratislavě se podíl soukromých bytů zvýšil z 12 % v roce 1992 na 70 % v roce 1998, což je ve slovenském kontextu neobvykle velký posun, který snížil dostupnost nájemních bytů a razantně přetvořil trh s bydlením.¹⁹



Privatizace veřejného bytového fondu byla rovněž doprovázena dlouhodobou stagnací v oblasti politiky veřejného bydlení a výstavby, jakož i účinné péče a údržby obecních bytů. Oproti tomu např. Vídeň a Paříž jsou často uváděny jako reference pro dlouhodobou proaktivní politiku v oblasti veřejného bydlení; Paříž si například klade za cíl dosáhnout 45% podílu dostupného bydlení do roku 2035 (za „dostupné“ se zde považuje bydlení, které je nejméně o 20 % levnější než tržní nájemné).²⁰ Ačkoli tyto případy nelze přímo aplikovat na kontext zemí V4, ilustrují rozsah a konzistentnost, kterou takové politiky mohou mít.

17 Muzioł-Węclawowicz, A., Nowak K. (eds.). (2018). Raport o stanie polskich miast: Mieszkalnictwo społeczne. Varšava: Instytut Rozwoju Miast i Regionów. Online. Dostupné z: https://obserwatorium.miasta.pl/wp-content/uploads/2019/03/Mieszkalnictwo-spo%C5%82eczne_Raport-o-stanie-polskich-miast_Alina_Muziol_Kamil_Nowak_Obserwatorium_Polityki_Miejskiej.pdf

18 Czirfusz, M., Jelinek, Cs. (2022). "Housing policies and housing affordability in Hungary after 1990" in Vankó, L. (ed.) Annual Report on Housing Poverty. Budapešť: Habitat for Humanity Hungary. Dostupné z: https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2021/wp-content/uploads/sites/10/2022/09/Habitat_AnnualReport_2021_EN_FINAL.pdf

19 Spirkova, D. (2018). "Housing Policy in the Slovak Republic" in Almusaed, A., Asaad, A. (eds.). Housing. IntechOpen. 12 - 13. Dostupné z: <http://dx.doi.org/10.5772/intechopen.78611>

20 Orcigr, V. (ed.). (2024). Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti. Praha: Arnika. 60. Dostupné z: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>

Politiky spolupráce se soukromým sektorem v zemích V4 úzce souvisejí se systémy územního plánování. Ve většině takzvaných post-socialistických zemí hrají územní plány ve výstavbě ústřední roli. Relativně komplikované rámce územního plánování a související procesy vydávání stavebních povolení jsou často uváděny jako jedna z hlavních příčin pomalého tempa výstavby a tím i nedostatečného počtu dostupných bytů pro uspokojení rostoucí poptávky. Lze se asi shodnout na tom, že systémy územního plánování představují určitou byrokratickou zátěž, ale na druhou stranu je nutné vytvářet takové politiky a podmínky, které neumožňují výstavbu na úkor kvality, udržitelnosti a dalších veřejných zájmů, včetně adekvátní účasti veřejnosti. Zajímavým příkladem je v tomto kontextu maďarská právní kategorie „investice ve veřejném zájmu“, která byla v poslední době použita k urychlení některých investic do zastavěného prostředí, včetně bydlení. Stručně řečeno, pokud vláda udělí investorovi tuto značku, může obejít určité postupy, které obvykle zavádějí veřejné orgány, a může tak být osvobozen od určitých byrokratických právních předpisů. I když by takový nástroj mohl být v kontextu tvorby dostupného bydlení progresivní inovací, v současné době se často používá spíše k podpoře záměrů politicky loajálních oligarchů, k překonání potenciální vyjednávací síly opozičních obcí a k prosazování kontroverzních investic.²¹

Podobně i v českém kontextu se v současné době setkáváme s nově zaváděnými nástroji v připravované novele stavebního zákona, které mají ve specifických případech umožnit bytovou výstavbu i přes nařízení místních územních předpisů (územní plán). Bohužel lze v privatizovaném prostředí českých měst očekávat, že toto pravidlo umožní pouze výstavbu naddimenzovaných a nedostupných bytových komplexů s minimálním veřejným přínosem. Navzdory těmto negativním příkladům se územní plánování může stát důležitým spojencem v kontextu přispívání k dostupnému městskému bytovému fondu nebo jeho posilování, pokud bude prováděno rozumně. I takové příklady již v zemích V4 máme a píšeme o nich podrobněji dále.

Pozitivní inovace i rizikové trendy v zemích V4

Před několika lety byla v Praze založena Pražská developerská společnost²² s cílem postupně zahájit výstavbu nových městských bytových projektů – v současnosti je v přípravě několik tisíc bytových jednotek. Kromě toho začala Praha v pilotních projektech do jisté míry následovat příklad

21 Jelinek, Cs., Czirfusz, M., Pósfai, Zs. (2025). Social housing and empty spaces landscapes in Hungary. Habitat for Humanity International, EME. Dostupné z: https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/2025_Habitat_Esther_Report_PK_k%C3%A9sz.pdf

22 <https://pdspraha.eu/>

Vídně a vyjednat s developery o tzv. kontribucích, tedy příspěvcích na kompenzaci veřejných nákladů souvisejících se soukromou výstavbou. Přesto v soukromých developerských projektech vznikne dostupných bytů ve srovnání stále velmi málo. V maďarském kontextu obce obvykle nejsou v oblasti poskytování dostupného bydlení příliš inovativní, a to zejména proto, že maďarský systém místní samosprávy byl v posledním desetiletí radikálně centralizován,²³ a částečně také kvůli nedostatku politické vůle. Potenciálně nadějným vývojem by však mohl být případ Rákosrendező v Budapešti. Zde se municipalitě Budapešti podařilo zastavit pochybný a megalomanský luxusní developerský projekt na brownfieldu o rozloze 85 hektarů a místo toho plánuje podpořit vznik udržitelné čtvrti s 10 tisíci dostupnými bytovými jednotkami.²⁴

Ve slovenském kontextu hrály obce dlouhodobě pouze omezenou roli v poskytování dostupného bydlení. Bratislava nicméně před časem zahájila program městského nájemního bydlení, který kombinuje veřejně vlastněné pozemky s výstavbou realizovanou developery za účelem rozšíření nabídky dostupného dlouhodobého nájemního bydlení. V širším měřítku se nájemní bydlení stává stále viditelnějším tématem na celostátní úrovni a jedním z mála témat, které v souvislosti s bydlením přitahuje pozornost napříč celým politickým spektrem.

V Polsku podnikly obce jen málo smysluplných kroků k řešení zhoršující se bytové situace; jednou z výrazných výjimek je Włocławek. V roce 2022 bylo toto středně velké město odpovědné za 42 % všech nově postavených obecních bytů v zemi, tedy za 288 jednotek určených pro dostupný nájem. Toto číslo se může zdát skromné, avšak při přepočtu na velikost Varšavy by odpovídalo přibližně 5000 novým bytům. Byty ve Włocławku jsou předávány kompletně dokončené, navržené s ohledem na bezbariérovost a vybavené fotovoltaickými panely na střeších. Nájemné je rovněž skutečně dostupné: při sazbě 11,85 PLN za m² stojí byt o velikosti 50 m² necelých 600 PLN (přibližně 150 EUR) měsíčně.²⁵

Většina velkých měst v regionu prochází urbanizací – to znamená, že vedle investičního tlaku roste poptávka po bydlení také z prostého důvodu, že se lidé stěhují do měst.

Například počet obyvatel Prahy má do roku 2050 vzrůst o 400 000, tedy o 31 %.²⁶ Nedílnou součástí problému je také stárnutí populace, které vytváří nové nároky na infrastrukturu i na složení a charakter bytového fondu. Podobnou dynamiku zažívá Polsko. Města jako Varšava, Krakov, Vratislav a Gdaňsk zaznamenala v uplynulém desetiletí stabilní nárůst počtu obyvatel, poháněný mladými lidmi hledajícími pracovní příležitosti, stejně jako příchodem zahraničních pracovníků a v poslední době také uprchlíků. Příliv lidí prchajících z Ukrajiny po únoru 2022 imigrační trendy výrazně urychlil, přetvořil populační dynamiku v mnoha polských městech a dále zesílil tlak na bydlení. Podle údajů Unie polských metropolí se téměř 70 % všech přichozích usadilo ve velkých městských centrech, což vedlo k náhlým a bezprecedentním demografickým změnám.²⁷ Města jako Rzeszów, Gdaňsk, Katowice, Vratislav, Krakov a Varšava zaznamenala rychlý populační růst, přičemž počet obyvatel Rzeszówa vzrostl o více než polovinu a Gdaňsk, Katowice a Vratislav se v prvních měsících uprchlické krize rozrostly přibližně o jednu třetinu.

V souvislosti s ruskou agresí přijaly i další země regionu osoby prchající z Ukrajiny. Tyto dynamiky přispěly ke krátkodobým populačním nárůstům a výrazně ovlivnily místní trhy s bydlením.

Dlouhodobá orientace realitního sektoru na soukromé vlastnictví, která mimo jiné vedla k postupnému oslabování kupní síly, rovněž postupně způsobila růst množství velkých (tzv. korporátních) vlastníků, kteří ve velkém skupují byty a následně je nabízejí k pronájmu. Typickým příkladem je švédská společnost Heimstaden, která investuje také v zemích V4 (v České republice pronajímá více než 42000 bytů).²⁸ V Polsku dlouhodobá orientace realitního sektoru na soukromé vlastnictví rovněž podpořila vzestup tzv. „flipperů“ – investorů, kteří kupují byty, často na sekundárním trhu, provedou minimální nebo pouze kosmetické úpravy a poté je se ziskem prodají (případně někdy pronajmou).

23 Jelinek, Cs. (2020). “Gúzsba kötve táncolunk: Zsugorodás és a kontroll leszivárgásának politikai gazdaságtana magyarországi középvárosokban” in Szociológiai Szemle 30 (2), 115-136. <https://doi.org/10.51624/SzocSzemle.2020.2.6>

24 Podrobnosti najdete na webové stránce výběrového řízení na hlavní plán pro danou oblast: <https://rrpalyazat.hu/en>

25 Saja, M., Paja, M., Jędrzejczyk, B., Koc, O., Gregier, D. (2024). Z Deszczu pod rynek: W pułapce kryzysu mieszkaniowego. Varšava: Miasto Jest Nasze. Online. Dostupné z: <https://miastojestnasze.org/wp-content/uploads/2024/05/z-deszczu-pod-rynek-raport-mieszkaniowy-mjn.pdf>

26 Orcígr, V. (ed.). (2024). Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti. Praha: Arnika. 53. Dostupné z: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>

27 PAP. (2022). Raport UMP: w Polsce mieszka obecnie prawie 3,2 mln obywateli Ukrainy. Online. Available at: <https://samorzad.pap.pl/kategoria/aktualnosci/raport-ump-w-polsce-mieszka-obecnie-prawie-3-2-mln-obywateli-ukrainy> Pifczyk, S. (2022). How many Ukrainian refugees are there really in Poland, and who are they? Notes from Poland. Online. Dostupné z: <https://notesfrompoland.com/2022/05/11/how-many-ukrainian-refugees-are-there-really-in-poland-and-who-are-they/>

28 Orcígr, V. (ed.). (2024). Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti. Praha: Arnika. 76. Dostupné z: <https://arnika.org/prazska-bytova-krize-perspektivy-a-souvislosti>

Kritici tvrdí, že tento jev poškozuje běžné zájemce o bydlení: podle Miasto Jest Nasze (MJN),²⁹ flippeři zaplavují trh spekulativními nákupy, často přeplácejí rodiny hledající dostupné bydlení, hromadí byty jako investice nebo uměle zvyšují poptávku (a ceny) pouze za účelem dalšího prodeje se ziskem. V reakci na to MJN společně s levicovými parlamentními skupinami v roce 2024 navrhlo zákon „proti flipperům“.³⁰ Návrh počítal se zvýšením standardní daně z převodu nemovitostí – daně z občanskoprávních transakcí (PCC) – u bytů prodaných krátce po nákupu. Podle návrhu by byl další prodej do jednoho roku zdaněn sazbou 10 %, do dvou let 6 % a do tří let 4 %. Kromě toho návrh počítal s dodatečnými příplatky k PCC pro investory kupující více bytů v období pěti let (třetí, čtvrtý, pátý a každý další byt). Tento návrh však v parlamentu neprošel. To znamená, že spekulativně-investiční model zůstává podle současného polského práva do značné míry neregulovaný a netrestaný.

Bez omezení spekulativní investoři nadále zvyšují ceny a pohlcují podstatnou část dostupného bytového fondu, čímž snižují přístup k bydlení pro ty, kteří chtějí ve svých bytech skutečně bydlet, nikoli z nich jen finančně profitovat. Je také výmluvné, že v maďarském kontextu představovaly nákupy bytů za investičním účelem v posledních letech 30 – 40 % všech transakcí na trhu s bydlením, jak uvádí zpráva Maďarské národní banky.³¹ Podobně, i když postrádáme přesná data, ukázala před časem analýza organizace Arnika, že přibližně 40 % nových bytů v Praze je prodáváno za investičním účelem.³²

S postupující globalizací můžeme pozorovat podobné trendy ve městech v různých částech světa, které se nakonec projevují i v našem regionálním kontextu.

Již před více než dvaceti lety některé z nich popsala socioložka Saskia Sassen ve svém konceptu globálního města.³³

²⁹ Miasto jest nasze. (2024). Tarcza antyflipperska. Online. Dostupné z: <https://miasto-jestnasze.org/tarcza-antyflipperska/>

³⁰ <https://miastojestnasze.org/wp-content/uploads/2024/03/tarcza-antyflipperska-projekt-i-uzasadnienie.pdf>

³¹ MNB. (2025.) Housing Market Report. Budapešť: Magyar Nemzeti Bank. Online. Dostupné z: <https://www.mnb.hu/letoltes/housing-market-report-november-2025.pdf>

³² Orcígr, V., Nakládal, J., Zahumenská, V. (2018). Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení? Praha: Arnika. Online. Dostupné z: <https://arnika.org/analiza-bytove-situace-v-praze-co-stoji-za-krizi-bydleni-a-jaka-jsou-reseni>

³³ Viz Sassen, S. (2001). The Global City: New York, London, Tokyo. Revised Edition. Princeton: Princeton University Press; nebo Sassen, S. (2005). “The Global City: Introducing a Concept” in The Brown Journal of World Affairs, 11 (2): 27–43. Dostupné z: <https://www.saskiasassen.com/PDFs/publications/The-Global-City-Brown.pdf>

Termín odkazuje na proces transformace v oblasti služeb a obchodu, který je spojen s rostoucím vlivem globální ekonomiky a expanzí nadnárodních korporací, což vede k postupné proměně městských struktur a složení obyvatelstva. Dochází rovněž k proměně pracovních rytmů, každodenních interakcí a forem zaměstnání. Tento proces je často spojován s gentrifikací. Rostoucí podíl korporátní sociální třídy vytváří sjednocenou a globalizovanou poptávku po bydlení a službách, což na jedné straně vede ke globalizaci místních podniků a bytových kapacit, které se této poptávce přizpůsobují. Jinými slovy, globalizace transformuje také rozvoj města, land management a realitní sektor jako celek.

Vliv globalizace je významný v kontextu potřeby přestat vnímat nedostupnost bydlení jako izolovaný problém a naopak jej zasadit do rámce mnohonásobné krize globálního systému, v němž se bydlení stalo jednou z mnoha krizí vedle krize environmentální, geopolitické aj. Zároveň odráží systémová selhání, která se projevují prostřednictvím jevů jako jsou například segregace, bezdomovectví, či nerovnosti.³⁴



³⁴ Grešáková, L. (2025). “Bývanie v čase kríz / Housing in Times of Crises” in Grešáková, L., Mravčáková, V. (eds). 2025. Bývanie v čase kríz. Housing in Times of Crises. Košice and Bratislava: Spolka and Kapitál. 6 - 13.

Základní pojmy – jak mluvíme o bytové krizi

Globálně jsou problémy s dostupností bydlení doprovázeny specifickými procesy a projevy, které jsou obvykle spojovány s globálním přístupem k bydlení jako součástí finančních trhů. Bydlení a nemovitosti patří již dlouhou dobu k nejstabilnějším a nejziskovějším ekonomickým komoditám³⁵ – napříč celým regionem. Jako takové podléhá bydlení procesům, které ovlivňují jeho dostupnost. Tyto procesy pozorujeme i v dalších částech Evropy. Součástí koncepčního rámce, který používáme při debatě o bydlení, je také zaměření na základní práva spojená s bydlením. Níže uvádíme seznam základních pojmů, které je vhodné znát při popisu parametrů bytové krize:

KOMODIFIKACE

– Popisuje proces, při němž se bydlení jako základní infrastruktura pro život stává obchodovatelnou komoditou.

FINANCIALIZACE

– Označuje rostoucí roli financí v oblastech, které byly dříve formovány především veřejnou politikou a každodenními potřebami. V oblasti bydlení to znamená, že domy a byty jsou stále více vnímány jako investiční aktiva a rozhodování je řízeno spíše výnosy než potřebou dostupného a bezpečného bydlení.

GENTRIFIKACE

– Označuje proces revitalizace nebo rekonstrukce městských čtvrtí, který vede ke zvyšování cen v dané oblasti, změnám ve struktuře služeb a postupné orientaci na solventnější klientelu, což má za následek postupné vytlačování původních (či chudších) obyvatel.

SOCIÁLNÍ VYTLOUČENÍ

– Nežádoucí proces rovněž spojovaný s gentrifikací, který označuje prostorové rozdělování (někdy označované jako rezidenční segregace) různých sociálních tříd. Častým důsledkem může být například vznik ghett nebo upadajících čtvrtí s nedostatečnou infrastrukturou v důsledku socioekonomického postavení jejich obyvatel.

PRIVATISMUS

– Kultura víry v osobní vlastnictví a striktní oddělení veřejného a soukromého; v kontextu privatizačních procesů se tyto psychologické vzorce hluboce zakořenily v oblasti bydlení a staly se jednou z hlavních příčin silné preference soukromého vlastnictví bydlení ve střední Evropě a nedostatečně diverzifikovaného bytového prostředí.

SOCIÁLNÍ ZABEZPEČENÍ ZALOŽENÉ NA AKTIVĚCH

– Označuje systémy sociálního zabezpečení, v nichž se od domácností očekává, že si dlouhodobou prosperitu (například důchodové zabezpečení, stabilitu a sociální vzestup) zajistí akumulací aktiv, nejčastěji prostřednictvím vlastnictví bydlení. Ve střední a východní Evropě tato logika po masové privatizaci zesílila a zvýšila tlak na nákup bydlení i v situacích, kdy je to finančně rizikové.

TEORIE RENT GAP

– Původně formulovaná Neilem Smithem; tento koncept popisuje rozdíl mezi současným nájemním výnosem nemovitosti a jejím potenciálním nájemním výnosem po reinvestici. Čím větší je „rent gap“, tím silnější je motivace ke spekulativním investicím a gentrifikaci. Tento rámeček pomáhá vysvětlit, proč se některé čtvrti stávají cílem investorů, developerů a platforem krátkodobého pronájmu.

³⁵ Stein, S. (2019). *The Capital City: Gentrification and the Real Estate State*. London, New York: Verso

ŠPEKULATIVNÍ NEOBSAZENOST NEVYUŽÍVÁNÍ

– Pojem označující byty či domy, které zůstávají prázdné nikoli z důvodu nedostatku poptávky, ale proto, že jejich vlastníci spekulují na růst hodnoty nemovitosti. Tento jev byl zdokumentován v řadě globálních měst a stává se stále relevantnějším i v kontextu zemí V4, kde někteří investoři vnímají bydlení primárně jako nositele finanční hodnoty, nikoli jako prostor k životu.

PLATFORMIZACE BYDLENÍ

– Označuje transformaci trhů s bydlením prostřednictvím digitálních platforem, které převádějí dlouhodobé nájemní bydlení na krátkodobé turistické ubytování. Tento proces snižuje nabídku dlouhodobého bydlení, zvyšuje nájemné, mění charakter čtvrtí a urychluje gentrifikaci.

BYTOVÁ NEJISTOTA

– Označuje nestabilní, nejisté nebo dočasné formy bydlení, které vystavují domácnosti riziku vystěhování, přeplněnosti nebo bezdomovectví. Zahrnuje neschopnost platit nájem, bydlení v přeplněných nebo nekvalitních podmínkách a časté či nucené stěhování v důsledku nejistého nájemního vztahu. To může negativně ovlivňovat zdraví, životní spokojenost i celkovou kvalitu života.

PŘÁVO NA BYDLENÍ

– Právo na bydlení je základním lidským právem (uznaným mimo jiné Všeobecnou deklarací lidských práv), které zajišťuje každému přístup k bezpečnému, jistému a přiměřenému bydlení. Znamená, že bydlení by mělo být dostupné, obyvatelné a přístupné, s právní ochranou proti nucenému vystěhování či diskriminaci.

Typologie bydlení

Dalším z koncepčně důležitých aspektů debaty o krizi dostupnosti bydlení je široká škála typů bydlení. Bytový sektor by měl být tvořen vyváženou kombinací různých forem bydlení, které slouží různým potřebám, různým příjmovým skupinám i osobám s odlišným sociálním a finančním zázemím. V regionálním kontextu zemí V4 se dlouhodobě potýkáme s dominantním zaměřením na soukromé vlastnictví bydlení a nedostatkem jiných forem bydlení. Pouze diverzifikace bydlení ovšem přispěje k dosažení žádoucí sociální struktury v městských čtvrtích – situace, kdy mohou ve městě žít a bydlet různé sociální skupiny (tzv. sociální mix).

Mnohé nízkopříjmové profese jsou naprosto zásadní pro zdravé fungování města. Pokud ponecháme bydlení výhradně tržním silám, mnoho skupin obyvatel již nebude schopno ve městech žít. Mezi různé typologie a koncepty bydlení patří:

● Obecní bydlení

Bydlení, které vlastní, rozvíjí nebo spravuje místní či městská samospráva. Jeho hlavním účelem je poskytovat stabilní, dlouhodobé bydlení obyvatelům, kteří si nemohou dovolit tržní nájemné. Přidělování bytů je obvykle založeno na transparentních kritériích, jako jsou příjmové limity, rodinná situace nebo zvláštní potřeby. Obecní bydlení často hraje klíčovou roli při zajišťování sociální rovnováhy ve městech.

● Sociální bydlení

Široká kategorie veřejně podporovaného nebo neziskového bydlení určeného pro osoby s nízkými či středními příjmy nebo pro ty, kteří čelí specifickým zranitelnostem (například senioři, osoby se zdravotním postižením, mladí lidé opouštějící ústavní péči). Nájemné je obvykle nižší než nájem tržní a může být navázáno na určité procento příjmu domácnosti. Sociální bydlení si klade za cíl garantovat přístup k důstojnému, dostupnému a bezpečnému bydlení a často zahrnuje i sociální podpůrné služby.

● Nájemní bydlení

Bydlení užívané nájemci na základě nájemní smlouvy, obvykle za měsíční nájemné. Může být poskytováno soukromými vlastníky, veřejnými institucemi, družstvy nebo neziskovými organizacemi. Nájemní bydlení nabízí flexibilitu, protože nájemci se mohou stěhovat snáze než vlastníci, avšak jeho stabilita závisí na regulaci nájemních vztahů, ochraně před vystěhováním a stabilitě cen nájemného.

● Kolaborativní / komunitní bydlení

Bydlení vytvářené za aktivního zapojení budoucích obyvatel nebo komunitních skupin do plánování, návrhu, realizace nebo dlouhodobé správy. Zahrnuje modely jako jsou cohousing, bytová družstva, komunitní pozemkové fondy nebo skupiny realizující svépomocnou výstavbu. Tyto projekty obvykle kladou důraz na sdílené rozhodování, dostupnost, udržitelnost a komunitní podporu. Obyvatelé často sdílejí některé společné prostory (například společenskou místnost, kočárkárnu, dílnu), přičemž si zachovávají vlastní soukromé domácnosti.

● Nedostupné bydlení

Bydlení je považováno za nedostupné, pokud jeho náklady překračují částku, kterou si domácnost může rozumně dovolit, aniž by tím ohrozila uspokojování jiných základních potřeb. Běžně používaným orientačním ukazatelem je situace, kdy domácnost vydává na náklady spojené s bydlením (nájemné, energie, splátky hypotéky) více než 30 % svého příjmu. Nedostupné bydlení může domácnosti tlačit do zadlužení, života v přeplněném bydlení nebo do bydlení nižší kvality.

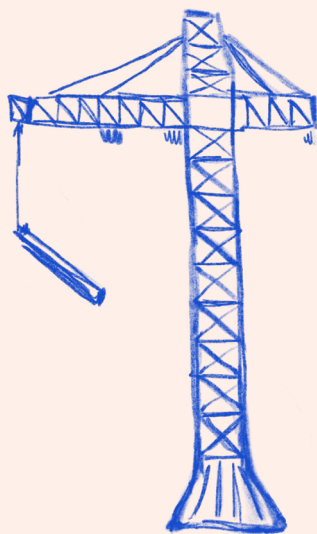
● Nevyhovující bydlení

Bydlení, které nesplňuje základní standardy bezpečnosti, kvality nebo obyvatelnosti. Může zahrnovat konstrukční problémy, vlhkost nebo plísně, přeplněnost, nedostatečné vytápění či hygienické zázemí, nedostatek přirozeného světla nebo nebezpečné elektroinstalace. Nevyhovující bydlení může negativně ovlivňovat fyzické i duševní zdraví a často postihuje domácnosti s omezenými finančními zdroji nebo omezeným přístupem k jistému nájemnímu vztahu.



3. MÍSTNÍ SPECIFIKA MEZINÁRODNÍ PŘESAHY

V této kapitole postupně představíme čtyři případové studie, které zpracovaly příslušné partnerské organizace v každé zemi. Volbu témat jsme ponechali zcela na autorstvu. V některých případech se proto více zaměřujeme na celkovou situaci v oblasti bydlení v dané zemi, zatímco jinde jsme považovali za důležitější jít více do hloubky, často s ohledem na pozitivní příklady nebo přístupy zdola k problematice bydlení. Veškerý tento materiál, spolu s dalšími zkušenostmi, daty a informacemi získanými z naší společné práce, nám pomáhá provést závěrečné srovnání a formulovat doporučení.



Česko: Fragmenty a záblesky – přístupy zdola k bydlení

Krise dostupnosti bydlení je v Česku veřejným tématem přibližně posledních deset let. Nadále představuje čím dál akutnější problém, který zasahuje velkou část populace, zejména (podobně jako v ostatních zemích V4) mladé lidi, nízkopříjmové domácnosti a nájemnictvo. Podíl vlastnického bydlení je v Česku dlouhodobě relativně vysoký (přibližně 75 % domácností), zatímco tržní nájem tvoří relativně menší část bytového fondu, v němž zároveň roste vliv korporací a tlak na zvyšování cen,³⁶ a dostupné sociální či obecní bydlení je nedostatečné.³⁷

V důsledku toho čelí stále více domácností vysokým nákladům na bydlení nebo se jejich bydlení stává méně stabilním a méně dlouhodobým. Dominantní zaměření bytového sektoru na tržní modely soukromého vlastnictví a vysoká poptávka na přehřátém nájemním trhu (zejména ve velkých městech) výrazně omezuje možnosti průměrného českého občana, který nevládní nemovitost, zajistit si střechu nad hlavou. Na jedné straně jde o samotné možnosti a způsoby koupě a pronájmu, na druhé straně také o institucionální a symbolickou rovinu. Lidé bez nemovitostních aktiv nebo s nedostatečnými finančními zdroji na úhradu tržního nájemného čelí sociální stigmatizaci a jejich nejistá bytová situace ohrožuje řadu dalších oblastí jejich života.

Schopnost organizovat se zdola je v kontextu bydlení ve střední Evropě ve srovnání s jinými příklady městských sociálních hnutí spíše omezená. Porevoluční městské sociální hnutí je v důsledku vysokého podílu vlastnického bydlení roztržštěné do menších skupin. Tyto skupiny se historicky zaměřovaly spíše na dílčí konkrétní témata: od squattingu přes posilování sousedských vazeb až po jednotlivé případy developerských projektů. V některých případech se hnutí podařilo mobilizovat větší počet lidí ke společným akcím, jen zřídka se mu však podařilo udržet potřebnou kontinuitu.

³⁶ Orcigr, V. (ed.). (2024). *Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti*. Praha: Arnika. 76

³⁷ Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR). (2024). *Zpráva o dostupnosti bydlení v Česku*. Dostupné z: https://mmr.gov.cz/MMR/media/MMR-MMR/Dashboard%20bydlen%C3%AD/dostupnost_bydleni_24/01_shrnuti.html

OECD. (2021). *Housing Affordability in Cities in the Czech Republic*. OECD Urban Studies. Paříž: OECD Publishing. Dostupné z: <https://doi.org/10.1787/bcddcf4a-en>

OECD. (2025). *Housing Reforms in Czechia and Poland*. Paříž: OECD Publishing. Dostupné z: <https://doi.org/10.1787/4988c473-en>

Přesto jsme v posledních letech zaznamenali alespoň dva příklady funkčního a kontinuálního kolektivního úsilí, jímž bychom chtěli věnovat tuto krátkou, lokálně ukotvenou část publikace. Jde o iniciativu Sdílené domy a Iniciativu nájemníků (INN), kterým se po dlouhé době podařilo prolomit krátkodobost a fragmentovanost některých aktivit městských sociálních hnutí v Česku a dosáhnout skutečných pozitivních výsledků, jež inspirují a mohou být hnací silou v úsilí o dostupnější a kvalitnější bydlení.

Sdílené domy – komunitní družstevní bydlení

Sdílené domy formálně vznikly v roce 2015, kdy byl založen stejnojmenný spolek. Od počátku bylo jeho cílem přenést do Česka myšlenku sdíleného, spolupracujícího a participativního bydlení podle vzoru německé sítě Mietshäuser Syndikat³⁸ a vytvořit síť bytových projektů založených na této ideji. Německý model funguje již více než 30 let a podařilo se mu nastavit podmínky pro vznik několika stovek bytových projektů. Díky tomu se Mietshäuser Syndikat stal skutečnou a funkční alternativou v oblasti bydlení, která není vázána na tržní dynamiku a poskytuje prostor a podmínky pro vznik nových prostor a iniciativ.

Myšlenka tohoto typu bydlení funguje na principu, že právnické osoby (v českém kontextu nejčastěji sociální družstva) kupují bytové domy a z realitního trhu je převádějí do trvale sdíleného vlastnictví.

To znamená, že budovy nelze vrátit zpět na komerční trh ani s nimi jakkoli spekulovat. Slouží tedy výhradně jako dostupné nájemní bydlení. V praxi to znamená dostupné komunitní bydlení spravované jeho obyvateli, založené na principech solidarity, demokracie, spolupráce a neziskovosti. Mezi dosavadní projekty sítě patří například družstvo První vlaštovka v Praze a družstvo Vzletný racek v Děčíně a probíhají pokusy o rozšíření do dalších lokalit. Model nabízí řešení, které eliminuje tlak realitního trhu. Snižuje zátěž nájemného, zajišťuje dlouhodobou stabilitu a vytváří prostor pro komunitní život, sousedství, sociální soudržnost a kulturní aktivity. Sdílené domy tak představují praktickou ukázkou toho, že je možné uvažovat o bydlení jinak než jako o komoditě: jako o kolektivní, sociálně a ekonomicky udržitelné hodnotě.

³⁸ Více viz <https://www.syndikat.org/en/>

Iniciativa nájemníků – kolektivní hlas nájemníků

Postupný tlak na růst cen nemovitostí se promítá také do zvyšování nájemného. Například v současnosti platí nájemnictvo v Praze v průměru více než 400 Kč (přes 15 EUR) za m², což u bytu o velikosti 50 m² znamená průměrné čisté nájemné přesahující 20 000 Kč (přibližně 800 EUR).³⁹ Spolu s energiemi a dalšími poplatky se náklady na byt pro dvě osoby blíží 30 000 Kč. Není náhodou, že Praha má velmi vysoký podíl domácností nadměrně zatížených náklady na bydlení – čtvrtina domácností zde vydává na bydlení více než 40 % svého příjmu, zatímco evropský průměr činí jednu desetinu.⁴⁰ Rostoucí ceny bytů na prodej rovněž znamenají, že nájemní sektor se postupně stává doménou velkých korporací, které jsou schopny nakupovat byty ve velkém a následně je pronajímat. Jedním z největších korporátních vlastníků nájemního bydlení v Česku je švédská společnost Heimstaden, která vlastní desítky tisíc bytů, zejména v Moravskoslezském kraji.⁴¹

Korporátní nájemní bydlení má specifickou nevýhodu v tom, že společnosti nemají takovou motivaci pečovat o kvalitu sousedství, a zároveň jsou nájemní vztahy založeny na čistě formalizovaném, ekonomizovaném vztahu mezi pronajímateli a nájemnictvem.

Nejde však pouze o výši nájemného nebo o strukturu vlastníků. Nájemní bydlení je v Česku dlouhodobě poměrně nejistou formou bydlení. Není neobvyklé, že se nájemnictvo setkává s diskriminačním jednáním ze strany pronajímatelů nebo s neochotou poskytovat dlouhodobé bydlení se zárukou stability. Typickým příkladem je tzv. řetězení krátkodobých smluv, tedy uzavírání smluv pouze na krátké období (obvykle na jeden rok, v některých případech i méně), což umožňuje pronajímateli ukončit nájem bez udání důvodu po uplynutí smlouvy a vyhnout se určitým pravidlům pro zvyšování nájemného. Další problém vzniká v kontextu sdíleného bydlení, kdy rozdělení vysokých nákladů na nájem mezi více osob (spolubydlících), které je často nezbytné, znemožňuje čerpání státní podpory. Samostatnou otázkou jsou například problémy s nevrácením kauce na základě irelevantních či smyšlených důvodů.

³⁹ Hába, P., Machula, L., Marek, D. (2025). Deloitte Property Index. Overview of European Residential Markets, 14. edice, srpen 2025. Dostupné z: <https://www.deloitte.com/cz-sk/en/Industries/real-estate/research/property-index.html>

⁴⁰ Orcígr, V. (ed.). (2024). Pražská bytová krize: Perspektivy a souvislosti. Praha: Arnika 41 Ibid.: 76

Nájemnictvo v Česku tak patří k nejzranitelnějším skupinám, a to jak z hlediska zajištění a udržení bydlení, tak z hlediska svých práv a vztahů s vlastníky a pronajímateli.

Iniciativa nájemníků a nájemnic (INN) vznikla v září 2022 jako reakce na rostoucí nejistotu nájemního bydlení a obtížné podmínky na nájemním trhu. Jejím cílem je sdružovat nájemníky a nájemnice, posilovat jejich práva, poskytovat podporu v konfliktech s pronajímateli a společně usilovat o spravedlivé a stabilní nájemní bydlení. Od svého vzniku se Iniciativě například podařilo získat zpět více než jeden milion korun pro nájemníky, které se pronajímatelé snažili neoprávněně zadržet.

INN organizuje setkání, projekty a kampaně, vydává vzdělávací materiály (například vydala příručku „How to rent in Prague 101“), informuje nájemníky a nájemnice o jejich právech a upozorňuje na problémy spojené s nejistými smlouvami a vysokým nájemným. Tímto způsobem funguje jako prostředek „hlasování“ nájemníků, jako hlas těch, kteří na trhu s bydlením nemají vyjednávací sílu. Nabízí cestu ke kolektivní obraně a tlaku na systémovou změnu. INN ukazuje, že i bez vlastnictví je možné prostřednictvím kolektivní organizace a solidarity usilovat o důstojné, stabilní a spravedlivé bydlení.

Význam grassroots alternativ a jejich limity

Sdílené domy i Iniciativa nájemníků ilustrují potenciál občanské angažovanosti a kolektivního jednání při zmírňování bytové krize v Česku. Nabízejí konkrétní a realistické alternativy k tržnímu modelu, propojují stabilitu bydlení s demokracií, komunitou a sociální soudržností a představují příklady toho, že dostupné bydlení může mít podobu dlouhodobého, neziskového bydlení spravovaného jeho obyvateli či nájemníky.

Zároveň však obě cesty narážejí na strukturální limity: nedostatek vhodných nemovitostí, omezenou legislativní podporu, nedostatečné veřejné financování a často také sociální či kulturní bariéry (například preference soukromého vlastnictví, nízké povědomí o alternativách, obavy z kolektivního bydlení pramenící především ze zkušenosti se socialismem apod.). Přesto mají tyto iniciativy značnou hodnotu. Nejen jako útočiště pro ty, kteří by jinak důstojné bydlení nezískali, ale také jako laboratoř systémové změny. Pokud by se jejich modely podařilo rozšířit, upravit legislativu a umožnit přístup k financování včetně menších investorů, mohly by představovat skutečnou alternativu k dominantnímu tržnímu modelu. K tomu je však nutné překonat zakořeněné stereotypy a ukázat, že taková alternativa je nejen realistická, ale také funkční.⁴²



⁴² Více informací o obou iniciativách je k dispozici na webech sdilenedomy.cz and iniciativanajemniku.cz

Slovensko: Nevyhovující alternativy a role samospráv

Bydlení se na Slovensku stalo jednou z nejpálčivějších sociálních a politických výzev, přičemž země patří mezi nejvíce financionalizované trhy s bydlením v Evropě.⁴³ Rostoucí ceny, klesající dostupnost, vnímání bydlení jako komodity namísto lidského práva a téměř úplná absence veřejného nájemního bydlení dopadají na stále větší část obyvatelstva. Tyto tlaky prostupují napříč sociálními skupinami – zasahují nízkopříjmové domácnosti, samoživitele, mladé lidi, seniory i střední třídu, která je stále více zatížena vysokými hypotékami. Podobně jako v ostatních zemích V4 vedla rozsáhlá privatizace obecního bytového fondu v kombinaci s minimálním zdaněním nemovitostí a dlouhodobým zanedbáváním veřejného nájemního bydlení k vytvoření systému, v němž je přístup k bydlení do značné míry určován strategiemi developerů a tržní logikou.

Většina bydlení je v soukromém vlastnictví. Pouze 7,7 % bytového fondu tvoří nájemní bydlení, z čehož pouhých 1,6 % představuje regulované nájemní bydlení.⁴⁴ Ačkoli komerční nájemní sektor je o něco rozsáhlejší, nedostatek spolehlivých dat z něj do značné míry vytváří šedou zónu, která je často překerní, nejistá či nevyhovující.⁴⁵ První podrobnější data o veřejném nájemním bydlení ve slovenských městech byla zveřejněna až v roce 2024. Zpráva Amnesty International Slovensko⁴⁶ ukazuje, že dlouhodobé zanedbávání bydlení ze strany státu dopadá na desítky tisíc lidí, a přináší konkrétní doporučení: dotační programy na bydlení jsou z velké části neefektivní, je

43 Eurostat. (2025). Distribution of population by tenure status, type of household and income group. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02__custom_7139277/bookmark/table?lang=en & bookmarkId=6eeb03d1-dd59-4bb4-a9b8-ad21bed9cd21

44 Amnesty International Slovakia. (2024). Unattainable right to housing: Report on right to housing in Slovakia / Nedosiahnuteľná potreba bývať: Výskum o práve na bývanie a dostupnosti verejného nájomného bývania na Slovensku. Dostupné z: <https://www.amnesty.sk/wp-content/uploads/2024/10/Housing-research-Slovakia-final.pdf> / <https://www.amnesty.sk/nedosiahnuteľna-potreba-byvat-vyskumna-sprava/>

45 Hlinčíková, M. (ed). (2024). DEPOZIT: Festival dostupného bývania. Trnava: Kubík

46 Amnesty International Slovakia. (2024). Unattainable right to housing: Report on right to housing in Slovakia / Nedosiahnuteľná potreba bývať: Výskum o práve na bývanie a dostupnosti verejného nájomného bývania na Slovensku. Dostupné z: <https://www.amnesty.sk/wp-content/uploads/2024/10/Housing-research-Slovakia-final.pdf> / <https://www.amnesty.sk/nedosiahnuteľna-potreba-byvat-vyskumna-sprava/>

nutné řešit řetězení smluv a institucionální rasismus, a sociální služby nemožnou nahrazovat veřejné bydlení.

Situaci dále komplikuje skutečnost, že dostupná data o lidech bez přístřeší jsou stále neúplná a bezdomovectví zde nemá právní definici. V důsledku absence pravidelného sčítání se odhaduje, že více než 70 000 lidí zažívá bezdomovectví, z toho 15 % tvoří mladí lidé a téměř 20 % osoby na rodičovské dovolené.⁴⁷ Teprve v roce 2023 přijalo Slovensko národní strategii ukončování bezdomovectví, kterou doplnila nová platforma koordinovaná nevládními organizacemi.

Obce nadále nesou odpovědnost v očích obyvatel, avšak fungují s omezenými nástroji, nedostatečnými daty a slabou finanční podporou ze strany státu. Nedávné krize odhalily křehkost tohoto systému ještě výrazněji.

Například po plnohodnotné invazi Ruska na Ukrajinu hledalo na Slovensku útočiště více než 125 000 lidí.⁴⁸ Místní bytové systémy nebyly schopny reagovat v potřebném rozsahu. Spontánní solidární sítě sousedů, dobrovolníků a občanských organizací zaplnily neurgentnější mezery, čímž odhalily jak občanskou kapacitu, tak existenci nezdokumentovaných prázdných a nevyužívaných prostor, které byly dlouhodobě vyřazeny z oficiálních bytových politik

Košice a východní Slovensko

Píšeme z perspektivy organizace Spolka, neziskového studia působícího na pomezí architektury, sociologie a prostorové spravedlnosti. Košice pro nás mají zvláštní význam: všechny členky týmu zde žijí nebo zde v minulosti žily. Naše zapojení do tématu bydlení nezačalo jako abstraktní výzkumný zájem, ale prostřednictvím vlastní zkušenosti – hledáním dostupných bytů, vyrovnáváním se s růstem nájemného a dokumentováním příběhů bytové nejistoty, bezdomovectvím, migrací a často i diskriminací romských rodin a dalších marginalizovaných skupin. Tyto každodenní zkušenosti nás přesvědčily, že bydlení vyžaduje dlouhodobou a systematickou pozornost.

47 Štatistický úrad Slovenskej Republiky. (2021). Byty – Základné výsledky. SODB 2021 Sčítanie obyvateľov, domov a bytov. Dostupné z: <https://www.scitanie.sk/byty/zakladne-vysledky/pocet-bytov/SR/SKO/SR>

48 United Nations. (2024). Ukraine: Over 6 Million Refugees Spread Across Europe. Dostupné z: <https://unric.org/en/ukraine-over-6-million-refugees-spread-across-europe/>

Košice a Prešov jsou regionální města na východním Slovensku; Košice jsou druhým největším městem v zemi (přibližně 230 000 obyvatel) a Prešov třetím největším (přibližně 85 000 obyvatel). Rostoucí ceny a nejisté nájemní vztahy stále více ovlivňují obě města, zatímco municipalita fungují s omezenými analytickými nástroji a fragmentovanými daty o bydlení, často bez základního přehledu o bytovém fondu či neobsazených bytech. Sociální bydlení je prostorově koncentrováno a čekací listiny jsou dlouhé. Nevládní organizace částečně vyplňují mezery ve veřejné nabídce, například prostřednictvím programů Housing First.⁴⁹

V celé naší práci v této oblasti se opakuje jeden vzorec: od obcí se očekává aktivita, avšak chybí jim stabilní kapacity, spolehlivá data i institucionální podpora. Patrik Panda, hlavní architekt Prešova, uvedl: „Město nemůže být pouze schvalovatelem projektů; musí se stát aktivním hráčem.“ Jana Weiss, vedoucí oddělení sociálního bydlení v Košicích, popsala každodenní realitu správy obecního bydlení jako práci s vysoce zranitelnými domácnostmi, pohyb v rigidním právním rámci a kompenzování chybějících podpůrných služeb. Konkrétní čísla ukazují rozsah nesouladu – Košice mají přibližně 97 000 bytů, avšak město vlastní pouze 1602 z nich, což je největší obecní fond na Slovensku. Z tohoto obecního fondu spravuje 1247 bytů přímo město. Ke konci roku 2024 přesahovalo průměrné nájemné ve starém městě Košic 1000 EUR. Data o neobsazenosti odhalují další mezery – 15 821 prázdných bytů podle evidence trvalého pobytu, z toho 10 555 potenciálně pronajimatelných. Největším překážkám čelí samoživitelé, rodiny s dětmi a romské domácnosti.

Jak píše Viktória Mravčáková: *„Bytová politika Slovenské republiky do 2030 (2021) striktně vymezuje skupiny osob, pro které je dostupná sociální podpora bydlení. Státní nástroje (Státní fond rozvoje bydlení) jsou zaměřeny na posilování dostupnosti bydlení a výstavbu sociálního bydlení prostřednictvím příspěvků obcím, nevládním organizacím a soukromému sektoru, ale také prostřednictvím zvýhodněných hypoték jednotlivcům“*.⁵⁰ V praxi však tento mechanismus využívá jen málo obcí, a to kvůli byrokratickým překážkám, nízké výši finančních příspěvků a příliš přísným požadavkům, které například znemožňují doplňkové služby, jako jsou provoz komunitních prostor či úpravy přizpůsobené specifickým potřebám.

⁴⁹ Mravčáková, V. (2025). „Bývanie v Košiciach: Vstupný bod do Never Never School Housing in Košice: Situating Never Never School“ in Grešáková, L., Mravčáková, V. (eds). *Bývanie v čase kríz. Housing in Times of Crisis. Košice and Bratislava: Spolka and Kapitál. 14–25. 50 Ibid.*

Od naslouchání k akci: Visegrádská dílna dostupného bydlení

Tato východiska vedla k uspořádání workshopu v rámci našeho společného projektu Visegrad Affordable Housing Workroom, který se konal v červnu 2025 v Košicích. Workshop jsme koncipovali jako potřebné pracovní setkání pro zaměstnance a zástupce samospráv, nikoli jako klasickou konferenci. Cílem bylo vytvořit prostor, kde bude možné otevřeně vzájemně sdílet konkrétní problémy, selhání i dílčí řešení, aniž by byly již tak přetíženým administrativám ukládány nové povinnosti nebo nerealistická očekávání. Pomohli jsme identifikovat klíčové bariéry a příklady z měst čelících podobným post-socialistickým podmínkám, namísto odkazování na západoevropské kontexty, které jsou často vnímány jako nedosažitelné.

Diskuse během workshopu potvrdily několik společných závěrů.

Obce potřebují stabilní institucionální kapacitu věnovanou bytové politice, včetně analytického a právního zázemí. Potřebují realistické a realizovatelné nástroje, nikoli izolované pilotní projekty. Výměna zkušeností mezi srovnatelnými městy je důležitější než jednostranný přenos „osvědčených postupů“. Bytová politika rovněž vyžaduje citlivou komunikaci. Města si uvědomují její politickou citlivost a reputační rizika, zároveň si však stále více uvědomují, že nečinnost má své vlastní důsledky.

Ambice samospráv jsou omezeny financováním, vlastnictvím pozemků i personálními kapacitami. Košice plánují vybudovat až 5 400 nájemních bytů, přičemž první jednotky se očekávají do roku 2027, zatímco od roku 2019 postupně renovují stávající fond. Dosud však bylo zrekonstruováno pouze 46 bytů a jeden bytový dům. Richard Dlhý, vedoucí oddělení strategického rozvoje a zástupce ředitele Magistrátu města Košice, vysvětlil, že městu nechybí pouze finanční prostředky na výstavbu, ale také zdroje na projektovou dokumentaci a systematický sběr dat. V Prešově je na čekací listině více než 260 domácností. Město experimentuje s novými nástroji, například s vyjednanými kontribucemi developerů, kdy přibližně jeden z dvaceti komerčních bytů

přechází do obecního vlastnictví. Panda tento nástroj popsal jako pragmatický instrument přizpůsobený místním podmínkám, který vzbuzuje zájem dalších měst, a zároveň kritizoval současné státem podporované nájemní programy jako špatně navržené.

Účastnictvo workshopu společně formulovalo doporučení. Ta zahrnovala kroky směřující k vytvoření specializovaných bytových jednotek v rámci městských úřadů, pravidelný a systematický sběr dat o bytovém fondu a dostupnosti bydlení, hledání finančních mechanismů nad rámec stávajících státních schémat a pokračování meziměstské spolupráce v rámci kontextu V4. Stejně důležitý byl i samotný formát workshopu. Účastníci opakovaně zdůrazňovali hodnotu prostoru, kde mohli otevřeně hovořit o svých limitech a učit se od ostatních, kteří čelí podobným tlakům.

Vytváření aliancí

Tato situace ukazuje, že bydlení je mnohem víc než jen tržní či architektonická otázka. Je hluboce provázáno s veřejnou politikou, finančními mechanismy i každodenními praktikami péče a přežívání. V mnoha slovenských městech zůstávají municipální systémy nedostatečně připravené a občanské iniciativy, neformální sítě a dobrovolnické organizace vstupují do tématu, aby zajistily naplnění základních potřeb. Jak uvedl jeden ze zástupců košické samosprávy: „Pokud nemáme data, vytváříme politiku naslepo.“ Tento výrok poukazuje na význam přístupů založených na datové evidenci, zároveň však odhaluje křehkost stávajících struktur a politickou, sociální i etickou váhu poskytování bydlení.

Pro Spolku není Workroom cílovým bodem, ale jedním krokem v delším procesu. Propojováním místní reality v Košicích a Prešově s regionálními zkušenostmi usilujeme o podporu samospráv při znovupřivlastňování bydlení jako veřejné odpovědnosti.

Řešení bytové krize vyžaduje více než jen rétoriku. Vyžaduje institucionální kapacitu, politickou odvahu a dlouhodobou spolupráci napříč sektory i hranicemi.



Polsko: cesty ven z privatismu

Polský systém bydlení se vyznačuje velmi vysokým podílem vlastnického bydlení, malým a roztržitým sektorem nájemního bydlení a relativně slabým pilířem veřejného bydlení, přičemž státní podpora se zaměřuje hlavně na podporu vlastnického bydlení, nikoli na budování stabilního a dostupného segmentu nájemního bydlení.⁵¹

Polsko má jeden z nejnižších podílů domácností žijících v nájemních bytech v EU – přibližně 12 – 13 % domácností žije v nájmu, zatímco asi 87 % obývá byty ve vlastnictví.⁵² Soukromý trh s nájemním bydlením je malý a velmi roztržitý, s přibližně 1,1 milionem individuálních pronajímatelů, většinou neprofesionálních, kteří vlastní každý jeden byt.⁵³

Obecní bytový fond se v rámci privatizace formou „rozdávání“ dramaticky zmenšil,⁵⁴ a to z přibližně 1,7 milionu bytů v polovině 90. let na zhruba 0,8 milionu v roce 2022, přičemž sociální byty tvoří pouze asi 7 %.⁵⁵ Bytová politika byla ovládána podporou vlastnictví prostřednictvím daňových zvýhodnění, dotovaných hypoték a programů, jako je „Bezpieczny Kredyt 2“, jejichž hlavními příjemci jsou banky a developéři.⁵⁶ Neexistuje žádná dlouhodobá

51 Milewska-Wilk, H., Nowak, K. (2022). *Dane o mieszkalnictwie w Polsce. Definicje, źródła, zestawienia, zmiany*. Warsaw: Instytut Rozwoju Miast i Regionów; Lubasiński, J. (2025). *Analiza rynku mieszkaniowego III kwartał 2025 r.* Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny

52 Lubasiński, J., Prudo, D., & Kukołowicz, P. (2025). *Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025)*. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny.

53 Polityka Insight data cited in Lubasiński, J., Prudo, D., & Kukołowicz, P. (2025). *Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025)*. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny

54 Holm, A., Alexandri, G., Bernt, M. (2023) *Housing policy under the conditions of financialisation. Research Report. Sciences Pro Urban School*. Dostupné z: <https://www.sciencespo.fr/ecole-urbaine/sites/sciencespo.fr/ecole-urbaine/files/Rapporthousinghopofin.pdf>

55 OECD estimates cited in Lubasiński, J., Prudo, D., & Kukołowicz, P. (2025). *Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025)*. Polski Instytut Ekonomiczny; Milewska-Wilk, H., Nowak, K. (2022). *Dane o mieszkalnictwie w Polsce. Definicje, źródła, zestawienia, zmiany*. Instytut Rozwoju Miast i Regionów

56 Saja, M., Paja, M., Jędrzejczyk, B., Koc, O., Gregier, D. (2024). *Z Deszczu pod rynek: W pułapce kryzysu mieszkaniowego*. Warsaw: Miasto Jest Nasze. 26 - 34. Online. Dostupné z: <https://miastojestnasze.org/wp-content/uploads/2024/05/z-deszczu-pod-rynek-raport-mieszkaniowy-mjn.pdf>

strategie pro regulaci nájemního sektoru.⁵⁷

Hlavní problémy – růst cen, nedostupnost, privatizace

(1) Rostoucí ceny. Ve velkých městech průměrné nájemné za byt o velikosti 40 – 60 m² běžně přesahuje 40 % mediánové čisté mzdy, čímž se blíží hranici platební neschopnosti nájemníků.⁵⁸ Pokud jde o vlastnické bydlení, ceny v 17 největších městech vzrostly v roce 2023 meziročně o přibližně 14 %.⁵⁹ Ve Varšavě a Krakově průměrné nabídkové ceny v roce 2023 přesáhly 15 000 – 17 000 PLN (asi 3500 až 4000 EUR) za m² a v roce 2025 asi 16 400 – 18 000 PLN za m².⁶⁰

(2) Rozdíly v dostupnosti bydlení. Přibližně 35 % polských domácností se potýká s nedostupností bydlení. Nemohou si dovolit adekvátní bydlení za tržní ceny, ale jejich příjmy jsou příliš vysoké na to, aby měly nárok na obecní bydlení.⁶¹ Konkrétně 69 % této skupiny je fakticky vyloučeno z trhu, protože pokrytí tržních nájmu by vyžadovalo, aby utratili více než 40 % svých příjmů.⁶²

(3) Privatizované nájemní bydlení. Nájemní vztahy jsou často krátkodobé a nestabilní. Smlouvy se obvykle uzavírají na jeden rok, pravidla pro zvyšování nájemného jsou nejasná a zákonné výpovědní lhůty jsou často porušovány.⁶³ Ačkoli relativně nový institucionální sektor nájemního bydlení (PRS – private rented sector) by mohl nájemcům nabídnout stabilitu nájemních vztahů, empirické údaje ukazují, že opak je pravdou. V roce 2022 bylo 18 % investic do PRS umístěno na pozemcích určených

57 Milewska-Wilk, H., Nowak, K. (2022). *Dane o mieszkalnictwie w Polsce. Definicje, źródła, zestawienia, zmiany*. Warsaw: Instytut Rozwoju Miast i Regionów; Lubasiński, J., & Mądry, T. (2024). *Analiza rynku mieszkaniowego IV kwartał 2024 r.* Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny

58 Fundacja Rynku Najmu. (2022). *Raport o obciążeniach kosztami najmu na polskim rynku mieszkań*. Warsaw: Fundacja Rynku Najmu; Lubasiński, J., Prudo, D., & Kukołowicz, P. (2025). *Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025)*. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny

59 Lubasiński, J., & Mądry, T. (2024). *Analiza rynku mieszkaniowego IV kwartał 2024 r.* Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny

60 Ibid.; Lubasiński, J. (2025). *Analiza rynku mieszkaniowego III kwartał 2025 r.* Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny

61 Czerniak, A., Jadach-Sepioło, A., Kroszka, J., Rudzka, I., & Szelgowska, A. (2024). „Luka czynszowa a jakość życia gospodarstw domowych w Europie Środkowo-Wschodniej” in A. Cho-Domińczak, R. Sobiecki, & M. Strojny (Eds.). *Raport SGH i Forum Ekonomicznego 2024*. Warsaw: Oficyna Wydawnicza SGH. 57–78.

62 Ibid.

63 Lubasiński, J., Prudo, D., & Kukołowicz, P. (2025). *Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025)*. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny

pro služby a mělo status hotelových zařízení.⁶⁴ Co to znamená? Výstavba kvazihotelových zařízení naznačuje, že takové bydlení vzniká v podprůměrných lokalitách, nedodržují se minimální standardy pro podlahovou plochu a osvětlení obytných prostor, uzavírají se krátkodobé smlouvy (max. 12 měsíců, aby investiční fond mohl platit nižší daně), a neexistuje prakticky žádná zákonná ochrana nájemníků před vystěhováním.⁶⁵ PRS stále představuje méně než jedno procento celkového polského trhu s nájemním bydlením, ale rychle roste.⁶⁶ Jedná se o novou výzvu, kterou bude třeba řešit.

(4) Nedostatečné sociální bydlení. V roce 2024 čekali na obecní byt přibližně 119 tisíc domácností, zatímco počet aktivních obecních nájemních smluv činil pouze asi 595 tisíc.⁶⁷ Ve stejném roce bylo 62,2 % všech dokončených bytů „na prodej nebo k pronájmu“ (od soukromých developerů), 34,9 % tvořily individuální stavby, a tzv. „jiné formy výstavby“ (tj. mimo jiné sociální bydlení) představovaly pouze 2,9 % z celkového počtu⁶⁸ Znamená to, že veřejný sektor v Polsku nenabízí dostatečnou alternativu k soukromému trhu s bydlením.

Jak vládní politika ovlivnila krizi

Programy podpory hypoték podpořily poptávku, aniž by se úměrně zvýšila nabídka. Program „Bezpieczny Kredyt 2“ způsobil meziroční nárůst cen o 15 – 17 % v sedmi největších městech.⁶⁹ Zpráva organizace Miasto Jest Nasze ukazuje, že mezi prosincem 2022 a prosincem 2023 vzrostly průměrné ceny za metr čtvereční bytů nabízených developery o 23 % ve Varšavě a až o 27 % v trojměstí Gdaňsk, Gdyně a Sopoty.⁷⁰

64 CRIDO & Savills. (2024). PRS market in Poland. Business, legal & tax insights.

65 Audycka-Zandberg, B. (2024). „Najem instytucjonalny w Warszawie: trajektorie rozwoju” in B. Lewenstein, M. Bakalarz-Duverger, G. Całek (ed.). Warszawa w badaniach społecznych. Warsaw: Oficyna Wydawnicza „Impuls”. 175–194.

66 CRIDO & Savills. (2024). PRS market in Poland. Business, legal & tax insights.

67 Lubasiński, J., Prudo, D., & Kukołowicz, P. (2025). Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025). Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny

68 Główny Urząd Statystyczny, GUS. (2025). Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń–grudzień 2024 r. Informacje sygnalne

69 Lubasiński, J., & Mądry, T. (2024). Analiza rynku mieszkaniowego IV kwartał 2024 r. Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny

70 Saja, M., Paja, M., Jędrzejczyk, B., Koc, O., Gregier, D. (2024). Z Deszczu pod rynek: W pułapce kryzysu mieszkaniowego. Warsaw: Miasto Jest Nasze. 27. Online. Dostupné z: <https://miastojestnasze.org/wp-content/uploads/2024/05/z-deszczu-pod-rynek-raport-mieszkaniowy-mjn.pdf>

Dotace na hypotéky prospívají především investorům a tlačí ceny mimo dosah průměrných příjmů. Jednotlivé po sobě jdoucí vlády postupně umožnily radikální zmenšení obecního bytového fondu a nevytvořily stabilní rámec pro rozsáhlou veřejnou nebo neziskovou výstavbu nájemních bytů.

Základní právní předpis⁷¹ o nájemním bydlení nenabízí vyváženou ochranu nájemníků⁷² Výsledkem je malý, drahý a institucionálně slabý sektor nájemního bydlení, který spíše prohlubuje než řeší bytovou krizi.

Navrhovaná řešení

Hnutí Miasto Jest Nasze navrhlo několik řešení, jejichž cílem je zlepšit dostupnost bydlení a vyřešit bytovou krizi v Polsku. Lze je rozdělit do dvou skupin – místní politiky, které lze realizovat na úrovni obcí, a národní politiky, které vyžadují zásah Sejmu.

Místní politiky

● Omezení prodeje veřejných pozemků

Město Varšava již řadu let prosazuje krátkozrakou politiku prodeje pozemků developerům. Domníváme se, že město by mělo pozemky prodávat třetím stranám pouze v případě, že to přispěje ke skutečnému snížení tlaku na bydlení ve městě, například přidělením určitého podílu bytů pro dostupné bydlení. Kromě toho by měly být prozkoumány i jiné formy držby, jako je pronájem pozemků, aby si město dlouhodobě zachovalo vlastnictví a vliv na směřování svého územního rozvoje.

● Zrušení kritéria plochy v metrech čtverečních pro sociální bydlení

V mnoha polských městech musí lidé, kteří chtějí požádat o obecní byt, kromě požadavků na příjem splnit také kritéria týkající se velikosti jejich současného bydliště. Tato kritéria jsou často stanovena svévolným způsobem, který je naprosto urážlivý z hlediska důstojnosti obyvatel. Například ve Varšavě je

71 Milewska-Wilk, H., Nowak, K. (2022). Dane o mieszkalnictwie w Polsce. Definicje, źródła, zestawienia, zmiany. Warsaw: Instytut Rozwoju Miast i Regionów

72 Lubasiński, J., Prudo, D., & Kukołowicz, P. (2025). Regulacje rynku najmu mieszkań w Polsce i w Europie (Policy Paper No. 2/2025). Warsaw: Polski Instytut Ekonomiczny

šestičlenná rodina žijící na 39 m² považována městskými úřady za rodinu s dostatečně dobrými bytovými podmínkami, která nemá nárok na sociální nebo obecní byt. Kvůli tomuto kritériu není mnoho obecních bytů přiděleno lidem, kteří je potřebují, protože navzdory svým nízkým příjmům nesplňují požadavek na velikost bytu. Zrušení tohoto kritéria usnadní podávání žádosti o obecní byt.

● Zdanění prázdných bytů na místní úrovni

Město Varšava by mělo zajistit, aby bytové jednotky, které jsou využívány k nebytovým účelům, byly zdaněny vyšší a přiměřenou sazbou daně z nemovitostí (35,53 PLN/m² namísto 1,25 PLN/m² v roce 2026). Takové zdanění by poskytlo další fiskální stimul ke snížení počtu prázdných bytů ve městě.

Národní politiky

● Žádná další podpora hypoték

Dotace na hypotéky přispěly k masivnímu růstu cen, což znemožnilo tisícům lidí pořídit si vlastní bydlení. Miasto Jest Nasze se důrazně staví proti programům, které zvyšují poptávku po bydlení, aniž by současně řešily nabídkovou stranu. Kdysi plánovaný program „Kredyt 0 %“ by neměl být nikdy realizován.

● Masivní výstavba dostupného bydlení

Počet dostupných bytů postavených státem a místními samosprávami se musí výrazně zvýšit. To zmírní nejzávažnější příznaky bytové krize a v dlouhodobém horizontu větší dostupnost bytů ve veřejném vlastnictví přispěje ke zpomalení růstu cen nákupu a pronájmu na soukromém trhu a ke zvýšení kvality bydlení (protože developeři a soukromí investoři budou muset konkurovat nabídkám sociálního bydlení).

● Omezení krátkodobých pronájmů

Turisté patří do hotelů, hostelů nebo penzionů, nikoli do krátkodobých bytů pronajímaných přes Airbnb, z nichž profitují majitelé, zatímco sousedé trpí. Vláda by proto měla zavést opatření zaměřená na omezení tohoto jevu, jako je povinná registrace krátkodobých pronájmů, povinný souhlas sdružení vlastníků bytů nebo maximální počet nocí za rok, kdy lze byt pronajímat.

● Zavedení katastrální daně

Abychom omezili ziskovost spekulativních investic do nemovitostí, podporujeme zavedení katastrální daně. Náš návrh katastrální daně by se vztahoval nejen na byty, ale také na pozemky a komerční prostory, přičemž jednotky obývané vlastníky by byly od daně zcela osvobozeny. Jednotky pronajímané by podléhaly nízkým sazbám, což by také pomohlo snížit počet nezdaněných nájemních smluv. Daň by také pomohla v oblasti územní politiky, protože při zvýšení cen nemovitostí by místní samosprávy mohly získat zpět část nákladů na infrastrukturu díky vyšší daňové základně.

● Omezení růstu nájmu

Lidé, kteří žijí v pronajatých bytech, si také zaslouží stabilní bydlení. Za současné právní situace je obtížné zastavit zvyšování nájemného, protože to vyžaduje obrátit se na soud a žalovat pronajímatele. Domníváme se, že nájemnictvo si zaslouží lepší ochranu. Nájemné by se mělo zvyšovat maximálně jednou ročně a maximálně o míru inflace.



Maďarsko: Řešení bytové krize prostřednictvím neziskových a kolaborativních modelů bydlení? Experimentální přístup ACRED

V posledních letech Maďarsko podobně jako ostatní země V4 zažívá prohlubující se krizi v oblasti bydlení, která postihuje významnou část společnosti. Podle různých výpočtů odborníků na bydlení zveřejněných v různých svazcích výroční zprávy o chudobě v oblasti bydlení, kterou vydává organizace Habitat for Humanity Hungary,⁷³ žije v Maďarsku nejméně tři miliony lidí, kteří se potýkají s nějakou formou chudoby v oblasti bydlení. V roce 2024 se Maďarsko umístilo na prvním místě mezi zeměmi EU jak z hlediska růstu indexu cen bydlení,⁷⁴ tak z hlediska růstu indexu nákladů na bytovou výstavbu⁷⁵ od roku 2015. Míra vlastnictví bytů se v Maďarsku pohybuje kolem 90 %, což vede k problémům také pro drobné vlastníky – miliony majitelů bytů se potýkají s problémy s kvalitou bydlení nebo nevhodnou polohou svých bytů. Zároveň se podíl veřejně vlastněných bytových jednotek snížil z 20 % v roce 1990 na současná 2 %, což je hluboko pod požadovanou úroveň.⁷⁶ Zatímco podíl tržních nájmu v posledních letech vzrostl, zejména v městských oblastech, tato oblast trhu s bydlením není funkčně regulována, což se promítá do rozšířených problémů s dostupností nájemního bydlení a souvisejících právních otázek.

⁷³ Více na její webové stránce: <https://habitat.hu/ezzel-foglalkozunk/szakpolitikai-munkank/eves-jelentes-a-lakhatasi-szegenysegrol/>

⁷⁴ https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/view/prc_hpi_a?category=prc_prc_hpi.prc_hpi_inx.

⁷⁵ https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/sts_copi_q/default/table?lang=en

⁷⁶ Pro podrobnější databázi a další detaily je možné prostudovat interaktivní web: <http://onkormanyzatilakasok.perferiakozpont.hu/>

Všechny tyto tendence vedly k prekarizaci životních podmínek řady domácností, zejména mezi skupinami mladých lidí, rodinami s jedním rodičem, Romy a obecně méně majetnou částí obyvatelstva.

Krizi v oblasti bydlení ještě zhoršila neadekvátní bytová politika. Od roku 1990 se žádné vládě nepodařilo vytvořit národní strategii v oblasti bydlení. Od té doby je bytová politika řízena roztržštěným způsobem, přičemž různá ministerstva sledují odlišné, často protichůdné politické logiky. V posledních letech byla bytová politika prováděna v obecném rámci protisociálního a protinájemného politického narativu, který ve svých redistribučních opatřeních upřednostňuje střední třídu a politicky loajální oligarchy. V současnosti není více než 90 % vládních výdajů na bydlení zaměřeno na sociální podporu.⁷⁷ Kromě toho vláda prosazuje radikální recentralizaci systému místní správy, která ponechává minimální fiskální prostor pro manévrování obcím, které jsou odpovědné za správu zbývajícího fondu sociálního bydlení v zemi. Zatímco ústřední vláda prosazuje protinájemní, sociálně necitlivou bytovou politiku, inovační potenciál místních obcí je rovněž minimalizován v důsledku politicky motivovaného omezování municipálního sektoru. Přestože místní neformální koalice organizací zabývajících se bydlením od roku 2017 před každými parlamentními a komunálními volbami průběžně zveřejňuje komplexní návrhy reforem, které se zabývají řadou naléhavých problémů v oblasti bydlení v publikacích s názvem „Housing Minimum“ (Minimální standard bydlení),⁷⁸ dosud neexistují žádné známky systematických reforem.

Reforma jako experiment zdola

V této souvislosti byla v roce 2021 čtyřmi organizacemi založena Aliance pro kolaborativní real estate development (ACRED). Hlavní myšlenkou bylo, že pokud reformní návrhy nemohou být účinně realizovány veřejnými rozhodovacími orgány, mohlo by mít významný dopad vytvoření nevládních institucí, které jsou ochotny experimentovat s alternativními idejemi. Proto se ACRED rozhodla pro přístup zdola založený na spolupráci a vyvinula taktiky a strategie, které nejsou závislé na vůli rozhodovacích orgánů. Prostřednictvím životaschopných pilotních projektů a jejich budoucího rozšíření

⁷⁷ Czirfusz, M., Jelinek, Cs. (2022). “Housing policies and housing affordability in Hungary after 1990” in: Vankó, L. (ed.) *Annual Report on Housing Poverty*. Budapest: Habitat for Humanity Hungary. Dostupné z: https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2021/wp-content/uploads/sites/10/2022/09/Habitat_AnnualReport_2021_EN_FINAL.pdf
⁷⁸ <https://lakhatasiminimum.hu/>

a institucionalizace si ACRED klade za cíl dodat pádný důkaz, že existují alternativy k současnému fungování bytového sektoru. Potenciální dopad vidí také v propojení alternativních, nespekulativních modelů bydlení s dalšími iniciativami solidární ekonomiky. Vizi ACRED je robustní ekosystém solidární ekonomiky, včetně nespekulativních, dekomodifikovaných modelů nemovitostí a bydlení, který by mohl vytvořit odolnou alternativu k finančním, na zisk orientovaným řešením.

Členské organizace ACRED dosud vyvinuly dva pilotní projekty – rezidenční projekt o rozloze 220 m² podle principů nájemního družstevního bydlení (Zugló Collective House) a kulturní a komunitní prostor o rozloze 1000 m² (Kazán Community House).⁷⁹ Oba projekty se řídí několika klíčovými principy – kolektivním vlastnictvím, ochranou před spekulacemi, komunitním financováním, kolaborativním a demokratickým řízením. V případě Zugló Collective House byl model inspirován (podobně jako v případě Sdílených domů) německou sítí Mietshäuser Syndikat. Skupina budoucích nájemníků společně koupila dům za pomoci vlastního kapitálu a přímých půjček a vytvořila finanční plán, který nabízí dostupné nájemné a průběžné splácení počátečních půjček. V případě Kazán Community House iniciovalo družstvo Gólya nákup prázdné průmyslové budovy poté, co bylo kvůli gentrifikaci vytlačeno ze svých předchozích pronajatých prostor. Gólya vytvořila v polovině budovy jedinečný bar a undergroundový kulturní prostor, zatímco druhou polovinu využívá devět organizací, které se zabývají solidární ekonomikou, jako své kanceláře, dílny, či místo pro setkávání. Nemovitost byla zakoupena s pomocí přímých půjček a vlastnická struktura zajišťuje, že je mimo spekulativní trh s nemovitostmi. Správu Kazán Community House zajišťuje tým ACRED za účasti uživatelů prostoru.

ACRED byla vytvořena s cílem institucionalizovat a šířit znalosti získané při realizaci dvou kolaborativních neziskových projektů. V posledních pěti letech ACRED pracovala na zahájení dalšího kolaborativního projektu, ale do začátku roku 2026, kdy vzniká tato publikace, se to zatím nepodařilo. Hlavní překážky souvisely s nepříznivými procesy v širším ekonomickém kontextu. Pandemie z roku 2020, energetická krize v roce 2022 a rekordně vysoká inflace od roku 2021 byly překážkami zatěžujícími zahájení nového projektu, který by byl finančně dostupný. Tyto kontextové faktory dále umocnily obecné strukturální překážky zakořeněné v politickém kontextu popsaném výše. Podle studie provedené členy a partnery sítě MOBA Housing SCE,⁸⁰ nejsou některé překážky při vytváření a rozšiřování sektoru dostupného bydlení specifické pro jednotlivé země, ale mají strukturální povahu. Tyto strukturální překážky se vyskytují ve většině post-socialistických zemí v Evropě.



⁷⁹ Více informací o projektech je k dispozici na webu ACRED: <https://szakiszovetseg.hu/en/implemented-projects/>

⁸⁰ Pro kontext a další výstupy výzkumu viz <https://moba.coop/catalytic-capital-investment/>

Dvěma nejdůležitějšími strukturálními překážkami jsou nedostatek levných dlouhodobých úvěrů pro investice do dostupného a alternativního bydlení a nedostatek zdrojů potřebných pro budování kapacit nových nesppekulativních poskytovatelů bydlení v rané fázi jejich existence.

MOBA Housing SCE, průkopnická síť východoevropských družstevních bytových iniciativ, jejíž členem je i ACRED, vyvinula teorii změny zaměřenou na tyto strukturální překážky.⁸¹ V současné době se ACRED snaží navázat na tento model MOBA a pracuje na zahájení svého prvního vlastního kolaborativního developmentu.

Za tímto účelem se ACRED snaží rozšířit své spektrum činností. Zprv, společně se srbskou partnerskou organizací Ko Gradi Grad ACRED vypracovala modulární výukový nástroj, který pomůže zájemcům sestavit vlastní projekty družstevního bydlení zdola za pomoci lektorů z ACRED. Zadrugé, ACRED navázala spolupráci s budapeštskou College for Advanced Studies (TEK), studentskou organizací fungující na principu bottom-up, která existuje od roku 1981. ACRED pomáhá TEK s nákupem nemovitosti, která umožní členům TEK bydlet společně v cenově dostupné studentské koleji. Tu budou spravovat a řídit sami studenti a poskytnou jim prostor pro jejich mimoškolní aktivity. Za třetí, ACRED pomáhá MOBA dokončit a rozšířit její nový inovativní nástroj financování bydlení, MOBA Accelerator. Jedná se o revolvingový fond, který finančně pomáhá nesppekulativním projektům bydlení v jejich první fázi vývoje. S těmito třemi novými aktivitami plánuje ACRED realizovat svůj první vlastní kolaborativní developerský projekt v roce 2026.

Ačkoli přístup ACRED rozhodně sám o sobě nevyřeší maďarskou bytovou krizi, může ukázat, že vytváření nových institucí může být zásadní pro mobilizaci energií zdola a nevládních zdrojů v kontextu prohlubující se bytové krize spojené s nepříznivým politickým prostředím.



⁸¹ Pósfai, Zs., Jelinek, Cs., Pavlović, I. (2022). Catalytic Capital Investment as an Enabler of Affordable Rental and Cooperative Housing in Central and South-Eastern Europe: Investor Report. Budapest: Periféria Policy and Research Center

4. SHRNUTÍ PODOBNOSTI & VÝZVY

Tato část vychází ze společného dotazníku, workshopů a setkání z let 2024–2025. Nejedná se tedy o soubor statistik. Spíše shromažďujeme pozorování z terénu o tom, jak se v jednotlivých zemích řeší dostupnost bydlení a jak politika, instituce a každodenní realita ovlivňují přístup k bydlení.

Rozdílné startovní čáry

Země v regionu V4 vycházejí z různých pozic. V Česku se o dostupnosti bydlení diskutuje již téměř deset let, a to na základě dostupných dat (i když stále chybí některé klíčové údaje) a později také v kontextu několika municipálních strategií. Na Slovensku a v Maďarsku se veřejná diskuse o bydlení zintenzivnila po rocích nečinnosti až v posledních pěti letech.

Přesto jsou tlaky, kterým zde obyvatelé čelí, nápadně podobné. Veřejné bydlení je nedostatkové ve všech zemích, ceny rostou rychleji než příjmy a většina systémů podpory se nedostává k těm, kteří spadají mezi sociální bydlení a trh. Mladé domácnosti a skupiny s nízkými až středními příjmy jsou opakovaně uváděny jako ty pod největším tlakem. Často z těchto důvodů odkládají osamostatnění nebo žijí v přeplněných bytech.

Hlavní město / Země	Příjem potřebný k zakoupení bytu o velikosti 70 m ² (roky)	Podíl veřejného bydlení (ve vlastnictví státu nebo obce)	Průměrná cena za 70 m ² nového bydlení (EUR)	Průměrný měsíční nájem za byt o velikosti 70 m ² (EUR)	Míra přeplněnosti (podíl obyvatelstva žijícího v přeplněných bytech) (%)
Bratislava, Slovensko	12.3 let	2%	290,500 (4,150 pna m ²)	1,078 EUR (15.4 na m ²)	30–35
Praha, Česko	15 let	5%	413,000 (5,900 na m ²)	1155 EUR (16.5 na m ²)	15–20
Varšava, Polsko	9.7 let	7%	252,000 (3,600 na m ²)	1,253 EUR (17.9 na m ²)	35–40
Budapešť, Maďarsko	11.4 let	4%	301,000 (4,300 na m ²)	840 EUR (12 na m ²)	25–30
Odhadovaný průměr EU	9.6 let	8%	336,000 (4,800 na m ²)	-	15–20
Nejlepší země v EU (Odense, Dánsko)	4.9 let	20% <	245,070 (3,501 na m ²)	1,036 EUR (14.8 na m ²)	< 5

Srovnání zemí V4. Zdroj: Linhart et al. (2025), editováno partnery projektu Visegrad Affordable Housing Workroom.

Ve srovnání s průměrem EU, a zejména s městy jako Odense v Dánsku, kom-
binují hlavní města zemí V4 nízký podíl veřejného bydlení s vysokými cenami
a nájem. Výsledkem je strukturální mezera mezi tím, kolik lidé vydělávají,
a kolik stojí bydlení. Jedna z nás to v rámci našeho společného dotazníku
formulovala otevřeně:

„Strukturální nerovnováha mezi příjmy domácností a rostoucími cenami nemovitostí činí bydlení pro mnohé prakticky nedosažitelným.“

Města v regionu sdílejí společnou urbanistickou strukturu formovanou historickými bytovými politikami, veřejnými prostory a systémy využívání území. Rychlá privatizace a post-socialistická transformace omezily obecní bytový fond a snížily diverzitu bytového sektoru.

Vysoký podíl
soukromého
vlastnictví

Ceny rostou
rychleji než
mzdy

Nejistota
nájemního
bydlení

Transakce
poháněné
investicemi
a
gentrifkace

Bydlení jako agenda, ale málokdy v praxi

Bytové politiky ve všech zemích Visegrádu jsou silně závislé na politických cyklech. Programy se s výměnou vlád přerušují, dlouhodobé strategie vznikají jen zřídka (a pokud vzniknou, nejsou dostatečně naplňovány) a rozšiřování úspěšných modelů je obtížné.

Naše čtyři organizace se shodují: bydlení je všude deklarováno jako priorita. V praxi však zůstávají kroky omezené nebo úzce vymezené. Slovensko se zaměřuje především na zvyšování výstavby, Maďarsko výrazně upřednostňuje vlastnické bydlení a české politiky z velké části podporují soukromý development spíše než sociálně inkluzivní modely bydlení. Jak uvedli naše slovenské projektové partnerky:

„V Košicích není bydlení v současnosti prioritou, s výjimkou starostova předvolebního závazku postavit 5 400 bytů.“



Napříč zeměmi Visegrádu existuje veřejná podpora dostupného bydlení, je však ve srovnání se soukromým developmentem spíše okrajová. Městské a státní nástroje existují, většinou však pouze v symbolickém rozsahu. Bratislavská městská nájemní agentura spravuje přibližně 30 bytů s více než 100 nájemníky, zatímco programy hypoteční podpory pro mladé domácnosti jsou obtížně dostupné. Praha má rozvinutější nástroje, včetně městského developera a nájemní agentury, ale přesto zde nadále dominuje soukromá výstavba. Polsko vyčínívá obnovenými plány veřejných investic. V rámci přístupu „First Keys“ si polská vláda kladla za cíl v roce 2025 postavit nebo zrekonstruovat přibližně 15 000 jednotek sociálního bydlení. Maďarsko naopak pokračuje ve zmenšování svého sektoru veřejného bydlení, přičemž více než 90 % výdajů souvisejících s bydlením směřuje k lépe situovaným domácnostem.

Moc velké pro pilotní případy, moc malé pro trh

Opakujícím se tématem napříč naším dotazníkem je nesoulad mezi rozsahem problému a rozsahem existujících nástrojů. Inovativní politiky, pilotní projekty a městské agentury se objevují ve všech čtyřech zemích, zůstávají však okrajové ve srovnání s tržními tlaky a investičně orientovaným developmentem.



Jaké jsou hlavní překážky zlepšení dostupnosti bydlení? (vyberte všechny, které platí)

- Poptávka po bydlení převyšuje nabídku
- Rostoucí náklady na výstavbu a materiály
- Omezená dostupnost stavebních pozemků
- Spekulativní nebo investičně motivované nákupy nemovitostí
- Regulační překážky nebo zdlouhavé schvalovací procesy
- Nedostatečný fond sociálního a dostupného bydlení
- Jiné (uveďte prosím): _____

Bariéry se opakují napříč hranicemi. Jde o rostoucí stavební náklady, nedostatek pozemků, spekulativní nákupy, slabé kapacity sociálního bydlení a nestabilní politické rámce. V Maďarsku je 30 – 40 % transakcí na trhu s bydlením investičně motivováno, zatímco neustále se měnící pravidla činí dlouhodobé plánování téměř nemožným. V Polsku pojem „rental gap“ vystihuje sdílenou realitu, ve které mnoho domácností vydělává příliš mnoho na sociální bydlení, ale zároveň příliš málo na tržní bydlení.

Při pohledu zpět na posledních pět let většina partnerů popisuje změnu bez zlepšení. Objevily se nové strategie a programy, ceny však nadále rostou a přístup k bydlení se v potřebném měřítku nezlepšil. Pohyb je viditelný, úleva nikoli.

Národní bytové politiky nastavují rámec, často však ponechávají města bez nástrojů, jak na situaci reagovat. Slovenské samosprávy čelí rostoucí poptávce s omezeným financováním, Česko rozvíjí vlastní politiky a zároveň očekává další centralizaci na úrovni státu. V Maďarsku otevřený politický konflikt mezi národní vládou a Budapeští výrazně ztížil inovace v oblasti bydlení. V Polsku dřívější národní programy přinesly výrazně méně bytů, než bylo slíbeno, a mnoho mladých dospělých tak zůstává závislých na bydlení u rodiny i hluboko po třicítce.

Co se opětovně objevuje jako naděje

Navzdory těmto omezením všechny čtyři země poukazují na slibné místní a komunitně založené praxe. Programy Housing First, sociální nájemní agentury, pilotní projekty družstevního bydlení, jako jsou Sdílené domy v Česku či iniciativa Zugló v Budapešti, renovační programy pro osoby v bytové nouzi i městské nájemní agentury ukazují, že existují funkční alternativy.

„To, co chybí, nejsou nápady. Chybí politická kontinuita, veřejná legitimita netržního bydlení a schopnost rozšiřovat to, co už funguje.“



5. ZÁKLADNÍ DOPORUČENÍ

Na základě našich diskusí a postojů jsme identifikovali klíčové podobnosti a parametry nedostupnosti bydlení v regionu. Přestože existují také rozdíly a místní specifika, je možné vymezit tematické oblasti, v nichž lze přijmout konkrétní opatření, která mohou přispět k rozvoji dostupného bydlení v zemích Visegrádu. Mnoho politických dokumentů uvádí novou bytovou výstavbu jako první řešení bytové krize, samotná výstavba však jen zřídka vede ke skutečnému zlepšení dostupnosti. V kontextu V4 je tržně orientovaná výstavba často zaměřena na vyšší příjmové skupiny nebo investory, a proto je třeba ji doplnit opatřeními, která rozšíří netržní a obecní bydlení a omezí spekulativní poptávku. Naše doporučení proto třídíme do následujících tematických okruhů:

1. Kvalitní nástroje a mechanismy územního plánování

Silná role územního plánování v zemích V4 vybízí k prozkoumání a zavádění takových postupů využívání území, které umožní rozvoj dotovaného či obecního bydlení. Patří sem účinné dohody mezi místními samosprávami a investory, stejně jako mechanismy, které generují financování pro veřejnou výstavbu. Jedná se například o developerské kontribuce nebo environmentální poplatky získávané kupříkladu prostřednictvím mytného či parkovacích poplatků. Formy dostupného bydlení by měly být zakotveny v legislativě a jejich využívání v národních systémech územního plánování by mělo být přehodnoceno.

Stavební legislativa by měla být aktualizována s ohledem na efektivní a flexibilní udržitelnou výstavbu, přičemž musí zajistit odpovídající veřejnou participaci, environmentální standardy a kvóty dostupného bydlení. Tento proces může být podpořen sběrem nových dat a jejich odpovědným využíváním (například v oblasti povolovacích procesů) nebo zavedením finančních mechanismů (např. nízkouročených či bezúročných úvěrů pro vybrané skupiny obyvatel, zejména v kontextu netržních a neziskových modelů výstavby).

2. Omezit důraz na tržní hodnotu bydlení a investovat do diverzity bydlení

Neuspokojivá situace v oblasti dostupnosti bydlení je především důsledkem toho, že se bydlení stalo investičním produktem a tržní komoditou. V kontextu relativně stabilního růstu hodnot nemovitostí to zajišťuje motivující a stabilní investiční výnos z vlastnictví nemovitostí, což dále zvyšuje investiční tlak na trh s bydlením. Spekulace s nemovitostmi by proto měly být omezeny a na investiční skupování bytů by měly být uvaleny vyšší daně (progresivní zdanění). Tyto daně mohou být následně využity na výstavbu nebo vytváření dotovaných veřejných bytových jednotek. Další mapování bytového fondu z hlediska obsazenosti bytů a vytváření dalších dat by umožnilo lépe popsat problém investičních bytů a jeho rozsah. V tomto kontextu lze uplatnit různé motivační nástroje, které by velké vlastníky podnítky k diverzifikaci jejich nájemního portfolia pro různé cílové skupiny.

Je rovněž nutné zabránit uzavírání prekarizujících nájemních smluv (například krátkodobých) a podpořit stabilitu nájemního bydlení, včetně přezkumu podmínek zvyšování nájemného. Podpora vytváření neziskových nájemních společností a syndikátů může v tomto ohledu rovněž pomoci. Zásadní revizí by měla projít také pravidla poskytování krátkodobých ubytovacích služeb ve velkých městech.

V kontextu další podpory diverzity bytového fondu lze zmínit podporu obecního či kolaborativního bydlení, například prostřednictvím dotací nebo nových finančních modelů, které podpoří vznik neziskových či netržních forem bydlení. To musí zahrnovat také podporu lidských zdrojů pro přípravu projektů (například ve formě místních kontaktních center), rozvoj pozemků v samosprávách a vytváření analýz a metodické podpory. Stejně tak lze podpořit renovaci prázdných či zanedbaných nemovitostí. Tyto mechanismy by měly být zakotveny v legislativě a rámovány závaznými strategiemi.

3. Podpora komunit, participace a sociální inkluze

Efektivní a skutečná participace obyvatel na územním plánování, výstavbě a bytové politice je jedním z nejdůležitějších nástrojů pro prosazování potřeb obyvatel v procesu urbánní transformace. Posiluje vzájemnou důvěru, integritu a sociální soudržnost. Je nezbytné zajistit víceúrovňovou, diverzifikovanou, pečlivě vedenou a inkluzivní participaci na rozvoji měst – tomu může napomoci například standardizace klíčových bodů pro efektivní a účinnou participaci nebo vzdělávání klíčových aktérů o vhodných formách zapojení. Z hlediska sociální udržitelnosti bydlení je nutné podporovat komunitní a sousedské iniciativy, které pomáhají vytvářet sousedské vazby a vztah k místu a často mají významný dopad na údržbu a podobu veřejných prostor a dalších veřejných ploch.

Podpora sociálního začleňování zahrnuje také prevenci bezdomovectví. Pozornost lze zaměřit na rozvoj programů podporovaného bydlení pro zranitelné skupiny a na prevenci ztráty bydlení, stejně jako na prosazování odpovídajících pravidel pro přidělování obecního či veřejného bydlení konkrétním skupinám obyvatel.

Toto je pouze základní nástin možných přístupů, z nichž některé již byly pilotně ověřeny v jednotlivých zemích. Realizace každého kroku závisí na místních podmínkách a potřebách. Je velmi důležité rozvíjet veřejnou debatu o nových způsobech podpory dostupného bydlení, které budou vyvažovat tržní mechanismy v sektoru bydlení. Tím přispějí k diverzifikaci trhu a nabídce dostupných alternativ, na něž bude muset reagovat i soukromý sektor.



