



Leden 2026

Když se nestaví, zdražuje se: odpověď na bytovou krizi

Martin Zeman

Shrnutí

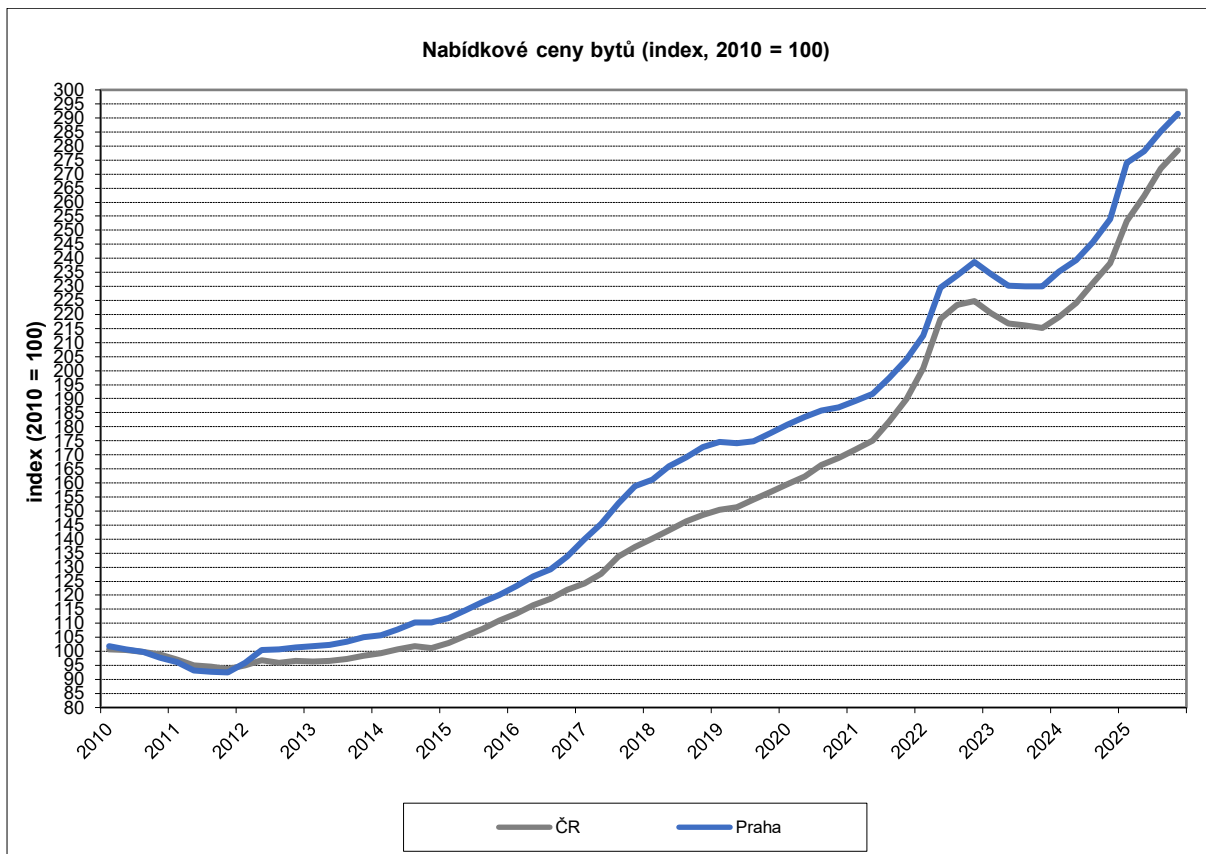
Nový stavební zákon reaguje na dlouhodobě neudržitelný vývoj na trhu bydlení v České republice, kde extrémní růst cen nemovitostí souvisí především s nedostatečnou a pomalou bytovou výstavbou. Reforma navazuje na koncepci stavebního zákona z roku 2021 a jejím cílem je zásadně zjednodušit, zrychlit a zpřehlednit povolovací procesy, posílit institucionální kapacity stavební správy a vytvořit předvídatelné prostředí pro investice do výstavby bytů.

Hlavní body

- Česká republika čelí jedné z nejhorších krizí dostupnosti bydlení v Evropě, způsobené zejména dlouhodobě nedostatečnou a pomalou bytovou výstavbou, která neodpovídá reálné poptávce.
- Nový stavební zákon reaguje na zdlouhavé a nepřehledné povolovací procesy zavedením principu „jeden úřad, jedno řízení, jedno rozhodnutí“ a integrací dosud roztržštěných kompetencí.
- Cílem reformy je vytvořit předvídatelné a efektivní institucionální prostředí, které umožní rychlejší realizaci bytových projektů, podpoří investice do výstavby a přispěje ke stabilizaci cen bydlení.

Po nástupu nové vlády se jedním ze základních politických témat stala problematika dostupného bydlení. Již na svém prvním jednání dne 16. 12. 2025 vláda přijala nový stavební zákon, jehož ambicí je zásadně změnit dosavadní přístup k výstavbě v České republice. Není se čemu divit, neboť nedostupnost bydlení patří dlouhodobě mezi nejvýraznější strukturální problémy české ekonomiky i společnosti. Předkládaná reforma reaguje zejména na dlouhodobě kritizovanou zdoluhavost a nepřehlednost povolovacích procesů. Očekávání spojená s novým stavebním zákonem jsou proto mimořádně vysoká. Naléhavost přijetí tohoto zákona ostatně podtrhuje skutečnost, že mezi lety 2010 a 2025 došlo v České republice k 2,66násobnému nárůstu cen nemovitostí. V Praze byl tento růst navíc ještě výraznější, konkrétně 2,82násobný.

Graf 1: Index nabídkové ceny bytů

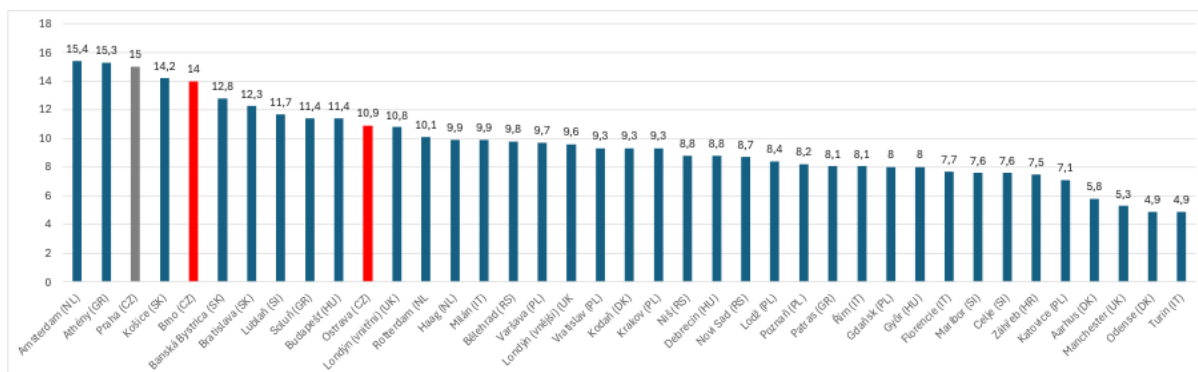


Zdroj: ČSÚ, 2026.

Důvodem tohoto dynamického růstu je primárně situace na nabídkové straně. V České republice se dlouhodobě dokončuje výrazně méně bytů, než by odpovídalo reálné poptávce, a to zejména ve velkých městech. V roce 2024 byl počet dokončených bytů nejnižší od roku 2017, zatímco počet bytů, jejichž výstavba byla zahájena, byl po pandemickém znovuotevření ekonomiky v roce 2021 nejvyšší a od té doby trendově klesá (ČSÚ, 2025).

S problémem dostupnosti bydlení se nepotýká pouze Česká republika – jde o celoevropský problém, jehož intenzita je však v českém prostředí výrazně vyšší. Dostupnost bydlení, která se vyhodnocuje jako poměr ceny nemovitostí k průměrné mzdě, je u nás jednou z nejhorších v rámci evropských zemí. Mezi pěti evropskými metropolemi s nejhorší dostupností bydlení má Česká republika hned dva nelichotivé zástupce, konkrétně Prahu na třetím místě a Brno na pátém místě. Na jedenáctém místě se navíc nachází také Ostrava. Hlavní příčina krize je přitom jasná – nedostatečná a pomalá výstavba.

Graf 2: Srovnání Deloitte dostupnost bydlení v evropských městech



Zdroj: Deloitte, 2025, vlastní zpracování.

Dlouhodobý raketový růst cen nemovitostí ze své podstaty vyústil v celospolečenskou poptávku po řešení problému bydlení. Navržené řešení proto nepředstavuje překvapení. Vychází z půdorysu stavebního zákona z roku 2021, který byl odbornou veřejností široce pozitivně hodnocen a získal ocenění Zákon roku (Deloitte, 2022). Tato právní úprava tehdy obdržela více než dvoutřetinovou podporu stovek podnikatelů napříč různými odvětvími.

K nabytí účinnosti tohoto zákona však nikdy nedošlo, neboť byl následně novelizován předchozí vládou. V důsledku těchto změn zůstala stavební správa dezintegrována mezi přibližně 600 stavebních úřadů. Územní samospráva zároveň zůstala oslabena a v některých případech nebyla plně schopna samostatně zajišťovat územně plánovací dokumentaci, a byla tak nadále závislá na státní správě. Současně přetrvávala nedostatečná integrace dotčených orgánů, což v praxi vedlo k nutnosti obstarávat velké množství podkladových aktů mimo samotné povoloací řízení a k potřebě vést samostatné přezkumy závazných stanovisek.

Jeden úřad, jedno řízení, jedno razítko

Základním stavebním kamenem nového stavebního řízení má být vznik jednotné státní stavební správy. Ta soustředí rozhodovací pravomoci dosud rozdělené mezi vysoký počet dotčených úřadů, jež v současné podobě vydávají samostatná stanoviska. Společně s tímto přesunem kompetencí se mají přesouvat také odborní pracovníci z dosavadních úřadů, například z oblasti ochrany přírody, vodního hospodářství, veřejného zdraví či dalších oblastí. Podle Ministerstva pro místní rozvoj má právě koncentrace rozhodování na jednom místě vést k významnému zefektivnění celého procesu, neboť úřad bude rozhodovat koordinovaně a efektivně. Professionalizace stavebních úřadů, jasné rozdělení odpovědnosti, jednotná metodika a důsledné dodržování zákonných lhůt veřejným sektorem představují z tohoto pohledu základní předpoklady úspěšné novelizace.

V souvislosti se vznikem této nezávislé soustavy stavebních úřadů v režimu služebního zákona bude klíčové zabránit hromadnému odchodu zaměstnanců, k čemuž může napomoci navýšení celkového ročního odměňování. To je však již otázkou samotné implementace reformy.

V rámci samotné novelizace nedojde ke vzniku zcela nového stavebního úřadu, jak bývá často mylně uváděno v tisku. Právě naopak – dojde ke změně struktury stávajícího Dopravního a energetického stavebního úřadu a dalších úřadů v působnosti MPO, MMR a MD. Tento úřad se v rámci procesu přejmenuje na Úřad rozvoje území.

Změny se dotknou rovněž oblasti územního plánování. Pravomoc pořizovat územně plánovací dokumentaci se má přesunout do samostatné působnosti obcí a krajů. Pro samosprávy, které

si dokumentaci nebudou schopny či ochotny pořizovat samy, zůstane zachována možnost jejího zajištění prostřednictvím Úřadu rozvoje území nebo na základě dohody s jinou obcí.

Zásadní změna se má týkat oblasti výstavby hromadného bydlení, která má být považována za veřejný zájem. To znamená, že projekty s celkovou podlahovou plochou nad 10 tisíc metrů čtverečních bude možné povolovat ve zrychleném povolovacím řízení.

Ministerstvo zde správně vychází z premisy, že trh s nemovitostmi netrpí nedostatkem poptávky po bydlení ani nedostatkem kapitálu. Klíčovým problémem je příliš dlouhé setrvání projektů ve fázi povolovacího řízení, což v důsledku vede k výraznému prodražování samotné výstavby. Tento efekt je často zásadní, neboť v průběhu schvalovacího procesu dochází k nutnosti opakovaných úprav projektů v reakci na změny technologií, cen vstupů, dostupnosti pracovní síly, kapacit trhu či legislativních požadavků. Současná praxe navíc umožňuje vstup dalších orgánů státní správy do již probíhajícího řízení, čímž může být celý dosavadní proces fakticky znehodnocen.

Součástí zákona je rovněž snaha o deregulaci a liberalizaci zákonných požadavků u již existujících staveb. Novela se současně snaží omezit tzv. gold plating, tedy praxi, kdy vnitrostátní orgány při implementaci evropské legislativy přidávají další nadbytečné požadavky, které původní evropská úprava neobsahuje.

Závěr

Novelu zákona musí ještě schválit Poslanecká sněmovna, Senát a podepsat prezident republiky. Pokud by zákon prošel beze změn, nová organizační struktura by měla vzniknout od 1. 1. 2028. Předložená modernizace stavebního práva může významně rozšířit investice do bytové výstavby, a to vytvořením prostředí, v němž bude mít investor rozumnou míru jistoty, že projekt projde povolovacím řízením v předvídatelném a přiměřeném časovém horizontu.

Zastavení dramatického růstu cen nemovitostí je jedním ze základních předpokladů nejen pro zvýšení kvality života v České republice, ale také pro řešení širších společenských dopadů, jako jsou odkládání rodičovství, pokles porodnosti či prohlubování nerovností mezi generacemi. Drahé bydlení totiž nepředstavuje pouze zátěž pro domácí rozpočty, ale zároveň společnost připravuje o schopnost i ochotu plánovat budoucnost.

Zdroje

- Český statistický úřad. (2025). Ceny bytů. https://csu.gov.cz/produkty/ceny_bytu
- Český statistický úřad. (2025). Výstavba budov. <https://csu.gov.cz/vystavba-budov>
- Deloitte. (2025). Property Index: Overview of European residential markets. <https://www.deloitte.com/cz-sk/cs/Industries/real-estate/research/property-index.html>
- DReport. (2021). Zákon roku 2021: Vítězem ankety se stal nový stavební zákon. <https://www.dreport.cz/blog/zakon-roku-2021-vitezem-ankety-se-stal-novy-stavebni-zakon/>

Autor



MARTIN ZEMAN

Analytik

Martin Zeman vystudoval Národohospodářskou fakultu a Fakultu podnikohospodářskou na Vysoké škole ekonomické v Praze. Na VŠE také obhájil svou dizertační práci. Odborně se zabývá hospodářskou politikou, fiskální politikou a veřejnými financemi. Je autorem několika odborných článků, vystupuje na mezinárodních konferencích a publikuje komentáře v médiích. Několik let působil jako poradce ministryně a také v dalších institucích zabývajících se veřejnými financemi.

Vydavatel



INSTITUT PRO POLITIKU A SPOLEČNOST

Posláním Institutu je zkvalitňování českého politického a veřejného prostředí prostřednictvím profesionální a otevřené diskuse a vytvoření živé platformy, která pojmenovává zásadní problémy, vypracovává jejich analýzy a nabízí recepty pro jejich řešení formou spolupráce expertů a politiků, mezinárodních konferencí, seminářů, veřejných diskuzí, politických a společenských analýz dostupných celé české společnosti. Jsme přesvědčeni, že otevřená odborná diskuse a poznání podstaty a příčin jednotlivých problémů jsou nutným předpokladem jakéhokoli úspěšného řešení problémů současné společnosti.



Martinská 2, 110 00 Praha 1



www.politikaspolecnost.cz



+420 602 502 674



office@politikaspolecnost.cz