

Co dělat s krizí bydlení:

Chybějící opatření

v předvolebních programech



Září 2025

Mikoláš Opletal, Jan Klusáček
Platforma pro sociální bydlení



Publikace vznikla v rámci projektu podpořeného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR.



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Obsah

Úvod.....	4
Co dodělat: Zákon o podpoře bydlení.....	5
Co předělat: Revize sociálních dávek.....	8
Co nedělat: Další nezacílená podpora hypoték.....	13
Co udělat: Úprava nájemních vztahů.....	17
Co rozdělat: Výstavba dostupného nájemního bydlení.....	23

Úvod

V Platformě pro sociální bydlení bereme jako dobrou zprávu, že v předvolebních debatách v České republice letos hrají hlavní roli socio-ekonomická témata a především téma bydlení. Bydlení je u nás totiž dlouhodobě natolik politicky zanedbaným tématem, že téměř jakákoliv pozornost ze strany státu může přinést zlepšení.

Vnímáme zároveň, že řada politických příslibů řešení nabízí zjednodušující ale i přímo škodlivé recepty, které by přece jen mohly krizi bydlení ještě zhoršit. Vnímáme to jako logický důsledek toho, že populární voličská řešení bohužel neodpovídají realitě krize bydlení v České republice a jejím východiskům.

Je pochopitelné, že by v současné situaci chtěl ideálně každý bydlet ve vlastním bydlení a jako jasná přímočará cesta k tomuto stavu působí postavit víc bytů. V této publikaci se pokusíme doložit, že takto jednoduché řešení bytové krize bohužel není a zaměříme se na to, co by skutečně pomohlo.

Platforma pro sociální bydlení se dlouhodobě zaměřuje na ukončování bezdomovectví a bytové nouze jako celku, optika analýzy a zvolená témata korespondují s naším zájmem o tuto cílovou skupinu, která zahrnuje 161 000 lidí bez stabilního domova.

Text prezentuje nově analyzovaná data z datasetu Českého statistického úřadu SILC, který je nejrepresentativnějším datovým vzorkem pro měření finanční situace českých domácností. V textu dále pracujeme s analýzou vlastních kvalitativních dat z rozhovorů vedených s různými aktéry na nájemním trhu v rámci výzkumného projektu Platformy pro sociální bydlení *„Posílení nájemních vztahů domácností žijících ve velmi nejistém a nevyhovujícím bydlení.“*

Co dodělat: Zákon o podpoře bydlení

Prosazení Zákona o podpoře bydlení považujeme za největší úspěch v oblasti bytové politiky končící vlády. Jeho zásadním přínosem je rychlá a flexibilní podpora lidí v bytové nouzi s komplexními potřebami. Ačkoliv podporujeme výstavbu a jiné formy rozšiřování sociálního bydlení, řada obcí je, a i v dalších letech pravděpodobně bude, v situaci, kdy nebude mít dostatek bytů pro uspokojení potřeb všech lidí v těžké životní situaci. A nedává smysl nechávat rodiny na ubytovnách a azylových domech, než se kapacity sociálních bytů navýší – je to nákladné řešení, které navíc nadále přispívá k rozevírání sociálních a ekonomických nůžek v naší společnosti.

Tabulka 1 - odhad ročně uvolněných bytů v 10 obcích s nejvyšší incidencí bytové nouze v ČR - Zpráva o vyloučení z bydlení 2024

Obec		Praha	Ostrava	Brno	Ústí nad Labem	Plzeň	Karviná	Havířov	Most	Olomouc	Kladno
Obyvatel obce k 31. 12. 2023		1 384 732	284 765	400 566	91 342	185 599	49 724	69 694	63 882	102 293	69 078
Bytový fond, nabídka bydlení	Obecní byty (v domech obce), SLDB 2021	30 350	8 642	20 692	414	1 652	144	6 430	122	856	1 534
	Odhad: Ročně uvolněné obecní byty (4 % z fondu), SLDB 2021	1 214	346	828	17	66	6	257	5	34	61
	Neobydlených obecních bytů, SLDB 2021	1 350	436	1 712	30	270	14	120	7	77	29
	Soukromé byty v pronájmu, SLDB 2021	194 668	33 494	44 819	10 014	18 997	7 290	10 793	6 214	12 522	4 990
	Odhad: Soukromých bytů ročně nabízených k pronájmu (20 %)	38 934	6 699	8 964	2 003	3 799	1 458	2 159	1 243	2 504	998
Potřebná populace	Odhad: cílová skupina dostupného bydlení (domácnosti bez vlastního bydlení)	159 000	30 000	42 000	9 000	18 000	6 000	9 000	6 000	12 000	5 000
	Domácností v bytové nouzi	7 500	3 100	2 200	1 200	1 100	900	900	800	1 000	600

Navýšení počtu sociálních bytů není samozřejmou zkušeností, byť obce celkově projevují vysoký zájem o dotační programy soustředěné na výstavbu, pokud jsou tyto dobře nastavené. Finanční podpora, kterou na budování dostupného nájemního bydlení vyčlenila v roce 2024 česká vláda, byla velmi rychle vyčerpána. Od října 2024 do června 2025 Státní fond podpory investic (SFPI) přijal 326 žádostí o podporu z programu Dostupné nájemní bydlení v celkovém objemu 20,1 miliard Kč.

Tedy téměř třikrát více než činila první alokace tohoto programu ve výši 7 miliard Kč.¹

Tyto programy ale typicky cílí na dostupné bydlení určené například pro mladé rodiny či potřebné profese. Což jsou validní cílové skupiny, ale nelze se pak spoléhat na to, že budou byty k dispozici i lidem v bytové nouzi.

Přestože byl Zákon o podpoře bydlení schválen, mezi druhým a třetím čtením dospěl mnoha zásadních změn, které budou mít negativní dopad na jeho realizaci. Tyto změny nepřinášejí žádný benefit cílové skupině a ideální by bylo je zrušit nebo opravit ještě před účinností zákona.

Zásadní změnou je zejména zkrácení podporované doby asistence ze tří na dva roky. Tato úprava přehlíží potřeby části klientů a klientek sociálních služeb, kde z praxe víme, že rekonvalescence lidí se zkušeností se spaním na ulici může trvat mnoho let na základě opakovaného traumatu, nedůvěrou v instituce a podlomených fyzickým i psychickým zdravím.²

Dále se jedná o zavedení příjmového testu. V zákoně byla, již před jeho úpravou, zavedena nutnost žadatele mít příjem maximálně do 6. příjmového decilu. Dodatečný příjmový limit je výrazně přísnější a vyřazuje z podpory domácnosti, které jsou v bytové nouzi, ale nejsou v hmotné nouzi, což jsou typicky společenské skupiny čelící diskriminaci na trhu s bydlením.

Domácnost, které je schválena podpora v podobě přiděleného bytu, nesmí ve fiktivním výpočtu budoucího nájmu a budoucích získaných dávek na tento byt přesáhnout částku 1,6 životního minima členů domácnosti. To znamená, že například domácnost samoživitelky s jedním dítětem nad deset let a mzdou 22.800 korun měsíčně a více se do systému nevejde. Přičemž částka není nahodilá, jde o minimální mzdu v roce 2026.

¹ Viz <https://sfpi.cz/dostupne-bydleni/>.

² https://jakodoma.org/wp-content/uploads/2022/10/publikace_trauma_FINAL-1.pdf

Nová úprava byla zřejmě narychlo spočítaná a vyřazuje ze zákona řadu oprávněných cílových skupin: velkou část seniorů a seniorek, většinu domácností jednotlivců, nebo například nízkopříjmové samoživitelky či osoby se zdravotním postižením.

Tato změna je z našeho pohledu silně motivující k práci načerno. Protože dostává domácnosti v bytové nouzi do paradoxní situace, kdy musí mít dostatečné příjmy na zaplacení komerčního nájmu v bytě s garancí, zároveň ale nesmí mít příjmy kolem hranice legální minimální mzdy, protože pak působí ve fiktivní situaci příjmového testu jako příliš dobře zajištěná domácnost.

Vláda dosáhla dílčí změny nastavením jednoho ze dvou pohyblivých parametrů pozměňovacího návrhu na jeho maximální hranici (původní návrh pracoval se zbytkovým příjmem 1,43 životního minima), ponechala však užití 75. Percentilu příjemců sociálních dávek jako základ pro výpočet odůvodněných budoucích nákladů domácností na bydlení, což je parametr, který je sice hůře pochopitelný, ale v dopadech zásadnější než zvedání zbytkového životního minima.

Dalším nežádoucím dopadem příjmového limitu je zdržení implementace nejzásadnější části zákona – přidělování bytů. Nyní je tedy situace taková, že 1. 1. 2026 se otevřou kontaktní místa pro bydlení, ale do 1. 7. 2026 nebudou moci přidělit jediný byt, protože budou čekat na zprovoznění odpovídajícího IT modulu Úřadu práce, jež je dlouhodobě přetíženou institucí, která v systému původně ani neměla být zapojena – mimo jiné kvůli své kapacitní zátěži.

Co s tím?

Zrušit příjmový test a zůstat u původně navrženého 6. příjmového decilu jako pomocného určujícího faktoru k získání bytu kromě doložené bytové nouze žadatele.

Vrátit maximální dobu asistence na tři roky, jak doporučovaly sociální služby z praxe.

Co předělat: Revize sociálních dávek

K špatně zrealizované revizi dávek jsme již v tomto roce vydali dvě publikace ([Dávková reforma - hlavní problémy a rizika](#), [Jak zmírnit hlavní problémy dávkové reformy dopady](#)), ve kterých více do hloubky rozebíráme, v čem schválená revize neodpovídá potřebám lidí, kteří jsou nyní odkázáni na dávky na bydlení, a v čem zhorší situaci lidí žijících v komerčních nájmech.

Výsledná podoba revize je oproti naší zprávě změněna o symbolické zvýšení životního minima, které stále neodpovídá ani inflaci z posledních let. Taktéž bylo zrušeno vzájemné krácení rodičovského příspěvku a pracovního bonusu. Což sice významně pomohlo rodinám, kde jeden z partnerů rodičovskou pobírá, ale neadresovalo to zásadnější problém, a to samotné nastavení nově zřízeného pracovního bonusu, který přestává být nárokovatelný při mzdě těsně nad hranici minimální mzdy.

To je způsobeno zmíněným nízkým životním minimem a v praxi to udržuje domácnosti v příjmové chudobě, protože s každým zvýšením příjmu se jim sníží dávky o částku srovnatelnou s navýšeným příjmem.

Tato reforma bude mít zásadní negativní vliv na domácnosti ohrožené bytovou nouzí, kterým z měsíčního rozpočtu sebere často i okolo 5.000 korun měsíčně. To je neporovnatelné s jakýmkoliv dalším vládním opatřením v uplynulém volebním období. Přičemž dávky se týkají v tuto chvíli více než 300.000 domácností a zásadním způsobem ovlivňují schopnost střední třídy udržet si důstojné bydlení v tržním prostředí.

Protože veřejný prostor byl během schvalování revize plný zkreslujících informací, vydali jsme ve spolupráci s Centrem pro společenské otázky – SPOT, Českou asociací streetwork a Platformou pro ranou péči [kalkulačku dávek](#), ve které si může každý a každá spočítat, jak se přepočet dávky projeví na hospodaření jejich domácnosti.

Jsm rádi, že se jedná o hojně využívaný nástroj, v tuto chvíli víme o desítkách tisíc spočítaných případů. Přímou zpětnou vazbu máme samozřejmě ale jen od zlomku z nich.

Ta, kterou máme, bohužel odpovídá naším modelům a obavám – ohrožení jsou často nejen klienti a klientky sociálních služeb, ale často i pracovníci těchto služeb, co mají se svými mzdami sami problém vyjít. Přičemž víme, že podobně nízké mzdy jako v sociálních službách jsou i v řadě dalších odvětví.

Tabulka 2: Modelový příklad samoživitelky s 8letým dítětem v nájemním bytě ve Zlíně – výpočet kalkulacka.centrumspot.cz

Tato domácnost na tom po reformě dávek bude hůře

V současné situaci zůstane domácnosti po dávkách a výdajích za bydlení **15 414 Kč**.

S novou sjednocenou dávkou sociální pomoci a se zvýšením životního minima je to **11 872 Kč**.

Současná situace

Čistý příjem dospělého	21 555 Kč
Z toho daňový bonus	216 Kč
Čistý pracovní příjem (ze zaměstnání)	21 555 Kč
Další příjmy	3 000 Kč
Výživné	3 000 Kč
Státní sociální podpora	8 407 Kč
Přídavky na děti (PnD)	1 470 Kč
Příspěvek na bydlení (PnB)	6 937 Kč
Pomoc v hmotné nouzi	0 Kč
Příspěvek na živobytí	0 Kč
Doplatek na bydlení ?	0 Kč
Čistý peněžní příjem	32 962 Kč
Náklady na bydlení	- 17 548 Kč
Náklady na bydlení jako podíl z příjmu	53 %
Reziduální příjem	15 414 Kč
Vzdálenost reziduálního příjmu	
od minima na základní potřeby	3 798 Kč
od hranice chudoby	-3 525 Kč

Situace po reformě dávek

Čistý příjem dospělého	21 555 Kč
Z toho daňový bonus	216 Kč
Čistý pracovní příjem (ze zaměstnání)	21 555 Kč
Další příjmy	3 000 Kč
Výživné	3 000 Kč
Dávka státní sociální pomoci (DSSP)	4 865 Kč
Složka bydlení	3 374,4 Kč
Složka živobytí	0 Kč
Složka bonus na dítě	976,5 Kč
Složka pracovní bonus	514,3 Kč
Čistý peněžní příjem	29 420 Kč
Náklady na bydlení	- 17 548 Kč
Náklady na bydlení jako podíl z příjmu	60 %
Reziduální příjem	11 872 Kč
Vzdálenost reziduálního příjmu	
od minima na základní potřeby	256 Kč
od hranice chudoby	-7 067 Kč

Tabulka 3: Modelový příklad nízkopříjmové zaměstnankyně v nájmu v Hradci Králové - Výpočet
kalkulacka.centrumspot.cz

Tato domácnost na tom po reformě dávek **bude hůře**

V současné situaci zůstane domácnosti po dávkách a výdajích za bydlení **14 464 Kč**.

S novou sjednocenou dávkou sociální pomoci a se zvýšením životního minima je to **8 667 Kč**.

Současná situace

Čistý příjem dospělého	20 663 Kč
Čistý pracovní příjem (ze zaměstnání)	20 663 Kč
Státní sociální podpora	8 421 Kč
Přídavky na děti (PnD)	0 Kč
Příspěvek na bydlení (PnB)	8 421 Kč
Pomoc v hmotné nouzi	0 Kč
Příspěvek na živobytí	0 Kč
Doplatek na bydlení ☹️	0 Kč
Čistý peněžní příjem	29 084 Kč
Náklady na bydlení	- 14 620 Kč
Náklady na bydlení jako podíl z příjmu	50 %
Reziduální příjem	14 464 Kč
Vzdálenost reziduálního příjmu	
od minima na základní potřeby	7 471 Kč
od hranice chudoby	1 838 Kč

Situace po reformě dávek

Čistý příjem dospělého	20 663 Kč
Čistý pracovní příjem (ze zaměstnání)	20 663 Kč
Dávka státní sociální pomoci (DSSP)	2 624 Kč
Složka bydlení	2 623,8 Kč
Složka živobytí	0 Kč
Složka bonus na dítě	0 Kč
Složka pracovní bonus	0 Kč
Čistý peněžní příjem	23 287 Kč
Náklady na bydlení	- 14 620 Kč
Náklady na bydlení jako podíl z příjmu	63 %
Reziduální příjem	8 667 Kč
Vzdálenost reziduálního příjmu	
od minima na základní potřeby	1 674 Kč
od hranice chudoby	-3 959 Kč

Tabulka 4: Modelový příklad samostatně žijící seniorky ve vlastním domě s vysokými náklady na energie – výpočet kalkulacka.centrumspot.cz

Tato domácnost na tom po reformě dávek **bude hůře**

V současné situaci zůstane domácnosti po dávkách a výdajích za bydlení **12 716 Kč**.

S novou sjednocenou dávkou sociální pomoci a se zvýšením životního minima je to **9 419 Kč**.

Současná situace

Čistý pracovní příjem (ze zaměstnání)	0 Kč
Další příjmy	17 400 Kč
Důchody (včetně invalidních)	17 400 Kč
Státní sociální podpora	4 016 Kč
Přídavky na děti (PnD)	0 Kč
Příspěvek na bydlení (PnB)	4 016 Kč
Pomoc v hmotné nouzi	0 Kč
Příspěvek na živobytí	0 Kč
Doplatek na bydlení ☹	0 Kč
Čistý peněžní příjem	21 416 Kč
Náklady na bydlení	- 8 700 Kč
Náklady na bydlení jako podíl z příjmu	41 %
Reziduální příjem	12 716 Kč
Vzdálenost reziduálního příjmu	
od minima na základní potřeby	5 723 Kč
od hranice chudoby	90 Kč

Situace po reformě dávek

Čistý pracovní příjem (ze zaměstnání)	0 Kč
Další příjmy	17 400 Kč
Důchody (včetně invalidních)	17 400 Kč
Dávka státní sociální pomoci (DSSP)	719 Kč
Složka bydlení	719 Kč
Složka živobytí	0 Kč
Složka bonus na dítě	0 Kč
Složka pracovní bonus	0 Kč
Čistý peněžní příjem	18 119 Kč
Náklady na bydlení	- 8 700 Kč
Náklady na bydlení jako podíl z příjmu	48 %
Reziduální příjem	9 419 Kč
Vzdálenost reziduálního příjmu	
od minima na základní potřeby	2 426 Kč
od hranice chudoby	-3 207 Kč

Co s tím?

- Používat pro výpočet dávek cenové mapy ministerstva financí, které jsou realističtější v reflektování tržních cen nájmu a regionálních rozdílů.
- Započítávat do výdajů domácnosti část insolvenční srážky. Jejím přehlížením stát demotivuje od insolvenční a legální práce jako celku, protože férově splácející domácnost se může dostat i pod existenční minimum.
- Zamezit odebírání dávek na bydlení v jakémkoliv případě. Tento nástroj negativně dopadá na rodiny s dětmi a může končit odebíráním dětí. Pobyt v ústavu je pak pro děti i rodinu horší a pro stát nákladnější. Domácnosti má smysl motivovat k zapojení se do pracovního procesu skrz partnerský přístup v sociální práci a spravedlivější nastavení exekucí, které je nyní demotivační a nutí lidi k práci načerno. Dávky nikomu neumožňují zbohatnout a materiálně se zabezpečit bez práce. Jen umožňují udržet si standardní bydlení, což je výhodné pro všechny strany.

Co nedělat: Další nezacílená podpora hypoték

V předvolebních programech opakovaně zaznívají přísliby příspěvku státu na hypotéku pro mladé rodiny. To by bylo v souladu s dosavadní státní politikou bydlení v ČR. Bohužel, tato politika je jednou z příčin rekordní nedostupnosti bydlení, a to především právě pro mladé domácnosti.

ČR v tuto chvíli podporuje vlastnické bydlení 10–13 miliardami korun ročně (rozvedeno níže). Tyto peníze ale nejsou zacílené správně.

Nedostupnost bydlení v ČR je výrazně větším problémem v Praze, Brně a většině krajských měst než v menších obcích. Jak je vidět z Tabulky 5, v Praze a Brně už nyní má vlastní bydlení jen 42 % domácností s osobou v čele mezi 30 až 40 lety, které nejsou vysokopříjmové (před deseti lety to bylo ví 61 %). V krajských městech situace není o mnoho lepší. V Praze, Brně a krajských městech přitom není podíl domácností s vlastním bydlením o mnoho vyšší ani mezi vysokopříjmovými (vlastní bydlení má 50 % z nich).

Naopak ve venkovských obcích (obce zpravidla do 5 tis. obyvatel) stále má vlastní bydlení téměř 70 % domácností s osobou v čele mezi 30 a 40 lety s příjmy v prvních šesti decilech a 83 % z vysokopříjmových (byť i zde došlo za posledních 10 let k určitému poklesu).

Tabulka 5: Jak v Česku bydlí domácnosti s osobou v čele ve věku 30 až 40 let. Porovnání podle velikosti obce, příjmu a vývoj v čase.

Domácnosti s osobou v čele ve věku 30 až 40 let										
Příjem	Velikost obce	Vlastnické bydlení			Nájemní bydlení			U příbuzných či známých		
		2024	2019	2014	2024	2019	2014	2024	2019	2014
Běžná populace: prvních 6 decilů	Praha a Brno	42%	62%	61%	53%	37%	36%	5%	1%	3%
	krajská města	44%	66%	57%	52%	25%	42%	4%	9%	1%
	městské obce	60%	58%	60%	33%	35%	39%	7%	7%	0%
	venkovské obce	69%	77%	85%	22%	15%	15%	9%	7%	
	celkem	59%	67%	70%	34%	27%	30%	7%	7%	1%
Vysoko příjmoví : 7. až 10. decil	Praha a Brno	50%	62%	60%	48%	36%	40%	2%	2%	
	krajská města	49%	59%	83%	42%	35%	17%	8%	6%	
	městské obce	67%	71%	81%	26%	22%	19%	7%	6%	
	venkovské obce	83%	85%	93%	13%	9%	7%	4%	6%	
	celkem	64%	70%	78%	31%	25%	22%	5%	5%	

Výše uvedené statistiky o nízkém podílu domácností s osobou v čele mezi 30 a 40 lety žijících ve vlastním bydlení ve velkých městech by mohly být interpretovány také tak, že nejde jen o důsledek nedostupnosti vlastnického bydlení, ale také toho, že tato statistika zahrnuje i bezdětné domácnosti, kterou mohou nájemní bydlení před vlastnickým z různých důvodů preferovat.

Proto je důležité podívat se i na statistiku za mladé rodiny s dětmi. Pro většinu z rodin s dětmi totiž nebude platit, že život v nájmu preferují. To není příliš pravděpodobné s ohledem na nízkou míru jistoty, kterou rodinám v Česku nabízí nájemní bydlení (viz níže), velmi rozšířenou praxi řetězení nájemních smluv na jeden rok a s tím spojená rizika.

Statistiky jsou v případě mladých rodin s dětmi velmi obdobné jako u domácností s osobou v čele mezi 30 a 40 lety. V Praze a Brně už nyní ve vlastním bydlení žije jen polovina z úplných rodin s dětmi do 10 let věku s běžnými příjmy, zatímco v malých obcích žije stále téměř 80 % rodin s dětmi do 10 let s příjmem spadajícím do prvních šesti decilů ve vlastním bydlení (krajská města se blíží Praze a Brnu), jak je vidět z Tabulky 7. Jedná se přitom o statistiky pouze za úplné rodiny, které jsou zpravidla dvoupříjmové (vyjma období, kdy jeden z rodičů čerpá rodičovský příspěvek). Pokud bychom zahrnuli do statistiky i samoživitelky, podíl rodin ve vlastním bydlení by byl ještě nižší.

Větší část, z téměř poloviny mladých rodin, které už nyní žijí ve velkých městech v Česku v nájmu, velmi pravděpodobně zůstává v nájemním bydlení kvůli nedostupnosti vlastního bydlení. Aby domácnost mohla splácet hypotéku na běžný byt v Praze, potřebuje společný čistý měsíční příjem přes 87 000 Kč.³ To je zřejmé i z toho, že v menších obcích, kde je vlastní bydlení dostupnější, má vlastní bydlení stále 8 z 10 mladých rodin.

³ Viz <https://www.novinky.cz/clanek/ekonomika-jaky-je-kde-treba-vydelek-dosahnout-na-hypoteku-zacina-byt-problem-uz-i-mimo-prahu-40512356>

Tabulka 6: Jak bydlí rodiny s dětmi. Porovnání podle velikosti obce, příjmu a vývoj v čase.

Úplné rodiny s dětmi do 10 let věku										
Příjem	Velikost obce	Vlastnické bydlení			Nájemní bydlení			U příbuzných či známých		
		2024	2019	2014	2024	2019	2014	2024	2019	2014
Běžná populace: prvních 6 decilů	Praha a Brno	50%	63%	80%	49%	35%	20%	1%	2%	
	krajská města	58%	68%	61%	42%	24%	37%		8%	2%
	městské obce	68%	66%	63%	26%	26%	37%	7%	8%	
	venkovské obce	78%	79%	85%	15%	13%	15%	7%	7%	
	celkem	68%	71%	74%	27%	22%	26%	5%	7%	0%
Vysoko příjmoví : 7. až 10. decil	Praha a Brno	71%	79%	75%	24%	19%	25%	4%	2%	
	krajská města	67%	78%	93%	23%	20%	7%	10%	2%	
	městské obce	81%	86%	87%	13%	10%	13%	7%	4%	
	venkovské obce	80%	91%	96%	15%	6%	4%	4%	3%	
	celkem	77%	85%	87%	18%	12%	13%	6%	3%	

Dokud je bydlení takto drahé, je další státní finanční podpora vlastnického bydlení podporou nejchudších z nejbohatších domácností, což není správné zacílení veřejných prostředků, dokud je zde 1,6 milionu lidí s problémy s bydlením.

Přičemž stát do této oblasti podpory hypoték již nyní plošně investuje větší množství prostředků, než investuje například do zacílené podpory výstavby dostupného nájemního bydlení. Přesto se s tímto výdajem nakládá v zásadě jako s mandatorním.

Tabulka 7: Porovnání podpory stavebního spoření, snížení daňového základu o úroky z hypotéky a rozvoje dostupného nájemního bydlení jako nástrojů řešícího nedostupnost bydlení ve městech v ČR

Opatření	Přibližná celková výše podpory ze státního rozpočtu v letech 2005 až 2024	Aktuální přibližný roční náklad pro státní rozpočet
Státní podpora stavebního spoření	153 mld.	2-3 mld. ročně
Možnost snížení daňového základu o úroky z hypotéky	60 až 90 mld.*	8-10 mld. ročně*
Finanční podpora budování dostupného nájemního bydlení	Alokace 7 mld. vyčerpána od října 2024 do června 2025	

*Odhad na základě dostupných dat, odhad zveřejnil [NERV](#), stavební spoření je počítáno dle [dat Ministerstva financí](#)

Raději než podporu hypoték dále zvyšovat, navrhujeme jí naopak lépe zacílit na domácnosti, které čelí finančním potížím. Tím se dá podpora pro tyto domácnosti zvýšit a zároveň přinést rozpočtu úlevu, kterou může stát následně využít například na výstavbu nájemního bydlení.

Toho je možné docílit započítáváním úroků z hypotéky do rozhodných výdajů domácnosti v rámci DSSP. Státní sociální podpora má nastavené hranice potřebnosti žadatele a zároveň platí, že čím vyšší poměr nákladů vůči příjmům, tím vyšší je podpora. Tedy zranitelnější domácnosti budou v tomto modelu více podporovány.

Tabulka 8: Porovnání snížení daňového základu o úroky z hypotéky se zápočtem úroků mezi náklady na bydlení při kalkulaci dávky státní sociální pomoci

	Snížení daňového základu o úroky z hypotéky	Zápočet úroků z hypotéky pro kalkulaci výše dávky státní sociální pomoci
Přibližní roční náklad pro státní rozpočet	8-10 mld.	max. 1,3-1,6 mld. (realisticky spíše 600-800 mil.) *
Konstrukce podpory	nevhodná (protože se pracuje jen s příjmy jen jednoho poplatníka za domácnost, mají nárok jen vysokopříjmoví)	funkční (úroky z hypotéky se porovnávají s celým příjmem domácnosti)
Pomáhá potřebným domácnostem vysoce zatíženým úroky z hypotéky?	omezeně (nižší střední třída a střední třída, kterou úroky z hypotéky nejvíce zatěžují, nevyužije, protože nemá dost vysoké příjmy)	velmi dobře (čím vyšší zátěž úroky z hypotéky představují, tím vyšší je podpora)
Rovný (spravedlivý) přístup k vlastníkům a k nájemníkům	velmi nespravedlivý přístup, vlastníkům je poskytována podpora i pokud vynakládají na bydlení jednotky procent příjmů.	spravedlivý přístup, shodná hranice 30 % příjmů vynaložených na bydlení pro nájemníky i vlastníky jako podmínka nároku na podporu
Neefektivní nakládání s veřejnými prostředky – státní rozpočet finančně podporuje domácnosti, které to nepotřebují	velmi významně (většinu z celkové částky vyčerpají domácnosti, které podporu nepotřebují, protože náklady na bydlení činí méně než 30 % jejich příjmů)	minimálně (vysokopříjmoví nesplní podmínku 30 % výdajů na bydlení)
Vliv na nerovnosti ve společnosti	prohlubuje (jde o redistribuci ve prospěch bohatých, chudším, a tudíž potřebnějším, domácnostem s hypotékou opatření příliš nepomáhá)	zmírňuje (podpora je poskytována domácnostem, pro které jsou úroky z hypotéky velkou zátěží)
Pozitivní vliv na ekonomiku	méně významný, vysokopříjmoví neomezují tolik spotřebu kvůli úrokům z hypotéky	významnější, protože podpora je poskytována domácnostem, pro které jsou úroky z hypotéky zátěží a které kvůli tomu omezují svou spotřebu
Praktická využitelnost podpory pro domácnosti	horší (výplata ex post jednou za rok)	vyšší (podpora vyplácena na měsíční bázi)

* Výsledek modelování dopadů s pomocí dat Životní podmínky 2024 (nejde o kvalifikovaný odhad, ale na datech založenou predikci). Maximální hodnota je při 100% čerpání dávky oprávněnou populací, realistické je spíše 50% čerpání.

Co udělat: Úprava nájemních vztahů

Nájemní bydlení je nyní realitou pro většinu mladých lidí žijících ve městech. S rekordní nedostupností vlastnického bydlení je tak třeba s nájemním bydlením pracovat i do budoucna a zaměřit se na to, aby mohlo být plnohodnotnou alternativou k vlastnickému bydlení, jak je to běžné na západě.

Platforma pro sociální bydlení v posledních měsících realizuje sérii rozhovorů s aktéry na trhu s nájemním bydlením se zaměřením na společensky zranitelné skupiny a jejich pozici v komerčních nájmech.

Mluvíme s nájemnictvem, se sociálními službami, s úředníky a úřednicemi samospráv a se zvolenými politiky a političkami.

Zvláště tematizován byl v rámci rozhovorů Ústecký a Plzeňský kraj v rámci ucelenosti vytvářeného obrazu a specifikům bytové nouze v daných regionech.

Komplexní zhodnocení situace zveřejníme koncem tohoto kalendářního roku, již nyní jsme ale schopni zachytit řadu opakujících se motivů souvisejících s postavením zranitelných skupin na trhu s bydlením.

Větší rodiny

Prakticky ve všech rozhovorech zaznívá, že rodiny se třemi a více dětmi jsou na komerčním trhu nyní velmi znevýhodněné.

Z rozhovorů vyplývá, že je výrazně jednodušší ukončovat bytovou nouzi domácností jednotlivců nebo malých rodin, což může být komplikující faktor mimo jiné i u bytových opatření obsažených v Zákoně o podpoře bydlení. *„Strašlivej nedostatek větších bytů. I město nabízí jenom menší byty a my vůbec nemáme větší rodiny kam dát. Vlastně ani není ta možnost někam zavolat. ... Vlastně vůbec nevím kde jsou ty velký byty.”*

Tento vývoj popisuje i respondentstvo sledující trh z byznysového pohledu a dotazovaní ho berou taktéž negativně. „*Vnímám to jako trend především v Praze a Brně, ale obávám se že tento trend se může přesunout i do dalších měst. Primárně se bavíme o Středočeském kraji, nebo v dojezdové vzdálenosti od Prahy.*”

Nemožnost najít bydlení na komerčním trhu umisťuje často i rodiny standardně fungující na trhu práce do vykořisťujících nájemních vztahů, protože s podprůměrnými příjmy zkrátka nemají kam jít.

„*Ty obchodníci s chudobou, to je typický, že mají typicky celý starý činžáky v té zástavbě tady na těch předměstích. Jsou to takový ty baráky z 19. století, vysoký stropy, velký byty. Který jsou v šíleném stavu. Ty společný prostory jsou špinavý, rozpadlý. Chybí zábradlí, schránky, takovýhle věci. Ty rodiny co tam bydlí jsou zpravidla nějak etnicky stigmatizovaný nebo ekonomicky vyloučený.*”

Uprchlíci vykořisťovaní za snahu zůstat v legalitě

Mezi relativně novou skupinu zranitelných osob patří ukrajinští váleční uprchlíci. Organizace poskytující podporu této skupině upozorňují na nekalé praktiky vysokých administrativních poplatků za vyřízení nutných potvrzení, které uprchlictvo potřebuje k legálnímu setrvání na území ČR.

„*V podstatě jde o čestný prohlášení majitele, že tady ten člověk bydlí a jak dlouho tady může bydlet ... A správcovská firma ho buď odmítá vydat, nebo ho vydává za peníze. Tyhle to dávali za šest set.*”

Ne nutně záměrnou nekalou praxí, ale rozhodně příčinou řady problémů v nájmech může být i přepisování energií, které na ukrajinském nájemním trhu není zdaleka tak běžné jako v ČR, tedy uprchlictvo často neví, že je důležité si převod zařídit či ho samostatně platit.

Pomáhající organizace tímto směrem uprchlictvo vzdělávají, popisovaly nám každopádně i příklad, kdy pronajímatelé této nevědomosti záměrně využívali.

„Paní o tom nevěděla, nebyla sepsaná žádná smlouva a teď po roce a půl jim ta agentura dala vyúčtování služeb a oni jim prý dluží třicet tisíc. Což paní říká, že nemůže být pravda, že je to garsonka ... Oni jí do ruky nedali fakturu, jenom napsali na papír a vytiskli dlužíte nám třicet tisíc za služby, podpis...”

Chybějící autorita a autoritativní výklady práva

Zcela zásadní výpovědí je z našeho pohledu v zásadě univerzální zkušenost s neochotou nájemníků a nájemnic domáhat se svých práv. Vysvětlení je vesměs prosté - lidé se nechtějí soudit kvůli nižším desítkám tisíc, když očekávají, že soud bude nákladnější a časově náročnější než hodnota křivdy.

„A v některých chvílích je pak prostě střecha víc než spravedlnost,” komentuje respondentka ze sociálních služeb dilema chudých domácností.

Neochotu se domáhat svých práv podle respondentstva samy o sobě nedokážou vyřešit ani občanské a právní poradny, které by práh měly snižovat. Samy vysvětlují, že jim na to nestačí kapacita a upozornit někoho na jeho práva je často doprovázeno i konstatováním, že by to nejspíš znamenalo soud.

„Pak musíte každého pronajímatele upozornit, že porušuje zákon, doufat že uposlechne, protože jinak my vlastně nic neuděláme, zastupovat každého nemůžeme ... Nám by pomohlo, aby ministerstvo vyvěsilo na stránky, jak to má být, aby to bylo jasné.”

„Nikdo o to neměl zájem. Když jsem pak byl na občanskoprávní poradně, tak jsme alespoň udělali předžalobní výzvu ... bez reakce, a když jsem se tam pak vrátil, tak mi pán co to má na starosti řekl, že to už dělat nebude.”

Stabilně zaznívá, že lidé v složité nájemní situaci nejsou ochotní se obracet na soudy, protože mají velmi nízkou důvěru, že by jim soudy pomohly. Například i proto, že ze svého okolí neznají zkušenost, že by někomu pomohlo se na systém obrátit ohledně nějaké vykořisťující praktiky.

„Tohle prostě nejsou instituce pro tyhle lidi. Českou společnost v tomhle vnímám jako hodně hierarchickou. Na papíře je rovnost před zákonem, ale pak se to neděje ... A tady ty lidi pak neznají nikoho, komu by ta instituce pomohla a to se na té důvěře projeví.“

Nejasná zodpovědnost

Dalším sledovatelným prvkem je nejasnost, kdo je tedy zodpovědný za řešení problémů v nájemních vztazích.

„No a potom to kontaktní místo pro bydlení má tendenci posílat lidi k nám se zakázkou bydlení, tak jim pak voláme, ať to nedělají ... No a my to pak děláme taky, ať má to město alespoň přehled, jaký je to problém.“

Zkoumaná města nemají osobu pověřenou řešením problémů na soukromém trhu s bydlením. Což jim ani zákon neukládá.

Na druhou stranu pak nastávají situace, kdy se na město a neziskový sektor obracejí lidé v bytové nouzi, kterým se zcela zřejmě děje příkoří ze strany majitele objektu a ani jedna strana jim není schopná poradit jinak než informací, že se mohou obrátit na soud. Který si oni nemůžou dovolit a nemají v něj důvěru.

Stále trvající segregace Romů a Romek

Diskriminace na trhu s bydlením je opakovaně potvrzenou zkušeností lidí z etnických minorit, obzvláště pak Romů a Romek. Návazným problémem pak ale je, že nalezením bydlení téma diskriminace nekončí. V Ústí nad Labem se dostáváme ke zkušenostem, že se takto naopak vyprofilují pronajímatelé, kteří chtějí ubytovávat Romy, ale vážou je k podmínkám, které jsou často extrémně nevýhodné.

Byznysový model obchodu s chudobou pak stojí na maximalizaci nájmu, často doprovázeného neformálními poplatky mimo nájem, a minimalizaci investic do nemovitosti. Což by standardně vyvolalo stížnosti nájemnictva, ale když je zřejmé, že bydlení jinde nenajdete a naopak se každých pár měsíců musíte o své bydlení bát, tak se nebudete ozývat.

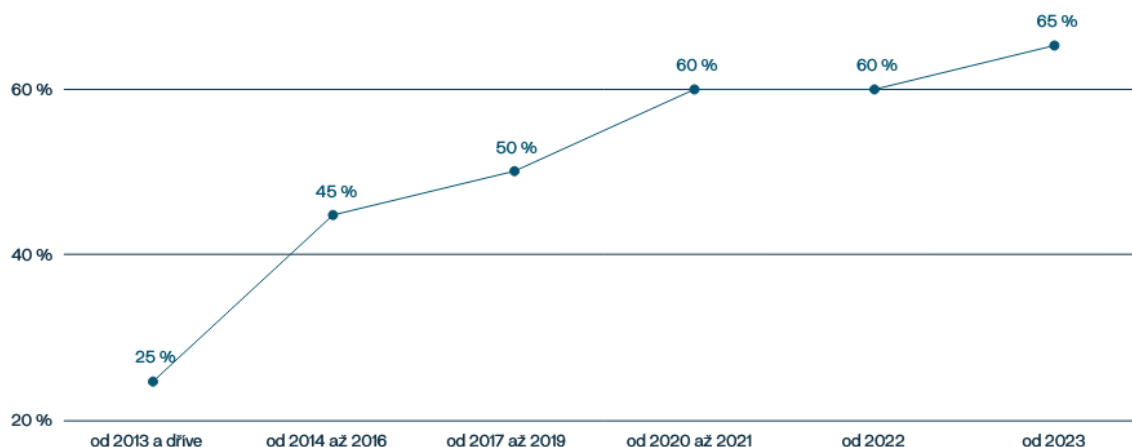
„Máme tu pak skupiny lidí, které neseženou byt jinde než od obchodníků s chudobou a to pak znamená, že ti obchodníci s chudobou jsou pak v bezkonkurenčním postavení... U nás pak bydlí nejchudší lidé v nejnuznějších podmínkách za nejvyšší nájemné.”

Nestabilita jako příčina

Velká část respondentů se shoduje, že zásadním prvkem pro ně je skutečnost, že mají smlouvu na rok či méně. A tím pádem si nemohou dovolit se domáhat svých práv a dostávat se do sporů. Prodloužení, které musí pravidelně řešit je pak totiž vždy na dobré vůli majitele či majitelky, se kterými je tedy vhodné být zadobře, pokud nemáte možnosti, kam se přestěhovat.

Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu uvádí, že užití opakujících se nájemních smluv s časem výrazně stoupá. Což může být profesionalizací nájemního trhu, nebo i postupně předávanou praxí mezi menším pronajímatelstvem.

Tabulka 9: Podíl nájemních smluv uzavřených na kratší dobu než dva roky - zdroj databrief MMR⁴



Co s tím?

Zamezit řetězení krátkodobých smluv, případně výrazně zvýhodnit dlouhodobé smlouvy. Tento proces by měl pomoci předcházet většině popisovaných zkušeností tým, že zvedne možnosti nájemnictva se domáhat svých práv.

Popisované zkušenosti s nekalými praktikami jsou založené téměř zpravidla na obcházení zákona či jeho explicitním a vědomým porušování. Tedy není řešením v tomto směru nějak dále měnit legislativu kromě zvyšování motivace dotčených stran na porušování legislativy upozorňovat.

Vytvářet možnosti domáhání se práva bez nutnosti dlouhého a nákladného soudního procesu. Zde přiznáváme, že nemáme v tuto chvíli přesnou představu, jak by to mělo vypadat, jenom víme, že téma silně rezonuje mezi oběma stranami nájemního vztahu.

⁴ https://mmr.gov.cz/getmedia/f995a47d-3b6e-4908-ac8a-8ecdec4bf7f/Data_Brief.pdf.aspx?ext=.pdf

Co rozdělat: Výstavba dostupného nájemního bydlení

Systémovým řešením, které by krizi bydlení vyřešilo, by byla dostatečná výstavba dostupného nájemního bydlení. Ta se významně liší od současně probíhající komerční výstavby a v současnosti v ČR probíhá v zásadě nedostatečné míře, přestože již existuje dobrá praxe.

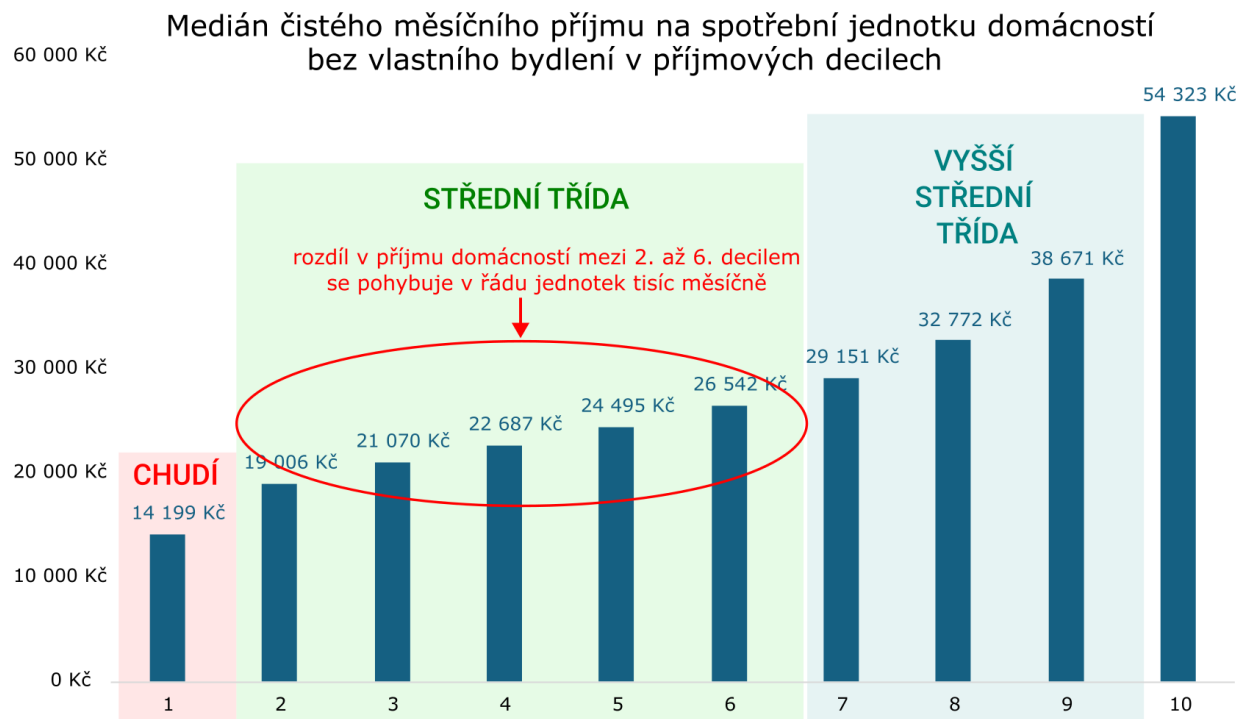
Dostupné nájemní bydlení je určen především pro domácnosti s běžnými příjmy, které si nemohou dovolit vlastní byt nebo platit vysoké tržní nájemné, ale zároveň nepotřebují žádnou jinou sociální pomoc pro udržení bydlení. Zkrátka, cílová skupina dostupného nájemního bydlení má pouze příliš nízké příjmy na to, kolik nyní stojí bydlení.

Dostupné nájemní bydlení je důležité nemíchat s bydlením sociálním, které slouží lidem s hluboce podprůměrnými příjmy, kteří často potřebují i další podporu například v podobě sociální práce.

Představa, že česká střední třída si vždy poradí skrze pořízení vlastního bydlení – případně s pomocí hypoték nebo stavebního spoření – se ukázala jako neudržitelná.

Dataset SILC ukazuje, že většina domácností bez vlastního bydlení nepotřebuje sociální bydlení, ale tvoří právě cílovou skupinu dostupného nájemního bydlení. Díky malým rozdílům v příjmech v České republice mezi lidmi bez vlastního bydlení můžeme střední třídu označit už od druhého nebo třetího příjmového decilu, což znamená, že až 77 % domácností bez vlastního bydlení tvoří lidé, pro něž je dostupné nájemní bydlení určeno.

Tabulka 10 čistý příjem domácností bez vlastního bydlení



Zájem obcí o rozvoj této formy bydlení je obrovský. Finanční prostředky určené vládou na podporu dostupného bydlení v roce 2024 byly vyčerpány téměř okamžitě, přičemž Státní fond podpory investic obdržel žádosti za 20,1 miliardy Kč, což je trojnásobek původní alokace.

Důležité je, že Česká republika již disponuje prověřenými nástroji, jak tuto oblast podporovat tak, aby se na úrovni obcí reálně stavělo. Program Dostupné nájemní bydlení a Centra regionální podpory investic poskytují obcím a investorům nejen finanční, ale i odbornou asistenci v procesu realizace výstavby.

Finanční zdroje na podporu dostupného bydlení existují. Může jít například o výnosy z emisních povolenek, tzv. žlutých povolenek, nebo o výše popsané efektivnější nastavení podpory domácností splácejících hypotéky. Současná podoba daňového odpočtu úroků, která stojí stát 8 až 10 miliard korun ročně a nejvíce prospívá domácnostem s vyššími příjmy, by mohla být nahrazena efektivnějším zápočtem úroků do dávek na bydlení.

Tím by se ušetřilo až 7–8 miliard korun ročně, které by mohly být použity právě na rozvoj nájemního bydlení.

To je zásadní i proto, že podpora vlastnického bydlení, jakkoliv v Česku rozšířená, neřeší situaci v Praze, Brně či krajských městech, kde je nedostupnost bytů nejkritičtější.

Ve veřejném prostoru často přetrvává představa, že řešením může být, když lidé zkrátka nebudou bydlet ve velkých městech. To ale zcela neodpovídá vývoji v moderní společnosti. Urbanizace je přirozený proces a představa, že lidé přestanou migrovat do velkých měst, je iluzorní – velká města jsou vzdělávací a pracovní centra, bez nichž se regiony neobejdou.

V České republice je naopak oproti standardu v EU podprůměrná míra urbanizace, z čehož se dá očekávat spíše, že se míra urbanizace bude spíše zvyšovat.

Tabulka 11: Procenta obyvatel podle velikosti obcí v zemích EU (data primárně z roku 2021)⁵

Země	Města (od 50 tis. obyvatel)	Menší města (od 5 tis. do 50 tis. obyvatel)	Venkov
Island	64 %	16 %	20 %
Malta	64 %	34 %	2 %
Kypr	59 %	23 %	18 %
Španělsko	55 %	32 %	13 %
Nizozemsko	53 %	41 %	6 %
Řecko	49 %	24 %	27 %
Bulharsko	47 %	30 %	23 %
Portugalsko	45 %	32 %	23 %
Litva	44 %	15 %	41 %
Estonsko	44 %	21 %	35 %
Švédsko	40 %	42 %	18 %
Lotyšsko	40 %	25 %	35 %
Finsko	40 %	35 %	25 %
EU	39 %	36 %	25 %
Francie	38 %	30 %	33 %
Německo	37 %	43 %	20 %

⁵ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Urban-rural_Europe_-_introduction

Itálie	37 %	45 %	18 %
Dánsko	35 %	37 %	28 %
Irsko	35 %	20 %	45 %
Belgie	35 %	53 %	12 %
Švýcarsko	34 %	50 %	16 %
Rakousko	34 %	31 %	35 %
Polsko	34 %	31 %	35 %
Maďarsko	33 %	37 %	30 %
Chorvatsko	32 %	33 %	36 %
Rumunsko	31 %	28 %	41 %
Norsko	30 %	41 %	29 %
Česko	28 %	37 %	34 %
Lucembursko	27 %	48 %	25 %
Slovensko	21 %	38 %	41 %
Slovinsko	19 %	37 %	43 %
Lichtenštejnsko	0 %	100 %	0 %

Problémem je i to, že Česká republika patří k zemím OECD s nejmenším podílem obecních bytů. Ročně se uvolní jen asi šest tisíc obecních bytů⁶, což je vzhledem k poptávce zanedbatelné. Počet domácností se přitom od roku 1991 zvýšil o více než 800 tisíc a populace stárne.

Soukromý sektor tento nedostatek neřeší – logicky orientuje se spíše na výstavbu luxusnějších bytů, které přinášejí vyšší zisky a výstavbu vlastnického bydlení, které nabízí rychlejší návratnost investice.

Z toho, že si velká část z mladých rodin nemůže dovolit ve velkých městech v Česku pořídit vlastní bydlení, totiž nevyplývá, že developéři vlastnické bydlení přestanou stavět (protože kvůli tomu nenajdou zájemce o své byty). Ročně se v Česku dokončí pouze přibližně 11 tisíc bytů v bytových domech. I pokud by se to toto číslo významně zvýšilo (což není pravděpodobné s ohledem na limity spočívající např. v nedostatku pracovníků, pozemků, ad.), stále se velmi pravděpodobně najde dostatek zájemců o tyto byty z řad nejbohatších

⁶<https://mmr.gov.cz/getattachment/f9f64324-2264-4e00-9d16-518faa0b02cf/Data-brief.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf>

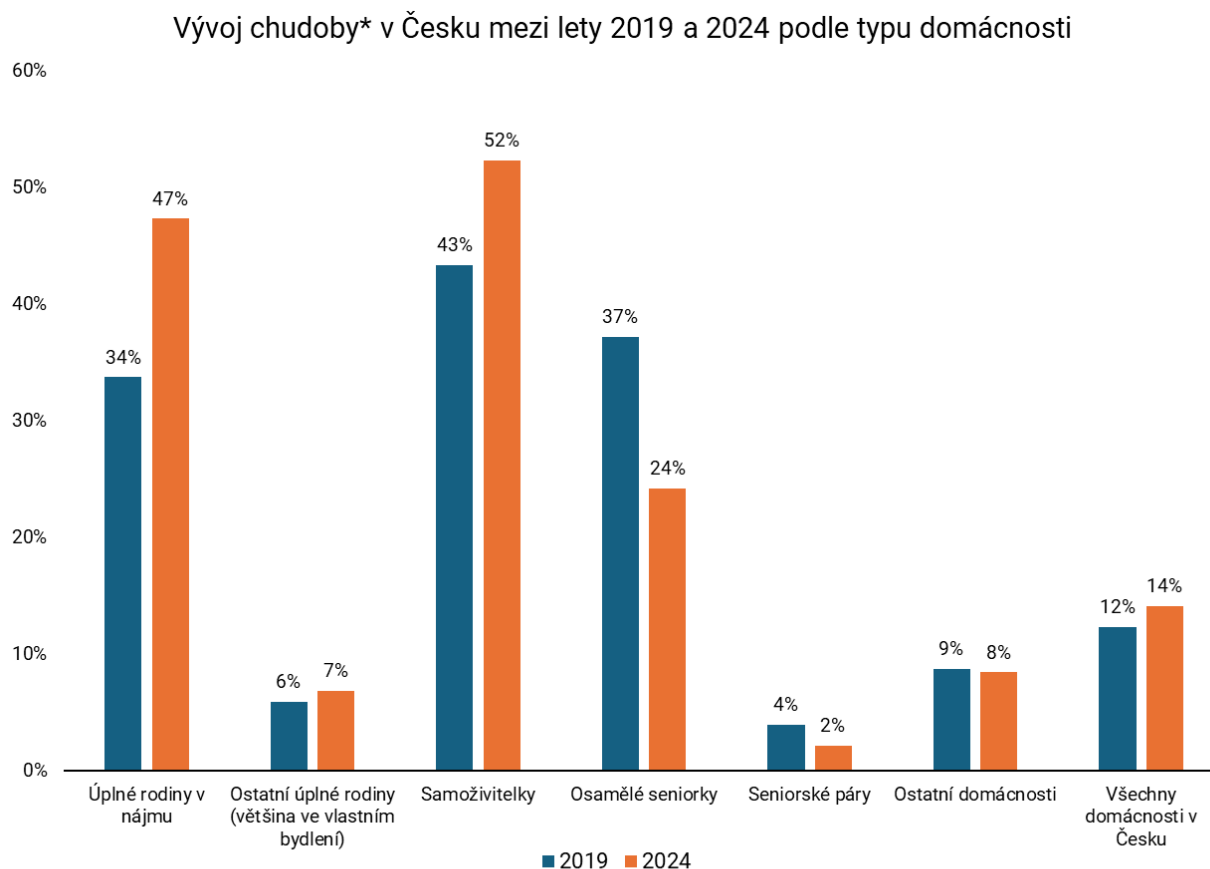
10 % obyvatel. Bohatých rodičů, kteří kupují byty pro své děti, zahraničních investorů a dalších kupců, kteří omezený počet nově postavených bytů vykoupí.

Nedostatek dostupného nájemního bydlení má závažné sociální i ekonomické důsledky.

Vysoké náklady na bydlení tlačí střední třídu do chudoby, a to zejména v Praze a Brně.

Třetina domácností s mediánovým příjmem zde po zaplacení nákladů na bydlení spadá pod hranici chudoby. Bydlení v nájmu se stalo největším rizikovým faktorem chudoby a během posledních pěti let vzrostl její výskyt u nájemníků o 13 %.

Tabulka 12 – vývoj chudoby v Česku podle typu domácnosti



* na život zbývá po uhrazení nákladů na bydlení méně než 60 % v Česku obvyklé částky (přepočteno na počet spotřebních jednotek v domácnosti)

Pokud se situace nezmění, budou dále růst i výdaje na dávky na bydlení, a to i přes omezení vyplácených dávek, což zhorší finanční situaci zasažených rodin, ale neřeší to systémový problém.

Významná je také souvislost s dětskou chudobou, jež je v nájemních domácnostech nejvyšší. Dostupné bydlení s nižšími nájmy by mohlo výrazně snížit počet dětí ohrožených chudobou. Stejně tak je klíčové pro boj s energetickou chudobou: nové energeticky účinné byty by snížily náklady na energie právě pro domácnosti, které jsou jimi nejvíce zatíženy – samoživitelky nebo rodiny v nájmu.

Nedostupné bydlení má také širší dopady na demografii a trh práce. Vysoké náklady jsou jedním z faktorů klesající porodnosti, protože mladé rodiny postrádají jistotu stabilního bydlení. Zároveň brání pracovníkům v klíčových profesích, jako jsou lékaři a lékařky nebo učitelé a učitelky usadit se v místech, kde jsou nejvíce potřeba. Dostatek dostupného bydlení by proto mohl přispět i ke stabilitě veřejných služeb.

Podporujeme opatření vedoucí k uvolňování bytů, které nyní nejsou využívány k bydlení, jako je regulace krátkodobých ubytovacích služeb jako je Airbnb či funkční zdanění prázdných bytů tak, aby se je nevyplatilo udržovat prázdné.

Pokud by ale politická reprezentace chtěla rozpracovat větší a dlouhodobější plán, jak se dostat z bytové krize, jsme přesvědčeni, že cesta vede přes podporu výstavby dostupného nájemního bydlení.